

Projektbeirat Parkstadt Mülheim - Ergebnisprotokoll zur konstituierenden Sitzung

Termin: 24.01.2023, 17:00 – 20:15 Uhr

Ort: Parkstadt Mülheim, Casino

Protokoll: J. Kaule, SORAVIA

T. Schwolow, ulrich hartung gmbh

Teilnehmende:

Gesa Delija	Moderatorin Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Felix Blasch	Beigeordneter Dezernat VI Umwelt, Klima, Bauen, Stadtplanung & Wirtschaftsförderung
Yvonne Brach	Dezernatsreferentin, Dezernat VI
Alexander Behringer	Amtsleiter Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Silke Herbermann	Projektleitung Parkstadt Mülheim/Bebauungsplan, Amt für Stadtplanung und Wirtschaftsförderung
Sabine Gründges	Projektmanagement Referat VI
Christina Küsters	Vorsitz Planungsausschuss CDU-Fraktion
Oliver Linsel	stellv. Vorsitz Planungsausschuss Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Filip Fischer	stellv. Vorsitz Planungsausschuss SPD-Fraktion
Elke Oesterwind	Bezirksbürgermeisterin CDU-Fraktion (BV 3)
Reiner Geßwein	Netzwerk „Parkstadt Mülheim... aber richtig“
Sven Thiemann	Speldorfer Bürger- und Kurverein e.V.
Dennis Weiler	Interessengemeinschaft Speldorf e.V.
Anke Schniewind	Broicher Bürgerverein e.V.
Rolf Bellenbaum	Broicher Interessengemeinschaft e.V.
Ralf Harsveldt	Bund Deutscher Architekten Mülheim an der Ruhr
Peter Pickert	Kreis Mülheimer Architekten
Lorenz Tragatschnig	SORAVIA
Wolfgang Kurzac-Dörflinger	SORAVIA
Holger Dietrich	SORAVIA
Jacqueline Kaule	SORAVIA
Thomas Schwolow	Planungsbüro ulrich hartung gmbh

Lfd. Nr.	Thema
00	<p>Begrüßung und Einführung</p> <p>Die konstituierende Sitzung des Projektbeirates dient dem Kennenlernen der Beteiligten und der gemeinsamen Vereinbarungen zur Organisation der Sitzungen.</p> <p>Weiterhin sollen die inhaltlichen Themen für die kommenden Sitzungen gesammelt werden.</p>
01	<p>Skizzierung der Erwartungen der Teilnehmenden an den Projektbeirat</p> <ul style="list-style-type: none"> • Perspektiven und Bedarf klären • Offene, konstruktive Zusammenarbeit • Details 1. Entwurf klären (Siegerentwurf Wettbewerb) • einen tragfähigen Kompromiss finden • Gelände ökonomisch und ökologisch mit Augenmaß entwickeln • Etwas erarbeiten, was Akzeptanz hat • einen fairen Austausch • Gemeinsames Ergebnis • Ergebnisoffener Dialog • Gespannt auf Diskussion • Diskussion und Konsens • Direkter (auch kritischer Austausch) • Kritische Punkte rücksprechen • Teilnehmende als Multiplikatoren ihrer Institutionen • prinzipielle Reduzierung der Bauhöhe und -dichte
02	<p>Projektrückblick und derzeitiger Planungsstand</p> <p>Herr Blasch erläutert die Historie des Standortes und des bisherigen Planungsprozesses.</p> <p>Herr Behringer erläutert den Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens und den aktuellen Planungsstand (Präsentation s. Anlage zum Protokoll).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Planverfahren noch in einer frühen Phase befindet. Die Fachgutachten sind noch in der Bearbeitungsphase und abhängig von der Festlegung eines städtebaulichen Rahmens.</p> <p>SORAVIA stellt die bisherigen Aktivitäten bei der Revitalisierung der Bestandsgebäude vor. Das Unternehmen hat langjährige Erfahrung beim Bauen im Bestand und in der Quartiersentwicklung. Andere Standortentwicklungen/Referenzen werden vorgestellt.</p> <p>In der Niederlassung Rhein Ruhr in der Parkstadt Mülheim ist SORAVIA mit 9 festen Mitarbeitenden am Standort dauerhaft präsent und betreut von dort aus, auch weitere Entwicklungen in der Rhein Ruhr Region. (Präsentation s. Anlage zum Protokoll)</p>

03	<p>Erarbeitung eines Codex für die Beteiligten des Projektbeirates</p> <p>Als Grundlage einer konstruktiven Arbeit und zur Wahrung der Prozesskultur werden gemeinsam folgende Festlegungen als „Codex“ für die Beteiligten des Projektbeirates vereinbart:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliche Dialogbereitschaft und Fairness unter den Beteiligten • gegensätzliche Punkte/Meinungen werden ausgetauscht, Kontroversen werden deutlich formuliert und im Protokoll festgehalten • Transparenz der Inhalte der Projektbeiratsarbeit • Vertrauensvoller Austausch, keine Tonaufnahmen, Fotos oder Meldungen aus den laufenden Sitzungen per Social Media o.ä. an die Öffentlichkeit • Möglichst kontinuierliche Teilnahme (eine themenbezogene Erweiterung durch Experten und Vertretungen sind möglich nach Absprache) • Das Ergebnisprotokoll der Sitzungen wird binnen einer Woche verteilt und gemeinsam abgestimmt. Das abgestimmte Protokoll wird für die weitere Kommunikation auf der Homepage der Stadt veröffentlicht. Die beteiligten Personen sind frei, es ebenfalls zu veröffentlichen. • Es wird eine gemeinsame Pressemitteilung im Anschluss an diese erste Sitzung erstellt • Versand von Grundlageninformationen eine Woche vor der jeweiligen Sitzung zur Vorbereitung • Keine Veröffentlichung von nicht abgeschlossenen Gutachten • regelmäßiger öffentlicher Sachstandbericht in den politischen Gremien
04	<p>Sammlung zentraler Themen und Herausforderungen – Reihenfolge entsprechend des vorgetragenen Gewichtes</p> <ul style="list-style-type: none"> • Standortadäquate Deckung Mülheimer Bedarfe bezogen auf Wohnen und Gewerbe unter besonderer Berücksichtigung der Stadtteile Speldorf und Broich • Nutzungsmix & Soziale Infrastruktur, Wohnbedarf/Zielgruppen • Auswirkungen auf angrenzende Quartiere/Stadtteile • Auswirkungen auf die Zentren (Gewerbetreibende) • Verkehrliche Auswirkungen/Mobilitätskonzept • Infrastrukturelle Auswirkungen v.a. Entwässerung • Kosten für die Herstellung der Verkehrsinfrastruktur und Infrastrukturfolgekosten für die Stadt Mülheim • Klimatische Auswirkungen auch auf die Umgebung • Energiekonzept • Baustoffe/Materialität • Architektonischer Anspruch • Hochbauliche Qualität, Definition von Qualitäten für Hochhäuser • Höhenentwicklung und Verdichtung • Verwertungs- und Betreiberkonzept der SORAVIA

05	<p>Ausblick</p> <p>Die 2. Sitzung des Projektbeirates ist für den 23.02.2023, 17:00 Uhr terminiert.</p> <p>Thematische Schwerpunkte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rahmendaten und Scopingergebnisse • Erläuterung des Wettbewerbsergebnisses am Modell (M. 1:500) • Einfügen in die Umgebung • Bedarfe, Zielgruppen, gefördertes Wohnen <p>Die 3. Sitzung des Projektbeirates wird für den 22.03.2023, 17:00 Uhr terminiert. Die Festlegung der Themen erfolgt in der nächsten Sitzung.</p>
-----------	--

Anlagen:

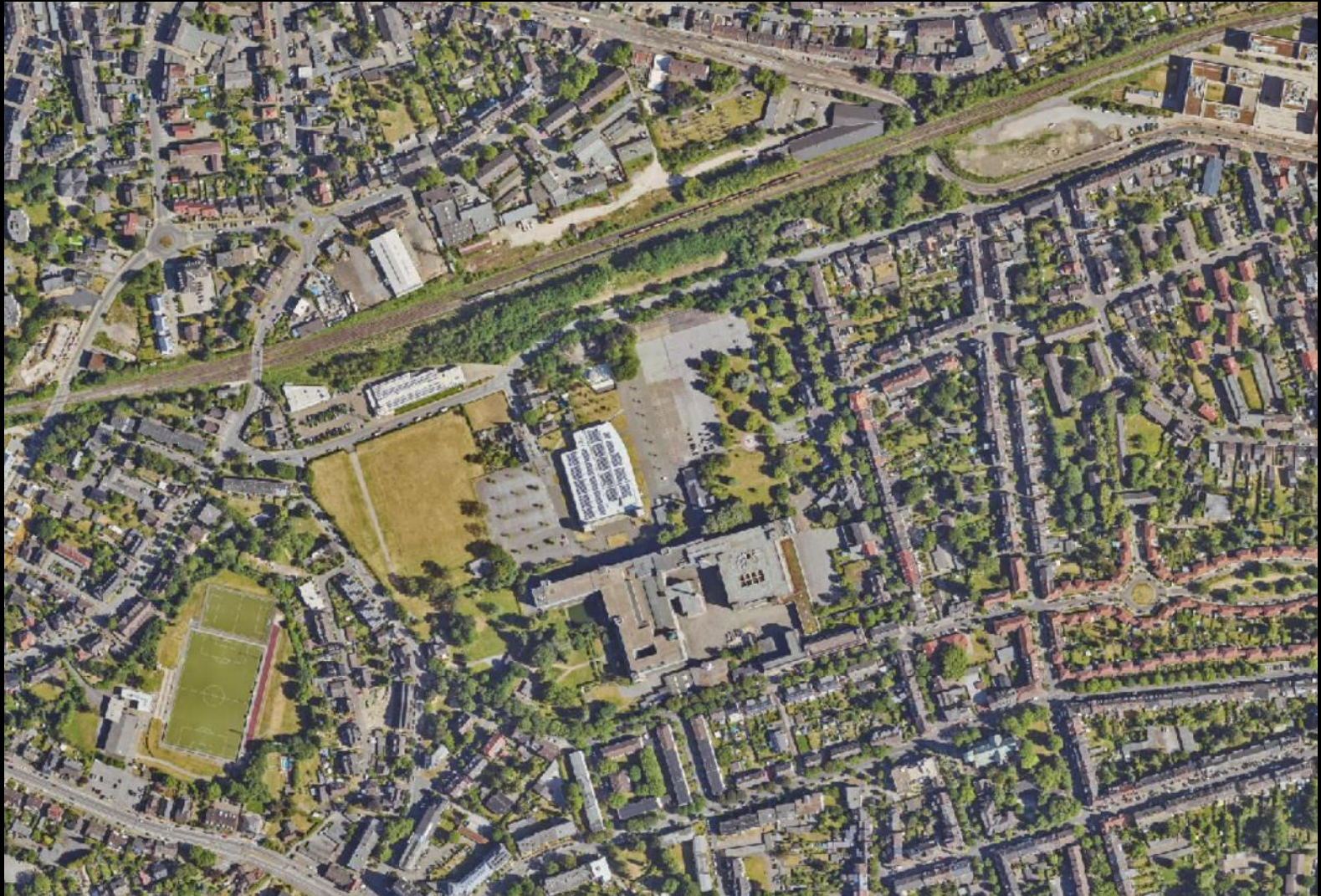
1. Präsentation Stadt Mülheim zu TOP 2
2. Präsentation Soravia zu TOP 2

Projektbeirat

Parkstadt Mülheim

Konstituierende Sitzung 24.01.2023

Parkstadt Mülheim: Luftbild



AMT FÜR STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

24.01.2023

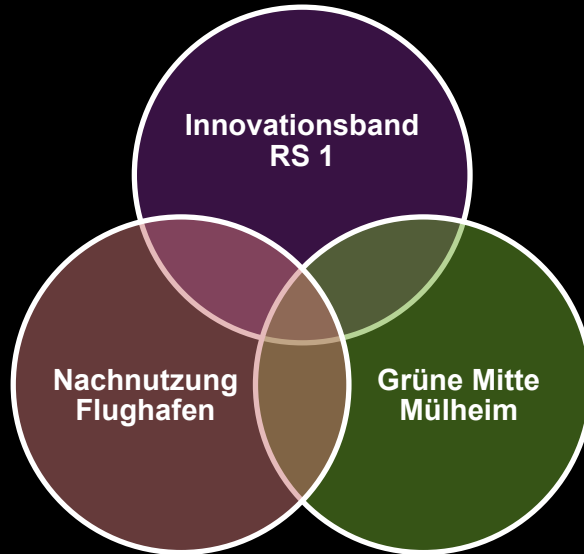
Mülheim an der Ruhr



1912	Errichtung der Schokoladenfabrik durch Karl-Schmitz-Scholl
1912 - 1913	Errichtung des Schlachthofes
ab 1913	verschiedene Um- und Anbaumaßnahmen
1937	Errichtung des Kesselhauses
Anfang 50er Jahre	Anlage des „Zaubergartens“
50er/60er Jahre	Aufstockung und umfangreicher Umbau des Altbaus
1965	Errichtung des Früchtelagers (heutiges Technikum)
1977	Schließung des Schlachthofes > Umwandlung von 27.000 m ² Fläche in Parkplatz und Garten
Ende 70er Jahre	weitere Ergänzungsbauten
ab 2003	Schließung der Schokoladenfabrik und Umstrukturierung des Unternehmens Tengermann

Anfang 2020	erste Überlegungen zur städtebaulichen Entwicklung durch RKW Architektur beauftragt von TREI Real Estate GmbH
2020	Verkauf des Grundstücks an SORAVIA
2021	städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb
Mai 2022	Einleitung des Bebauungsplanes „Parkstadt Mülheim – Y 13“ auf Basis des Wettbewerbsergebnisses
September 2022	Informationsmarkt für die Öffentlichkeit im Casino der Parkstadt/erster formeller frühzeitiger Beteiligungsschritt

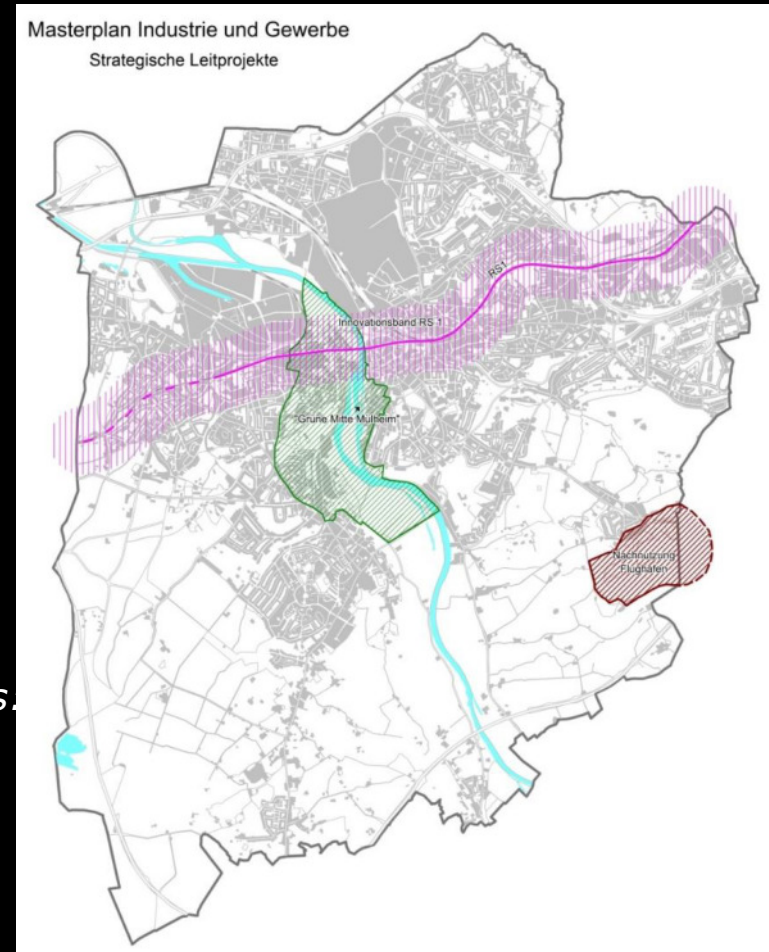
■ Entwurf sieht drei Leitprojekte vor:

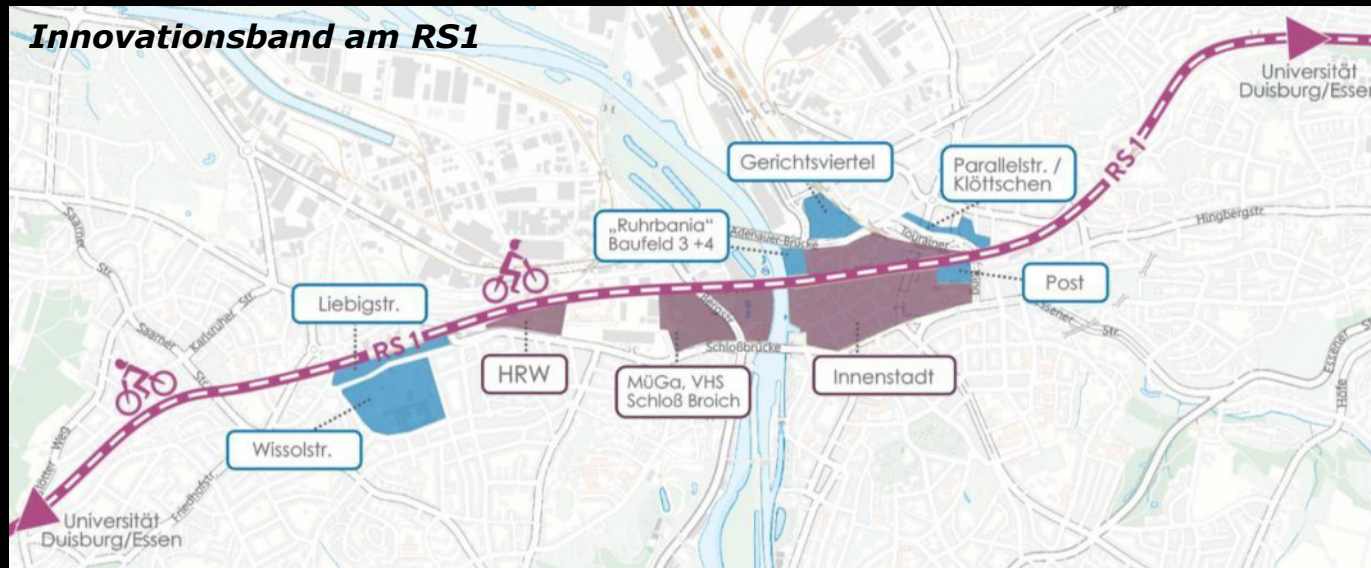


Leitprojekte bedienen alle Elemente des Zielsystems.

- Schaffung neuer Gewerbeflächen
- Nutzung urbaner Lagen für Gewerbe
- Verbesserung der Rahmenbedingungen

■ kein politischer Beschluss für Masterplan Industrie und Gewerbe





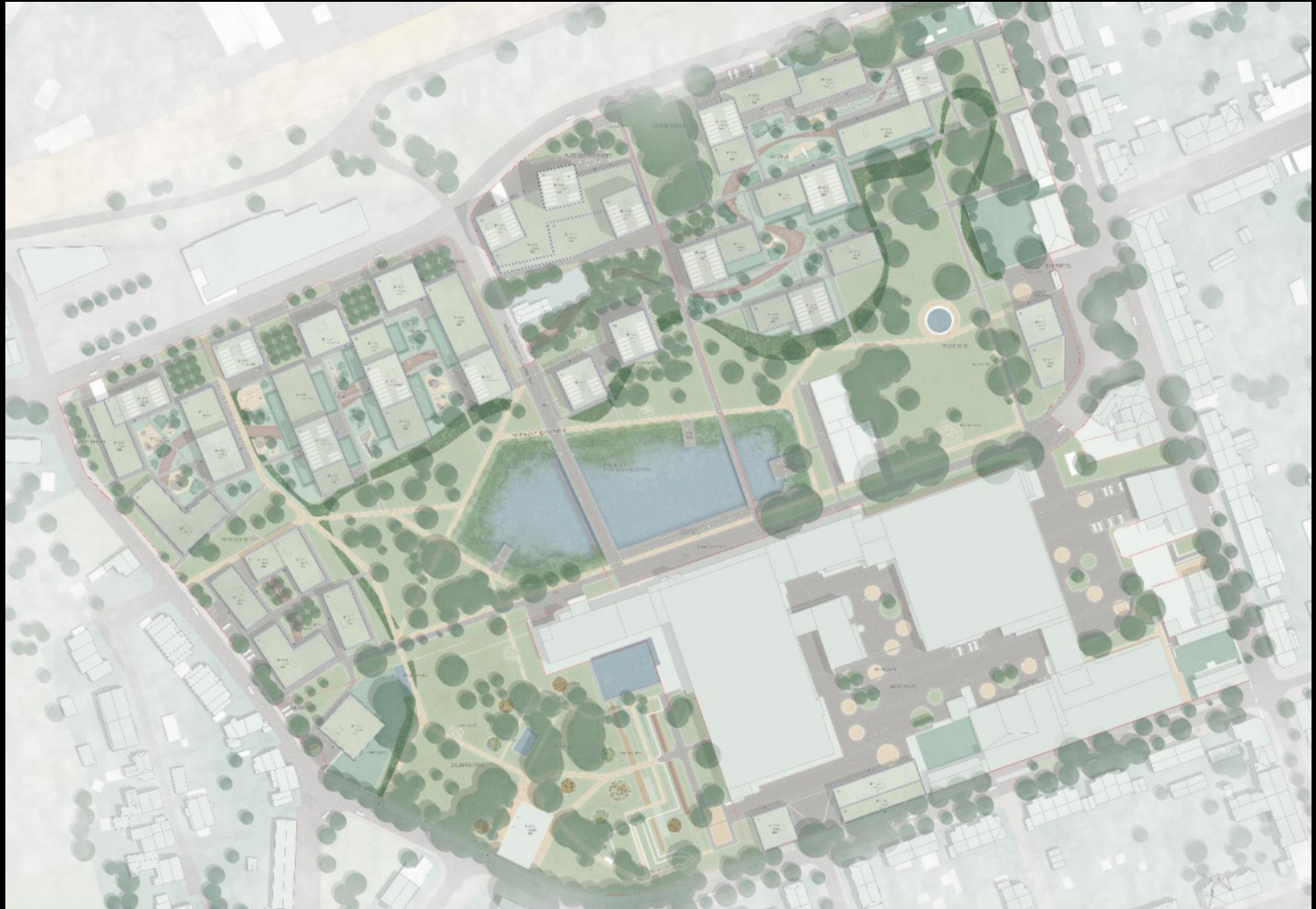
- Radschnellweg Ruhr als Standortfaktor nutzen, um die Flächenpotentiale für eine integrierte Stadtentwicklung zu aktivieren
- Flankierend mit Zubringern zum RS1 sowie Leihrradsystemen soll eine zukunftsfähige Erschließung der Flächen geschaffen werden
- Die Infrastruktur übernimmt damit eine Türöffnerfunktion für zusätzliche gewerbliche Entwicklungsimpulse (=> Flächen-Inwertsetzung)

- Verknüpfung des sanierten Altbau-Ensembles und des neuen Quartiers zu einem Gesamtkonzept
- Entwurf eines robusten städtebaulichen Konzeptes (bestmögliche Entwicklung, phasenweise Umsetzung, Flexibilität für Realisierungszeitraum von 10-15 Jahre)
- stadträumliche Integration durch Öffnung/Verknüpfung des Areals in alle Himmelsrichtungen
- direkte Anbindungsmöglichkeit an den RS1
- Nachhaltige Gesamtkonzeption unter besonderer Beachtung von Klimaschutzzielen und städtischer Resilienz
- moderate und markante Variante für „Jokerfeld“
- Würdigung/Integration der parkähnlichen Strukturen einschließlich erhaltenswertem Altbaubestand

- Fokus der Erreichbarkeit auf ÖPNV, Rad- und Fußwegeanbindung
- stufenweise Realisierung inklusive Mobilitäts-/Stellplatzkonzept

T 1 Südost ohne Altbau-Ensemble, da bereits in der Umsetzung (Koloniestraße/Ulmenallee) Realisierungsphase 0 <ul style="list-style-type: none">>> Grundstücksfläche: 16.700 qm>> Geschossfläche GF (brutto) Neu: 4.500 qm>> Geschossfläche GF (brutto) Bestand (Erhalt): 4.900 qm>> Geschossfläche GF (brutto) Gesamt: 9.500 qm	T 4 Nordost – Park Realisierungsphase 2 <ul style="list-style-type: none">>> Grundstücksfläche: 35.600 qm>> Geschossfläche GF (brutto) Neu: 32.000 qm>> Geschossfläche GF (brutto) Bestand (Erhalt): 1.600 qm>> Geschossfläche GF (brutto) Gesamt: 34.500 qm
T 2 Südwest – Zaubergarten Realisierungsphase 1 <ul style="list-style-type: none">>> Grundstücksfläche: 16.000 qm>> Geschossfläche GF (brutto) Neu: 3.000 qm	T 5 Mitte – Jokerfeld Realisierungsphase 3 (Varianten „moderat“ + „markant“) <ul style="list-style-type: none">>> Grundstücksfläche: 14.900 qm>> Geschossfläche GF (brutto) Bestand Halle EG: 3.800 qm
T 3 West (heute Sportplatz) Realisierungsphase 1 (zudem Optionsfläche Schule) <ul style="list-style-type: none">>> Grundstücksfläche: 31.300 qm>> Davon anteilig für die Optionsfläche Schule: 17.000 qm>> Verbleiben bei für Wohnen etc. bei Option Schule: 14.500 qm>> Geschossfläche GF (brutto) Neu: 36.000 qm>> Geschossfläche GF (brutto) Neu bei Variante Schuloption: 13.000 qm	<ul style="list-style-type: none">>> Variante 1 „moderat“: Geschossfläche GF (brutto): 25.000 qm (Gebäudehöhe max. 40 m)>> Variante 2 „markant“: Geschossfläche GF (brutto): 38.000 qm (Gebäudehöhe max. 70 m)





Rang 1

StudioVlayStreeruwitz, Wien (AUT)

PlanSinn - Erik Meinharder Landschaftsarchitekt, Wien (AUT)

AMT FÜR STADTPLANUNG UND WIRTSCHAFTSFÖRDERUNG

- klarer städtebaulicher Ansatz/Entwicklung identitätsstiftender Baufelder
- Bildung differenzierter Stadtbausteine mit Rücksicht auf die historische Situation
- bewusstes und deutliches Abrücken vom Bestand zu Gunsten eines großzügigen Parks mit See
- konsequente Konzentration der einzelnen Baufelder um eigenständige Binnenräume, die sich zum Park hin öffnen
- Schaffung einer Vielzahl von Blickachsen
- besondere Würdigung des behutsamen Umgangs mit dem historischen Freiraum, dem Baum- und Gebäudebestand



- Höhenentwicklung orientiert sich weitestgehend an dem Bestandsgebäude und der Bebauungsstruktur des unmittelbaren städtebaulichen Umfelds („Jokerfeld“ ausgenommen)
- hohes Maß an Flexibilität in der Ausformulierung unterschiedlicher Grundrisse und Nutzungstypologien
- unterschiedliches Nutzungsangebot der Erdgeschossbereiche belebt das Gebiet und deckt gleichzeitig die Bedürfnisse des neuen Quartiers ab

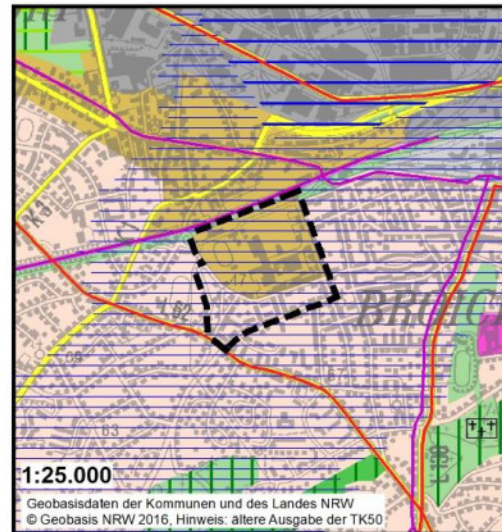
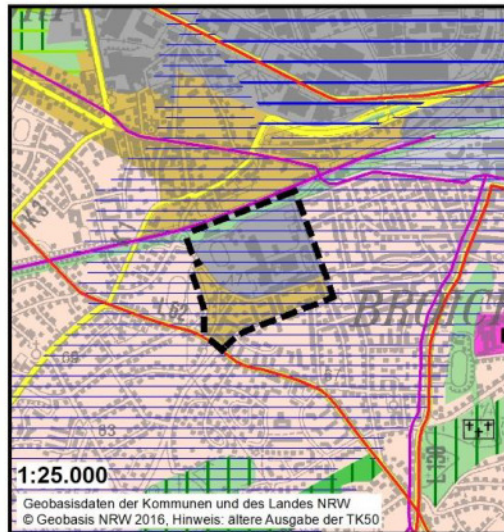
- dichte Bebauung auf dem Grundstück des Technikums bzw. des „Jokerfeldes“ sollte in der Setzung und Höhenentwicklung grundsätzlich überprüft werden
- Adressierung und Erschließung der innenliegenden Gebäudeabschnitte sollte mit Blick auf die konsequente Autofreiheit des Quartiers überprüft werden
- die Parklandschaft um den zentralen See wird grundsätzlich positiv bewertet, die Ausformulierung und Detaillierung der einzelnen Freiräume sollte überprüft werden



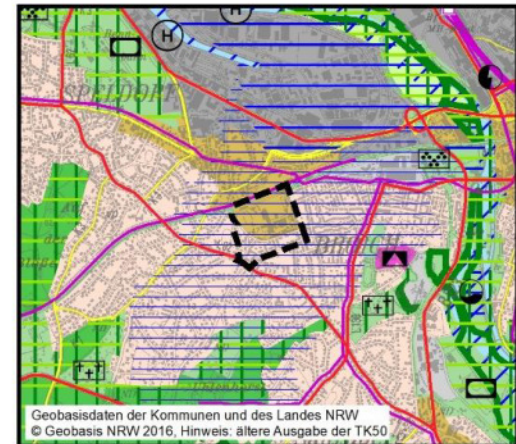
Änderung des Regionalen Flächennutzungsplanes der Planungsgemeinschaft Städteregion Ruhr

(Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen)

Nr. 44 MH (Wissollstraße)



Originaldarstellung
in 1: 50.000



Plankarte Alt:

gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

- Gemischte Bauflächen
- Gewerbliche Bauflächen
- Grünflächen

gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

- Über die Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz hinausgehende Einzugsgebiete (Zone III B)

Geltungsbereich

gemäß Anlage zu § 3 Abs. 1 der Planverordnung

- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)
- Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche

Plankarte Neu:

gemäß § 5 Abs. 2 BauGB

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen

gemäß § 5 Abs. 4 BauGB

- Über die Bereiche für den Grundwasser- und Gewässerschutz hinausgehende Einzugsgebiete (Zone III B)

Geltungsbereich

gemäß Anlage 3 zur LPiG DVO

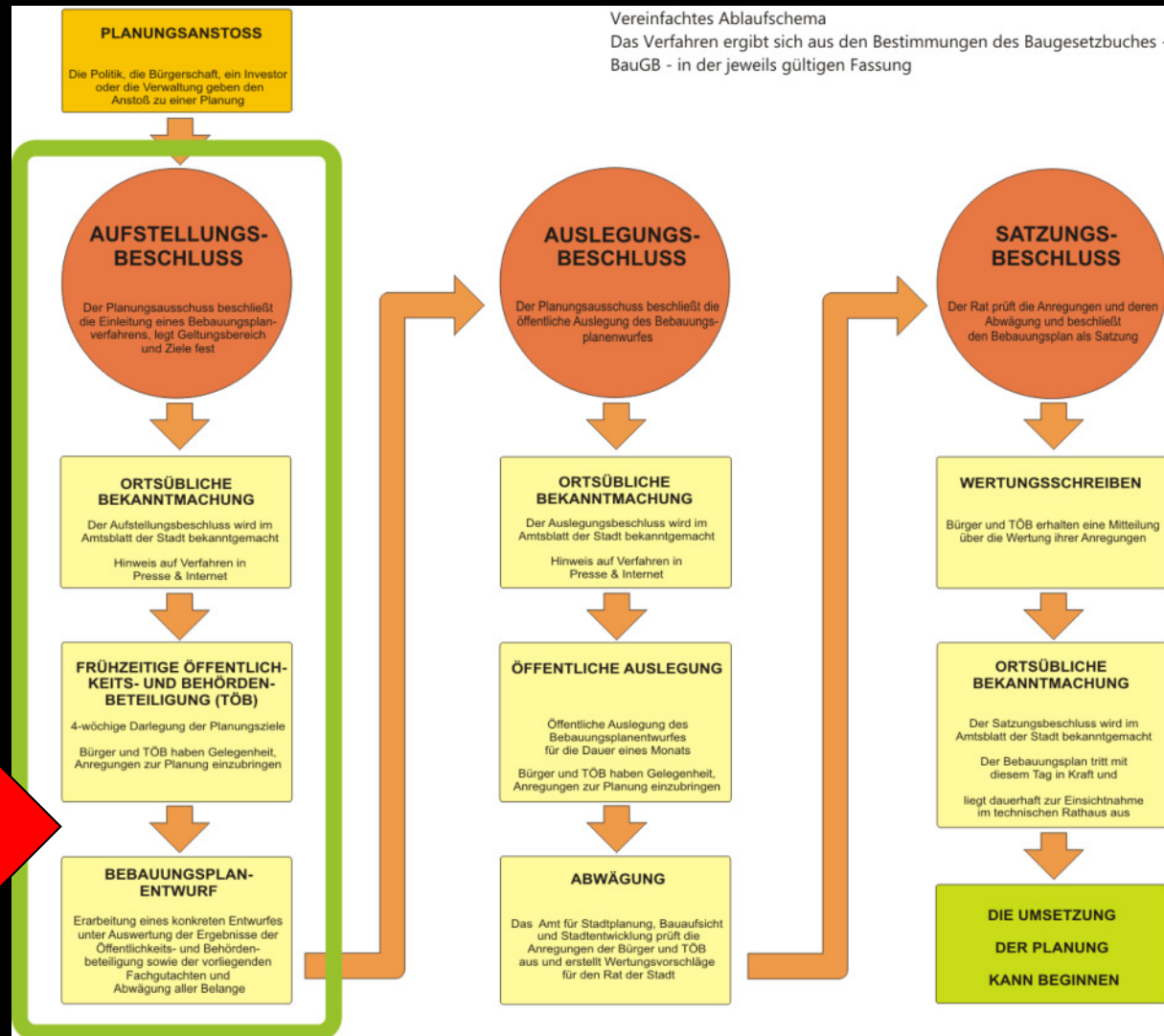
- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)
- Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)

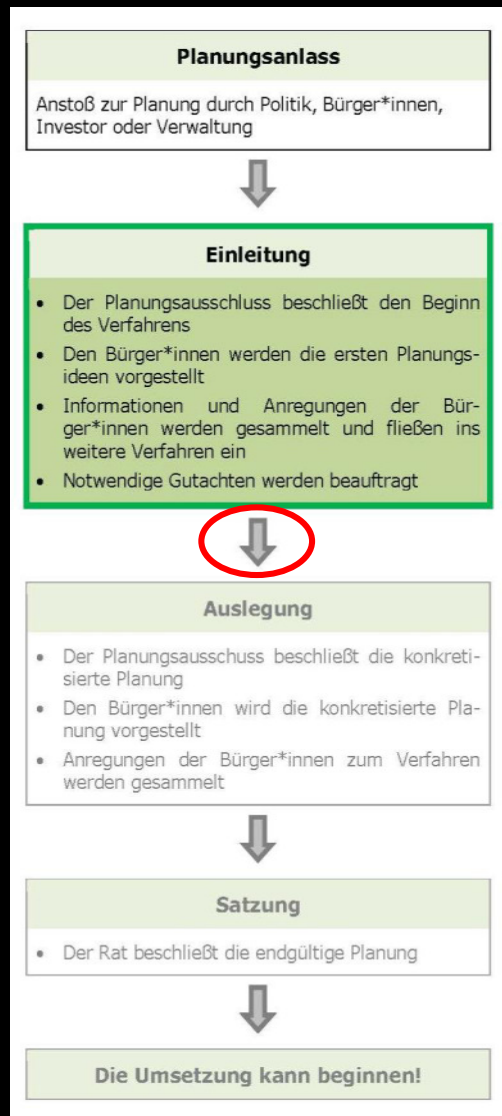
Stand: Dezember 2022

- Schaffung eines Urbanen Gebietes (MU) als klimagerechtes, durchmischtes Stadtquartier
- Vernetzung von Wohnen, Arbeiten, Bildung und Erholung
- vielfältige Wohnnutzungen für unterschiedliche Hausformen und Altersgruppen
- Erhalt und Erweiterung der großzügigen Freiräume und Parklandschaften mit Nutzungsmöglichkeiten für die Öffentlichkeit
- Öffnung und Vernetzung des neuen Stadtquartiers mit der Nachbarschaft in alle Himmelsrichtungen
- Anlage eines Sees zu Erholungszwecken und für ein nachhaltiges Regenwassermanagement
- Nutzung von Potenzialen zur Verbesserung der stadtklimatischen Situation



Parkstadt Mülheim: Ablauf Bebauungsplanverfahren





- entscheidender Schritt zwischen Einleitung und Auslegung
 - Erarbeitung des konkretisierten Entwurfes auf Grundlage der Anregungen aus der frühzeitigen Beteiligung und den Ergebnissen der Fachgutachten
 - **Mitwirkung des Projektbeirates!**
- Auslegung und Satzungsbeschluss = hoheitliche Aufgaben der Gemeinde
- Umsetzung des Projektes
 - Ggf. Architekturwettbewerbe für einzelne Gebäude
 - **Mitwirkung des Projektbeirates!**



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit



OVERVIEW

Das Gelände an der Wissollstraße zählt mit ca. 130.000 m² Fläche zu den größten Quartiersentwicklungen der Metropolregion Rhein-Ruhr mit einer vorbildlichen Industriearchitektur. Die imposante Bestandsbebauung gliedert sich in sechs Hauptgebäude.

- | | |
|-------------|--------------|
| 1 Gebäude 1 | 5 Kesselhaus |
| 2 Gebäude 2 | 6 Technikum |
| 3 Gebäude 3 | |
| 4 Gebäude 4 | |

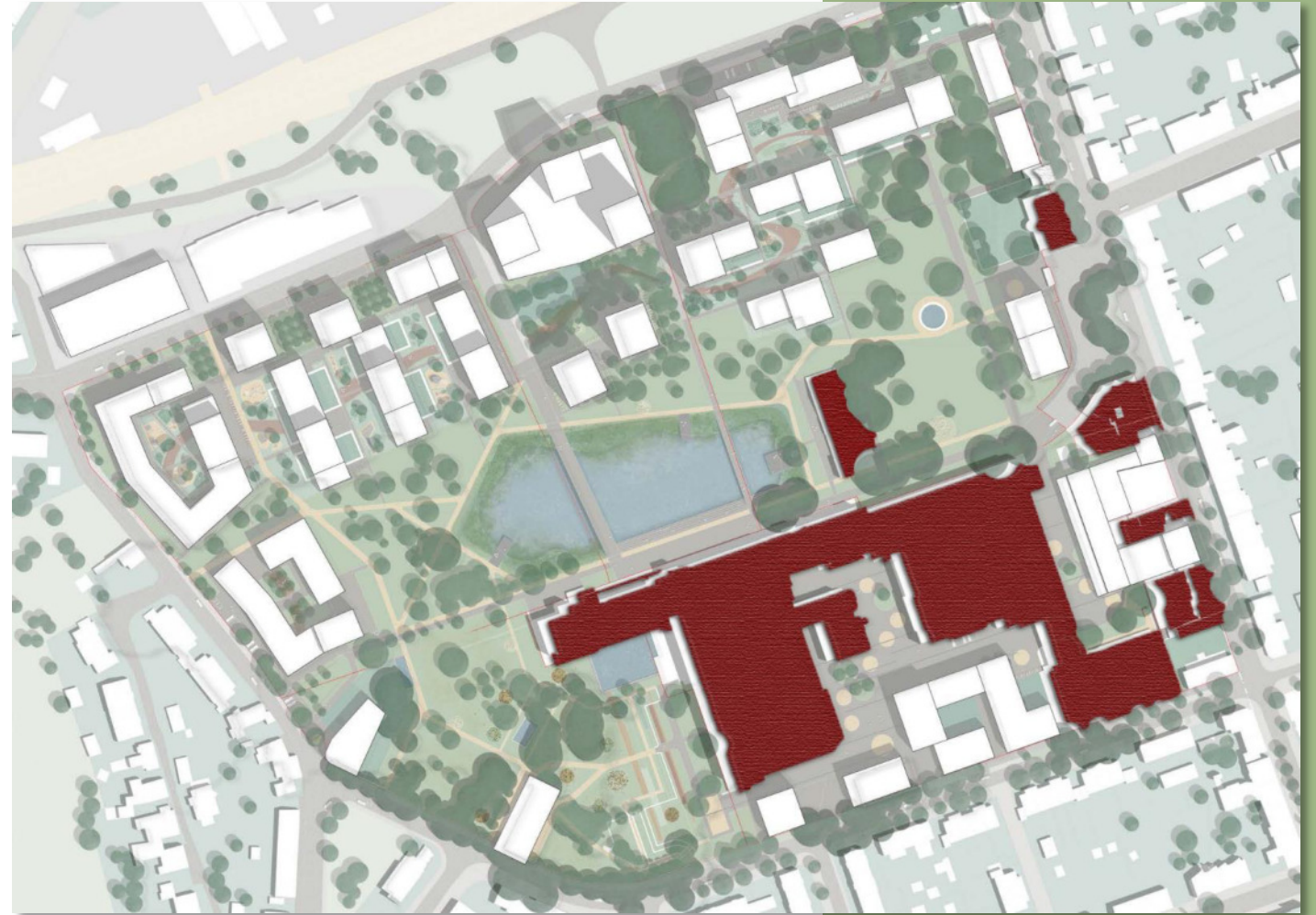


ZWEI PROJEKTE — EINE VISION

BESTAND

Die Revitalisierung der alten Tengelmann Zentrale wurde bereits kurz nach der Übernahme im Jahr 2020 gestartet. Die PARKSTADT MÜLHEIM bietet jetzt viel Spielraum bei der Gestaltung eines neuen Firmenstandorts.

- ca. 65.000 m² (davon bereits 65 % vermietet)
- Flächenaufteilung nach Mieterwunsch (ab 260 m²)
- Individuelles Mietangebot
- Barrierefrei
- Hell, großzügig, lichtdurchflutet und dennoch enorm tragfähig und solide

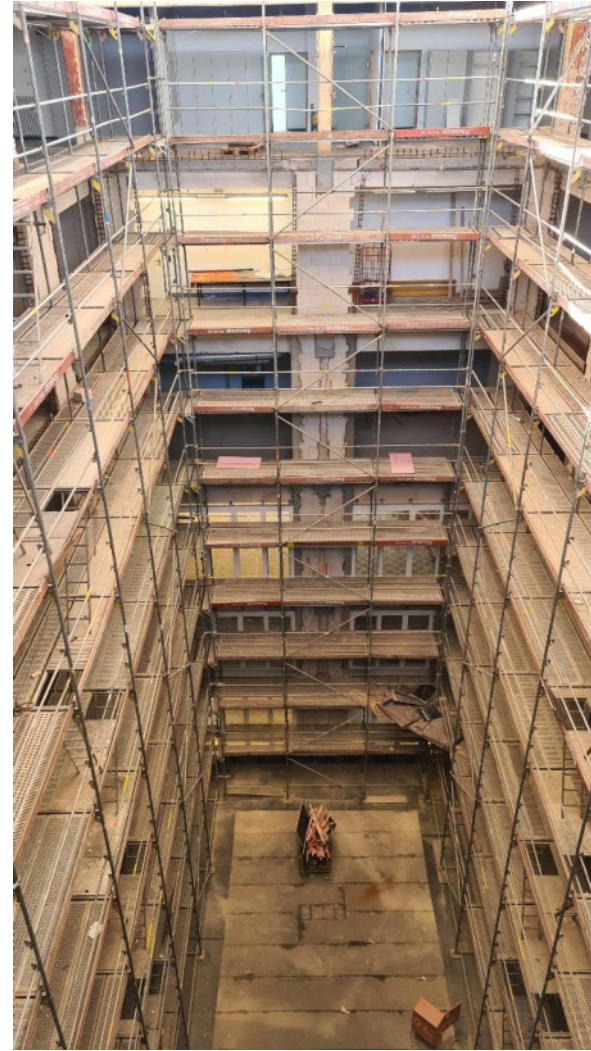
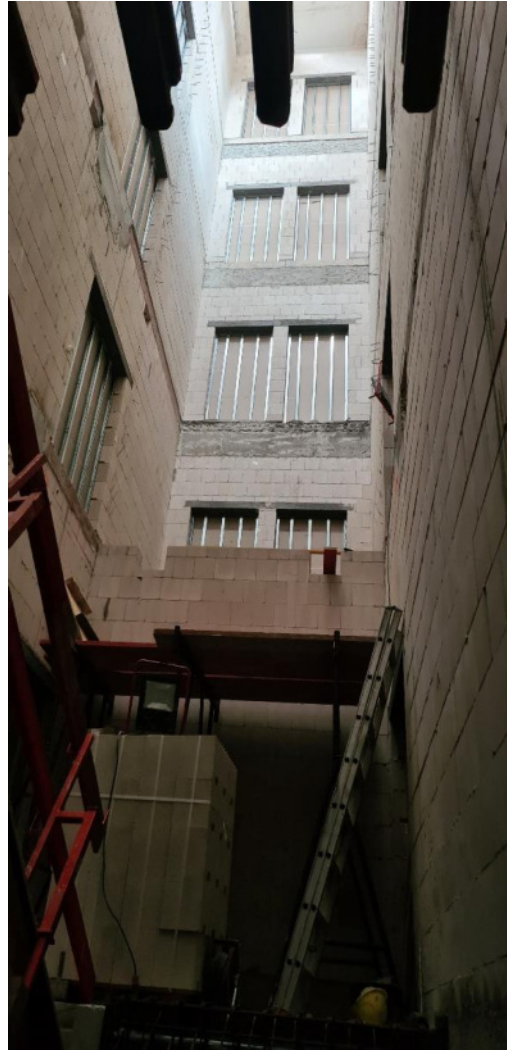
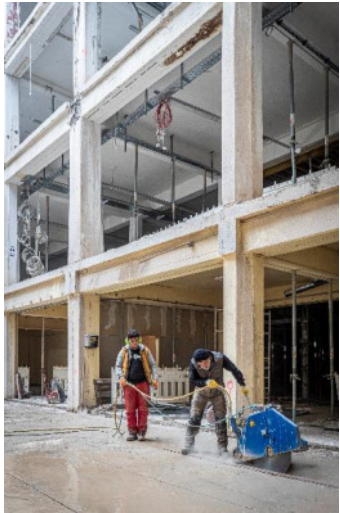


Baumaßnahmen im Bestand

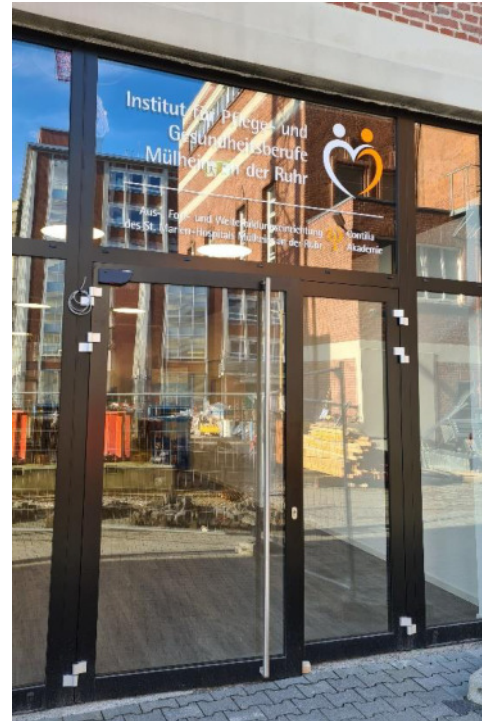
- Einbau eines Lichthofes
- Einbau von zwei neuen Treppenhäusern samt Installationsschächten
- Errichtung von 6 neuen Aufzugsanlagen
- Sanierung der bestehenden Aufzugsanlagen
- Gegensprechanlagen, neues Zutrittssystem, Videoüberwachung
- Umsetzung des neuen genehmigten Brandschutzkonzepts laut genehmigtem Bauantrag (Brandabschnitte, Türen, Sicherheitsbeleuchtung etc.)
- Neue Brandmeldeanlagen
- Einbau einer Klimaanlage, wo vom Mieter gewünscht
- Zubau und Umbau neuer Zugangsfoyers
- Neue Steigstränge Elektro und HKLS, Sicherstellung getrennter Verrechnungskreise (Strom, Heizung) der einzelnen Mieteinheiten
- Neue Trafos



PARKSTADT — MÜLHEIM —



PARKSTADT — MÜLHEIM —



PARKSTADT — MÜLHEIM —



PARKSTADT — MÜLHEIM —



MIETERFOLG

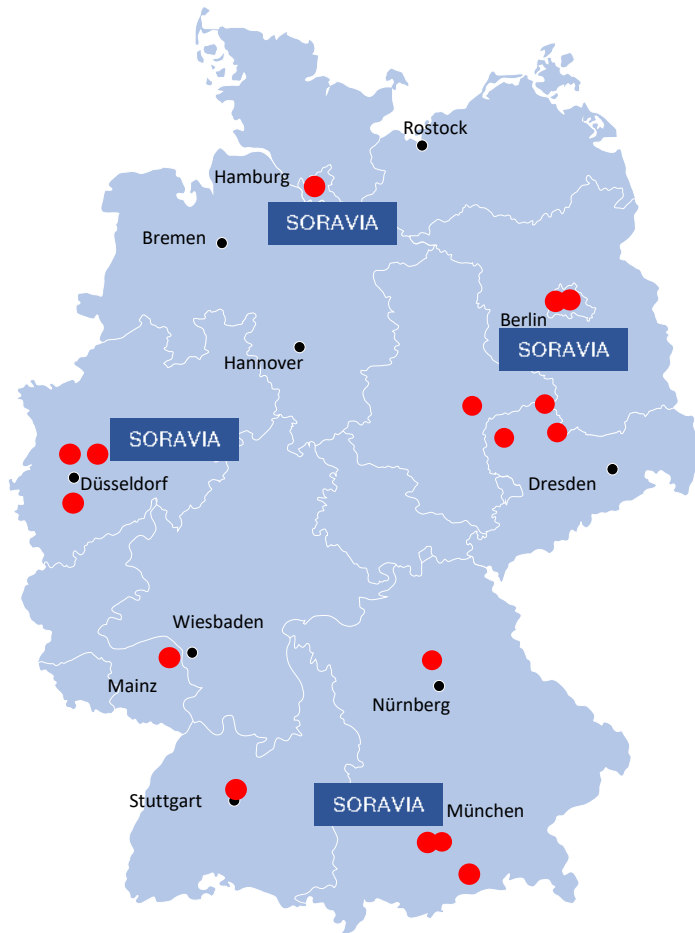


BEREITS VERMIETET

42.000
QM

SORAVIA DEUTSCHLAND

Bereits signifikante Präsenz in Deutschland seit 2014



- Erhebliche Expansion über die letzten Jahre
- Kerngeschäft der Quartiersentwicklung: ehemalige Tengemann Zentrale in Mülheim an der Ruhr, bestehend aus einem 13 ha Grundstück und 65.000m² Bestandsgebäuden + 120.000m² Potential
- Entwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen am Mainzer Zollhafen, sowie einem City-Portfolio in der Münchner Innenstadt und 600 Wohnungen in der Region Leipzig
- 2 Büro- und Wohnbau-Projekte in zentraler Toplage in Berlin-Mitte
- Hotel am Duisburger Innenhafen fertiggestellt, weitere Hoteldevelopments in Mainz, am Tegernsee, in Essen und in Hamburg
- Gewerbe- und Wohnprojekt in Köln
- Akquisition zweier Großprojekte in München und Berlin in Q4/2021
- Weitere Akquisitionen in unterschiedlichen Asset-Klassen geplant
- **Das aktuelle Development-Projektvolumen in Deutschland beläuft sich bereits auf rund 1,8 Mrd. EUR**

Auszug aktueller Projekte

PARKSTADT MÜLHEIM

Die bestehende, ehemalige Tengelmann-Konzernzentrale (inkl. Produktionsflächen) wird in den nächsten Jahren zu einem modernen Bürokomplex und Ausbildungs-campus entwickelt.



Nutzung	Gewerbe, Büro
Nutzfläche	65.000 m ² Bestand
Status	Sanierung
Projektvolumen	105 MEUR
Fertigstellung	2024 (Phase 1) bis 2028

PARKSTADT MÜLHEIM

In den nächsten Jahren wird ein „produktives“ Stadtquartier entstehen, in dem sich Gewerbe, Büros, Handel, Wohnen und Kultur bei bester Infrastruktur gegenseitig optimal ergänzen können.



Nutzung	Schwerpunkt Wohnen
Nutzfläche	100.000 m ²
Status	In Entwicklung
Projektvolumen	350 MEUR
Fertigstellung	2029

BE.YOND OFFICE BERLIN

Das Ensemble besteht aus einem gewerblichen und einem wohnwirtschaftlichen Teil im stark gefragten Bezirk Mitte in Berlin.



Nutzung	Büro
Nutzfläche	8.500 m ²
Status	In Entwicklung
Projektvolumen	100 MEUR
Fertigstellung	2025

Köln-Ehrenfeld

Geplant ist die Entwicklung eines Büro / Logistik / Kultur Areals in Köln-Ehrenfeld, welches sich zu einem der beliebtesten Wohn- und Büroviertel Kölns entwickelt.



Nutzung	Büro, Logistik, Kultur
Nutzfläche	bis zu 50.000 m ²
Status	In Entwicklung
Projektvolumen	> 100 MEUR
Fertigstellung	2025

SORAVIA Deutschland NL Rhein-Ruhr

TEAM

