

PROJEKTENTWICKLUNGEN 2017

Erfolgsfaktoren wie Standort, Idee und Kapital entfalten als Zauberformeln der Projektentwicklung nur im Team ihre volle Dynamik. Im Mittelpunkt des ersten Semesters des berufs begleitenden Masterstudiengangs Real Estate Management und Construction Project Management (REM + CPM) an der Bergischen Universität Wuppertal steht die Zusammenarbeit an realitätsnahen, integrierten Fallstudien. Drei Teams des fünfzehnten Jahrgangs präsentierten vor zahlreichen Vertretern aus der Forschung und der Bauwirtschaft in ihrem Semesterabschlusskolloquium am 18. September 2017 Projektentwicklungen für ein Innovationszentrum in Mülheim an der Ruhr, ein Handwerkerzentrum in Wuppertal und eine Quartiersentwicklung in Aachen.



Als Kick-off stehen am Anfang jeder Projektentwicklung die Standort- und Marktanalyse, mit der städtebauliche und sozial-ökonomischen Faktoren erhoben werden. Für ein Innovationszentrum in **Mülheim an der Ruhr** standen vier Grundstücke zur Auswahl. Welcher dieser Standorte würde in der Nutzwertanalyse den höchsten Durchschnittswert im Bezug auf das Grundstück, die Verkehrsanbindung und das Image erreichen? Das Grundstück an der Duisburger Straße, nur wenige Gehminuten vom Campus der Hochschule Ruhr West (HRW) entfernt, überzeugte schließlich als beste Lage für ein dreiteiliges Forschungsensemble mit Büros, Werkstätten und Laboren. Das langgestreckte Innovationszentrum verbindet kleinteilige und variable Mietflächen mit Gemeinschaftseinrichtungen wie Besprechungs-, Vorlesungs- und Veranstaltungsräumen. Das Gebäude-

raster von 1,35 Metern ermöglicht eine große Vielfalt von Bürotypen, die vom Großraumbüro bis zu konzentrierten Einzelarbeitsplätzen reichen. Die Attraktivität des Gebäudes wird nicht nur durch hochwertige Aufenthaltsbereiche und eine nachhaltige Gebäudetechnik gesteigert. Auch die Erweiterungsmöglichkeiten der Gebäude auf dem Grundstück schaffen ein attraktives Innovationszentrum, das einzelwirtschaftlich, arbeitsplatzschaffend wie auch sozial- und umweltverträglich in die umliegenden Quartiere hineinwirken soll.



Während in Mülheim an der Ruhr die Ermittlung des Standortes entscheidend war, stand bei der Umnutzung eines Wassertanks in **Wuppertal** Oberbarmen zwar der Ort aber nicht die zukünftige Nutzung fest. Gesucht wurde ein innovatives Nutzungskonzept, das dem 1.250 m² großen Technikkomplex, der acht Meter in das Erdreich hinreicht, neues Leben einhaucht. In sechs Szenarien untersuchte das Team unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten wie die Nutzung des Wassertanks zur Fischzucht und Kultivierung von Nutzpflanzen im Rahmen eines Aquaponic-Farmkonzepts. Auch Umbauten zu einem Fahrradshop mit Mountainbike-Teststrecke oder zu einem Club erschienen zunächst vielversprechend für die außergewöhnlichen Bestandsräume. Die Stakeholder- und Marktanalyse hingegen ergaben hohe wirtschaftliche Risiken an dem abgelegenen

Standort. Eine Nutzung als Wohngebäude war durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Schließlich bot ein Handwerkerzentrum an dem Standort die größten Erfolgsaussichten. In der Vorplanung stellte sich allerdings heraus, dass für diese Konzeption mit sechs neuen Gebäuden sowohl der Wassertank abgetragen wie auch das starke Gefälle angepasste werden musste. Bedarfsgerecht und baulich zulässig böte das Handwerkerzentrum „ARTIS Quartier“ in einer modularen, flexiblen Bauweise dennoch einen großen Mehrwert für das bisher wirtschaftlich schwach entwickelte Stadtquartier in Wuppertal-Oberbarmen. Auch wenn die Wirtschaftsförderung der Stadt Wuppertal großes Potential in der Projektidee sieht, wäre eine Rentabilität nur dann gegeben, wenn die Wuppertaler Stadtwerke WSW als Eigentümer den Rückbau und die Herrichtung des Geländes finanzieren würden.

PROJEKTENTWICKLUNGEN 2017



Auf den ersten Blick erscheint die Lage der dritten Projektentwicklung, nur wenige Gehminuten vom historischen Rathaus in **Aachen**, um vieles attraktiver als bei den beiden anderen Projekten. Doch auf den zweiten Blick zeigt sich, dass dieses Quartier mit einem Rotlichtbereich und einem sanierungsbedürftigen Parkhaus erhebliche Herausforderungen in sich birgt. Gemeinsam mit der Aachener Landmarken AG, dem jetzigen Eigentümer des Entwicklungsgebietes, erarbeitete das Team ein vielschichtiges Nutzungskonzept, das für die Universitätsstadt im Dreiländerdreieck unter dem Titel „Bahkauv Quartier“ Wohnen, Einzelhandel, Gastronomie und Hotels mit Bürogebäuden kombiniert. Der Abriss des Parkhauses würde Raum für eine städtebauliche Neuordnung schaffen. Blockrandbebauungen mit kleinteiligen Fassadeneinheiten gestalten einen harmonischen

Übergang zum Maßstab der umgebenen Altstadt. Auf großflächigen Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss entstehen im ersten Obergeschoss begrünte Innenhöfe für die Wohnungen in den oberen Geschossen. Co-Working Angebote locken junge Start-ups in das Quartier. Die Rotlichtszene soll umgesiedelt und in einem Laufhaus konzentriert werden, so dass an anderer Stelle eine Kita entstehen kann, so die Ideen der Studierenden. Gelingt es mit dieser anspruchsvollen Nutzungsmischung und weniger Stellplätzen ausreichend Publikum für die umfangreichen Einzelhandelsflächen anzuziehen? Studierende und Vertreter der Bauwirtschaft diskutieren am Ende des Kolloquiums angeregt über die Entwicklungspotentiale des Quartiers, das sich in zentraler Lage schnell zu einem neuen urbanen Hotspot entwickeln könnte.

Die drei Szenarien haben mit ganz unterschiedlichen Faktoren die Erfolgsformel Standort + Idee + Kapital ausgefüllt. Marketingkonzepte geben jeweils einen Ausblick auf den zukünftigen Mietermix, die Bewirtschaftung und die Einbindung in die Stadtquartiere. Auf der Basis der Vorplanung werden die Teams im folgenden Semester diese Konzepte detailliert im Bezug auf die Konstruktion, den technischen Ausbau und die Baustelleneinrichtung ausarbeiten. Nach dem alle Projekte die mehrstufige Exit-Betrachtungen bestanden haben, stehen die Zeichen in Mühlheim an der Ruhr, Wuppertal und Aachen auf „go“ für das nächste Semester.