

# AUFBRUCH 23

WIR VERÄNDERN DUISBURG.  
NACHHALTIG. SMART. RESILIENT.



# AUFBRUCH

## 23

Die Stadt Duisburg ist mit 500.000 Einwohnerinnen und Einwohnern eine Großstadt im Herzen der Metropolregion Rhein-Ruhr.

Einwohnerinnen und Einwohner

rund **500.000**



Fläche

**232,80 km<sup>2</sup>**

Rheinufer

**75 km**



RUHR.2010 – Kulturhauptstadt Europas  
IGA 2027 – Internationale  
Gartenausstellung



Die Stadt Duisburg hatte ihre wohl größte wirtschaftliche Bedeutung in den 1950er und 1960er Jahren. Seit dem Ende der Montanindustrie befindet sich die Stadt im Strukturwandel, der durch sozioökonomische Probleme erschwert wird. Darin liegen Herausforderung und Chance zugleich. Heute zeugen viele Gebäude, Museen und Denkmäler von der industriellen Geschichte der Stadt.



# [DUISBURG]



Duisburg ist nach wie vor ein wichtiger Industriestandort. Die Wirtschaft ist geprägt durch die Branchen Energie, Umwelttechnik, Logistik und Maschinenbau. Ein wichtiger Knotenpunkt für den internationalen Güterverkehr ist der größte Binnenhafen der Welt.

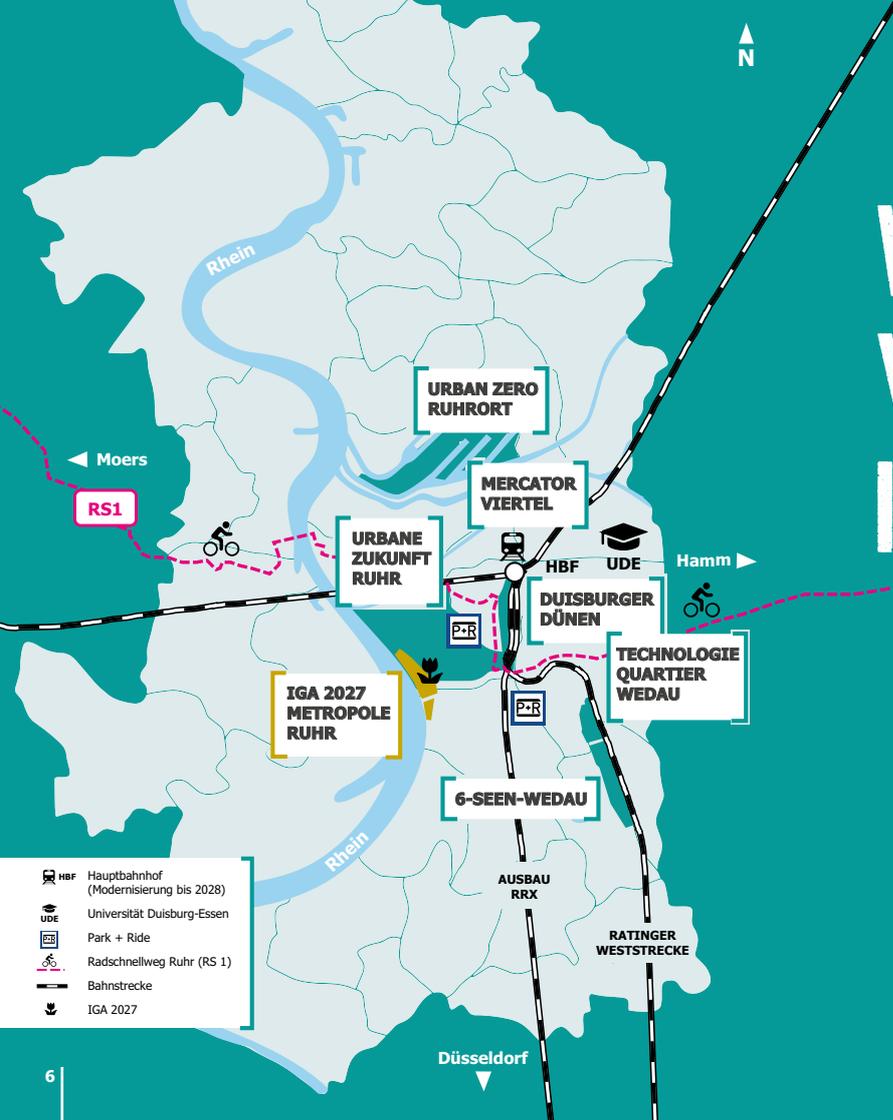
Grüner Wasserstoff soll schon in wenigen Jahren die großen Hochöfen der Stadt befeuern. Dadurch wird die Zukunft der Schwerindustrie innovativ, nachhaltig und umweltschonend.

Die außergewöhnliche kulturelle Vielfalt bietet auch Chancen: Heute ist Duisburg eine moderne Universitätsstadt mit einer lebendigen Freizeitszene und ein beliebter Standort für Kunst- und Kulturveranstaltungen.

Diese Entwicklungen zeigen die große Veränderungsbereitschaft der Stadt. So steht die Zukunft der Duisburger Stadtentwicklung ganz im Zeichen einer nachhaltigen, neuen Urbanität: Duisburg wird eine umweltfreundliche und ressourcenschonende Stadt.



# WIR VERÄNDERN DUISBURG



Die GEBAG macht Zukunft möglich: 120 Hektar Flächenentwicklungen, die Aktivitäten in den Bestandsquartieren und weitere zukunftsweisende Projekte werden das Stadtbild Duisburgs in Zukunft prägen. Dabei gibt die GEBAG schon heute über 35.000 Duisburgerinnen und Duisburgern ein Zuhause.

- HBF Hauptbahnhof (Modernisierung bis 2028)
- Universität Duisburg-Essen
- Park + Ride
- Ratschnellweg Ruhr (RS 1)
- Bahnstrecke
- IGA 2027



# FLÄCHEN- ENTWICKLUNG

WIR MACHEN ZUKUNFT MÖGLICH

# 6-SEEN- WEDAU





## Lebensqualität am Wasser

Auf 60 Hektar Brachfläche wird im Duisburger Süden mit 6-Seen-Wedau eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Deutschlands realisiert. Auf dem Areal entsteht ein regional bedeutsames Wohngebiet mit rund 3.000 Wohnungen. Durch die Nähe zur Landeshauptstadt Düsseldorf wird 6-Seen-Wedau zum Entlastungsstandort für den angespannten Düsseldorfer Wohnungsmarkt.

6-Seen-Wedau wird ein neues Zuhause für Tausende von Menschen und gleichzeitig eine grüne Oase in der Stadt. Das attraktive Wohnquartier bietet durch die direkte Wasserlage und die Nähe zum Naherholungsgebiet der Sechs-Seen-Platte einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Urbanes Wohnen und Leben wird durch Geschäfte, Gastronomie, Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ermöglicht und bietet den Bewohnerinnen und Bewohnern eine hohe Lebensqualität.

Das Projekt wird in vier Quartieren entwickelt, die ihre eigenen Besonderheiten haben:

### ■ Quartier am Wasserturm

Sonder- und Mischgebiet, Standort für Nahversorgung, Schule, Kita

### ■ Quartier Neue Gartenstadt

Geschosswohnungsbau im Gartenstadtcharakter

– in Anlehnung an die bestehende Bebauung in Wedau

### ■ Seequartier

urbaner Stadtraum mit Anschluss an die Promenade zum Masurensee – direkte Lage am Wasser

### ■ Quartier am Uferpark

aufgelockerte Bebauung aus Ein- und Mehrfamilienhäusern





Seit April 2021 ist der Bebauungsplan Wedau in Kraft. Die Vergabe der Grundstücke erfolgt im Rahmen eines Konzeptvergabe- und Bieterverfahrens. Die Grundstücke teilen sich in 22 Vermarktungslose auf. Erste Baufelder sind bereits an namenhafte Investoren vergeben worden: Aachener Siedlungs- und Wohnungsgesellschaft mbH, BPD Immobilienentwicklung GmbH, Nyoo Real Estate GmbH, Vivawest GmbH und Tecklenburg GmbH.

Der Vertrieb erster Baufelder im Quartier am Uferpark ist im Frühjahr 2023 gestartet.

Bruttofläche

**579.000 m<sup>2</sup>**

Nettofläche

**282.000 m<sup>2</sup>**

BGF Nutzungsmix

gesamt **422.584 m<sup>2</sup>**

Wohneinheiten

**3.000**

Weitere Nutzungen:  
Gastronomie, Nahversorgung  
und soziale Einrichtungen

Projektlaufzeit

**2017-2029**

Vermarktungsbeginn

**2021**



# TECHNOLOGIE QUARTIER WEDAUF



## Wissenstandort Duisburg

Die 30 Hektar große Entwicklungsfläche grenzt nördlich an das Projekt 6-Seen-Wedau an. Hier soll ein hochmodernes, zukunftsgerichtetes Technologie Quartier entstehen, welches signifikante Impulse für die Entwicklung der gesamten Region setzt.

### Neuer Campus der Universität Duisburg-Essen

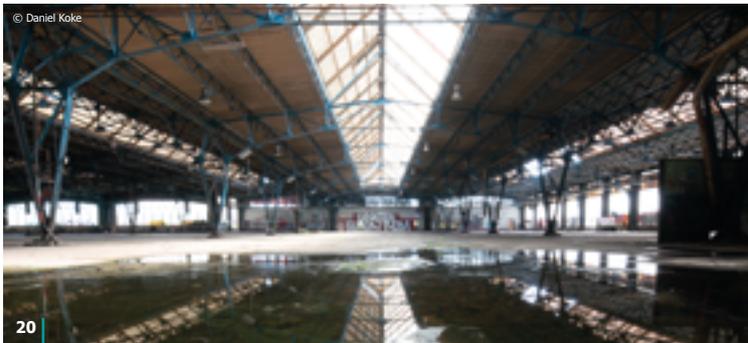
Im Fokus steht zum einen die geplante Weiterentwicklung der Universität Duisburg-Essen (UDE). Die UDE möchte mittelfristig die Fakultät für Ingenieurwissenschaften und angegliederte Institute auf die Entwicklungsfläche verlegen. Ein neuer Campus entsteht.

### Technologie Zentrum Wedau

Auf den weiteren Flächen wird ein Technologie Zentrum (TZ Wedau) entstehen, das die Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungsfirmen, Start-ups, Spin-Offs, Technologiefirmen und Co-Working-Flächenbetreibern vorsieht.

### Wissenschaft und Wirtschaft im Schulterschluss

So soll eine zielgerichtete räumliche und funktionale Verknüpfung von Wissenschaft, Wirtschaft, Forschung und Lehre entstehen: ein ideales Umfeld, um in inter- und transdisziplinären Kooperationsprojekten zu arbeiten. Das Technologie Zentrum ist der Motor und die Brücke zum Technologie Quartier.



Das Technologie Quartier Wedau wird in Verbindung mit 6-Seen-Wedau einen lebendigen und smarten Stadtteil schaffen, der Strahlkraft weit über die Stadtgrenzen entwickeln wird.

### Alte Richthalle als baukulturelles Erbe

Herzstück des neuen Quartiers soll die Alte Richthalle werden, die identitätsstiftend für verschiedene Nutzungen wiederbelebt und zum funktionalen Zentrum des Quartiers entwickelt werden soll. Wo bis 2004 noch Züge repariert wurden, entsteht heute der Innovationsstandort von morgen.

Bruttofläche

**300.000 m<sup>2</sup>**

Nettofläche

**160.000 m<sup>2</sup>**

BGF Nutzungsmix

gesamt **387.000 m<sup>2</sup>**

142.000 m<sup>2</sup> BGF für universitäre Nutzungen

105.000 m<sup>2</sup> BGF Technologie Zentrum

140.000 m<sup>2</sup> BGF sonstige Nutzungen: Sportpark,  
alte Richthalle und soziale Einrichtungen

Projektlaufzeit

**2019-2032**

Vermarktungsbeginn

**2026**

# DUISBURGER DÜNNEN



## Smart. Grün. Nachhaltig. Vorbild für die urbane Transformation.

Das 30 Hektar große Gelände südlich des Duisburger Hauptbahnhofes, bisher vor allem bekannt unter dem Namen „Am Alten Güterbahnhof“, hat eine bewegte Vergangenheit. Die GEBAG wird, im engen Schulterschluss mit der Stadt Duisburg, das Gelände zu einem smarten, grünen und urbanen Quartier im Sinne der Schwammstadt mit nachhaltigen Energiekonzept entwickeln.

### Gelebte Vielfalt und Durchmischung

Das Projekt steht unter der Prämisse der 15-Minuten-Stadt und sieht die Schaffung eines grünen, dichten und durchmischten Quartiers vor, welches mit seinen vernetzten Nachbarschaften die besten Voraussetzungen für einen gesunden, klimaneutralen Lebensstil bietet.

Die horizontale und vertikale Durchmischung verschiedener Nutzungen aus Wohnen, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie, Hotel, Nahversorgung und sozialen Einrichtungen prägen den Charakter des neuen Quartiers.

### Vorfahrt für den Umweltverbund

In einer solchen Umgebung kann auf das Auto verzichtet werden – der Umweltverbund hat auf den Duisburger Dünen Vorfahrt! Die Quartiersstruktur mit ihrer Parklandschaft und den großzügigen Hofbereichen bietet ein gesundes Wohnklima und Platz für gemeinschaftliche Gartenprojekte.





© EKSA FIP

Bruttofläche

**286.000 m<sup>2</sup>**

Nettofläche

**120.000 m<sup>2</sup>**

BGF Nutzungsmix

gesamt **527.000 m<sup>2</sup>**

Wohneinheiten

**1.900**

BGF Wohnen

**186.000 m<sup>2</sup>**

BGF Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Gewerbe, Soziales,

**341.000 m<sup>2</sup>**Quartiersgaragen  
und Mobilitätshubs

Projektlaufzeit

**2018-2035**

Vermarktungsbeginn

**2025**

## Geschichte neu gedacht

Der thematische Anker des neuen Viertels ist das mittelalterliche Duisburg mit seinen historischen Wurzeln. Es macht den Übergang von Geschichte zum modernen Wohnen in der Innenstadt erlebbar. Kern des Mercatorviertels wird ein autofreier, begrünter und öffentlich zugänglicher Innenbereich.

Das städtebauliche Konzept sieht für das Areal ein hochwertiges, urbanes, vorwiegend durch Wohnnutzung geprägtes Quartier mit einer drei bis- fünfgeschossigen Blockrandbebauung vor.

Die Grundstücksfläche befindet sich in hervorragender Lage: Im Duisburger Stadtzentrum, gegenüber vom Rathaus und der Duisburger Altstadt gelegen, ist sie in direkter Nähe zum Innenhafen und zur Fußgängerzone mit allen Einkaufsangeboten.

Im Juni 2020 ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und die Erschließung ist bereits erfolgt.

Bruttofläche

**34.462 m<sup>2</sup>**

Nutzungsmix: Wohnen,  
Hotel, Gewerbe,  
Dienstleistung, Büro

Nettofläche

**18.620 m<sup>2</sup>**

Projektlaufzeit

**2016-2025**

Vermarktungsbeginn

**2022**





# WOHNEN

ZUKUNFT QUARTIER

# URBAN ZERO



## Urban Zero – Ruhrort wird enkelfähig

Gemeinsam wurde ein eindeutiges Ziel für die Entwicklung Ruhrorts formuliert: Bis 2029 soll der Hafenstadtteil zum ersten umweltneutralen Quartier der Welt werden.

Ruhrort ist ein dicht besiedelter Stadtteil Duisburgs, dessen historische Entwicklung eng mit der des Hafens verbunden ist und der Nicht-Duisburgern vermutlich vor allem durch den Tatort-Kommissar Schimanski geläufig ist. Der besondere Reiz des historischen Ortsteils mit seinen rund 5.700 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt aber neben den zahlreichen Baudenkmälern vor allem in seiner Lage: Hier fließen Rhein und Ruhr zusammen. Trotz stadtgestalterischer Anstrengungen bestehen bis heute aber strukturelle Defizite. Klar ist: Der Stadtteil Ruhrort braucht eine Perspektive.



## Fair zu Mensch und Umwelt

Das Ziel der Umweltneutralität geht weit über die Klimaneutralität hinaus und umfasst neben dem Klimaschutz Themen wie die Sicherung der Biodiversität und den Schutz der Böden und Gewässer.

Mit der Initiative Urban Zero sollen all diese Faktoren im Duisburger Stadtteil Ruhrort berücksichtigt werden. Ziel ist es, dass menschliches Wirken in Ruhrort ab 2029 die Umwelt nicht mehr negativ beeinträchtigt und so vor allem den Menschen selbst mehr Lebensqualität und eine Verbesserung ihrer wirtschaftlichen und sozialen Situation bringt.

Um das zu erreichen, arbeiten die Initiatoren **Haniel** und **greenzero** mit der Stadt Duisburg, vertreten durch die **GEBAG**, und der **Duisburger Hafen AG**, **duisport**, zusammen.

Das Projekt gliedert sich in drei Phasen: Analyse, Reduktion und Kompensation. Die Analysephase ist 2022 gestartet.

### Ruhrort

Einwohnerinnen und Einwohner

Fläche

> 5.700

5,41 km<sup>2</sup>



## Hochfeld

Einwohnerinnen und Einwohner

> 18.000

Fläche

3,78 km<sup>2</sup>

Initiativkreis  
Ruhr



Der Initiativkreis Ruhr ist ein Bündnis in der Metropole Ruhr, der das Ruhrgebiet nachhaltig zukunfts- und wettbewerbsfähig gestaltet und die Förderung der praktizierten sozialen Verantwortung (Corporate Social Responsibility) zum Zweck hat. In den letzten 30 Jahren hat sich der Initiativkreis Ruhr zu einem der stärksten regionalen Wirtschaftsbündnisse Deutschlands entwickelt.

## Hochfeld Urbane Zukunft Ruhr

Duisburg-Hochfeld hat über 18.000 Einwohnerinnen und Einwohner – mehr als 75 % sind neu hinzugezogen. Hohe Arbeitslosigkeit, ein geringes Bildungsniveau, eine hohe Armutsquote gehören zur Realität des sehr jungen Stadtteils mit einem hohen Anteil an Kindern und Jugendlichen. Das stellt Hochfeld vor größer werdende soziale Herausforderungen in den einzelnen Quartieren.

### Hochfeld – ein Stadtteil mit großem Innovationspotenzial

Hochfeld grenzt unmittelbar an die drei großen Innovationsräume, Duisburger Dünen, 6-Seen-Wedau und Technologie Quartier Wedau, der GEBAG an und liegt wie ein Scharnier zwischen der Duisburger Innenstadt und dem Rheinufer. Auch die IGA 2027, die unmittelbar in Hochfeld stattfinden wird, macht Hochfeld zum unabdingbaren Bestandteil der gesamtstädtischen Entwicklungsstrategie.

Gemeinsam mit dem **Initiativkreis Ruhr** soll Hochfeld nun zum Pionierraum für die Duisburger Stadträume und als Garant für die Teilhabe und Gestaltung der neuen Urbanität werden. Ziel ist es, die Lebensverhältnisse der Menschen vor Ort zu verbessern. Dafür möchte der Initiativkreis Ruhr gemeinsam mit der Stadt Duisburg, vertreten durch die GEBAG, die Herausforderungen des Quartiers angehen und in den Aktionsfeldern „Bildung & Soziales“, „Wohnen & Öffentlicher Raum“ und „Mobilität“ aktiv werden.



## Der Citywohnpark

Der Citywohnpark in Duisburg-Hochfeld ist eine der größten Wohnanlagen der GEBAG. Die Duisburger Wohnungsbaugesellschaft modernisiert die vier- bis achtgeschossigen Gebäude aus den 1970er Jahren und macht sie zukunftsfähig.

Der Entwurf stellt die über mehr als 40 Jahre gewachsenen Außenanlagen und Baumbestände in den Mittelpunkt: So soll ein Park entstehen, der die nachbarschaftlichen Beziehungen fördern und stärken soll. Das Freiraumkonzept sieht die Schaffung eines Platzes in der Mitte der Anlage, mit der Installation von Fitness-, Spiel- und Aufenthaltsbereichen, vor.

Durch die Verbindung von sozialer und ökologischer Nachhaltigkeit wird ein Leuchtturmprojekt für Duisburg und insbesondere für den Stadtteil Hochfeld gelingen.

## Das Theisen-Gelände

Die GEBAG hat das zentral in Hochfeld gelegene Gelände der ehemaligen Theisen-Kabelwerke erworben. Durch diverse Zukäufe im direkten Umfeld ist die zu beplanende Gesamtfläche mittlerweile auf eine Größe von drei Hektar angewachsen.

Mitte der 1950er Jahre zogen hier die Produktionshallen der Theisen-Kabelwerke ein. Aktuell wird die Fläche hauptsächlich gewerblich genutzt. In den verschiedenen Hallen befinden sich Lager, Werkstätten und Büros.

Das Gelände bietet großes Entwicklungspotenzial für eine nachhaltige Stadtentwicklung in Hochfeld. Durch die Neugestaltung wird ein modernes citynahes Lebens- und Wohnumfeld geschaffen.



IGA  
2027



## Internationale Gartenausstellung 2027

Die IGA ist eine internationale Gartenausstellung, die ursprünglich als Leistungsschau des Garten- und Landschaftsbaus diente. Heute ist die IGA mehr als das: Sie setzt wichtige Impulse für die Entwicklung einer Stadt oder Region.

Gemeinsam sollen zukunftsfähige Lösungen für Klimaschutz und Klimaanpassung, die regionale Nahrungsmittelproduktion, für umweltgerechte Mobilität und grüne Städtelandschaften gefunden werden.

Projektfläche IGA gesamt

**600.000 m<sup>2</sup>**

Fläche RheinOrt

**270.000 m<sup>2</sup>**

Projektziel:

**Entwicklung eines neuen Stadtquartiers und Umsetzung des Stadtentwicklungszieles „Duisburg an den Rhein“**

Maßnahmenstart

**2020**

Planungsrecht

**2022**

Vermarktungsbeginn

**2027**

### Wie wollen wir morgen leben?

Der Standort in Duisburg-Hochfeld stellt im Rahmen der IGA einen von drei Zukunftsgärten in der Metropole Ruhr dar. Die Zukunftsstandorte verfolgen das Ziel, einen positiven Beitrag zur Klimaresilienz zu leisten sowie dauerhafte, ökologisch sinnvolle Mehrwerte für Menschen, Natur und Landschaft zu schaffen.

Seit mehr als 150 Jahren wurde das Rheinufer im Stadtteil Hochfeld industriell genutzt. Mit der IGA unter dem Thema „Wie wollen wir morgen leben? Zusammen! Duisburg als Stadt der Vielfalt am Wasser und Ort des Wandels“ öffnet sich Duisburg zum Rhein.

### Zukunftsgarten für die Stadt

Der Zukunftsgarten „RheinPark“ wird in Duisburg nicht nur temporär zu einem attraktiven Ort für Besucherinnen und Besucher, sondern insbesondere langfristig zu einem Gewinn für die Stadt und ihre Menschen.

Die IGA-Projektfläche liegt mit einer Größe von 60 Hektar in Hochfeld und Wanheimerort, wovon rund 27 Hektar zu einem belebten, gemischt genutzten Quartier unter dem Namen „RheinOrt“ entwickelt werden. Durch RheinOrt wird ein neuer Raum zum Arbeiten und Leben geschaffen und verfolgt das Ziel, den Rhein in Duisburg erlebbar zu machen.

# GESCHÄFTS- BESORGUNGEN

WIR KÜMMERN UNS



## Wir kümmern uns

Seit 2023 ist die GEBAG für die Sanierung und Bewirtschaftung aller 65 Kindertagesstätten der Stadt Duisburg verantwortlich.

Auch die Planung und der Bau von neuen KITAs wird künftig durch die GEBAG erfolgen.

Mit dieser Aufgabe übernimmt die GEBAG einen wichtigen Teil der Daseinsvorsorge in der Stadt und gibt damit den aller Kleinsten ein Dach für die bestmögliche Betreuung.

Der Ausbau von sozialer Infrastruktur mit qualitativ hohen Standards liegt damit verantwortungsvoll in den Händen der GEBAG.



## Raum für sozialen Zusammenhalt

Die Schaffung von sozialer Infrastruktur und Raum für Begegnungen fördert den Zusammenhalt und die Lebensqualität im Quartier.

Damit positioniert sich die GEBAG einmal mehr als wichtiger Partner für die Duisburgerinnen und Duisburger und die Stadt Duisburg.

## Die GEBAG seit über 150 Jahren für Duisburg

Die GEBAG als eine der ältesten Wohnungsbaugesellschaften Deutschlands bietet mehr als 35.000 Duisburgerinnen und Duisburgern ein Zuhause in über 12.500 Wohnungen – zu angemessenen Mieten und in einer guten Qualität. Als kommunales Unternehmen und 100%ige Tochter der Stadt ist die GEBAG unverzichtbar für die Gestaltung Duisburgs. Dies zeigt sie auch durch ihr zweites Kerngeschäft: Seit 2017 ist die GEBAG als Flächenentwicklerin aktiv.

Die GEBAG entwickelt mit ihren drei großen Zukunftsprojekten 6-Seen-Wedau, dem Technologie Quartier Wedau und den Duisburger Dünen rund 120 Hektar revitalisierte Brachfläche, um heute schon die Stadt von morgen zu planen und dabei neue qualitative Maßstäbe zu setzen – das ist die große Chance, die Duisburg hat und das in sehr herausfordernden Zeiten!

Doch damit nicht genug: Die GEBAG beteiligt sich an neuen Quartiersinitiativen wie Urban Zero, womit Ruhrort als erster Stadtteil weltweit umwelt neutral werden soll, und dem Leitprojekt Urbane Zukunft Ruhr in Hochfeld, das die drängenden Themen urbanen Lebens behandelt. Im engen Schulterschluss mit den hier agierenden Akteuren wird beispielhaft die grüne und klimagerechte Entwicklung der Quartiere für und mit den Menschen, die hier leben – und künftig leben wollen – vorangetrieben. Damit gestaltet die GEBAG in Duisburg die neue Urbanität, die beispielhaft für die Transformationskraft der Region steht.

# AUFBRUCH

# 23

**So viel Innovationspotenzial,  
zur gleichen Zeit am gleichen Ort,  
ist deutschlandweit einmalig!**

**Entwicklungsfläche**

**1.200.000 m<sup>2</sup>**

**Eines der größten Stadtentwicklungsprojekte  
in Deutschland (das größte in NRW)**

**Heimat für**

**> 35.000** Duisburgerinnen  
und Duisburger

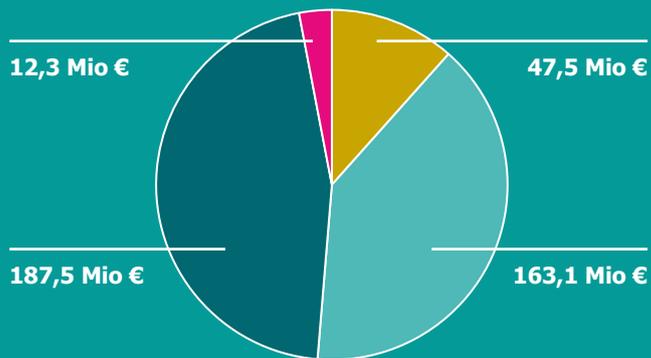
**Größtes  
Immobilien-  
unternehmen  
der Stadt**

**Wohnungen**

**12.600**

**Gegründet 1872.**

## Investitionen der GEBAG von 2015 bis 2022



■ Erwerbe ■ Neubau ■ Modernisierung ■ Sonstiges





© GEBAG Duisburger  
Baugesellschaft mbH

Tiergartenstraße 24-26  
47053 Duisburg  
+49 203 6004-0  
info@gebag.de

**GEBAG.de**

07 | 2023  
Irrtum und Änderungen  
vorbehalten.



The mark of  
responsible forestry



EU Ecolabel:  
PT/011/002