



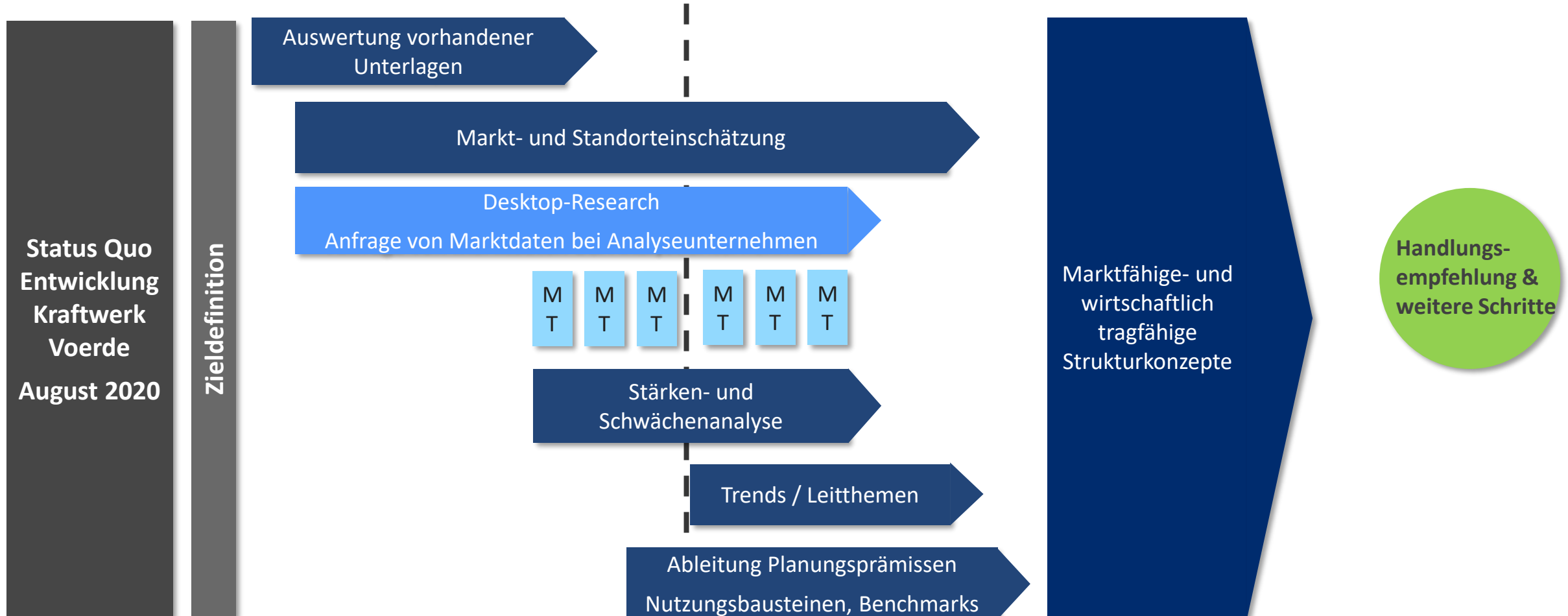
DREES &
SOMMER

ENTWICKLUNG EHEM. KRAFTWERK VOERDE

Markteinschätzung und Strukturkonzepte
Zusammenfassung

METHODISCHE VORGEHENSWEISE

Markteinschätzung und Strukturkonzepte Kraftwerk Voerde



MARKTEINSCHÄTZUNG WOHNEN

- In Kooperation mit Analyse-Unternehmen Empirica
- Ergänzende Einordnung des Kraftwerkstandortes Voerde in die zukünftige Wohnungsnachfrage für Voerde und den Kreis Wesel
- Wohnungsnachfrageprognose Voerde bis 2039 auf Basis
 - IT.NRW-Gemeindemodellrechnung für Voerde
 - IT.NRW-Bevölkerungsprognose für den Kreis Wesel
 - empirica-Prognosemodell
- Berücksichtigung demographischer Effekte und qualitativer Zusatznachfrage aus Marktbeobachtungen

Bevölkerungs-entwicklung

- Rückgang der Einwohnerzahlen setzt sich in Zukunft in Voerde fort (bis 2039: -2.700 EW)
- Einwohnerrückgang stärker als Rückgang der Haushalte (bis 2039: -700 HH)
- **Demografisch bedingt kein Bedarf zu erwarten**
- **Rein demografisch bedingt, wären Leerstände bis 2039 zu erwarten** (100 WE in EZFH, 600 WE in MFH)

Qualitative Neubaunachfrage

- **Aber qualitativ bedingt, werden neue Wohnungen gebraucht**
- Im Zeitraum von 2018 bis 2039 wird im **Kreis Wesel** eine **qualitative Neubaunachfrage** in Höhe von ca. **20.300 WE** (ca. 6.900 in EFH, ca. 13.400) erwartet
- Von dieser Gesamtnachfrage wird für die Stadt Voerde eine **qualitative Neubaunachfrage** in Höhe von ca. **1.700 WE** (ca. 500 EFH, ca. 1.200 MFH) erwartet

Wohnbaupotentiale

- ruhrFIS 2017: In Voerde bestehen **30 ha anzurechnende Wohnbaulandreserven + 6 ha offene Baulücken**
- Bei einer Dichte von **30,4 WE/ha** (gem. Siedlungsflächenbedarfsermittlung) reichen **36 ha für rd. 1.100 WE** – das deckt 2/3 der künftigen Nachfrage (1.700 WE) in Voerde (bei 100% Ausnutzung der Potentiale)

Können 100% der Potentiale bebaut werden?

- Nur für 8 ha rechtskräftige B-Pläne / in Aufstellung; nur 9 ha sind kurz- u. mittelfristig verfügbar (< 5 J.)
- Realisierungswahrscheinlichkeit gesicherter Wohnpotentials in Voerde gering (30-40%)
- **Bei 30-40% Wahrscheinlichkeit stehen noch Potentiale für 400-500 WE zur Verfügung**

Entwicklung Ehem. Kraftwerksstandort

- Kraftwerksstandort kann einen Beitrag dazu leisten, die Wohnbaulandreserven zu erhöhen und somit die qualitative Neubaunachfrage zu bedienen
- Auf dem Kraftwerksstandort sind somit bis zu **1.200 WE** möglich
- Ggf. zusätzliche WE aufgrund einer induzierten Nachfrage durch eine qualitativen Quartiersentwicklung möglich

Wohnen | Zusammenfassung Markteinschätzung ehem. Kraftwerk Voerde

Standort

Makrolage Rhein-Ruhr
Qualitativ hochwertige Mikrolage am Rhein, Qualität des Außenraumes, bestehende Radwegeverbindungen, Chance Wohnen am Wasser
Periphere Lage
Insellage zw. Möllen u. Götterswickerhamm
Verkehrsanbindung (MIV, Potential SPNV in Prüfung)
Vorhandene lokale ÖPNV Anbindung (Busanbindung des Areals, sowie Bahnhof Voerde in 10 Min mit dem Fahrrad erreichbar)
Einzelhandelssituation (IST-Situation)
Hochspannungsleitung



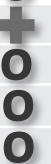
Strukturdaten

Pendlerbeziehungen Rhein-Ruhr, Duisburg, Oberhausen, Düsseldorf, Kleve
Wohnstandort
Wanderungsbewegungen Rhein-Ruhr, konkret 30-50 Jährige, junge Familien
Wanderungsbewegungen junger Menschen
Demographische Entwicklung, Alterungsprozesse
Heterogene Kaufkraft am Mikrostandort (Möllen, Götterswickerhamm)
Trend der Singularisierung



Angebot

Ca. 36 ha Wohnbaulandreserve in Voerde (FNP u. RFNP), Großteil nicht nutzbar, realistisches Potential von ca. 400 – 500 WE
Bebauungspläne Nr. 136 (Verwaltungsgebäude Volksbank: EFH/DHH/MFH) u. Nr. 128 (Heidestraße: EZFH/DHH) in Aufstellung
Pestalozzi Quartier (MFH/ETW) und Parkschule Wohnbau Dinslaken (MFH) im Bau
Teilweise erneuerungsbedürftiger Wohnungsbestand in Voerde, teilw. laufende und geplante Sanierungen in Möllen



Nachfrage

Qualitative Neubaunachfrage nach Wohnraum in Voerde bis 2039 i.H.v. ca. 1.700 WE (ca. 500 EFH, ca. 1.200 MFH)
Nachfrage nach individuellem Wohnungsbau in Voerde / Nachfrage nach baureifen Grundstücken (städtische Interessentenliste, ca. 250 Bauwillige)
Qualitative Neubaunachfrage nach Wohnraum im Kreis Wesel bis 2039 i.H.v. ca. 20.300 WE (ca. 6.900 EFH, ca. 13.400 MFH)
Nachfrage nach Wohnraum in der benachbarten Stadt Dinslaken
Zielgruppen: Junge Familien mit dem Ziel der Eigentumsbildung, Senioren, jüngere Ein- und Zweipersonenhaushalte



Markteinschätzung

Grundsätzlich erfolgt eine **positive Markteinschätzung** für eine **Wohnnutzung** auf dem **ehem. Kraftwerksstandort**. Der Standort bietet die Chance **qualitativ hochwertiges Wohnen am Wasser** zu ermöglichen. Der **Standort** kann einen **Beitrag** dazu leisten, die **qualitative Neubaunachfrage nach Wohnraum in Voerde** zu bedienen. Zudem besteht auch im **regionalen Kontext** für den **Kreis Wesel ein Nachfrageüberhang** nach Wohnraum. Mit einer **attraktiven Quartiersentwicklung** könnte eine Sogwirkung aus dem Kreis Wesel nach Voerde entfaltet werden, wodurch sich die Neubaunachfrage an dem Standort erhöhen kann. Die **Hauptzielgruppe** stellen dabei **junge Familien** mit dem Ziel der **Eigentumsbildung** dar – nicht nur aus Voerde selbst, sondern auch aus Haushalten aus dem **Kreis Wesel, z.B. der benachbarten Stadt Dinslaken**, aber auch aus **Städten aus dem Ruhrgebiet**. Ergänzende Zielgruppen sind **ältere Haushalte**, die einen **ruhigen, ansprechenden und barrierefreien Wohnstandort** suchen sowie jüngere **Ein-/und Zweipersonenhaushalte** auf der Suche nach einem Wohnstandort mit guter Makrolage. Zusätzlich besteht in Voerde die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum. Im Zuge einer Wohnraumentwicklung sind **ergänzende Nutzungsbausteine** denkbar: **Einzelhandel, Gesundheit, caritative Einrichtungen etc.**







Gewerbe und Industrie | Zusammenfassung Markteinschätzung ehem. Kraftwerk Voerde






Standort

- Flächenpotential großflächige Ansiedlungen 
- Makrolage Rhein-Ruhr 
- MIV Anbindung (A59, A3) 
- Verkehrliche Anbindung in Richtung Osten über Rahmstraße, Frankfurter Straße als pot. Haupterschließung 
- Nähe zum Hafen Emmelsum 
- Gleisanbindung in Betrieb (Richtung Hafen Emmelsum), schienengebundener Gütertransport 
- Anbindung an den Rhein, wassergebundener Gütertransport 
- Umspannwerk, Hochspannungsleitung „Windautobahn“ / grüner Strom 
- Bestehende Versorgungsinfrastruktur (Gasleitungen, Kühlwasser etc.) 


Strukturdaten

- Pendlerbeziehungen Rhein-Ruhr, negativer Pendlersaldo 
- Positive Beschäftigungsentwicklung Voerde, rückläufige Arbeitslosenquote – vorbehaltlich Entwicklungen Corona 
- Großteil der Arbeitsplätze im sekundären Sektor, Bedeutung des verarbeitenden Gewerbes 
- Bedeutung Erziehung und Gesundheitswesen 

Angebot

- ca. 82 ha Gewerbereserven in Voerde gem. FNP / RFNP, eingeschränkt nutzbar 
- Reserven werden weiter um Gewerbegebiete, die sich aktuell in B-Plan-Verfahren befinden, reduziert 
- Sinkendes Gewerbeflächenangebot im Kreis Wesel und in Voerde 
- Teilw. geringe Freiflächen in bestehenden Gewerbegebieten 
- Kurzfristig zu erwartendes Angebot an Büro- u. Verwaltungsgebäuden 

Nachfrage

- Bedarf an qualitativ differenziertem Gewerbeangebot 
- Flächennachfragen kleinerer Einheiten >0,5 und 2-4 ha 
- Flächennachfragen nach großen, zusammenhängenden Flächen 
- Bedarf an Landesnutzungen ist abzustimmen, z.B. im Bereich der Forschung & Entwicklung oder Bildung 

Markteinschätzung

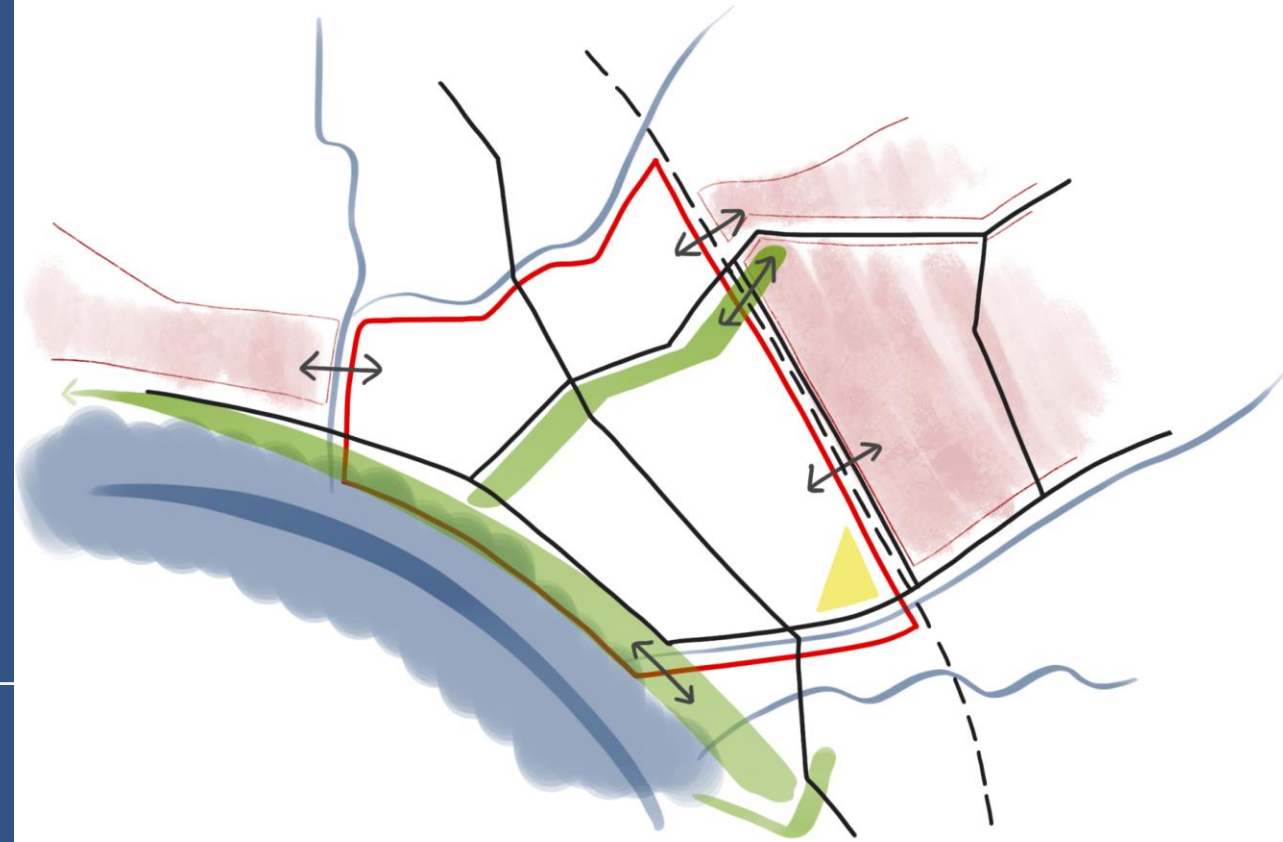
Hoher regionaler Bedarf für flächenintensive Gewerbe- und Industriebetriebe > 5 ha netto Betriebsfläche. Der ehemalige Kraftwerksstandort kann mit seinen **Flächenpotentialen einen Beitrag zur Bedarfsdeckung** leisten. Anzustrebende Nutzungen können hier **hochwertige, zukunftsweisende und emissionsarme Gewerbenutzungen**, z.B. aus der Energiebranche, sein, welche die bestehende Infrastruktur nutzen. Neben der Nachfrage nach großen, zusammenhängenden Flächen > 5 ha netto besteht jedoch auch **eine lokale Nachfrage ortsansässiger Betriebe** nach kleineren Grundstücksgrößen. Die trimodale Anbindung bietet zudem Potential für Logistiktutzungen. Bedarf an Flächen für Erziehung- und Gesundheitswesen. Bedarf als Standort für Landesnutzungen ist abzustimmen. Standort als Chance zur Erhöhung der Arbeitsplätze im tertiären Segment. Ergänzender Hotelbetrieb in gemischt genutzten Bereichen möglich. **Leitbild Regionaler Kooperationsstandort.**



PLANUNGSPRÄMISSEN

- Regionaler Kooperationsstandort als Motor der Entwicklung.
- Umsetzung des Kooperationsstandortes in differenzierten Größenordnungen
- Keine emittierenden Betriebe im Sinne einer geordneten und verträglichen Entwicklung
- Arrondierung von Wohn- und Mischnutzungen
- Qualitativ hochwertiges Wohnen in attraktiver Rheinlage für die Zielgruppen
- Ergänzende Nutzungsbausteine, Einzelhandel, Gesundheit, soziale Einrichtungen, kleinteiliges Gewerbe, Gastronomie, Erholung, Hotelnutzung

- Berücksichtigung bestehender Erschließungsstraßen
- Verkehrliche Leistungsfähigkeit Bestandserschließung unter Berücksichtigung verkehrs-technischer Anpassungen gegeben
- Prüfung Verlagerung Hochspannungsleitung
- Beibehalt Grünzug Ost West
- Beibehalt Grünzug entlang des Rheins



WERTUNG

Eckpunkte der Entwicklung

Eine Nach- und Umnutzung des Areals gelingt nur über die **Gesamtfläche**.

Die Eigentümer streben eine **ganzheitliche Entwicklung** an.

Eine Entwicklung der Flächen muss eine **wirtschaftliche Tragfähigkeit** für Eigentümer und zukünftige Erwerber / Entwickler gewährleisten.

Eine **grundsätzliche Nachfrage** nach Wohn- und Mischnutzungen wird gesehen.

Ein abgestimmtes **Leitbild** zur machbaren Nutzungsverteilung wird Basis der weiteren Entwicklung sein.

Für eine geordnete, verträgliche Entwicklung werden **keine emittierenden Betriebe** vorgesehen.

Der **Kooperationsstandort** kann in differenzierten Größenordnungen umgesetzt werden.



WERTUNG

Zusammenfassung Markteinschätzung

Bei Abdeckung von **Entwicklungsrisiken** ist die Nachfrage nach großen Brachflächen durch Flächen- und Landentwickler vorhanden.

Altstandorte wie Industrie, Kraftwerke, Bahn etc. besitzen **Vorbelastungen** und hohe Kosten der Entwicklung.

Kooperationsmodelle von Bau-, Rückbau und Entwicklungsunternehmen sind dabei zielführend und ermöglichen bessere Wertschöpfung.

Geeignete Angebote für Flächenentwickler sind erforderlich um Projekte zu initiieren.

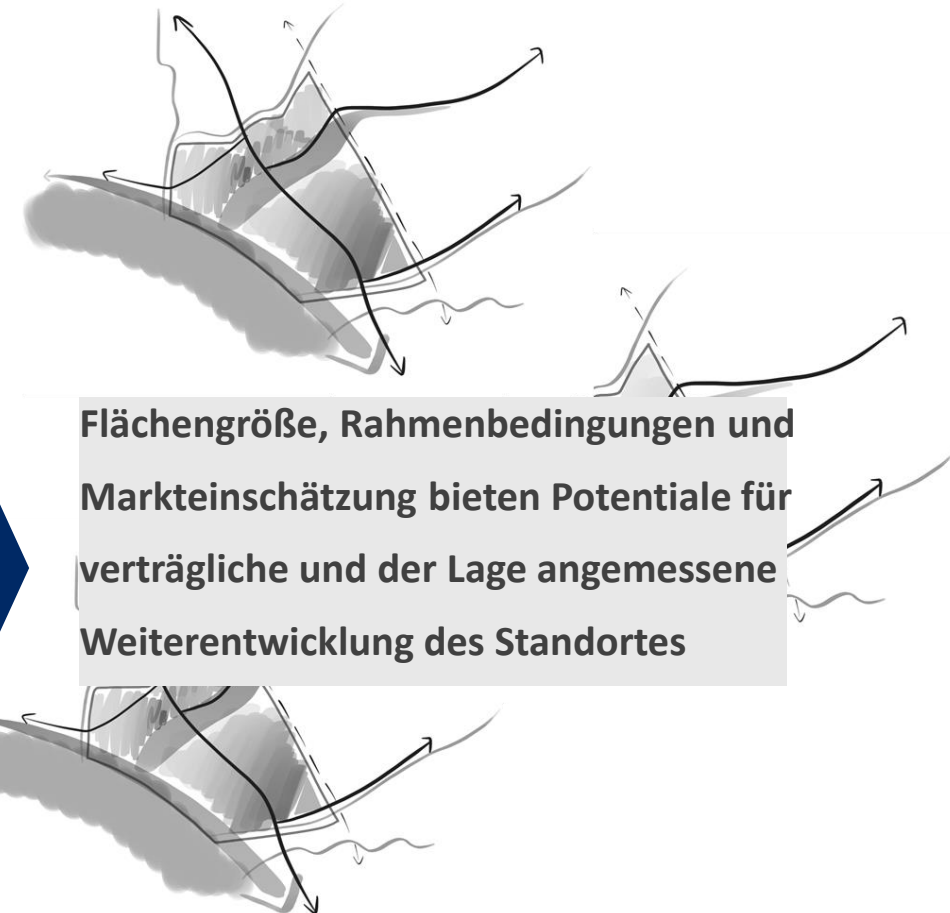
Option der **Querfinanzierung** für Eigentümer und Entwickler sollte ermöglicht werden, z.B. Wohn- und Mischnutzungen.

Standortprofil ermöglicht / erfordert differenzierte Angebote.

Alternativen und verträgliche / flexible **Ansiedlungskonzepte** sind erforderlich; Strukturen und Rahmenbedingungen sind zu beachten.

Große **Industrie- und Gewerbeflächen > 5 ha** netto können als Kooperationsstandort angeboten werden.

Lokale Nachfrage für ortsnahe kleinteilige gewerbliche Nutzungen kann befriedigt werden.



DREES &
SOMMER

#50
JAHRE

DRE
SO
GEHT
ZU
KUNFT