

aurelis. Partner der Kommunen.



Kurzporträt aurelis	3
Unsere Leistungen für Sie	4–5
Interview mit Dr. Joachim Wieland	6–7
Ökonomische Folgeeffekte der aurelis-Projekte in den Kommunen	8–9
Bürgereinbindung: Vertrauen durch Dialog	10–11



Citynahe Flächen an vielen Standorten

Die aurelis Real Estate GmbH & Co. KG verfügt bundesweit über ein umfassendes Portfolio innenstadtnaher Freiflächen. Der überwiegende Teil liegt in Metropolregionen und wirtschaftlich interessanten Ballungszentren, zum Beispiel Hamburg, Berlin, Hannover, Rhein-Ruhr, Rhein-Main, Stuttgart, Nürnberg und München.

In enger Abstimmung mit den Kommunen entwickelt aurelis für ihre Areale marktorientierte Nutzungskonzepte. Die Projekte werden bis zur Schaffung des Planungsrechts und Baureife betreut. Damit bietet das Unternehmen Investoren und Kommunen die Chance, die oftmals letzten städtebaulichen Freiräume für urbane Entwicklungsprojekte zu nutzen.

Darüber hinaus vermietet aurelis Immobilien aus dem eigenen Bestand für gewerbliche Nutzungen. Die Auswahl an Bestandsobjekten reicht von Freiflächen über Hallen bis zu Bürogebäuden. Das Nutzungsspektrum umfasst beispielsweise Lager- und Parkplatzflächen, Gastronomie, Logistik oder Handel.

aurelis ist an den Standorten Hamburg, Berlin, Eschborn bei Frankfurt, Stuttgart, Nürnberg und München mit eigenen Büros vertreten. Die Zentrale ist in Eschborn bei Frankfurt.



Unsere Leistungen für Sie



Aus Brachflächen wird Stadt

Die aurelis-Flächen sind ein wichtiger Bestandteil im städtebaulichen Gesamtbild. Die Chancen der Nutzung dieser innerstädtischen Brachen sind zahlreich:

- Aufwertung des Stadtbildes
- Expansion nach innen – keine zusätzliche Flächenversiegelung am Stadtrand
- Integration bestehender Infrastruktur
- Möglichkeit zur Erfüllung aktueller Anforderungen der Stadtentwicklung
- Belebung der Innenstädte

Projektentwicklung: Gemeinsames Ziel ist städtebauliche Qualität

Von der ersten städtebaulichen Idee bis zur Vermarktung sorgen wir in enger Zusammenarbeit mit den Kommunen für eine qualitativ hochwertige Planung und Ausführung der Entwicklungsprojekte. Dabei



begleiten und koordinieren wir die komplexen Planungsprozesse. In Abstimmung mit den Kommunen stellen wir als Erschließungsträger die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen her und übertragen diese an die Stadt. Auch an der äußeren Erschließung ihrer Areale und an der Herstellung der sozialen Infrastruktur beteiligen wir uns.

Spezial-Know-how für neue Quartiere

Bei der Revitalisierung großer, innerstädtischer Areale ist die optimale Wertschöpfung für den jeweiligen Standort gefragt. Die Anforderungen sind hoch, denn die Projekte weisen eine Vielzahl von Besonderheiten auf:

- An jedem Projekt sind eine Vielzahl von Partnern aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Städtebau und Immobilienwirtschaft sowie weitere Institutionen und Verbände beteiligt. Wir nehmen die Interessen aller Beteiligten auf. In abstimmungsintensiven Prozessen erarbeiten wir dann mit unseren Partnern standort- und marktorientierte Konzepte.
- Die städtebauliche und gesellschaftliche Bedeutung ist erheblich und die Projekte erfahren eine hohe öffentliche Wahrnehmung. Zuweilen entstehen auf den aurelis-Flächen ganze Stadtquartiere. Dies erfordert die Steuerung komplexer Prozesse und eine intensive Kommunikation über viele Jahre.
- Die Investitionssummen sind hoch. aurelis trägt die Kosten für Planung und Gutachten, für Erschließungsmaßnahmen, soziale Infrastruktur und öffentliche Grünflächen. Gleichzeitig muss das Projekt über die gesamte Laufzeit für alle Beteiligten ökonomisch sinnvoll und tragbar sein. Die Basis hierfür wird bereits bei den ersten Planungen



Braunschweig: außen denkmalgeschützte Fassade ...



... innen ein modernes Hochregallager

gelegt. Dies erfordert Transparenz und eine sorgfältige, ausgewogene kaufmännische Steuerung.

- Die ökologischen Voraussetzungen für die Bauprojekte müssen geschaffen und die Auswirkungen berücksichtigt werden. Dies bedeutet vielerorts die Umsetzung besonderer Ausgleichsmaßnahmen. Das beginnt bei der Verlagerung geschützter Flora und Fauna, die sich auf den Bahnflächen angesiedelt hat, und endet mit Aufforstungsmaßnahmen.
- Die Areale werden zur Baureife gebracht. In Zusammenarbeit mit der Deutschen Bahn AG sorgen wir für die Flächenfreisetzung und -freistellung von Bahnbetriebszwecken sowie für die Bodensanierung.

Vermietung und Refurbishment: aurelis fördert die Wirtschaft

Mit unserem Mietflächenangebot betreiben wir aktive Wirtschaftsförderung am Standort und sichern der Kommune verlässliche Gewerbesteuerzuflüsse: Ein Teil unserer Liegenschaften ist an Konzerne und andere große Institutionen vermietet. Den überwiegenden Anteil stellen wir mittelständischen Unternehmen zur Verfügung, die eine wirtschaftliche und flexible Lösung suchen. Auch Jungunternehmen bieten wir für ihre Wachstumsphase eine Chance. So ziehen wir neue, innovative Firmen an den Standort.

Bei ausgewählten Projekten setzen wir für unsere Mieter Sanierungs- oder Neubaumaßnahmen um. Langfristige Mietverträge schaffen anschließend Planungssicherheit für den Mieter und für uns. Modelle dieser Art haben wir bereits mehrfach erfolgreich umgesetzt – und damit Unternehmen dauerhaft an den Standort gebunden.



Karlsruhe, Druck- und Logistikcenter



Dr. Joachim Wieland

Dr. Joachim Wieland, CEO von aurelis, über die Aufgaben eines privaten Grundstückseigentümers, über Trends und über die Zusammenarbeit mit den Kommunen.

„Respekt gegenüber der Interessenlage des anderen.“

Herr Dr. Wieland, Sie sind verantwortlich für ein bundesweites Portfolio innenstadtnaher, ehemals bahngenuetzter Flächen. Wo sehen Sie die Hauptaufgaben von aurelis?

Wir entwickeln gemeinsam mit unseren Partnern in den Kommunen für jedes unserer Areale ein individuelles Nachnutzungskonzept. Jeder Standort hat seinen eigenen Flächenzuschnitt, sein spezielles Umfeld, seine Nachbarschaften und eine Infrastruktur. Jede Kommune hat einen anderen Bedarf an Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel, Freizeit- und Grünflächen. Ziel ist es, unser Konzept bestmöglich in die bestehenden Strukturen zu integrieren. Gleichzeitig beobachten wir den Markt, denn für das, was wir planen, muss eine Nachfrage da sein. Wir suchen die Nachnutzung, die dem Charakter des Standorts entspricht und von der alle Beteiligten schlussendlich profitieren. Das kann entweder mit einer Vermietung, einer Projektentwicklung oder einem Verkauf geleistet werden.

Die Kommunen in Deutschland sehen sich heute mit vielfältigen Herausforderungen konfrontiert. Welches sind aus Ihrer Sicht die zentralen Themen?

Langfristig wird die Bevölkerungsanzahl abnehmen, das Durchschnittsalter steigt kontinuierlich. Jüngere Menschen ziehen aus beruflichen Gründen in die Stadt, ältere Menschen entdecken ebenfalls die Vorzüge eines urbanen Umfelds. Die internationale Mobilität hat zugenommen und die Pluralisierung der Lebensstile sorgt dafür, dass die Ansprüche an den Wohn- und Arbeitsstandort immer vielfältiger werden. Gewinner sind die größeren Städte und Metropolregionen, die – abhängig von ihrem

Arbeitsplatzangebot und ihrer Lebensqualität – Zuwächse verzeichnen können. Doch was für Wirtschaftsunternehmen gilt, ist auch für die Städte unabdingbar: Sie müssen ständig wettbewerbsfähig bleiben, um einer schleichenden Abwanderung vorzubeugen. Diese Anforderungen bedeuten für Kommunen immer neue Belastungen in Zeiten, in denen die finanziellen Spielräume der öffentlichen Hand stets kleiner werden.

Umso wichtiger wird die Kooperation mit privaten Unternehmen, die den Kommunen dabei helfen können, den Standort attraktiver zu gestalten und die dabei in vernünftigem Maße auch die finanziellen Lasten mit schultern. Die Zukunftsfähigkeit unserer Städte hängt maßgeblich von der erfolgreichen Entwicklung der letzten verfügbaren Freiflächen ab.

Was sind die Voraussetzungen für eine fruchtbare Zusammenarbeit zwischen privatem Unternehmen und Kommune im Bebauungsverfahren?

Entscheidend für den gemeinsamen Erfolg ist es, dass wir Respekt gegenüber der Interessenlage des anderen haben. Daraus sollte eine vernünftige Kompromissbereitschaft abgeleitet werden. Darüber hinaus gibt es organisatorische und inhaltliche Voraussetzungen. Das fängt lange vor dem Bebauungsverfahren an – mit der Entwicklung der ersten städtebaulichen Idee. Grundlage für eine zügige und lösungsorientierte Zusammenarbeit sind eine transparente Organisationsstruktur und eindeutige Verantwortlichkeiten im Prozess. Die Verantwortlichen aus Kommune und Unternehmen müssen frühzeitig und offen ihre Anforderungen benennen. Auch die Interessen der anderen Beteiligten – neben Politik, Verwaltung und Eigentümer sind das zum



Beispiel auch Anwohner und anliegende Unternehmen – sollten bekannt sein. Darauf aufbauend werden ein gemeinsames Konzept und eine Umsetzungsstrategie entwickelt, deren Eckpunkte in Rahmenvereinbarungen vertraglich festgelegt werden. Dass wir von aurelis außerdem auf Aspekte wie Marktakzeptanz und Wirtschaftlichkeit eines Projektes achten, ist nicht gegen kommunale Interessen gerichtet, sondern eine Notwendigkeit. Denn nur ein Projekt, das gut angenommen wird, entwickelt die Dynamik und Sogkraft, die dem Standort nutzt. Und nur wenn Projekte auch für uns wirtschaftlich sind, können wir investieren: in Straßen, Plätze, Grünflächen und soziale Infrastruktur. Für diese Investitionen fordern Kommunen Sicherheiten von uns. Diese Sicherheiten können wir nur liefern, wenn wir nachweislich gewinnorientiert arbeiten.

Was hat sich im Laufe der Zeit verändert?

Themen wie Energieeffizienz und Naturschutz spielen eine immer wichtigere Rolle. Aber auch ein gesellschaftlicher Wandel hin zu mehr Beteiligung an den Entscheidungen der Politik wird deutlich. Das Thema „Nachhaltigkeit“ ist bei unseren Entwicklungsprojekten von jeher bedeutsam: Durch die Umnutzung unserer Brachflächen setzen wir die ökologischste Art der Stadtentwicklung um. Es werden keine Grünflächen am Stadtrand versiegelt, sondern bestehende städtebauliche Potenziale verwirklicht! Das Erdreich wird untersucht, bei Bedarf ausgetauscht und somit aufgewertet. Wir siedeln geschützte Flora und Fauna von unseren Flächen um und realisieren ökologische Ausgleichsmaßnahmen. Wir stehen bei unseren Großprojekten für Stadtentwicklung nach der Leipzig-Charta mit einer Durch-

mischung von Wohnen, Arbeit, Nahversorgung, Freizeit und sozialer Infrastruktur – eine Stadt der kurzen Wege. Auch dem Einsatz regenerativer Energien stehen wir offen gegenüber und können auf unseren Baufeldern die Voraussetzungen für eine nachhaltige Bauweise unserer Kunden schaffen.

Dem wachsenden öffentlichen Interesse an unseren Projekten begegnen wir mit Transparenz und einer intensiven Kommunikation mit der Bevölkerung. Die Entscheidungen, die wir gemeinsam mit unseren Partnern aus den Kommunen getroffen haben, zu erklären und die Gründe dafür transparent zu machen, ist für uns elementarer Bestandteil jedes Projektes. Darüber hinausgehende Formen der Beteiligung setzen wir um, wo immer es sinnvoll und möglich ist.

Haben Sie zum Schluss noch ein Beispiel für eine besonders gelungene Partnerschaft mit der Kommune?

Es gibt viele Städte, mit denen wir schon sehr lange und ausgesprochen erfolgreich zusammenarbeiten. Das Europaviertel in Frankfurt ist ein Beispiel für eine Standortentwicklung, die Politik und Verwaltung mit großem persönlichen Engagement und hoher Professionalität und Problemlösungsbereitschaft vorangetrieben haben. Dasselbe gilt für Projekte in München, Karlsruhe, Wuppertal – ich könnte hier noch viele Beispiele aufzählen und würde trotzdem sicherlich manches vergessen. Das Wichtige ist dabei: An all diesen Standorten haben wir gemeinsam erfolgreich Entwicklungsprojekte umgesetzt oder sind dabei, dies zu tun. Das Ergebnis ist neuer, moderner Wohnraum, sind neue Arbeitsplätze, neue Infrastruktur und ein vielfältigeres Angebot für die Bürgerinnen und Bürger.

Ökonomische Folgeeffekte der aurelis-Projekte in den Kommunen



München, Am Hirschgarten: vor der Entwicklung



Das neue Stadtquartier heute

Investitionen in Milliardenhöhe

Durch unsere Arbeit in den Städten und Gemeinden entstehen positive wirtschaftliche Effekte in erheblichem Umfang. Allein 2010 wurden aurelis-Flächen für 2.300 Wohneinheiten und mehr als 8.600 Arbeitsplätze an Dritte veräußert. Dadurch werden zukünftig Investitionen von etwa 1,2 Milliarden Euro ausgelöst. Darin enthalten sind die Ausgaben für folgende Leistungen:

- Beräumung von bahnbetrieblichen Anlagen
- Bodenaufbereitung
- Schaffung von Versorgungsleitungen
- Erschließung und Bau öffentlicher Infrastruktur durch Privatunternehmen
- Gestaltung von öffentlichen Grünflächen
- Realisierung von Hochbaumaßnahmen (Wohn-, Büro- und Gewerbegebäude) inklusive Baunebenkosten

Fiskalische und volkswirtschaftliche Auswirkungen

Die Wiedereingliederung einer Brache ins Stadtbild bewirkt eine Aufwertung und Belebung ganzer Stadtteile. Wohnraum und Arbeitsplätze entstehen. Ein Teil der künftigen Bewohner und Arbeitnehmer ergibt sich aus einer innerstädtischen Umverteilung, die möglichen Abwanderungsbewegungen vor-

beugt. Der andere Teil sind Neubürger und auch ein Teil der Arbeitsplätze wird neu geschaffen.

Das zieht weitere positive fiskalische und volkswirtschaftliche Effekte nach sich:

- durch zusätzliche Einnahmen bei Unternehmen
- durch zusätzliche Steuereinnahmen
- durch Steigerung der lokalen Kaufkraft
- durch Folgeinvestitionen

Aus den neuen Stadtquartieren ergeben sich zum einen fiskalische Effekte durch Einkommenssteueranteile am zusätzlich entstandenen Brutto-Jahres-einkommen der neuen Bürgerinnen und Bürger, zum anderen durch ein höheres Gewerbesteueraufkommen. Daneben entstehen Umsatzsteueranteile sowie Einnahmen für Grundsteuer.

Von Investitionen in Entwicklungsprojekte, die oftmals im zwei- oder dreistelligen Millionen-Bereich liegen, gibt es außerdem Ausstrahlungseffekte in das ganze Stadtviertel, manchmal in die ganze Stadt hinein. Es entfaltet sich eine Dynamik im Umfeld, die über die eigentlich entwickelte Fläche hinaus Aufwertungsimpulse auslöst und damit Folgeinvestitionen zeitigt.



Beispiel Düsseldorf

Am Beispiel des aurelis-Projektes Le Quartier Central in Düsseldorf wurden die ökonomischen Effekte umfassend analysiert: Auf einer Gesamtfläche von 360.000 m² entstanden Wohn-, Büro-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten.

Die Studie kommt zu folgenden Ergebnissen:

- Rund 3.000 Neu-Düsseldorfer siedeln sich voraussichtlich auf dem Gelände an. Stadtinterne Bewegungen sind nicht eingerechnet.
- Etwa 2.800 neue Arbeitsplätze entstehen voraussichtlich auf dem Gelände. Sie werden zusätzlich geschaffen und erfassen keine Binnenbewegungen innerhalb der Stadt Düsseldorf.
- Durch zusätzliche Steuereinnahmen, Konsumausgaben und Folgeinvestitionen entsteht ein gesamter volkswirtschaftlicher Nutzen von ca. 225 Millionen Euro für den Projektzeitraum von 2003 bis 2018.
- Die rein kommunalfiskalischen Effekte belaufen sich auf rund 6 Millionen Euro jährlich – nach Abzug aller Ausgaben und Investitionen. Dem Haushalt der Stadt Düsseldorf fließt also nach Abschluss der Vermarktung jährlich ein Betrag von etwa 6 Millionen Euro durch das Projekt Le Quartier Central zu.

Diese Zahlen belegen eindrucksvoll den Schwung und die Prosperität, die sich aus aurelis-Projekten ergeben können.





Frühzeitige Kommunikation schafft Akzeptanz

Städtebauliche Projekte erfahren oft eine hohe öffentliche Wahrnehmung bei den Bürgerinnen und Bürgern im Umfeld. Damit einher gehen Informationsbedürfnisse und gegebenenfalls auch Partizipationsansprüche – bis hin zur direkten Beteiligung an der politischen Willensbildung. Dies sind die Anforderungen, denen sich Kommunen und Unternehmen heute stellen müssen.

Grundlage für eine erfolgreiche Kommunikation ist – parallel zu den Gesprächen mit der Verwaltungsebene – die frühzeitige Einbindung der politischen Vertreter und ihrer Gremien. Primär sollte die Beteiligung von Bürgern an politischen Entscheidungsprozessen, wie es einer parlamentarischen Demokratie entspricht, über Wahlen und die entsprechenden Mehrheiten gewährleistet sein. Städtebaulich sinnvolle, politisch umsetzbare, juristisch korrekte und ökonomisch zielführende Lösungen sind gefragt. An diesem Grundsatz orientieren auch wir uns und unterstützen Politik und Verwaltung mit detaillierten Informationen im direkten Dialog.

Ist eine erste städtebauliche Nutzungsidee entwickelt, entstehen daraus Informationsbedürfnisse von Anliegern, Multiplikatoren, Medien, Verbänden und Organisationen. Die Identifikation der Beteiligten und Betroffenen und eine frühzeitige, klare Kommunikation sind das maßgebliche Element zur Akzeptanz eines Projektes. Entscheidungen und ihre Hin-

tergründe sollen und müssen von Beginn an offen und verständlich dargelegt werden. Dabei genügt die One-way-Kommunikation oftmals nicht – erst im persönlichen Dialog können die Projektverantwortlichen unmittelbar auf Befürchtungen eingehen und gleichzeitig wertvolle Anregungen aufnehmen. Hier sind die Kommunen und Unternehmen gefragt, geeignete Foren zu identifizieren oder sinnvolle eigene Formate anzubieten.







aurelis. Ideen finden Stadt.



Kontakt

aurelis Real Estate GmbH & Co. KG

Zentrale

Mergenthalerallee 15–21

65760 Eschborn

Tel. 06196 5232-0

Fax 06196 5232-199

info@aurelis-real-estate.de

www.aurelis-real-estate.de

Unsere weiteren Regionalbüros

Region Nord

Anckelmannsplatz 1

(Berliner Bogen)

20537 Hamburg

Tel. 040 235138-0

Fax 040 235138-66

Region Mitte

Mergenthalerallee 15–21

65760 Eschborn

Tel. 06196 5232-250

Fax 06196 5232-259

Region Süd/München

Hackerbrücke 6

80335 München

Tel. 089 544559-0

Fax 089 544559-90

Region West

Mercatorstraße 23

(Hbf. Südseite)

47051 Duisburg

Tel. 0203 709028-0

Fax 0203 709028-19

Region Süd/Nürnberg

Königstorgraben 7

90402 Nürnberg

Tel. 0911 23422-0

Fax 0911 23422-29

Bilder und Modelle der Projektbeispiele:

S. 3: (u.) Falcon Crest, Hamburg

S. 4: (o. r.) Thomas Dietz, Wehrheim

S. 5: (o. r.) Thomas Dietz, Wehrheim

S. 7: P+B Europaviertel GmbH, Bonn -
Sankt Augustin

S. 11: (o. l.) Dipl.-Ing. Architekt Remo

(o. r.) Aldinger & Wolf, Stuttgart

Weitere Informationen zu den
Bildquellen auf Anfrage.

05-2011

aurelis verfügt deutschlandweit über ein umfangreiches Portfolio citynaher Flächen. Wir entwickeln die Areale zusammen mit den Kommunen, bis Planungsrecht besteht und die Fläche baureif ist, um sie anschließend zu veräußern. Darüber hinaus bieten wir eine vielseitige Auswahl an gewerblichen Mietobjekten mit Potenzial: Hallen, moderne Bürogebäude oder Freiflächen.