

**ZUKUNFTSQUARTIER  
ROTHEMÜHLE**  
LebensRaum im Wandel

# NEUES WOHNEN UND LEBEN IN WENDEN

Informationen aus der Projektgesellschaft

**Zukunftsquartier Rothemühle GmbH**

# NEWS

Zukunftsquartier Rothemühle

## LEBENSRAUM IM WANDEL

**Wenden ist eine attraktive und lebenswerte Gemeinde. Das Kulturdenkmal „Wendener Hütte“ und gleich zehn ausgewiesene Naturschutzgebiete stehen für vielfältige Attraktivität. Gelegen im südlichsten Zipfel des Sauerlands ist die Region zudem begehrtes Urlaubsziel. Das bedeutet auch: Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum steigt – und auch die Nachfrage klein- und mittelständischer Unternehmen nach Flächen ist stetig wachsend.**

Mit dem Zukunftsquartier Rothemühle in Wenden wird auf der seit 2017 brachliegenden Fläche der Balcke-Dürr GmbH hierfür eine innovative Lösung entwickelt – Wohnen und Arbeiten auf einer ehemaligen Industriebrache.

Die Projektgesellschaft „Zukunftsquartier Rothemühle“ mit den Gesellschaftern Pyramis Immobilien Entwicklungs-GmbH und der Sparkasse Olpe Drolshagen Wenden hat die Fläche 2022 von der Gemeinde Wenden erworben und ein innovatives Konzept zur Bebauung entwickelt. Dieses Konzept berücksichtigt sowohl den Wunsch nach mehr Wohnfläche als auch den zunehmenden Flächenbedarf von klein- und mittelständischen Unternehmen.

Das Balcke-Dürr-Gelände ist insgesamt fast 60.000 Quadratmeter groß. Eine momentan noch „verschenkte“ Fläche in bester Lage. Konkret sehen die Planungen bis 2026 sowohl die Schaffung von Gewerbegrundstücken unterschiedlicher Größenordnung als auch den Bau von 22 Ein- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und einem Mehrfamilienhaus mit 16 Wohnungen auf dem ehemaligen Mitarbeiterparkplatz vor. Der Gedanke: Menschen, die in diesem neuen Gewerbegebiet Arbeit finden, finden direkt angrenzend modernen Wohnraum. Betriebe, die sich hier ansiedeln, können mit dem angrenzenden Wohngebiet als Standortvorteil um die dringend benötigten Fachkräfte werben.



## EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

die Aufgabe des Balcke-Dürr-Standortes (ehemals Apparatebau Rothemühle) im Jahr 2017 hat die Gemeinde Wenden vor einige Herausforderungen gestellt. Neben dem Wegfall der Arbeitsplätze und dem Ende einer über viele Jahrzehnte hinweg großartigen Industriegeschichte ging es darum, die künftige Entwicklung im Einklang mit den Interessen der Gemeinde, der Ortschaft und speziell der Anlieger zu gestalten. Der Rat der Gemeinde Wenden hat hier schnell reagiert und beschlossen, das gesamte Gelände zu erwerben.

Die Idee, die aus den Vorschlägen im Rahmen eines „Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes – ISEK“ resultierte: Die Industriebrache – das heißt, neben den Produktionsstätten auch der ehemalige Mitarbeiterparkplatz – wird für eine Wohnbebauung, für Gewerbeansiedlungen und möglichst auch für Kunst- und Kultur aufbereitet und genutzt. Wir als Gemeinde sahen und sehen uns in der Pflicht, diese für die Gemeinde historisch so bedeutende Fläche einer sinnvollen Nachnutzung zum Wohl der Allgemeinheit zuzuführen.

Die ursprüngliche Planung sah vor, hierfür auch die Bestandsgebäude zu nutzen. Vor allem mit der Halle 4 sahen



wir großes Potential für den Freizeit- und Kulturbereich. Leider hat sich gezeigt, dass eine Weiternutzung der Bestandsgebäude aufgrund des baulichen Zustands wirtschaftlich einfach nicht möglich ist. Hier möchten wir uns ausdrücklich bei dem eigens gegründeten Förderverein „Kulturhalle 4“ für das Engagement bedanken.

Damit ist das Gelände nun aber bereit für eine zukunftsweisende und nachhaltige Weiternutzung. Hier kann jetzt nach modernsten ökologischen Standards etwas Neues entstehen. Durch die Zurückverlegung der Bigge in ein natürliches Flussbett erfährt das Gelände zudem eine ganz besondere Aufwertung und steht beispielhaft für die Entstehung von neuem Lebensraum in der Gemeinde Wenden.

Ihr Bürgermeister  
**Bernd Clemens**



Neustart für aufgegebenen Industrieflächen

## LEBENS- UND ARBEITSRAUM MIT GROSSER HISTORISCHER BEDEUTUNG

**Das Gelände hatte für die Gemeinde Wenden immer eine große Bedeutung. Bereits 1911 entstand hier die Bergfeldsche Röhrenfabrik, 1936 nahm die Firma Apparatebau Brandt & Co. hier an diesem Ort ihre Arbeit auf. Entwickelt und hergestellt wurden seither Wärmetauscher und Luftrauchgaskanäle für Dampfzeuger – hochspezialisiert und von großer Qualität.**

*„Mit bis zu 600 Mitarbeitenden bei einer Einwohnerzahl von 800 Menschen in Rothemühle kann man die Bedeutung dieses Unternehmens für die Region sicher nachvollziehen.“*

Um das Gelände industriell nutzen zu können, wurde sogar der Flusslauf der Bigge verrohrt. Mit bis zu 600 Mitarbeitenden bei einer Einwohnerzahl von 800 Menschen in Rothemühle kann man die Bedeutung dieses Unternehmens für die Region sicher nachvollziehen. Bis Ende des vorherigen Jahrhunderts blieb Brandt & Co. eigenständig, bis es 1999 Teil eines belgischen

Unternehmens wurde. 2007 ersteinigte die Balcke-Dürr GmbH das Werksgelände an der Wildenburger Straße. Balcke-Dürr wiederum wurde 2015 von der spanischen Mutares AG übernommen. Zwar blieb das Unternehmen als solches bestehen, am Standort Rothemühle schlossen sich 2017 die Werkstore jedoch für immer.



## BRACHFLÄCHE MIT GESCHICHTE UND VIELEN MÖGLICHKEITEN

**Nun war schnelles Handeln gefragt. Denn Mutares bot die Fläche unmittelbar nach Schließung des Werks zum Verkauf an. Um die Planungshoheit zu sichern – und um die Ansiedlung störenden Gewerbes zu verhindern – erwarb die Gemeinde die Fläche Anfang 2018 für 2,5 Millionen Euro. Denn das obere Biggetal hatte sich hier gut entwickelt. Diesen Erfolg wollte man sich nicht durch die Ansiedlung zum Beispiel eines Betonsteinwerks zunichte machen lassen.**

Für die anfänglichen Planungen zur Reaktivierung der Brache zog die Gemeinde die Profis vom Flächenpool NRW hinzu. Der Flächenpool NRW fördert die Aktivierung von ehemaligen Industriestandorten, indem er Kommunen in einem Verfahren begleitet, das die Wohnraum- und Gewerbeflächennachfrage auf die Flächen im Bestand lenkt.

Das Konzept von Flächenpool NRW sah vor, auf dem ehemaligen Mitarbeiter-Parkplatz 15 bis 18 Wohnbauplätze zu erstellen. Auf der ehemaligen Produktionsfläche sollten klein- und mittelständische Unternehmen vom Handwerker bis zum Dienstleister Raum finden. Auch Kunst und Kultur sollten hier ihren Platz finden. Dafür war auch die Nutzung der ehemaligen Werksgebäude vorgesehen. Wie groß die Nachfrage nach genau solchen Gewerbeflächen ist, zeigte der Erfolg einer kurzfristigen Ver-

marktungskampagne. Ohne eine langfristige Perspektive anzubieten, vermietete die Gemeinde große Teile der Büroflächen in den ehemaligen Werksgebäuden.

*„Doch es sollte ein langfristiges und wirtschaftlich tragfähiges Konzept geschaffen werden.“*

Doch es sollte ein langfristiges und wirtschaftlich tragfähiges Konzept geschaffen werden. So schrieb die Gemeinde Wenden einen Wettbewerb aus, in dem sich Flächenentwickler mit ihren Konzepten bewerben konnten. Die Pyramis Immobilien Entwicklungs-GmbH und die Sparkasse Olpe Drolshagen Wenden erhielten als Projektgesellschaft dabei den Zuschlag.



## DAS KONZEPT – ZUKUNFTSFÄHIG UND INNOVATIV

**Das Konzept „Zukunftsquartier Rothemühle“ sah zunächst den Rückbau der meisten Hallen auf dem 49.000 Quadratmeter großen Firmengelände vor. Nur die Hallen 4 und 6 sollten unter anderem als Kultur- und Veranstaltungszentrum erhalten bleiben. Doch eine genaue Analyse ergab, dass ein Erhalt aufgrund des Alters und Bauzustands der Gebäude in keinsten Weise wirtschaftlich umzusetzen ist. So musste die Projektgesellschaft zu ihrem eigenen großen Bedauern Abstand nehmen von der geplanten Weiternutzung bestehender Gebäude.**

Doch bleibt es bei der generellen Planung: Auf dem dann freigeräumten ehemaligen Werksgelände sind Flächen für Betriebe kleiner und mittlerer Größe vorgesehen. Ein „Ort der Erinnerung“ soll die für die Gemeinde Wenden so bedeutende Geschichte erinnern und unvergesslich machen. Die Erschließung kann über das Firmengelände erfolgen und muss nicht, wie ursprünglich vorgesehen, über die Wildenburger Straße erfolgen.

Die Überplanung bietet auch die Chance, die Fläche ökologisch aufzuwerten. So wird die Bebauung nach neuesten Standards erfolgen. Zusätzlich wird die hier auf einer Länge von 250 Metern verrohrte Bigge freigelegt und wieder in ein natürliches Flussbett verlegt. Der Bachlauf soll in Richtung Böschung verlegt und umfassend renaturiert werden. Hierfür hat die Untere Wasserbehörde bereits ihre Genehmigung erteilt.

Auf dem etwa 9.100 Quadratmeter großen ehemaligen Mitarbeiterparkplatz ist ein Wohngebiet vorgesehen. Acht Einfamilienhäuser (Grundstücke zwischen 770 und 830 qm), 14 Wohneinheiten in Dop-

*„Ein „Ort der Erinnerung“ soll die für die Gemeinde Wenden so bedeutende Geschichte erinnern und unvergesslich machen.“*

pel- und Reihenhäusern und ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 16 Wohneinheiten werden hier entstehen.

Die Idee hinter diesen Planungen: Handwerker und Unternehmer siedeln sich im Gewerbegebiet an der Bigge an und finden für sich und ihre Mitarbeitenden modernsten Wohnraum in unmittelbarer Nachbarschaft. Dies spart nicht nur Autoverkehr, sondern auch Zeit – und ist im Ringen um Fachkräfte ein echter Wettbewerbsvorteil.

Trotz der momentan schwierigen Rahmenbedingungen im Bausektor konnte die Projektgesellschaft Zukunftsquartier Rothemühle bereits eine erfreulich hohe Anzahl von Interessensbekundungen heimischer Unternehmen und Handwerksbetriebe für gewerbliche Flächen verzeichnen. So bietet das Projekt einen Mehrwert für die gesamte Gemeinde Wenden.



## „DIE BESTMÖGLICHE VERBINDUNG UNTERSCHIEDLICHSTER ANFORDERUNGEN“



„Zukunftsquartier Rothemühle“, Städtebaulicher Rahmenplan Wohngebiet, Stand: 11.05.2023

### **Für den Weg von der Industriebrache zum neuen Lebensraum haben Sie sich mit dem Rat zu einem neuen Weg entschieden. Was waren für Sie die wesentlichen Beweggründe?**

Der Rat der Gemeinde Wenden hat die Fläche im Jahr 2018 erworben, um eine unerwünschte Entwicklung in diesem Bereich zu vermeiden und selbst einen gewissen Einfluss nehmen zu können. Mit dem Verfahren der Konzeptvergabe wurde letztlich ein Projekt ausgesucht, welches bestmöglich die gewichteten Kriterien Wohnqualität, Arbeitsplätze, Verkehr, Kultur und Freizeit, Freiraum- und Aufenthaltsqualität, Städtebau und Kaufpreis in Einklang bringt bzw. erfüllt.

### **In den letzten Monaten gab es immer wieder neue Herausforderungen, die es für Sie, den Rat und die Verantwortlichen der Genossenschaft zu meistern galt. Wie ordnen Sie diese Veränderungen ein?**

Leider konnte die ursprünglich einmal vorgesehene Entwicklung der ehemaligen Halle 4 zu einem Kulturzentrum nicht umgesetzt werden. Insbesondere die baurechtlichen Anforderungen an eine Versammlungsstätte hinsichtlich Energie und Brandschutz trieben die Kosten derart in

die Höhe, dass weder die Projektgesellschaft noch der sich eigens gegründete Kulturverein eine Perspektive entwickeln konnten.

Erfreulich ist hingegen, dass die Erschließung nun nicht, wie im Konzept vereinbart, über die Wildenburger Straße führt, sondern, zur Freude der Anlieger, über das ehemalige Firmengelände erfolgen kann.

### **Die Entwicklung des Geländes ermöglicht auch viel Positives wie zum Beispiel die Freilegung der Bigge. Wie hoch schätzen Sie die Arbeits- und Wohnqualität in dem neuen Quartier zukünftig ein?**

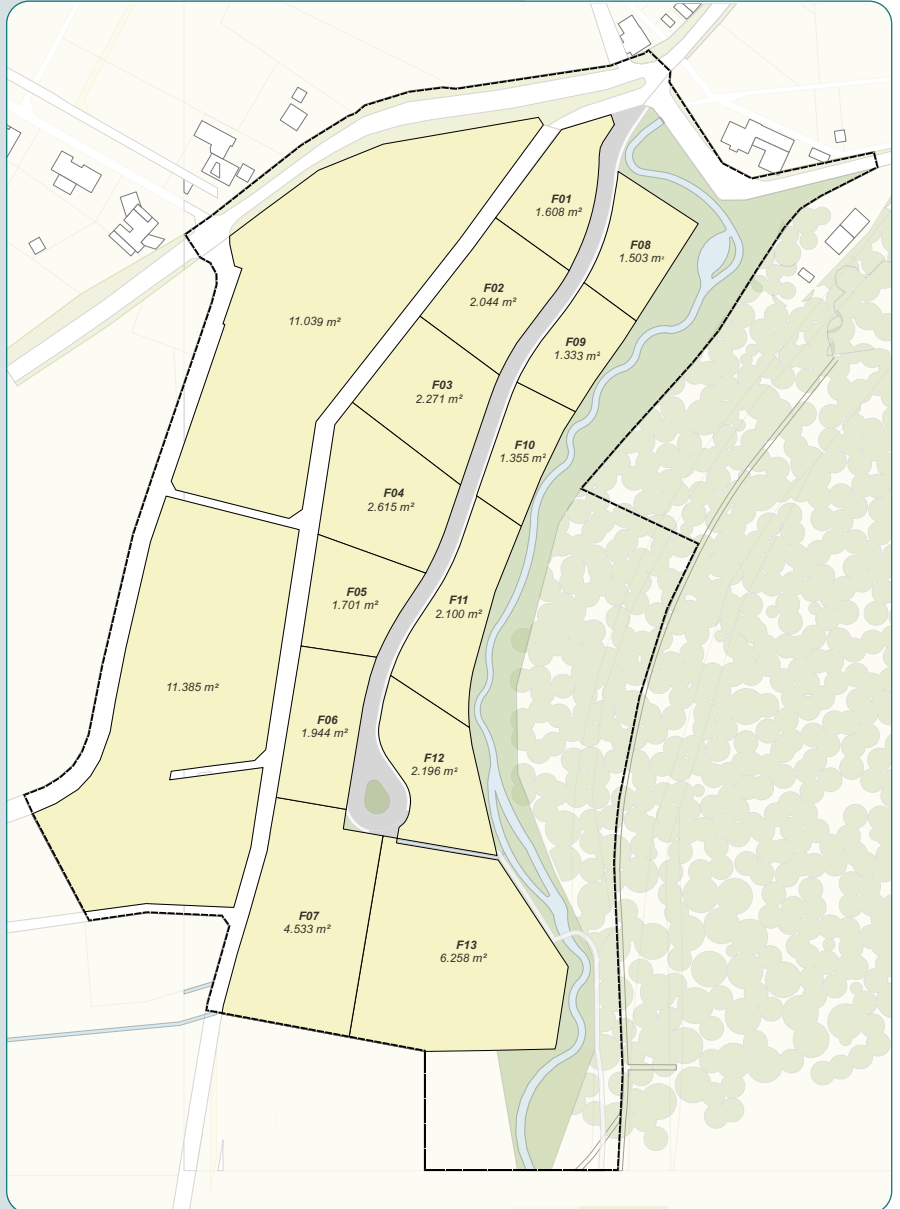
Die Freilegung der Bigge war und ist ein ganz entscheidender Qualitätsaspekt für die Entwicklung des neuen Quartiers. Schade ist, dass die ursprünglich in Aussicht gestellten Fördermittel nun wohl nicht fließen und die wasserrechtliche Genehmigung mehr Zeit in Anspruch genommen hat, als anfangs geschätzt. Dennoch ist dieser Meilenstein derzeit auf einem guten Weg. Mit der Freilegung der Bigge erhöht sich nicht nur die Wohnqualität für die benachbarten Grundstücke, sondern auch die Attraktivität als künftiger Gewerbestandort.

## Wagen Sie doch bitte mal einen Ausblick in das Jahr 2030: Wie sieht das Zukunftsquartier Rothemühle dann aus?

Der Abbruch der bestehenden Gebäude hat sich aus mehreren Gründen um einige Monate verzögert, soll aber nun sichtbar vollzogen werden. Wenn dann zügig Baurecht geschaffen wird, könnten im Jahr 2026 die ersten Gewerbebetriebe mit dem Bau ihrer Betriebsstätten beginnen. Die Nachfrage ist nach Aussagen der Projektgesellschaft so vielversprechend, dass dann im Jahr 2030 bereits 100 neue Arbeitsplätze entstanden sein könnten. Wenn sich dann Wohnen und Gewerbe harmonisch in Natur und Landschaft einfügen, wäre das ein ungemeiner Gewinn für die Entwicklung von Rothemühle und damit der gesamten Gemeinde.

Abschließend blicke ich aber auch noch einmal mit Wehmut auf die großartige Industriegeschichte von „Apparatebau Rothemühle“ zurück. Im Laufe der 70 Jahre haben hier tausende von Beschäftigten Lohn und Arbeit gefunden und waren mit Stolz und Freude Teil dieses weltweit renommierten Unternehmens. Es schmerzt auch mich, dies nun alles dem Abriss preiszugeben. Umso erfreulicher wäre es, wenn hier zum einen im Jahr 2030 die oben beschriebene Entwicklung vollzogen wäre. Zum anderen freue ich mich auf den vom Projektträger noch zu schaffenden Ort der Erinnerung, der an die vergangene Industriekultur erinnern soll.

„Die Nachfrage ist (...) ist so vielversprechend, dass dann im Jahr 2030 bereits 100 neue Arbeitsplätze entstanden sein könnten.“



Vermarktungsplan, „Zukunftsquartier Rothemühle – Gewerbe“, Stand: 16.05.2023

## IMPRESSUM

Zukunftsquartier Rothemühle GmbH | Hauptstraße 44 | 57482 Wenden  
Verantwortliches Vorstandsmitglied: Michael Kirchner

Verantwortlich für Konzept, Redaktion und Grafik: ConversioPR | [www.conversio-pr.de](http://www.conversio-pr.de)