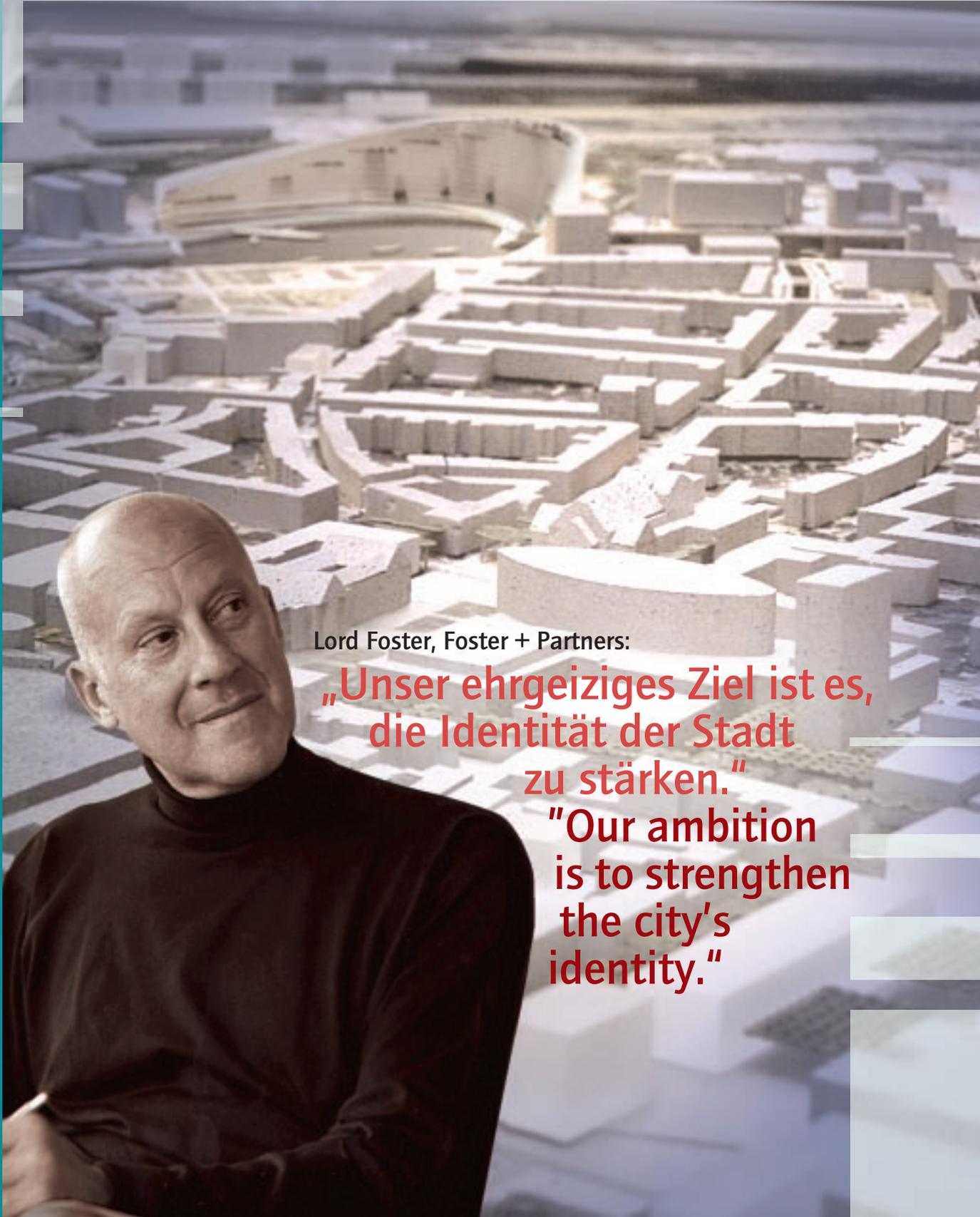


Stand:Ort:Fluss

Duisburg am Rhein - Stadt für Investoren



Lord Foster, Foster + Partners:

„Unser ehrgeiziges Ziel ist es,
die Identität der Stadt
zu stärken.“

"Our ambition
is to strengthen
the city's
identity."

Masterplan City

GFW Duisburg
die Wirtschaftsförderung



Inhalt Contents

Seite/page 3-5:

Das Modell wird jetzt Wirklichkeit
The model is becoming a reality

Seite/page 6/7:

Im Gespräch: Axel Funke
„Eine Stadt ist nicht 1A-Lage allein“
“Prime location does not make a city“

Seite/page 8/9:

Der Brückenschlag zur Ruhr
Bridging the Ruhr

Seite/page 10/11:

Aufstieg in die höhere Liga
Moving up into the next league

Seite/page 12:

Wie man eine neue Innenstadt plant
How to plan a new town centre

Impressum Imprint

Herausgeber:

Publisher:

Gesellschaft für Wirtschaftsförderung
Duisburg mbH
Friedrich-Wilhelm-Str. 12
D-47051 Duisburg
Telefon: 0049 (0)203 3639-0
Telefax: 0049 (0)203 3639-333
Web: www.gfw-duisburg.de
E-Mail: info@gfw-duisburg.de

Verantwortlich für den Inhalt:

Responsible for the contents:

Ralf J. Meurer,
Geschäftsführer GFW Duisburg

Verantwortliche Redakteurin:

Responsible editor:

Melanie Bodeck
E-Mail: bodeck@gfw-duisburg.de

Bildnachweis:

Photo credits:

Frank Elschner, Foster + Partners,
Kölbl Kruse, Multi Development Germany
GmbH, photoprop, Thomas Weismantel

Liebe Leserinnen und Leser,

unsere Tätigkeit in Duisburg begann vor fast 20 Jahren mit dem Technologie-Park, der Gebäude für „New Technology“-Firmen integrierte und einen neuen, geradlinig angelegten Park in einem dicht besiedelten Wohngebiet schuf. Unser erstes in Deutschland realisierte Projekt hat uns die Möglichkeit eröffnet, neue Energie- und Ökologie-Ansätze aus zu probieren und im Zuge des Trends zu emissionsarmem Gewerbe attraktive Mischgebiete zu entwickeln, die Leben und Arbeiten miteinander verbinden. Die Basisthemen dieses Projektes haben wir in unserem Masterplan für die architektonische und wirtschaftliche Erneuerung des Innenhafens weiter entwickelt, dessen Abschlussprojekt das Eurogate sein wird. Hier haben wir Neubauten mit der gezielten Erneuerung alter Bausubstanz kombiniert, das Hafengebiet mit Duisburgs Zentrum verbunden und so ein neues Stadtquartier mit all den Vorzügen geschaffen, die eine moderne Stadt für einen angenehmen, urbanen Lebensstil zu bieten hat.

Der Erfolg dieser weitreichenden und umfassenden Verbesserungen ist in hohem Maße der Fantasie und Zielstrebigkeit der Innenhafen Duisburg Entwicklungsgesellschaft zu verdanken, mit der wir eng zusammenarbeiten. Mit der Stadt Duisburg haben wir über eine lange Zeit ein Programm erarbeitet, das die Qualität der Infrastruktur über prachtvolles Design stellt. Wir haben uns damit beschäftigt, wie wir neue Wasserwege kreieren, Wasserlagen zum Leben erwecken, Freizeitaspekte und Schiffsverkehr integrieren können. Und wie wir neue Lebensadern in der Stadt schaffen – seien es grüne Alleen, Parks oder Kanäle – um Wohn- und anderen Gebäuden das passende Umfeld zu bieten.

Vor kurzem haben wir einen Masterplan für die Duisburger Innenstadt erarbeitet, der den Transformationsprozess in eine noch nachhaltigere Stadt fortführen soll. Unser ehrgeiziges Ziel ist es, die Identität der Stadt zu stärken, indem wir den öffentlichen Raum aufwerten, eine bauliche Verdichtung fördern und auf einen Stadtkern mit einer reichhaltigen Mischung aus Kultur, Freizeit, Einzelhandel und Wohnen setzen. Zusammen genommen sind diese Projekte ein Musterbeispiel für die Praxis geworden, da sie eine Reihe von Themen und Anliegen verkörpern, die für unsere Suche nach nachhaltigen Lösungen für das Leben in der Stadt des 21. Jahrhunderts von zentraler Bedeutung sind.

Wir sind dankbar dafür, dass wir zum Erfolg Duisburgs beitragen dürfen. Wir selbst haben viel aus diesem Projekt gelernt und hoffen, dass es andere inspirieren wird.

*Lord Foster, Vorsitzender und Gründer
Foster + Partners, London*

Zum Thema



Dear readers,

our work in Duisburg began almost twenty years ago with the Technology Park, which integrated buildings for

new-technology companies, and created a new linear park, within a dense residential district. The first of our German projects to be realised, it allowed us to explore fresh approaches towards energy and ecology; and given the trend towards clean, quiet industries, it demonstrated the potential to create attractive, mixed-use neighbourhoods that combine places to live and work. The underlying themes of that project were reinforced by our masterplan for the physical and economic regeneration of the Inner Harbour – the final piece of which is Eurogate – where we combined new construction with selective refurbishment to connect the waterfront with the centre, and establish a new urban quarter with all the amenities of a modern city for pleasurable urban living.

The success of these wide-reaching and comprehensive improvements is in no small part due to the imagination and determination of the Inner Harbour Development Company, with whom we have a close working relationship. We have also engaged with the community over a long period of time to create a scheme that emphasises the quality of infrastructure over grand-statement design. We looked at how you could create new waterways; how you might bring the waterfronts to life and introduce leisure and river traffic; how you create new arteries – whether they are green avenues, parks or canals – to provide the settings for housing and other buildings.

Most recently, we have been creating a masterplan for the inner city, which will continue the transformation of Duisburg into an even more sustainable community. Our ambition is to strengthen the city's identity by improving its civic spaces and promoting higher-density development, with a rich mix of culture, leisure, commerce and housing at its heart. Collectively, these projects have become a paradigm for the practice, embodying a number of themes and concerns that are central to our search for sustainable solutions to life in the twenty-first-century city. We are grateful for the opportunities to add to the success of the city of Duisburg. We have in turn learned much from this experience and hope that it will also inspire others.

*Lord Foster, Chairman and Founder
Foster + Partners, London*

Das Modell wird jetzt Wirklichkeit

Masterplanned city:
Erste Projektbausteine realisiert

Nachdem der Rat der Stadt Duisburg den Masterplan von Lord Foster zur Neugestaltung der Innenstadt einstimmig verabschiedet hat, sind wesentliche Weichen für die Realisierung gestellt. Die Innenhafen Duisburg Entwicklungsgesellschaft, die bereits die erfolgreiche Neugestaltung des Innenhafens vorweisen kann, soll federführend das Projekt umsetzen und koordinieren. Hierzu wurde der Gesellschaftszweck angepasst und die Gesellschaft in „Innenstadt Duisburg Entwicklungsgesellschaft mbH“ umbenannt.

Großes Interesse der Fachwelt

Die neue Gesellschaft und der Masterplan – visualisiert durch ein großes 3-D-Modell der neuen Innenstadt – wurden auf der Expo Real 2007 in München vorgestellt. Das Interesse der Fachwelt war überaus groß, da hier erstmals eine Stadt ein umfassendes Konzept zur Anpassung einer Innenstadt an veränderte Verhältnisse präsentiert hat. Der Masterplan greift das Thema „Urbanes Leben im 21. Jahrhundert“ im Rahmen eines ganzheitlichen Konzepts auf und legt dar, wie die Themen Wohnen, Einkaufen, Arbeiten und Kultur in einer Innenstadt nachhaltig auf eine neue Grundlage gestellt werden können.

Kommunikation via Internet

Die weitere Umsetzung des Masterplans ist naturgemäß eine beachtliche logistische Herausforderung. Hierzu wurde in einem ersten Schritt in der neuen Gesellschaft eine auf das Internet gestützte Kommunikationsplattform entwickelt, die gewährleistet, dass unter allen städtischen Stellen und Gesellschaften, die mit dem Projekt befasst sind, ein kontinuierlicher Informationsaustausch stattfindet.

Sie ist bekannt von den Messen MIPIM und Expo Real, wo sie als „Madame Duisburg“ den Standort präsentiert. Ihr Kostüm zeigt verschiedene Facetten der Stadt. She is familiar from the MIPIM and Expo Real trade fairs where she presents the location in the guise of „Madame Duisburg“. Her costume shows various facets of the city.

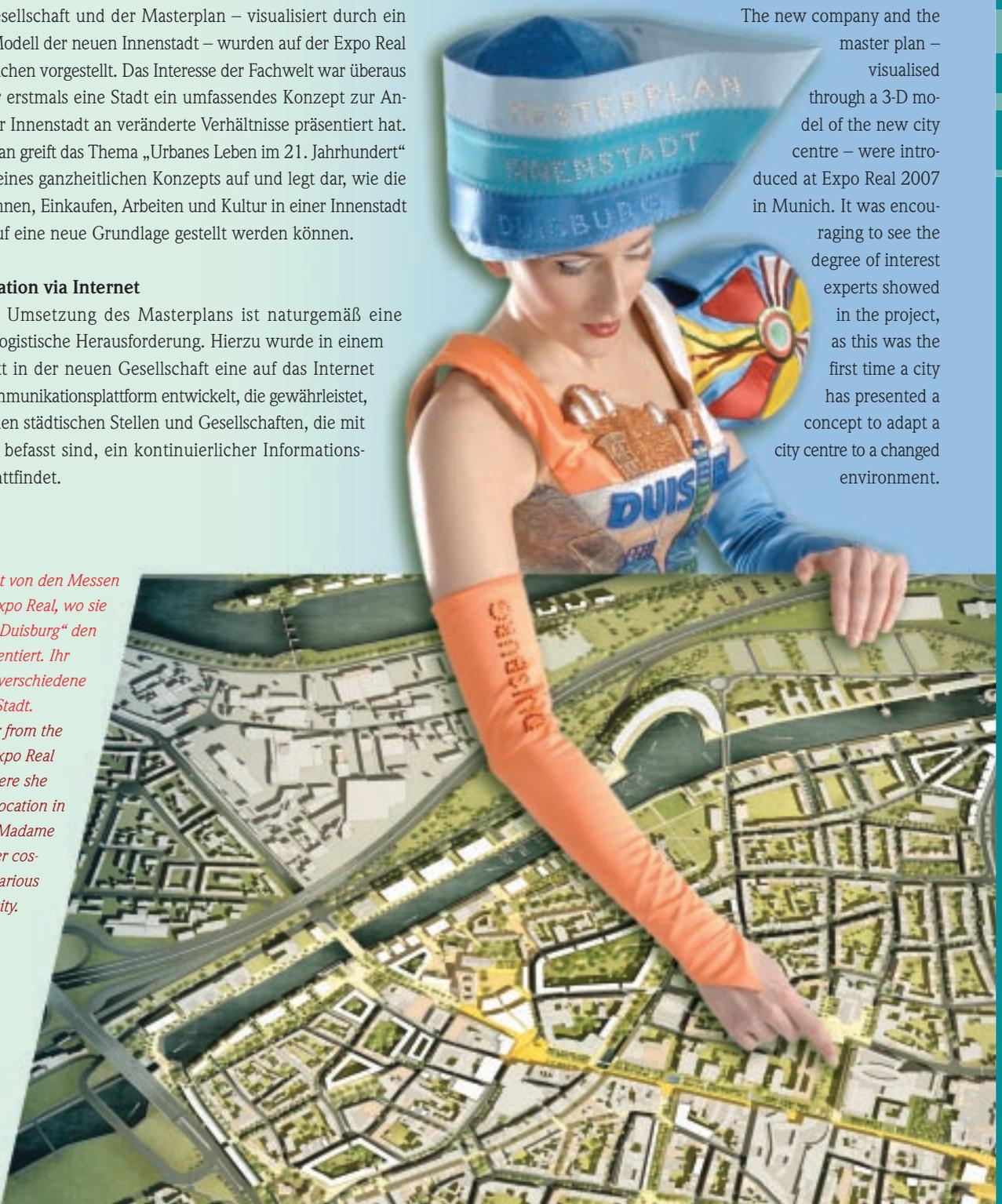
The model is becoming a reality

A city built according to master plan:
initial project cornerstones have been laid

After the Duisburg city council unanimously approved Lord Foster's master plan for redesigning the city centre, the first steps have been taken towards implementing the project. Innenhafen Duisburg Entwicklungsgesellschaft, which already boasts successful renovations in the inner harbour area, is to be in charge of carrying out and coordinating the project. In light of the scope of the project, the company objective has been adjusted and the company has been renamed "Innenstadt Duisburg Entwicklungsgesellschaft mbH."

Great interest shown by experts

The new company and the master plan – visualised through a 3-D model of the new city centre – were introduced at Expo Real 2007 in Munich. It was encouraging to see the degree of interest experts showed in the project, as this was the first time a city has presented a concept to adapt a city centre to a changed environment.





*Im Bau: das Forum Duisburg.
Under construction: Forum Duisburg.*

Gutachten analysiert Verkehrsströme

Der Masterplan unterscheidet zwischen Maßnahmen, die die Infrastruktur betreffen, und solchen, die sich auf Bauprojekte auf einzelnen Grundstücken beziehen. Durch die Änderungen von Verkehrsführungen werden Flächen frei, die privaten Investoren zur Verfügung gestellt werden können. Das zeigt, dass die Themen Infrastruktur und Einzelmaßnahmen miteinander verzahnt sind. Dementsprechend wichtig ist es, im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die Verkehrsströme zu analysieren und darzustellen. Dieses Verkehrsgutachten wird Aufschluss darüber geben, auf welche Weise das vom Büro Foster + Partners verfolgte Ziel umgesetzt werden kann, den Durchgangsverkehr zu verringern und gleichzeitig die Erreichbarkeit innerstädtischer Standorte durch den Individualverkehr aufrecht zu erhalten. Auf dieser Basis können durch Teilrückbaumaßnahmen Verkehrsströme reduziert und damit die Wohn- und Lebensqualität in den einzelnen Innenstadtvierteln erhöht werden. In vielerlei Hinsicht kann die Stadt dabei auf bereits bestehende Planungen zurückgreifen, beispielsweise für die Umgestaltung der Verkehrssituation im Bereich Marienort, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt, der als Eingang zur Innenstadt repräsentativ gestaltet werden muss.

Die Rolle der Investoren

Bei der Realisierung der geplanten Einzelbauprojekte liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung weiterer hochwertiger Immobilien für Wohn-, Einzelhandels- und Büronutzungen. Hier wird auf das bei der Umgestaltung des Innenhafens bewährte Modell zurückgegriffen, diese Projekte gemeinsam mit privaten Investoren zu realisieren. Soweit diese Projekte städtische Flächen betreffen, werden vergaberechtliche Wettbewerbs- und Auswahlverfahren vorgeschaltet.

Umgestaltung des Bahnhofs

Ein wichtiges Projekt ist die Neugestaltung des Bereichs um den Duisburger Hauptbahnhof und der angrenzenden Flächen. Hierzu wurden intensive Gespräche mit der Deutschen Bahn geführt, um – auch vor dem Hintergrund des Projekts Kulturhauptstadt 2010 – das Bahnhofsgebäude auf repräsentative und architektonisch anspruchsvolle Weise zu modernisieren. Im Bahnhofsbereich sind die Planungen für eine Deckelung der A59 abgeschlossen. Hierdurch entsteht ein neuer Fußgängerbereich, der den Bahnhofsvorplatz mit der Innenstadt verbinden wird. Hieran angrenzend sind weitere Flächen für Projektentwicklungen – Handel, Büro und Dienstleistungen – vorgesehen. Auch hier trifft das Duisburger Modell auf großes Interesse bei führenden Projektentwicklern.

Verkehrsberuhigung am Rathaus

Vom Volumen her kleiner, aufgrund der Lage und Qualität aber ebenso attraktiv ist das Projekt Burgplatz. Der Bereich zwischen Rathaus und Fußgängerzone soll maßvoll verkehrsberuhigt und durch eine Reihe von Neubaumaßnahmen zu einem attraktiven Platz ausgebaut werden. Auch hier bieten sich interessante Investitionsmöglichkeiten für die Bereiche Einzelhandel, Dienstleistung und Büro.

Veränderungen im Handel

Im Einzelhandel hat sich bereits Vieles bewegt. Das „Forum“, ein innerstädtisches Einkaufszentrum mit ca. 57.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche inmitten der Fußgängerzone, wird im Herbst 2008 eröffnen. Es ist weitestgehend vermietet und wird in seinem Umfeld weitere Einzelhändler anziehen.

Gespräch mit der Bevölkerung

Ebenso wichtig wie die Realisierung größerer Immobilienprojekte ist der Dialog mit Anwohnern und Eigentümern einzelner Bestandsimmobilien. Es gibt zahlreiche Quartiere in der Innenstadt, die sich zu attraktiven Wohnvierteln entwickeln können, wenn die jeweiligen Bestandsimmobilien koordiniert mit der städtebaulichen Infrastruktur aufgewertet werden.

Ganzheitlicher Prozess

Duisburg setzt damit einen ganzheitlichen und koordinierten Entwicklungsprozess in Gang, der die Innenstadt für Anwohner, Besucher, Dienstleister und Gewerbetreibende lebens- und erlebenswert macht und damit Projektentwicklern das bietet, was für eine Investitionsentscheidung maßgeblich ist: Einen nachhaltig attraktiven Standort.

*Dr. Ralf Oehmke
Geschäftsführer der Innenstadt
Duisburg Entwicklungsgesellschaft
mbH*





*Im Bau: das Forum Duisburg.
Under construction: Forum Duisburg.*

Gutachten analysiert Verkehrsströme

Der Masterplan unterscheidet zwischen Maßnahmen, die die Infrastruktur betreffen, und solchen, die sich auf Bauprojekte auf einzelnen Grundstücken beziehen. Durch die Änderungen von Verkehrsführungen werden Flächen frei, die privaten Investoren zur Verfügung gestellt werden können. Das zeigt, dass die Themen Infrastruktur und Einzelmaßnahmen miteinander verzahnt sind. Dementsprechend wichtig ist es, im Rahmen eines Verkehrsgutachtens die Verkehrsströme zu analysieren und darzustellen. Dieses Verkehrsgutachten wird Aufschluss darüber geben, auf welche Weise das vom Büro Foster + Partners verfolgte Ziel umgesetzt werden kann, den Durchgangsverkehr zu verringern und gleichzeitig die Erreichbarkeit innerstädtischer Standorte durch den Individualverkehr aufrecht zu erhalten. Auf dieser Basis können durch Teilrückbaumaßnahmen Verkehrsströme reduziert und damit die Wohn- und Lebensqualität in den einzelnen Innenstadtvierteln erhöht werden. In vielerlei Hinsicht kann die Stadt dabei auf bereits bestehende Planungen zurückgreifen, beispielsweise für die Umgestaltung der Verkehrssituation im Bereich Marienort, einem wichtigen Verkehrsknotenpunkt, der als Eingang zur Innenstadt repräsentativ gestaltet werden muss.

Die Rolle der Investoren

Bei der Realisierung der geplanten Einzelbauprojekte liegt der Schwerpunkt auf der Schaffung weiterer hochwertiger Immobilien für Wohn-, Einzelhandels- und Büronutzungen. Hier wird auf das bei der Umgestaltung des Innenhafens bewährte Modell zurückgegriffen, diese Projekte gemeinsam mit privaten Investoren zu realisieren. Soweit diese Projekte städtische Flächen betreffen, werden vergaberechtliche Wettbewerbs- und Auswahlverfahren vorgeschaltet.

Umgestaltung des Bahnhofs

Ein wichtiges Projekt ist die Neugestaltung des Bereichs um den Duisburger Hauptbahnhof und der angrenzenden Flächen. Hierzu wurden intensive Gespräche mit der Deutschen Bahn geführt, um – auch vor dem Hintergrund des Projekts Kulturhauptstadt 2010 – das Bahnhofsgebäude auf repräsentative und architektonisch anspruchsvolle Weise zu modernisieren. Im Bahnhofsbereich sind die Planungen für eine Deckelung der A59 abgeschlossen. Hierdurch entsteht ein neuer Fußgängerbereich, der den Bahnhofsvorplatz mit der Innenstadt verbinden wird. Hieran angrenzend sind weitere Flächen für Projektentwicklungen – Handel, Büro und Dienstleistungen – vorgesehen. Auch hier trifft das Duisburger Modell auf großes Interesse bei führenden Projektentwicklern.

Verkehrsberuhigung am Rathaus

Vom Volumen her kleiner, aufgrund der Lage und Qualität aber ebenso attraktiv ist das Projekt Burgplatz. Der Bereich zwischen Rathaus und Fußgängerzone soll maßvoll verkehrsberuhigt und durch eine Reihe von Neubaumaßnahmen zu einem attraktiven Platz ausgebaut werden. Auch hier bieten sich interessante Investitionsmöglichkeiten für die Bereiche Einzelhandel, Dienstleistung und Büro.

Veränderungen im Handel

Im Einzelhandel hat sich bereits Vieles bewegt. Das „Forum“, ein innerstädtisches Einkaufszentrum mit ca. 57.000 Quadratmeter Einzelhandelsfläche inmitten der Fußgängerzone, wird im Herbst 2008 eröffnen. Es ist weitestgehend vermietet und wird in seinem Umfeld weitere Einzelhändler anziehen.

Gespräch mit der Bevölkerung

Ebenso wichtig wie die Realisierung größerer Immobilienprojekte ist der Dialog mit Anwohnern und Eigentümern einzelner Bestandsimmobilien. Es gibt zahlreiche Quartiere in der Innenstadt, die sich zu attraktiven Wohnvierteln entwickeln können, wenn die jeweiligen Bestandsimmobilien koordiniert mit der städtebaulichen Infrastruktur aufgewertet werden.

Ganzheitlicher Prozess

Duisburg setzt damit einen ganzheitlichen und koordinierten Entwicklungsprozess in Gang, der die Innenstadt für Anwohner, Besucher, Dienstleister und Gewerbetreibende lebens- und erlebenswert macht und damit Projektentwicklern das bietet, was für eine Investitionsentscheidung maßgeblich ist: Einen nachhaltig attraktiven Standort.

*Dr. Ralf Oehmke
Geschäftsführer der Innenstadt
Duisburg Entwicklungsgesellschaft
mbH*



Weitere Informationen:
More information:

www.multi-development.de
www.forumduisburg.de

Axel Funke Geschäftsführer der Multi Development Germany GmbH „Eine Stadt ist nicht 1A-Lage allein“

Multi Development Germany hat die Entwicklung des Masterplanes für die Duisburger Innenstadt unterstützt. Geschäftsführer Axel Funke gilt als Fachmann für Einzelhandelsimmobilien. Sein Unternehmen realisiert derzeit in der City das 57.000 Quadratmeter Handelsfläche fassende Forum Duisburg, das im Oktober 2008 eröffnet wird. Melanie Bodeck sprach mit ihm für *Stand:Ort:Fluss* über die Entwicklung Duisburgs als Einzelhandelsstandort.

Im Masterplan Innenstadt heißt es „Die Handelsecity ist [...] neu zu definieren.“ Können Sie diese Aussage erläutern?

Axel Funke: Die derzeit als Fußgängerzone ausgebauten Bereiche sind sehr lang, insbesondere, wenn man noch die Seitenverzweigungen berücksichtigt. Das ist als Innenstadt nicht kompakt genug für ein funktionierendes Handelsleben. Insofern wird man einem Teil eine andere Nutzung zuführen müssen, um den Zentralbereich zu stärken. Diesen Zentralbereich sehe ich zwischen Mercatorstraße und einem Teil der Münzstraße.

Das heißt, die Münzstraße soll Einzelhandelsstandort bleiben?

Axel Funke: Ich würde dies empfehlen, denn eine Stadt wie Duisburg ist nicht 1A-Lage allein, irgendwo muss auch die B-Lage sein. Vielleicht ist das die größte Schwäche, die wir momentan in Duisburg haben, dass es die B-Lage eigentlich gar nicht gibt.

Der Masterplan fordert: „Die städtebauliche Basis für den Einzelhandel ist neu zu definieren. Qualität gewinnt dabei ein deutliches Primat.“ Was trägt Multi Development dazu bei?

Axel Funke: Wer Qualität fordert, fordert Investitionen. Und eine Handelsimmobilie ist in erster Linie ein Funktionsgebäude. Die Funktionalität werden Sie als Investor nur dann neu definieren, wenn Sie eine Rendite erwirtschaften können. Was in Duisburg gefehlt hat, war dazu der Motor. Die Menschen, die nach Duisburg kommen, um einzukaufen. Und da ist das Forum der ganz wesentliche Impuls.

Das Forum ist Frequenzbringer in der Fußgängerzone und sorgt dafür, dass auch im Umfeld Investitionen getätigt werden.

Was ist das Interessante an der Stadt aus Sicht eines Investors?

Axel Funke: Sie haben fast nirgendwo in Deutschland die Möglichkeit, in einer vergleichbar großen Stadt eine vergleichbar große Investition zu tätigen und daher ist Duisburg ein Top-Standort. Wir haben mit dem Forum innerhalb von 15 Monaten fast 50.000 Quadratmeter Handelsfläche vermietet. Das zeigt, wieviel Bedarf in Duisburg bestand.

Inwiefern belebt das neue Shopping-Center die City als Einzelhandelszentrum?

Axel Funke: Duisburg wird aus der zweiten Bundesliga in die erste aufsteigen, was die Qualität als Handelsstandort betrifft. Sicherlich wird die Stadt für sich in Anspruch nehmen können, und das ist mehr eine politische Leistung, dass die Entscheidung für die bestehende Fußgängerzone eine richtungsweisende Entscheidung für andere Städte ist.

Filialisten werden ihre Standorte in die neue 1A-Immobilie verlagern...

Axel Funke: Es werden Leerstände in Immobilien ausgelöst, die sich in guten Lagen befinden, die aber aus immobilienwirtschaftlicher Sicht sehr in die Jahre gekommen sind. Hier wird es darum gehen, dass die Eigentümer bereit sind zu investieren.

Hat der Masterplan Vorbildcharakter für andere Städte?

Axel Funke: In Duisburg hat man sich die Aufgabe gestellt, eine sich wandelnde Stadt in ihren Kernbereichen neu zu definieren. Ich bin davon überzeugt, dass sich in einigen Jahren viele Delegationen Duisburg anschauen werden, weil sie daraus viel lernen können.

Vielen Dank für das Gespräch.

Multi Development Germany has supported development of the master plan for Duisburg city centre. Managing Director, Axel Funke is a retail real estate specialist. At present, his company is bringing the Forum Duisburg to market. This business area covers 57,000 m² and is scheduled for opening in October 2008. Melanie Bodeck interviewed him for the publication *Stand:Ort:Fluss* about developing Duisburg as a location for retail real estate.

The master plan for the city centre calls for redefining the business centre. Can you tell us more about that?

Axel Funke: The areas currently used for the pedestrian precinct are quite long, especially when taking the side streets into account. It's not compact enough for a city centre in order to create a well-functioning business environment. Therefore, part of the city will have to be redefined for other uses to reinforce the city centre. I see this central area as being between Mercatorstraße and part of Münzstraße.

Which means, Münzstraße stays a retail area?

Axel Funke: I would suggest that, because a city like Duisburg is not only made up of prime location sites. Somewhere, there also have to be some sub-prime areas. Maybe, that's the main weakness we have at the moment in Duisburg – that there are actually no sub-prime areas.

The master plan stipulates “The basis of urban development for retailers needs to be newly defined. This makes quality a priority.” What is Multi Development doing to support that?

Axel Funke: Those who back quality, back investment. And commercial real estate is, primarily, about functional buildings. As an investor, you can only redefine the purpose if you yield a profit. The thing that was missing in Duisburg was the engine. The people who come to Duisburg to shop. And that's where the Forum comes in as a driving force. The Forum brings life to the pedestrian precinct and also ensures investment in the area.

What does an investor find interesting about the city?

Axel Funke: In Germany, it's hard to make a comparable investment in a city of similar size. That's why Duisburg is a prime location. With the Forum, we have rented out nearly 50,000 m² of business area in 15 months. That shows how high the demand was in Duisburg.

How does the new shopping centre bring business to the city centre as a retail area?

Axel Funke: As far as the quality of business location goes, Duisburg will move from playing second fiddle up to first position. More of a political success, the city will certainly be able to lay claim to having pointed the way for other cities in making decisions about pedestrian precincts.

Retail chains will move their location to the new prime real estate area...

Axel Funke: Vacant real estate in good locations will become available but will need a face lift. It's important for the owners to be willing to invest in renovations.

Does the master plan set an example for other cities?

Axel Funke: Duisburg has taken on the challenge of redefining a changing city in its central areas. I am sure that in a few years, quite a few delegations will come to see Duisburg because they can learn a lot from it.

Thank you for the interview.

Axel Funke, managing director of Multi Development Germany GmbH

“Prime location alone does not make a city”



*Modellenthüllung auf
der Expo Real 2007.
Model to be unveiled at
Expo Real 2007.*

Der Brückenschlag zur Ruhr Deutschlands erste lebende Brücke soll in Duisburg entstehen

Weltweit gilt die Entwicklung und Revitalisierung von urbanen Wasserlagen und Hafenbrachen als besonders attraktiv. Mit der Living Bridge Duisburg geht diese Entwicklung nun noch einen Schritt weiter: In Duisburg könnte – nach dem Vorbild der historischen Brücken Ponte Vecchio, London Bridge oder Pont au Change – eine spektakuläre, bewohnbare Brücke über die Ruhr entstehen.

Projektdetails

Mit einer Länge von 230 Metern und einer Breite von 20 Metern soll sich die Living Bridge Duisburg als öffentlich zugängliche Brücke über die Ruhr spannen. Auf etwa 26.000 Quadratmetern sind Flächen für Wohnungen, Büroeinheiten, Hotel und Gastronomie geplant. Der Brückenschlag erweitert logisch und folgerichtig die gegenwärtige Entwicklung des Innenhafens und ermöglicht dadurch die zukünftige Erschließung einer scheinbar nicht endenden Uferlandschaft. Acht Bögen aus Stahlbeton tragen mit einer Stützweite von 25 Metern Länge in der untersten Ebene ein Parkgeschoss sowie einen öffentlich zugänglichen Rad- und Fußweg über dem Wasser. In den darüber liegenden zehn Geschossen erstrecken sich hochwertige Flächen zum Arbeiten, Wohnen und Erholen, die alle über großzügige Balkon- und Terrassenflächen verfügen. Gefasst werden diese Ebenen von zwei über die gesamte Länge und Höhe spannende Bögen, an denen sich je eine öffentliche Treppe befindet. Diese Treppenläufe über die Ruhr ermöglichen jedem Fußgänger, das Bauwerk sowie die angrenzende Landschaft zu erleben und zu entdecken.

Wahrzeichen für Duisburg

Die Living Bridge Duisburg hat das Potenzial eines Wahrzeichens für Duisburg und die gesamte Metropole Ruhr im internationalen Wettbewerb der Global Cities. Heute sind es die Metropolen, die die Innovationen der Wirtschaft, Kultur und Lebensstile – und eben auch neue Formen der Stadtplanung, Architektur und der Gestaltung des Wohnens und des Arbeitslebens – präsentieren. Hier hat die Stadt Duisburg mit der schnellen Umsetzung des Masterplans Innenhafen von Lord Foster bereits einen vorbildlichen Wandel vollzogen.

Die Living Bridge Duisburg gliedert sich städtebaulich perfekt in die bestehenden Planungen ein und bereichert das Areal um ein weiteres architektonisches Highlight mit internationaler Strahlkraft.

Weiteres Vorgehen

Derzeit finden bereits Abstimmungsgespräche in Hinblick auf die planerische Umsetzung der außergewöhnlichen Brücke statt. Parallel dazu ist die Vermarktung der Immobilie gestartet. Der Baubeginn könnte somit schon 2008 sein. Pünktlich zum Titel der Kulturhauptstadt Europas würden die Bauarbeiten dann im Jahr 2010 abgeschlossen sein.

*Dr. Marcus Kruse und Stephan Kölbl
Geschäftsführer der
Kölbl Kruse GmbH*



Bridging the Ruhr

Germany's first living bridge to be built in Duisburg

Around the world, the development and revitalisation of urban waterways and derelict harbour areas is particularly popular. Indeed, Duisburg's Living Bridge takes this development one step further. In Duisburg, a spectacular, inhabitable bridge may be built across the Ruhr – fashioned after historic bridges, such as Ponte Vecchio, London Bridge or Pont au Change.

Project details

230 metres long and 20 metres wide, the Living Bridge in Duisburg would be publicly accessible and span the Ruhr. There are plans for around 26 m² of housing, office space, hotels and catering. Consequently, construction of the bridge will clearly enhance the present expansion of the inner harbour and will, therefore, make future development possible for a seemingly endless shore landscape. Eight arches of reinforced steel concrete, with a width of 25 metres between supports, will hold a parking level on the lowest storey and a publicly accessible bicycle and pedestrian path over the water. On the ten storeys above, high-end locations are planned for work, living and leisure – all with large balconies and patios. These storeys will be framed by two arches spanning the entire length and width, each arch containing stairs for the public. These stairways across the Ruhr will make it possible for every pedestrian to experience and discover the structure as well as the adjacent countryside.

A landmark for Duisburg

Duisburg's Living Bridge has the potential to become a landmark for the city and the entire Ruhr metropolitan area in the international competition among global cities. Nowadays, it is the big cities that present business, cultural and lifestyle innovations while also offering

new ideas for urban planning, architecture and creating areas to live and work in. By speedily carrying out Lord Foster's master plan for the inner harbour area, the city of Duisburg has already been exemplary in implementing change. Duisburg's Living Bridge fits in perfectly with existing plans for urban development and enhances the environment as an additional architectural highlight with the force and strength of international steel.

Further course of action

At present, plans for the construction of the unusual bridge are already being discussed and voted on. At the same time, marketing of real estate is also being launched. Initial construction could start as early as 2008, with building work completed by 2010 in time for the European Capital of Culture.

*Dr Marcus Kruse and Stephan Kölbl
Managing Directors of Kölbl Kruse GmbH*



Weitere Informationen:

More information:

www.k-k-p.de

Aufstieg in die höhere Liga

Entwicklung und Potenziale eines jungen Bürostandortes

Duisburg hat sich in der Bundesliga der deutschen Bürostandorte etabliert und gehört sicher zu den respektabelsten Aufsteigern der vergangenen Jahre. Angetrieben durch die Erfolgsstory des Duisburger Innenhafens, an dem sich ein ganz neuer Bürostandort entwickelte, der sowohl zum Paradebeispiel für gelungenen Strukturwandel als auch zum Vorzeigemodell für urbane Wasserlagen wurde, erhielt der gesamte Duisburger Büromarkt einen deutlichen Schub nach vorn. Sehr klar wird diese Entwicklung bei Betrachtung der durchschnittlichen Vermietungsleistungen. Der Fünf-Jahres-Durchschnitt von 1997 bis 2001 lag etwa bei 22.000 Quadratmetern pro Jahr. Im Zeitraum von 2002 bis 2006 errechnet sich ein Jahresdurchschnitt von fast 58.000 Quadratmetern vermietete Bürofläche pro Jahr. Eine grandiose und vor allem nachhaltige Entwicklung.

Weitere Großabschlüsse erwartet

Auch in 2007 setzt Duisburg diesen Weg konsequent fort. Bislang blieben Großvermietungen zwar aus, jedoch liegt die Stadt weiter stabil gut im Kurs auf die bemerkenswerten Vermietungsleistungen der Vorjahre. In den ersten neun Monaten wurden nach Cubion-Research bereits wieder etwa 44.000 Quadratmeter vermietet und weitere rund 10.000 Quadratmeter durch Eigennutzer belegt. Signifikante Abschlüsse bis Jahresende befinden sich noch in der Pipeline.

Ein Fünftel entfällt auf Innenhafen

Duisburg ist und bleibt gefragt. Der Innenhafen präsentierte sich zwar wieder einmal als das Filetstück des Büromarktes und zieht inzwischen mehr Anmietungswillige an als Bürofläche vorhanden ist. Längst aber rücken auch neue Projekte ins Rampenlicht und machen deutlich, dass die Potenziale Duisburgs mit dem Innenhafen nicht ausgeschöpft sind. Nur knapp 20 Prozent der bisherigen Vermietungen in 2007 wurden am Innenhafen getätigt, was beweist, dass der Duisburger Büromarkt inzwischen auf breiter Front funktioniert. Zu beachten sind die neueren Projekte in der Innenstadt wie beispielsweise das CityPalais oder das revitalisierte Silberpalais (ehemaliges Klöcknerhaus). Erfolgreich gestaltet sich durch eine gute Vorvermietungsquote auch der „Port-Tower“, ein Hochhaus-Projekt in Duisburg-Ruhrort, oder verschiedene Büroentwicklungen im Umfeld des Rheinhauser Logport-Geländes. Gute Ver-

mietungserfolge verbuchten in der jüngsten Vergangenheit zudem auch wieder die Businessparks in Asterlagen und an der Keniastraße.

Großprojekte vor der Realisierung

Das Glück Duisburgs hängt also keineswegs vom Innenhafen ab und es gibt Projektentwickler, die das erkannt haben. Neue Leuchtturmprojekte wie die „Living Bridge“ über die Ruhr oder „Waterfront – Marina & Life“ am historischen Eisenbahnhafen sollten zu einer Fortsetzung der immobilienwirtschaftlichen Aufstiegsfeier Duisburgs führen. Wir dürfen gespannt sein.

Markus Büchte

Vorstand, CUBION Immobilien AG

Weitere Informationen:

More information:

www.cubion.de



Moving up into the higher league

Development and potential for a new business location

Duisburg now has a firm place in the league of German business locations and is regarded as one of the most respectable upward climbers of recent years. The impetus came from the success story of Duisburg's inner harbour which has been developed as a brand new location for office spaces. As a shining example of a successfully transformed infrastructure, it was also influential as a model for urban water ways, giving the city's office market a big leap forward. This development is reflected in average rentals. The five-year average from 1997 to 2001 was approximately 22,000 m² annually. In the period between 2002 and 2006, the annual average was almost 58,000 m² of rented office space. A superb and, above all, sustained development.

Further major business transactions expected

Now in 2007, Duisburg is continuing along this route. Until now, there may not have been any major rentals, but the city is well on its way to matching the notable rental output of previous years. According to Cubion-Research, nearly 44,000 m² were rented out in the first nine months and an additional area of almost 10,000 m² is being used by the tenants themselves. Significant transactions up to the end of the year are still in discussion.

One fifth goes to the inner harbour

Duisburg is and remains popular. The inner harbour is, once again, the prime area on the office market, attracting more demand for office rentals than the market can offer. However, for quite some time now new projects have also moved into the limelight and show that Duisburg's potential has not been fully realised with the inner harbour alone. Just under 20 percent of previous rentals in 2007 were for the inner harbour. This is proof that Duisburg's office market has already spread to a more expanded area. Worth noting are the newer projects in the city centre, i.e. the CityPalais or the revitalised Silberpalais (formerly Klöcknerhaus). Other examples of office rental successes are a high rise project in Duisburg-Ruhrort and various office developments around the Rheinhauser Logport premises. Further successes have recently been achieved by business parks in Asterlagen and in Keniastraße.

Major projects nearly finished

Therefore, Duisburg's luck is not at all dependent on the inner harbour and there are project developers who have noticed that. New lighthouse projects, such as "Living Bridge" spanning the Ruhr or "Water Front – Marina & Life" at the historic railway harbour are likely to see Duisburg's celebration of its well-running retail rental sector continue. We can look forward to that.

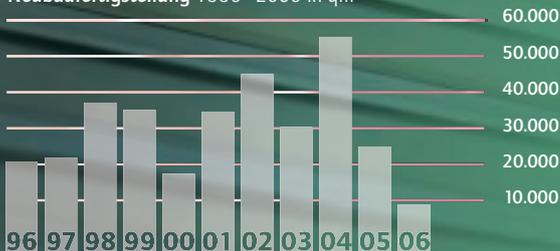
Markus Büchte

Management Board, CUBION Immobilien AG

Büroflächenumsatz
1996-2006 in qm



Neubaufertigstellung 1996 - 2006 in qm



Angebotsreserve 2002-2006 in qm



Quelle: CUBION, GFW Duisburg

Wie man eine neue Innenstadt plant

How to plan a new town centre

Ein Stufenplan in 5 Schritten

A 5 step plan

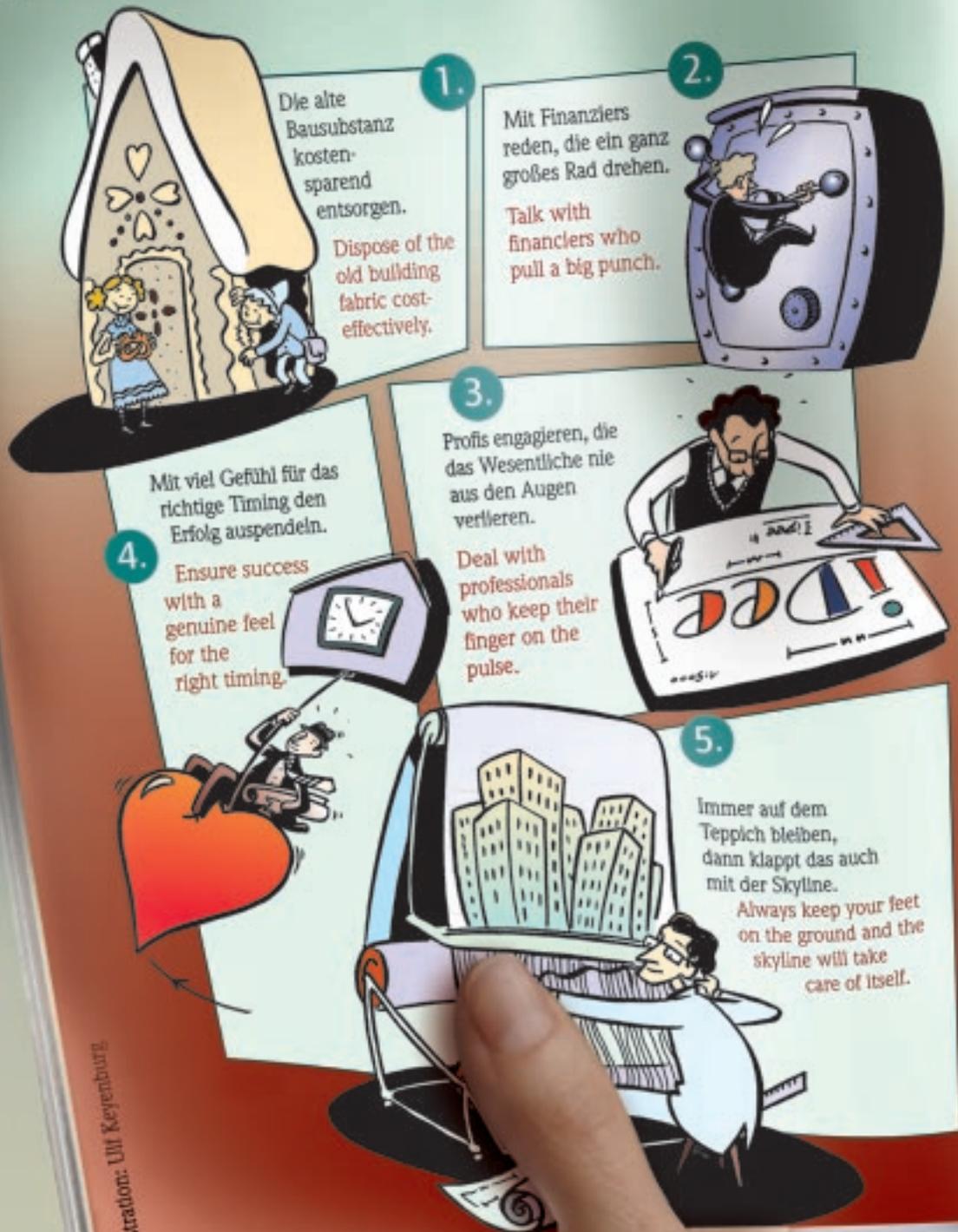


Illustration: Ulf Keyenburg