



# VON DER IDEE ZUM MASTERPLAN

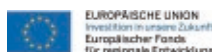
Dokumentation der Machbarkeitsstudie



Auftraggeber:



Förderer:



Gefördert durch:



Ministerium für Wirtschaft, Energie,  
Industrie, Mittelstand und Handwerk  
des Landes Nordrhein-Westfalen



2	»GLÜCK AUF«
4	Vorwort Auftraggeber
5	Vorwort Juryvorsitz
<b>6</b>	<b>DAS PROJEKT</b>
8	Die Machbarkeitstudie
12	Die Zeche Westerholt
<b>18</b>	<b>DIE THEMENWERKSTÄTTEN</b>
20	Werkstätten und Expertengespräch
28	Aufgaben und Ziele
<b>32</b>	<b>DIE ARENEN</b>
34	Arena 1
38	Arena 2
42	Arena 3
<b>46</b>	<b>DIE ERGEBNISSE DER TEAMS</b>
<b>48</b>	<b>Team 1</b> arbos Freiraumplanung GmbH & Ko. KG   petersen pörksen partner   STADTart   kaplus
<b>52</b>	<b>Team 2</b> KLA kiparlandschaftsarchitekten   aefriends Architecture and Urban Planning   AVP - Asset Value Partners
<b>56</b>	<b>Team 3</b> berchtholdkrass space&options   RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten   DR. BUSSE real estate consulting
<b>60</b>	<b>Team 4</b> rha reicher haase assoziierte   greenbox Landschaftsarchitekten   Dipl. Ökonom Dieter Blase
<b>64</b>	<b>Team 5</b> Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA   wbp Landschaftsarchitekten GmbH   CIMA Beratung + Management GmbH, Dr. Wolfgang Haensch   EK Energiekonzepte AG
<b>68</b>	<b>DER MASTER- UND RAHMENPLAN</b>
70	Funktion und Entstehung
72	Der Masterplan
80	Fachgutachten Freianlagenplanung
82	Fachgutachten Boden
86	Fachgutachten Entwässerung
88	Fachgutachten Lärm
90	Fachgutachten Verkehr
93	Fachgutachten Vermessung
94	Fachgutachten Ökologie
96	Fachgutachten Gebäude
100	Fachgutachten Wirtschaftlichkeit
102	Kostenschätzung nach Clustern
106	Planungsrechtlicher Rahmenplan
110	Ausblick
112	Impressum   Bildnachweis



**»GLÜCK AUF«**

## VORWORT AUFTRAGGEBER

Die Neue Zeche Westerholt ist eine der zentralen Zukunftsaufgaben der beiden Städte Gelsenkirchen und Herten und der RAG Montan Immobilien. Seit der Stilllegung der Zechenanlage im Jahr 2008 wurden zahlreiche Ideen für die Nachnutzung des Areals entwickelt. Wir freuen uns, Ihnen mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie „Neue Zeche Westerholt“ nun das Ergebnis dieser kreativen Ideenfindung vorstellen zu können. Ermöglicht wurde diese zukunftsfördernde Maßnahme mit Mitteln des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes Nordrhein-Westfalen und des NRW Ziel 2-Programms mit Mitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE).

Die Neue Zeche Westerholt stellt schon seit langem eine Fläche mit besonderem Entwicklungspotenzial dar. Sie bildete bereits den Mittelpunkt der Innovation City Bewerbung und ist aufgrund ihrer Lage auf der Grenze der beiden Städte ein interkommunales Projekt. Diese Interkommunalität entwickelt eine außergewöhnlich starke Kraft und treibt Projekte erfolgreich nach vorne. Darüber hinaus ist die Neue Zeche Westerholt aber auch ein regionales Projekt. Über die Allee des Wandels werden mehrere Zechenstandorte in Verbindung mit den Themen Wissenschaft und Forschung sowie Neue Energie und unter Einbeziehung der umgebenden Quartiere entwickelt und verknüpft. Diese gemeinsame Strategie hebt auch diesen Standort besonders hervor. Nicht zuletzt eignet sich der Zechenstandort hervorragend, um der bestehenden Nachfrage nach Gewerbeflächen zur Ansiedlung neuer Unternehmen in den Städten Gelsenkirchen und Herten nachzukommen und somit einen nachhaltigen Impuls für die Bildung neuer Arbeitsplätze zu setzen.

Bisher war die Zeche Westerholt für viele ein unbetretbarer Ort. Mit der zukünftigen Entwicklung soll die Neue Zeche Westerholt für die Öffentlichkeit erschlossen und für die angrenzenden Stadtteile nutzbar werden. Um eine qualitätsvolle und damit auch langfristig funktionsfähige Entwicklung dieses neuen Stadtbausteins sicherzustellen, umfasste die Machbarkeitsstudie eine Mehrfachbeauftragung von fünf interdisziplinär zusammenarbeitenden Planungsteams. Von Beginn an wurden verschiedene Beteiligungsformate durchgeführt. Dies stellte sicher, dass neben Experten auch die interessierte Öffentlichkeit mitgestalten konnte. Somit entstand der nun vorliegende Masterplan im Dialog mit vielen engagierten Beteiligten. An dieser Stelle ist es uns ein wichtiges Anliegen, allen beteiligten Bürgerinnen und Bürgern sowie Vereinen großen Dank für den sehr engagierten Einsatz auszusprechen!

Mit dem wegbereitenden Masterplan besteht eine sehr gute Basis für die weitere Entwicklung. Das Konzept der Büroge-

meinschaft Bob Gysin + Partner, wbp Landschaftsarchitekten, CIMA Beratung + Management, sowie EK Energiekonzepte stellt ein stabiles städtebauliches Grundgerüst dar, welches mit dem Leitmotiv der Kreislaufwirtschaft ein attraktives und nachhaltiges Profil vorweisen kann. Die Allee des Wandels bildet das multifunktionale Rückgrat des Standortes, sie sorgt für städtebauliche Vernetzung und Aufenthaltsqualität. Der Erhalt prägender Gebäude schafft Atmosphäre und bildet eine Adresse aus. Die Stadtteilergänzung an der Bahnhofstraße ist nur ein prägnantes Beispiel von vielen weiteren Bausteinen des Masterplans, das deutlich aufzeigt: hier gehen Standortentwicklung und Stadtteilentwicklung Hand in Hand.

Das Ziel der weiteren Entwicklung ist es, die frei werdenden Flächen effektiv zu nutzen, neue attraktive Arbeitsplätze zu ermöglichen und ein lebendiges Stadtquartier zu entwickeln. Die Entwicklung einer solch großen Fläche wird Zeit und Geduld brauchen. Mit der Sanierung und Nachnutzung der Torhäuser unternehmen wir bereits zeitnah einen ersten wichtigen Schritt auf dem Weg zur Neuen Zeche Westerholt.

Glück Auf!



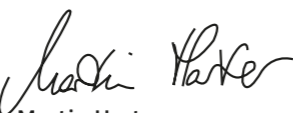
**Frank Baranowski**  
Oberbürgermeister, Stadt Gelsenkirchen



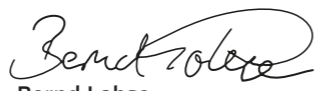
**Prof. Dr. Hans-Peter Noll**  
Vorsitzender der Geschäftsführung, RAG Montan Immobilien



**Dr. Uli Paetzel**  
Bürgermeister, Stadt Herten



**Martin Harter**  
Stadtbaurat, Stadt Gelsenkirchen



**Bernd Lohse**  
Projektleiter, RAG Montan Immobilien



**Volker Lindner**  
Erster Beigeordneter und Stadtbaurat, Stadt Herten

## VORWORT JURYVORSITZ

Das Gutachterverfahren „Neue Zeche Westerholt“ ist in mehrfacher Hinsicht außergewöhnlich – ja, exemplarisch. Da sind zunächst die beiden Städte Gelsenkirchen und Herten, die die gemeindeübergreifende Lage des alten Zechenareals nicht als Planungshindernis, sondern als Chance für eine neue interkommunale Kooperation sehen. Ein zukunftsweisender Vorgang, der Schule machen sollte – nicht zuletzt weil diese Kooperation auch einen großen Eigentümer im Ruhrgebiet, nämlich die RAG Montan Immobilien, konstruktiv mit einbezieht.

Dann ist da das Verfahren selbst, in dem sich das Land NRW in vorbildlicher Weise nicht nur finanziell, sondern auch inhaltlich und personell engagierte. Schließlich: selten werden Planungsprozesse so intensiv und bürgernah vorbereitet und durchgeführt. In jeder Phase waren nicht nur Politiker und Fachleute, sondern auch die Menschen vor Ort beteiligt. In drei Themenwerkstätten wurden die Rahmenbedingungen der Planung und der späteren Projektentwicklung abgeklärt. In sich daran anschließenden drei „Arenen“ wurden die jeweiligen Diskussions- und Planungsstände den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt und mit Ihnen erörtert. Alle Anwesenden hatten die Möglichkeit, mit den fünf Planungsteams persönlich das Gespräch zu suchen und Anregungen und Kritik „loszuwerden“. Solche Dialoge sind nicht nur Lernprozesse für alle Beteiligten, sondern schaffen auch Vertrauen. Konversionen sind immer komplexe Aufgaben. Im Fall Westerholt galt das umso mehr, da das alte Zechenareal nicht nur die „üblichen“ Probleme wie Altlasten und städtebauliche Isolation aufweist, sondern auch eine besondere Ausstrahlungskraft auf die angrenzenden Stadtteile Hertens und Gelsenkirchens ausübt. An der Nahtstelle zwischen dem eher gartenstädtischen Stadtteil Bertlich in Herten und dem Westerholter Wald musste eine städtebauliche Lösung gefunden werden, die den Stadtteil vorsichtig ergänzt und die Barriere der Bahn zum großartigen Erholungsraum mit dem historischen Schloß Westerholt überwindet. Gleichzeitig musste dieses Konzept – wenngleich mit gewerblichem Schwerpunkt – eine Quartiersbildung ermöglichen, um nicht weiter ein Fremdkörper im städtischen Gewebe zu sein.

Der Jury fiel es nicht leicht, aus den fünf hochwertigen Arbeiten schließlich den Siegerentwurf herauszufiltern, der den planerischen, umwelttechnischen, denkmalpflegerischen und nutzungsmäßigen Ansprüchen gerecht wird, zukunfts offen und tragfähig ist, und gleichzeitig auch die unterschiedlichen Stakeholder zufriedenstellt. Mit dem Entwurf von Bob Gysin + Partnern ist jedoch eine hervorragende Grundlage für die weitere Entwicklung gefunden worden. Der breite Konsens ist ein großartiges Momentum, nun die Projektentwicklung zügig anzugehen. Ihr wünsche ich eine ebenso konstruktive Kooperation und ein ebenso hohes Engagement der Beteiligten wie in diesem außergewöhnlichen Verfahren.



**Uli Hellweg**  
Juryvorsitzender  
Berlin, im September 2015





# DAS PROJEKT

## AUSGANGSLAGE UND ZIELSETZUNGEN

### ANLASS

Das Vorhaben „Neue Zeche Westerholt“ gilt als eine der zentralen Zukunftsaufgaben der beiden Städte Gelsenkirchen und Herten und der RAG Montan Immobilien. Aufgrund der Maßgabe Innenentwicklung vor Außenentwicklung sind die Städte darauf angewiesen, auf Altindustrieflächen neue Nutzungen zu entwickeln, um neue Arbeitsplätze zu generieren. Denn mit dem Ende der Schwerindustrie im nördlichen Ruhrgebiet gingen viele Arbeitsplätze verloren – 15.000 Arbeitsplätze alleine in Herten. Die Arbeitslosigkeit ist in der Region doppelt so hoch wie im Bundesdurchschnitt. Insofern wird ein Entwicklungspotential für neue Arbeitsplätze dringend benötigt. Dabei ist die Entwicklung des Standortes nicht nur für die angrenzenden Stadtteile Gelsenkirchen-Hassel, Herten-Westerholt und Herten-Bertlich und die beiden Städte von Bedeutung. Der Standort soll auch im Rahmen einer regionalen Entwicklungsstrategie ein besonderes Profil entwickeln.

### PROFILENTWICKLUNG

Die Machbarkeitsstudie zur Standortentwicklung, welche durch das Wirtschaftsministerium des Landes NRW mit RWP-Mitteln gefördert wird, hat zum Ziel, den Zechenstandort als Motor für die Region vielfältig und multifunktional in

### DIE MACHBARKEITSSTUDIE IM RAHMEN DES REGIONALEN WIRTSCHAFTSFÖRDERUNGSPROGRAMMS (RWP)

Für die Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt sind RWP-Mittel beantragt und bewilligt, welche der Verbesserung der regionalen Wirtschaftsstruktur in strukturschwachen Regionen dienen.

Mit dem Förderprogramm wird beabsichtigt, die Errichtung neuer oder die Erweiterung bestehender Betriebsstätten zu unterstützen, durch die Dauerarbeitsplätze geschaffen oder gesichert werden. Damit soll zur Verbesserung der Einkommenssituation beigetragen werden.

Ziel im Rahmen des RWP-Förderprogramms ist es, auf der Zeche Westerholt eine wirtschaftlich tragfähige und zukunftsfähige Gewerbestruktur zu entwickeln.

Nach der ursprünglich beabsichtigten Förderung sozialer und nachbarschaftlicher Aspekte durch das Programm „Soziale Stadt“ wird nun mit der Förderung durch RWP eine wirtschaftlich/gewerblich orientierte Flächenförderung angestrebt, ohne alle anderen Belange nachhaltiger, integrierter Entwicklung aus dem Blick zu verlieren.

den Bereichen Energie und Bildung zu qualifizieren. Neben der großen Chance, die das Vorhaben für die Städte und die RAG Montan Immobilien bedeutet, müssen auch Herausforderungen, wie eine aufwändige Baureifmachung, gemeistert werden. Mit der Machbarkeitsstudie wurde deshalb auch die Absicht verfolgt, die Flächenentwicklung in einen größeren Zusammenhang zu stellen. Die Einbettung der Neuen Zeche Westerholt in die regionale Strategie der Allee des Wandels bietet das Potential, durch den Verbund mit anderen Standorten noch mehr Perspektive für den Zechenstandort zu schöpfen.

### BISHERIGE VERFAHREN UND KONZEPTE

Doch die Machbarkeitsstudie begann nicht mit dem Tag Null. Die Ergebnisse der bereits durchgeführten Verfahren und Planungen waren selbstverständliche Grundlage der Ausarbeitung. Die Ergebnisse des Charrette-Verfahrens von 2007, die Inhalte der InnovationCity-Bewerbung, die konzeptionellen Ansätze der Allee des Wandels und der „Klima-Expo“ wurden miteinbezogen. Aber es musste auch an die im Rahmen des Integrierten Interkommunalen Handlungskonzeptes Gelsenkirchen-Hassel und Herten-Westerholt/Bertlich begonnene Diskussion zur Erarbeitung eines Profils und konkreter Planungen angeknüpft werden. Mit der Machbarkeitsstudie „Neue Zeche Westerholt“ wurden die bisherigen Vorstellungen zur Entwicklung des Standortes in einem ersten Schritt zusammengefasst und zur Diskussion gestellt. Anschließend wurden die zentralen Inhalte in ein Entwicklungsleitbild mit Rahmenbedingungen und Qualitätsanforderungen übersetzt und räumlich konkretisiert.

### ZIELSETZUNGEN

Ziel der Machbarkeitsstudie war es, eine Perspektive zu entwickeln, die mit Mut und Enthusiasmus einen Blick in die Zukunft wagt und sich zugleich durch wirtschaftliche Belastbarkeit auszeichnet. Die Entwicklung eines realistischen und umsetzungsfähigen Leitbildes – einer machbaren Vision – für die künftige Nutzung der Zeche erfolgte im Rahmen von „Themenwerkstätten“ gemeinsam mit Fachleuten und Akteuren aus der Region und im Diskurs mit ausgewählten Experten, die den kritischen Blick von außen mitbringen. Im Ergebnis hat die Werkstattreihe vielfältige Ideen hervorgebracht, die sich zu Leitsätzen bündeln ließen. Im Rahmen des Dialogs wurde nochmals deutlich, dass künftig ein besonderes Augenmerk auf die Stärkung der angrenzenden Stadtteile und ihre Verflechtungen mit dem Zechenstandort gelegt werden muss, ohne bei dieser lokalen Orientierung eine mögliche regionale oder überregionale Positionierung des Zechenstandortes und seiner Nutzung hintanzustellen. Eine weitere besondere Herausforderung wurde auch darin gesehen, den Standort in der Startphase mit öffentlicher Kraft so attraktiv aufzubereiten,

dass in späteren Entwicklungsphasen privatwirtschaftliche Investitionen zu einem selbstverständlichen Vorgang werden.

Darüber hinaus verfolgte die Machbarkeitsstudie das Ziel, einen tatsächlichen Nachweis der Machbarkeit (technisch und wirtschaftlich) zu erbringen, was diese Machbarkeitsstudie ganz wesentlich von einem städtebaulichen Planverfahren unterscheidet. So war die Ausarbeitung des Masterplans nach der Arena 2 ein iterativer Prozess zwischen den Fachgutachtern und dem Planungsteam. Die bedeutenden Themen wie Verkehr, Entwässerung, Gebäudebewertung, Lärm und Boden sind bereits jetzt technisch durchleuchtet und mit Kosten belegt.

### OFFENER DIALOG MIT DER BÜRGERSCHAFT

Seit Beginn der Standortentwicklung vor rund sieben Jahren ist der offene Dialog mit der Bürgerschaft ein Wesensmerkmal der Prozessgestaltung. Diesem eingeschlagenen Weg des Dialogs war selbstverständlich auch die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie und der Ablauf des Gutachterverfahrens verpflichtet. Dabei wurde die intensive Arbeit von Bürgerschaft, Politik, Verwaltung sowie lokalen und regionalen Fachleuten der Wirtschaft um das externe Planerwissen ergänzt. In einem mit ausgewählten Planerteams besetzten Gutachterverfahren als auch im Rahmen der sich anschließenden Bearbeitung eines Masterplans wurde der Austausch mit den Bürgerinnen und Bürgern aktiv gesucht.

Luftbild der räumlichen Situation



## VERFAHRENSABLAUF

Ausgehend von den bisherigen Programmen, Plänen und Ideen galt es zunächst in der Auseinandersetzung mit dem Standort, ein Leitbild und Eckpunkte der künftigen Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt zu erarbeiten. Bis Ende des Jahres 2014 fanden dazu drei Themenwerkstätten mit lokalen und auswärtigen Experten/innen zu den "Begabungen des Standortes" (Funktion, Nutzung, Profil), zu den Themenbereichen „Klima, Bildung, Plus“ sowie „Raum und Vernetzung“ statt. Zusätzlich wurde ein Expertengespräch zu der regionalökonomischen Perspektive der Neuen Zeche Westerholt durchgeführt.

Die Ergebnisse dieser Werkstattgespräche flossen in eine Auslobung für ein Gutachterverfahren mit ausgewählten Teams aus Stadtplanern, Architekten, Landschaftsplanern und Immobilienökonomern ein. In einem offenen Prozess erarbeiteten die Teams auf dieser Grundlage bis Ende März 2015 in Konkurrenz zueinander räumlichfunktionale Konzepte für die „Neue Zeche Westerholt“, die wirtschaftlich belastbar und umsetzungsorientiert sind. Aus diesen Konzepten wählte eine Jury den Beitrag aus, der den Intentionen der Aufgabenstellung am nächsten kommt. Ergänzt um Empfehlungen der Jury wurde dann bis Mitte 2015 das ausgewählte Konzept weiter bearbeitet und vertieft – mit dem Ziel, noch im Jahr 2015 einen verbindlichen Masterplan und einen planungsrechtlichen Rahmenplan als Grundlage für die Entwicklung des Standortes „Neue Zeche Westerholt“ von den politischen Gremien der beiden Städte Gelsenkirchen und Herten beschließen zu lassen.

Der zeitlich recht konzentrierte Prozess der Machbarkeitsstudie gliederte sich also im Wesentlichen in drei Stufen. Die erste Stufe war geprägt von den Themenwerkstätten und der Leitbilddiskussion. Das Gutachterverfahren als Konkurrenz um das am besten geeignete Konzept bestimmte die zweite Stufe und die Übersetzung des favorisierten Konzeptes in einen beschlussfähigen Master- und einen planungsrechtlichen Rahmenplan war schließlich Gegenstand der dritten Stufe.

Ein entscheidendes Element des Verfahrens war die Beurteilung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des Konzeptes. Daher wurde die Gesamtkonzeption mittels einer DCF-Berechnung (Discounted Cash-Flow) dahingehend geprüft, ob die geplanten Maßnahmen gesamt betrachtet wirtschaftlich sind.

### Information und Beteiligung der Öffentlichkeit

Einen wichtigen Teil der Machbarkeitsstudie „Neue Zeche Westerholt“ bildete das dialogorientierte Gutachterverfahren. Die Mehrfachbeauftragung wurde der Aufgabenstellung entsprechend mit einer intensiven Bürgerbeteiligung und öffentlichen Präsentationen der Zwischen- und Endergebnisse durchgeführt. „Dialogorientiert“ bedeutet nicht nur, dass die Planer

mit Fachleuten und untereinander die Aufgabenstellung diskutierten, sondern dass sich die Bürgerinnen und Bürger in drei öffentlichen Arenen ausdrücklich in die Planungen einbringen sollten. Mit diesem dialogorientierten Gutachterverfahren wurde ein Verfahrensweg eingeschlagen, der dem planungskulturellen Qualitätsanspruch an die Stadtentwicklungsplanung Rechnung trägt.

Orientiert an den wichtigsten Etappen der Konzepterarbeitung wurden drei öffentliche Bürgerveranstaltungen, sogenannte Arenen, durchgeführt. Auf der ersten Arena zum Start des Gutachterverfahrens Anfang 2015 wurden die Teams und die Jury vorgestellt, die Auslobung mit der Aufgabenstellung erläutert und den Bürgerinnen und Bürgern die Möglichkeit gegeben, Anregungen zum Gutachterverfahren in einem „Markt der Ideen“ einzubringen. Der Start in das Gutachterverfahren war als mehrtägige Werkstatt konzipiert, die den Teams die Chance gab, vor Ort zu arbeiten und den Austausch mit den Städten und der RAG Montan Immobilien als Auftraggeber zu suchen. Die interessierte Öffentlichkeit erhielt bei der Werkstatt die Gelegenheit, den Teams „über die Schulter zu schauen“.

Bei der zweiten Arena im März 2015 wurden die Ergebnisse der Teams öffentlich und vor der Jury vorgestellt. Noch am gleichen Tag bewertete die Jury die eingereichten Arbeiten und schlug ein Konzept als Grundlage für die weitere Ausarbeitung als Masterplan und als planungsrechtlichen Rahmenplan vor.

Nach der Erarbeitung des Masterplans und des planungsrechtlichen Rahmenplans in der dritten Stufe wurden die Ergebnisse des Masterplans in einer Projektzeitung sowie einem Faltposter zusammengefasst und in einer weiteren öffentlichen Arena im August 2015 vorgestellt. Alle Arenen wurden durch Plakate und Flyer beworben.

Neben der Öffentlichkeitsarbeit bei diesen großen Etappen wurde der Prozess durch eine Vielzahl von Einzelgesprächen und kleinen Gesprächsrunden angereichert.

Der gesamte Prozess der Machbarkeitsstudie wurde durch ein Team von Experten für städtebauliche Planung, Verfahrensmoderation, Kommunikation, Projektsteuerung und Kostenkontrolle sowie Wirtschaftlichkeitsbewertung begleitet:

- scheuven + wachten, Dortmund; Gesamtkoordination, Verfahrensmoderation, Wettbewerbsmanagement und Rahmenplanung
- Schmitz.Reichard GmbH, Aachen; Projektsteuerung und Kostenkontrolle
- Federmann und Kampczyk design gmbh, Wuppertal; Medien und Kommunikationskonzept
- Prof. Dr. Guido Spars, Wuppertal; DCF-Bewertung

## 1. STUFE: THEMENWERKSTÄTTEN UND DIE LEITBILDDISKUSSION

**3 THEMENWERKSTÄTTEN** im November und Dezember 2014  
Begabungen des Standortes (Funktion, Nutzung, Profil) |  
Klima, Bildung, Plus | Raum und Vernetzung

**INFOVERANSTALTUNG ZU DEN ERGEBNISSEN DER THEMENWERKSTÄTTEN IM GEBIETSBEIRAT**  
08. Januar 2015

**EXPERTENGESPRÄCH - REGIONALÖKONOMISCHE PERSPEKTIVEN  
DER „NEUEN ZEHE WESTERHOLT“**  
13. Januar 2015

**AUSARBEITUNG, ABSTIMMUNG UND VERSAND DER AUSLOBUNG  
MIT HINWEISEN GUTACHTER LOS**  
bis Ende Januar 2015

## 2. STUFE: ÖFFENTLICHE ARENEN UND DAS GUTACHTERVERFAHREN

Aufeinander aufbauende **ÖFFENTLICHE ARENEN** | ab Januar 2015

**PROJEKTPLAKATE** | Start Gutachterverfahren

**1. ARENA - AUFTAKT GUTACHTERVERFAHREN** | 27. bis 30. Januar 2015  
Vorstellung des Verfahrens, der Planungsteams und der Jury, Konkretisierung der Auslobung, Input Gutachter Los 2, Einbindung der Bürgerschaft im „Markt der Ideen“ und „Offene Werkstatt“, Diskussionen und Anregungen – als 4-tägige Werkstatt

**AUSARBEITUNG IN DEN PLANUNGSBÜROS** | bis Mitte März 2015

**2. ARENA - ERGEBNISSE GUTACHTERVERFAHREN** | 23. März 2015  
Vorstellung der Planungsergebnisse der Teams, Jurysitzung und Entscheidung, Diskussionen und Anregungen, Beratung Gutachter Los 2, Hinweise Masterplan und Rahmenplan, Beteiligungsangebot für die Bürgerschaft

**PROJEKTPLAKATE UND FLYER I** | Abschluss Gutachterverfahren

## 3. STUFE: STÄDTEBAULICHER MASTERPLAN UND PLANUNGSRECHTLICHER RAHMENPLAN

**AUSARBEITUNG MASTERPLAN UND PLANUNGSRECHTLICHER RAHMENPLAN**  
bis Mitte 2015

**PROJEKTZEITUNG, FLYER II, EINLADUNG** | Präsentation Masterplan und Rahmenplan

**3. ARENA - ERGEBNISSE MASTERPLAN** | 26. August 2015  
Informationsveranstaltung zum städtebaulichen Masterplan mit Fachgespräch

## DIE GESCHICHTE DER ZECHE WESTERHOLT

Die Zeche Westerholt weist einige Besonderheiten auf. Diese zeigen sich auch in ihrer Geschichte. Der preußische Staat benötigte große Mengen Kohle für die kaiserliche Marine und die verstaatlichte Eisenbahn. Um 1900 führten Unwetterereignisse und Streiks zu einem Zusammenbruch der Kohleversorgung. Der preußische Staat, der nur wenige Steinkohlenbergwerke in Revieren außerhalb des Ruhrgebiets besaß, wollte unabhängig von den privaten Bergwerksbetreibern seine Unternehmungen auf eine sichere Kohlenversorgung stellen. Dazu erwarb er zu Beginn des 20. Jahrhunderts mehrere Grubenfelder im südlichen Münsterland und nördlichen Ruhrgebiet. Ab 1903 errichtete der preußische Staat seine Bergwerke, unter anderem in Waltrop, Ahlen, Gelsenkirchen und Marl.

Eine dieser Zechen war die spätere Zeche Westerholt auf der Stadtgrenze zwischen Gelsenkirchen und Herten. 1907 begannen die Abteufarbeiten am neuen Förderschacht Westerholt I und II. Aus repräsentativen Zwecken baute der preußische Staat prunkvolle gründerzeitliche Gebäude aus rotem Backstein mit weiß abgesetzten Gesimsen, Laibungen und geschweiften Giebeln. Zahlreiche Gebäude und die klare Struktur der Gründungsanlage sind bis heute erhalten. Sie spiegeln zusammen mit jüngeren Gebäuden fast ein Jahrhundert Bergbauarchitektur wider.

Damit die Zechenarbeiter möglichst nah an der Zeche wohnen konnten, wurde eine Siedlung in unmittelbarer Nähe errichtet. Um den dadurch gestiegenen Bedarf an Ziegeln zu decken, wurde 1909 eine eigene Ziegelei auf dem Gelände der Zeche errichtet. Die Arbeitersiedlung wurde nach dem Vorbild der Gartenstadt gebaut. Das Zentrum der Siedlung bildete jedoch kein zentraler Platz, sondern einzig und allein die Zeche. Die Bewohner der Siedlung versorgten sich mit dem Nötigsten,

was sie im Obst- und Gemüsegarten hinter den Wohnhäusern anbauen konnten. Ein kleiner Schuppen diente zusätzlich als Stall. Mit diesen Wohn- und Selbstversorgungsangeboten konnte der Zechenbetreiber – wie vielerorts im Ruhrgebiet – die Arbeiterschaft binden, von Streiks fernhalten und nur einen geringen Lohn auszahlen.

Auch der laufende Betrieb erfuhr im Verlauf der Zeit seine Optimierungen. 1910 wurde zunächst die Zeche und zwei Jahre später die Kokerei in Betrieb genommen. Die Leistungen der Anlage wuchsen kontinuierlich. In den Folgejahren wurden umliegende Kokereien geschlossen und der gesamte Betrieb auf die Zeche Westerholt umgeleitet. Im Ersten Weltkrieg gab es in der Zeche zahlreiche Erweiterungen und Modernisierungen, die zum größten Teil durch Zwangsarbeiter ausgeführt wurden. Bereits 1920 förderte die Zeche Westerholt jährlich mehr als 1 Mio. Tonnen Kohle. Zu Beginn des Zweiten Weltkriegs verzeichnete die Zeche einen Anstieg der Kohleförderung und Koksproduktion, weil diese als Grundstoff für die spätere Waffen- und Stahlindustrie galten. Der Mangel an Arbeitskräften im Verlauf des Krieges wurde wie im ersten Weltkrieg durch Zwangsarbeiter kompensiert. Infolge des Krieges wurde die Zeche Westerholt stark beschädigt. Das Fördergerüst über Schacht II wurde dabei als Einziges im Ruhrgebiet vollkommen zerstört.

Nach dem Krieg wurde daher ein neuer Schacht mit geschlossenem Förderturm errichtet und die Zeche umfangreich modernisiert. Die Kokerei wurde verlegt und die Gaslieferung von einer größeren Zentralkokerei übernommen. Und schließlich wurde die Kokerei Westerholt abgerissen. Auf ihrem Gelände entstand der neue Zentralförderschacht 3. Die Zeche erreichte teilweise eine Fördermenge von 3,05 Mio. Tonnen. Es folgten in den anschließenden Jahren weitere zahlreiche Umbauten und Modernisierungen. 1960 wurde die Zeche

Westerholt mit der Zeche Bergmannsglück unterirdisch durch einen Durchschlag verbunden und bildete fortan eine Verbundgemeinschaft. Es begann hiermit auch die Förderung durch einen 4500l großen Grubenwagen, der die Fördermenge enorm steigern ließ. 1968 wurde die Zeche Westerholt als Bergwerk Westerholt in die Ruhrkohle AG übernommen, bis es 1998 zu einem Übergang in die Deutsche Steinkohle AG (DSK) kam.

Schon 1974 wurde staatlicherseits der „Kohlepfennig“ eingeführt. Als Aufschlag auf die Strompreise sollte er zur Subventionierung der Kohlewirtschaft beitragen. Mit seiner Abschaffung 1995 musste der Staat aus eigener Finanzkraft die Subventionierung übernehmen, da die deutsche Kohle international nicht mehr konkurrenzfähig war. Auf Forderung der EU muss Deutschland zudem bis 2018 aus dem subventionierten Kohlebergbau aussteigen. Die RAG musste schließlich Strategien erarbeiten, wie der Ausstieg schrittweise bewältigt werden kann. Am 19. Dezember 2008 stellte im Zuge dessen schließlich auch die Zeche Westerholt ihren Betrieb ein. (vgl. Madynski 1994, Website Route Industriekultur)

## DIE LAGE DER ZECHE WESTERHOLT

Die Zeche Westerholt liegt mit knapp 29 Hektar ungefähr hälftig auf den Gemeindegebieten der beiden Städte Gelsenkirchen und Herten in den Stadtteilen Gelsenkirchen-Hassel und Herten-Westerholt und unmittelbar angrenzend an den Stadtteil Bertlich in Herten. Das Gelände liegt in einer Schlüsselposition für die drei Stadtteile, bildet die wichtigste räumlich-funktionale Verbindung und ist mit seiner Kulisse von weitem gut sichtbar. Und dennoch ist das Gelände in sich abgeschlossen, es bildet eine Insel ohne direkten Bezug zum Umfeld.

Trotz seiner guten Lage im Stadtgebiet befindet sich das Zechengelände aufgrund seiner langjährigen industriellen Nutzung in einer isolierten Situation. Eine Anbindung an die umgebenden Stadträume ist derzeit nur über die Egonstraße mit einer Hauptzufahrt zwischen den Torhäusern und einer Nebenzufahrt im Bereich der Geschwisterstraße möglich. Verständlicherweise ist das Verkehrssystem im Inneren der Fläche auf eine rein funktionale Nutzung ausgelegt. Der größte Betriebsverkehr wurde demnach stets über die Zufahrt gegenüber der Straße Branderheide und im Inneren über eine vernetzte Ringerschließung abgewickelt.

Die insgesamt lineare Struktur der Zeche Westerholt erstreckt sich von Ost nach West über fast 1,3 Kilometer und hat eine größte Ausdehnung in der Breite von nahezu 300 Metern. Der Standort liegt zwischen Egonstraße mit umliegender, „gartenstädtischer“ Wohnbebauung im Norden und einer Bahntrasse der Deutschen Bahn und dem dahinter angrenzenden Wester-

holter Wald im Süden. Im Westen besteht über die Brücke der ehemaligen Zechenbahntrasse eine direkte Verbindung zum Areal der ehemaligen Kokerei Hassel, auf dem in den nächsten Jahren ein neuer Stadtteilpark nach dem Leitmotiv eines „Landschafts- und Energieparks“ entsteht. Auf dem ebenfalls westlich angrenzenden Gelände des ehemaligen Kraftwerks Westerholt zwischen Valentinstraße und Auenweg wird derzeit ein neues Wohngebiet, „Wohnen am Bachlauf“ entwickelt. Im Osten schließt sich im Stadtteil Westerholt die Bahnhofsstraße mit Einzelhandelseinrichtungen und Wohnbebauung an. Zum Zechengelände zählt zudem die nördlich der Egonstraße bereits 1956 abgetragene etwa 32.000 Quadratmeter große Bergehalde. Dieses Areal wurde bis zur Schließung der Zeche 2008 als Lager- und Parkplatz genutzt und ist heute von starkem Baum- und Pflanzenbewuchs geprägt.

Die angrenzenden Ortsteile sind in besonderer Weise von der Bergbaugeschichte geprägt. So spielt die Revitalisierung des Zechengeländes für die Stadterneuerungen eine wichtige Rolle. Deshalb wird in den beiden Städten bereits seit der Schließung der Zeche intensiv über ihre Zukunft und die der Stadtteile diskutiert. Die planerische Grundlage hierfür bietet das Integrierte Interkommunale Handlungskonzept (IIHK) für Gelsenkirchen-Hassel und Herten-Westerholt/Bertlich von 2009 und in seiner Fortschreibung von 2012.

Die Zeche Westerholt 1970



Die Zeche Westerholt 1997



Die Zeche Westerholt 1926





Betriebswerkstatt



Zechenhaus und Kaue



## DER GEBÄUDEBESTAND

Die Zeche Westerholt konnte bis heute noch mehr oder weniger komplett erhalten werden. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) ernannte im Juni 2010 den Schacht 3 wegen seines Erhaltungsumfangs und seiner Qualität zum Denkmal des Monats. Der Schacht 3 bildet mit dem anschließenden Wagenumlauf und der integrierten Sieberei einen zusammenhängenden Gebäudekomplex, der ein architektonisch beeindruckendes Ensemble aus Turm und Halle darstellt.

Um den baulichen Zustand der Zeche Westerholt einschätzen zu können, wurde im Vorfeld des Gutachterverfahrens das Architekturbüro Halfmann Architekten aus Köln mit einer Gebäudestudie beauftragt. Das Ergebnis belegt, dass die Zeche Westerholt über zahlreiche identitätsstiftende Gebäude verfügt, die aufgrund ihrer architektonisch einheitlichen Formensprache eine Ensemblewirkung entfalten. Die Anordnung der Zechengebäude bildet spannungsreiche Räume aus. Stellenweise reihen sich Zechengebäude entlang der Egonstraße auf und schaffen dadurch einen deutlichen Bezug zum Straßenraum, der in dieser Form eine Besonderheit ist. Aufgrund der Bedeutung der Schachanlage Westerholt für die Geschichte der Menschen im Ruhrgebiet, für die Entwicklung der Bergbauarchitektur sowie die Entwicklung der Arbeits- und Produktionsverhältnisse wird derzeit eine Prüfung der Denkmwürdigkeit durchgeführt.

Das Ensemble der historischen Gebäude hat in der heutigen Struktur rund 21.000 qm Nettogeschossfläche. In den Gebäuden sind aufgrund der jeweiligen Grundrisse, der Größe oder der Gebäudestruktur vielfältige Nachnutzungen vorstellbar. Jedoch ist die Bausubstanz stellenweise auch in einem schlechten Zustand, der mitunter einen hohen, kurzfristig durchzuführenden Erhaltungsaufwand erfordert. Dieser umfasst zum Teil einfache aber zwingend notwendige Maßnahmen, wie Entfernung von Pflanzenbewuchs, Abdichten undichten Dächer und Verpressen von Rissen in Decken und Wänden. Zum Teil bedarf es jedoch deutlich weitreichenderer Maßnahmen, die für den dauerhaften Gebäudeerhalt notwendig sind. Die Diskrepanz zwischen der Vielfalt an Nutzungsmöglichkeiten und dem Erhaltungsaufwand mit teilweise erheblichen Kosten zeichnet die gegenwärtige Situation des baulichen Zustands der Zeche Westerholt aus.

Hochregallager



Schacht 3 und Wagenumlauf



Lage im Stadtgefüge



Elektromotorenanlage





- 100 Verwaltungsgebäude
- 101 Gesundheitshaus
- 102 Personalführungsbüro
- 103 Betriebsrat/Leichenhalle
- 105 Zechenhaus
- 106 Kaue
- 107 Elektrogrubenlager
- 108 Lagerhalle
- 109 Bürogebäude
- 110 Hochregallager
- 117 Schacht 2
- 118 Schacht 1
- 121 Altes Fördermaschinenhaus
- 122 Ausbildung und Heizzentrale
- 123 Elektromotorenlager
- 130 Betriebswerkstatt
- 131 Fahrradhalle
- 132 Kranwerkstatt
- 133 Schalthaus
- 134 Markscheiderei
- 135 Aus- und Fortbildung
- 142 Schacht 3 (Denkmalschutz)
- 143 Wagenumlauf (Denkmalschutz)
- 144 Wäsche System I + II
- 146 Kläranlage



# DIE THEMEN- WERKSTÄTTEN

4090  
4091  
4092  
4093  
4094  
4095  
4096  
4097  
4098  
4099  
4100

4489  
4490  
4491  
4492  
4493  
4494  
4495  
4496  
4497  
4498  
4499  
4500  
4501

4528  
4529  
4530  
4531  
4532  
4533  
4534  
4535  
4536  
4537  
4538  
4539  
4540  
4541  
4542

4567  
4568  
4569  
4570  
4571  
4572  
4573  
4574  
4575  
4576  
4577  
4578  
4579  
4580  
4581  
4582  
4583

## THEMENWERKSTATT 1 Begabungen des Standortes 11. November 2014 Hotel Schloss Westerholt

Wie wird die Lage des Standortes „Zeche Westerholt“ in der Region, in Konkurrenz zu anderen Entwicklungsstandorten eingeschätzt? Was bietet der Standort, was andere nicht bieten können? Oder, welche Voraussetzungen müssen gegeben sein, damit die Entwicklungschancen und die Chancen auf privatwirtschaftliche Investitionen steigen? Diese und weitere Fragen wurden am Dienstag, den 11. November 2014 in der ersten Themenwerkstatt gemeinsam mit Akteuren aus der Region und ausgewählten Fachleuten, diskutiert. Insbesondere ging es um die Begabungen des Standortes bezüglich Funktion, Nutzung und Profil.

„ICH GLAUBE, DAS IST EIN STANDORT, DER EINEN LANGEN ATEM, DER EINE ROBUSTE GRUNDSTRUKTUR BRAUCHT. ICH GLAUBE, MAN MUSS SO ETWAS WIE EIN REGALSYSTEM BAUEN.“ Dr. Rolf Heyer

Nach einer kurzen Begrüßung von Volker Lindner, Erster Beigeordneter und Stadtbaurat Herten und einem Vortrag von Prof. Kunibert Wachten, scheuven + wachten, über das Verfahren der Machbarkeitsstudie, den bisherigen Planungen sowie Rahmenbedingungen der Standortentwicklung, formulierten die Teilnehmenden erste Eindrücke und vielfältige Perspektiven für die Entwicklung der „Neuen Zeche Westerholt“. „Das Hauptergebnis des Charette-Verfahrens war die Idee des Bildungscampus, es ging um lebenslanges Lernen und wie man Bildung mit neueren

Technologien und Energiefragen verknüpfen kann“ oder „Nur die Bewohner schaffen soziale Aktivierung“, waren nur einige der zahlreichen Statements dieser Gesprächsrunde. Der Nachmittag startete mit einer Zechenbesichtigung und bot den Teilnehmenden einen interessanten Einblick in die konkreten räumlichen Verhältnisse vor Ort. Alle Teilnehmenden waren sich einig, das Gebäudeensemble entlang der Egonstraße und die bauliche, architektonische Ausgestaltung machen die Unverwechselbarkeit des Zechenstandortes aus und bieten besonderes Entwicklungspotenzial. Vor allem aber die Dimensionen der Gebäude, als auch das linear strukturierte Gelände haben prägenden Eindruck hinterlassen. Anschließend erläuterte Uli Hellweg, Geschäftsführer der IBA Hamburg, in einem kurzen Impulsvortrag über die Entwicklung von Quartieren wie wichtig es sei, „die Prägungen aus dem Ort heraus zu entwickeln und nachhaltig zu gestalten“ sowie neben „der funktionalen Mischung, auch die soziale Mischung zu fördern“. Denn die künftige Entwicklung des Zechenstandortes sei nicht nur Standortentwicklung, vielmehr auch Stadtteilentwicklung. Die große Chance für die Entwicklung des Geländes, die hälftig auf den Gemeindegebieten der beide Städte liegt, sei das Integrierte Interkommunale Handlungskonzept (IIHK) für Gelsenkirchen-Hassel, Herten-Westerholt/Bertlich. Daran müsse angeknüpft werden. Dann begann die Arbeit in drei kleinen Werkstattgruppen, um die bisherigen Eindrücke und Entwicklungsideen zu bündeln und die bisher noch verborgenen, potenziellen Begabungen des Standortes konkret herauszuarbeiten. Die Veranstaltung diente dazu, unterschiedliche Aspekte und tragfähige Nutzungspotenziale zur Entwicklung der „Neuen Zeche Westerholt“ abzufragen und zusammenzutragen. Aus der abschließenden Präsentation lasen sich folgende Positionen thematisch zusammenfassen.

Begrüßung durch Volker Lindner



### ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Für die Entwicklung der „Neuen Zeche Westerholt“ wurden zwei mögliche Entwicklungsszenarien aufgezeigt. Denkbar ist eine „behutsame Weiterentwicklung“, die beziehungsweise auf die Bestandsgebäude und die Geschichte der Zeche die Identität des Ortes wahrt. Lediglich „unnötiger Ballast“ sei frühzeitig abzuwerfen. Demgegenüber stünde eine „radikale Neuentwicklung“, die sich von allen Gegebenheiten löst, um Neues zu schaffen.

### STADTEILBEZUG

Ein besonderes Potenzial stellt das IIHK dar. Einigkeit herrschte darin, das Zechengelände zu öffnen und mit dem Stadtteil zu verknüpfen, wo möglich, „Brückenschläge“ zu entwickeln. Nicht nur räumliche Verknüpfungen sind wichtig, auch soziale und kulturelle Anknüpfungspunkte gilt es zu fördern.

„DAS OFFEN-LASSEN VON THEMEN, IST AUCH ALS EINE CHANCE ZU BEGREIFEN.“ Ulrich Burmeister

### NUTZUNGSMISCHUNG

Die Teilnehmenden waren sich einig, der Flächenstandort sei vielfältig und multifunktional zu entwickeln. Ein vielschichtiges Angebot aus Arbeit, Bildung, Kultur, Gesundheit, Versorgung, Freiraum und Wohnen wurden als potenzielle Nachnutzungsmöglichkeiten aufgeführt. Mögliche Kooperationspartner könnten die Westfälische Hochschule Gelsenkirchen oder lokale und regionale Unternehmen und Betriebe darstellen. Die Begabungen der Zeche für eine logistische Nachnutzung wurden kontrovers diskutiert. Die Anbindung an das Schienennetz sei vorstellbar. Bei allen möglichen Nutzungsvorschlägen gilt es jedoch Konkurrenzsituationen zu vermeiden. Es sollte vermieden werden, das Zechengelände mit Nutzungen zu füllen deren Themen an anderen Standorten bereits belegt sind.

### LANDSCHAFT UND ÖKOLOGIE

Ein besonderer Anspruch der Teilnehmenden lag darin, die Potenziale der Landschaft, insbesondere des südlichen Münsterlandes und dessen touristisches Potenzial auszuschöpfen. Beispielsweise mit der temporären Unterbringung von Campingwagen. Vorgeschlagen wurde auch, bei der künftigen Entwicklung eine gute Erreichbarkeit des künftigen Stadtteilpark Hassel, als auch des Westerholter Waldes zu erzielen.

# WERKSTATT 1



Zechenbesichtigung in der 1. Themenwerkstatt

Inwieweit die Themen „urbane Landwirtschaft“, „urban gardening“, „blühende Stadtlandschaften mit einem (Förder-)Turm des Wissens“, „Umweltbildung durch Gemeinschaftsgärten“, „Umwelt-Start-ups“ oder auch eine „ökologische Bauweise“, künftige Entwicklungsmotive sein können, gilt es künftig zu vertiefen.

„EINE BESONDERE LOKALE ENTWICKLUNG SCHAFFT REGIONALE AUFMERKSAMKEIT (...), Z. B. UNTER DEM STICHWORT TEMPELHOFFER FELD: BLÜHENDE LANDSCHAFTEN, TURM DES WISSENS, GEMEINSCHAFTSGÄRTEN, UMWELT-START-UPS.“ Jürgen Fischer-Pass

### ENTWICKLUNGSPROZESS

Aufgrund der ungeklärten Nachfrage und derzeit nicht klar zu bestimmender Nachnutzungen müsse eine langfristige und flexible Planung verfolgt werden. Es bedürfe einer Art „Regalsystem“, welches stufenweise entwickelt und gefüllt werden könne. Dabei wurden auch Zwischennutzungen eine bedeutende Rolle eingeräumt, da sie Möglichkeiten für Belange offen ließen, die man zu einem gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht benennen könne. Fest steht, die Entwicklung der „Neuen Zeche Westerholt“ bedarf eines dynamischen Entwicklungsprozesses.

## THEMENWERKSTATT 2 Klima, Bildung, Plus 12. November 2014 Hotel Schloss Westerholt

Die zweite Themenwerkstatt im Rahmen der Werkstattreihe rief das Thema „Klima, Bildung, Plus“ auf. In dieser Veranstaltung hatten die Akteure aus der Region und die externen Fachleute die Aufgabe, sich dem möglichen Nutzungsprofil aus den Bereichen Energie und Klima sowie Bildung zu widmen und mögliche weitere Leitnutzungen zu erarbeiten.

Wie wird der Zechenstandort mit Blick auf die geplante Nutzungsprofilierung eingeschätzt, welche Standortprofile werden zur Zeit von Unternehmen der Energie- und Klimabranche in der Region nachgefragt, wie werden die Chancen eingeschätzt, Bildungseinrichtungen und -unternehmen anzusiedeln, welche Wege sind zu gehen, um Unternehmen der angestrebten Branchen zu gewinnen – all diesen Fragen wurde in der Themenwerkstatt am 12. November 2014 nachgegangen.

„DER CHARME EINES SOLCHEN STANDORTES WÄRE DIE SPANNBREITE AUS SOZIALEM UND FORSCHUNG.“  
Dr. Babette Nieder

Zur Veranstaltung begrüßte erneut Herr Volker Lindner, Erster Beigeordneter und Stadtbaurat Herten mit einleitenden Worten zur Herausforderung der Standortentwicklung. Nach einem kurzen Vortrag von Prof. Kunibert Wachten, scheuven + wachten, über das Verfahren der Machbarkeitsstudie, den bisherigen Planungen sowie Rahmenbedingungen der Standortentwick-

lung folgte eine offene Gesprächsrunde. Insbesondere ging es um das Ausloten erster tragfähiger und innovativer Nutzungsbausteine für die Entwicklung der „Neuen Zeche Westerholt“. „Die großen Konversionsmodelle der Vergangenheit, die sehr stark auf öffentliche Förderung und Neugier setzten, sind heute nicht mehr zeitgemäß, wir müssen diese Modelle heute weiterdenken, das heißt, sie ökonomisch und sozial zu erden“, „ein Berufsorientierungscampus mit dem Motto ‚Meister statt Master‘ hätte lokalen und regionalen Bezug“ oder „Ist der Standort für viel Publikumsverkehr ausreichend angebunden“, zählten zu den besonderen Statements und Fragen dieser gemeinsamen Gesprächsrunde.

Der Nachmittag begann mit einem kurzen Impulsvortrag von Uli Hellweg, Geschäftsführer der IBA Hamburg. Er machte deutlich, dass „was die Leute zusammenbringt“ sei Bildung. Bildungsangebote könnten sehr vielfältig sein. Neben generellen schulischen Angeboten in Stadtteilen lägen Potenziale darin, die berufliche Bildung mit den lokalen und regionalen Unternehmen und Betrieben zu vernetzen. Modelle wie Sprach- und Bildungszentren, mit Nähe zu den Ausbildungsbetrieben könnten mögliche Entwicklungsmotive sein. Das Themenfeld Energie – sowohl in der Entwicklung, Forschung als auch in der Anwendung vor Ort – könnte einen möglichen Nutzungsschwerpunkt darstellen. Bei allen möglichen Nutzungsperspektiven, sei der Zechenstandort jedoch nicht allein zu betrachten, sondern stets im Zusammenhang der Stadtteilentwicklung. Aber auch an die regionalen Potenziale gelte es anzuknüpfen. Besonders hervorzuheben sei hier die „Allee des Wandels“. Dann startete die Arbeit in drei kleinen Werkstattgruppen, um die bisherigen Eindrücke und Nutzungsideen zu

bündeln und um möglichst tragfähige Nutzungsbausteine auf regionaler und lokaler Ebene für die „Neue Zeche Westerholt“ auszuloten. Aus der abschließenden Präsentation lassen sich folgende Positionen zusammenfassen.

„ICH MEINE, WIR BRAUCHEN HIER EINEN MAGNETEN. MAN MUSS DEN POTENZIELLEN STERNENSTAUB DES GELÄNDES FINDEN, VERKNÜPFEN UND ZU EINEM RIESIGEN KOMETEN MACHEN, DER ÜBER DAS RUHRGEBIET STRAHLT. (...) ICH KÖNNTE MIR EINEN BILDUNGSKRISTALL VORSTELLEN, DER DAS ERLERNEN NEUER TECHNOLOGIEN MIT KUNST, LITERATUR UND ERLEBNISPÄDAGOGIK VERBINDET.“

Hermann Kuhl

### BILDUNG

Die Entwicklung eines interkommunalen und integrativen Bildungscampus auf dem Zechengelände ist seitens der Teilnehmenden denkbar. Auf diesem Campus könnten beispielsweise „niedrigschwellige“ Bildungsangebote mit Kindergärten und Schulen, kombiniert mit Aus- und Weiterbildungsangeboten oder auch eine Summer School in Partnerschaft mit Berufskollegen, Hochschulen und Volkshochschulen entstehen.

Seitens der Westfälischen Hochschule wäre es vorstellbar ein spezielles Bildungsformat auf der „Neuen Zeche Westerholt“ anzubieten. Dies gelte es jedoch erst „hochschulpolitisch“ zu hinterfragen. Als thematischen Inhalt für den Bildungscampus wurde das Thema „Energie“ gefestigt. Beispielsweise in einem „Energilabor Lippe“ könnten unter anderem Modelle der Energieversorgung erprobt und untersucht werden. Spezielle Angebote und Bildungsformate könnten auch dazu beitragen, einen Campus mit nationaler Strahlkraft zu etablieren. Die prägenden Gebäude des Eingangsensembles entlang der Egonstraße, so die Teilnehmenden, scheinen für die Entwicklung eines Bildungscampus durchaus geeignet zu sein.

### ENERGIE

Bei der Entwicklung der „Neuen Zeche Westerholt“ soll dem Thema „Energie“ eine besondere Rolle beigemessen werden. Die Teilnehmenden regten an, auf dem Zechengelände künftig auch Formen der eigenen Energiegewinnung, beispielsweise

# WERKSTATT 2

durch den Anbau von Energiepflanzen oder durch Grubenwärme, zu prüfen. Die eigene Energieproduktion in Kombination mit thematisch passenden Bildungseinrichtungen könnte hier zum Markenzeichen gemäß dem Motto „Qualifizierung Made in Westerholt“ führen.

Bei der Erhaltung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen gelte es, sich mit der energetischen Sanierung auseinanderzusetzen. Im Falle einer Nachnutzung der Gebäude seien diese an die neuesten energetischen Standards anzupassen. Hier seien Synergien mit der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude im Wohnumfeld zu knüpfen.

„EIN BERUFSORIENTIERUNGSCAMPUS MIT DEM MOTTO - MEISTER STATT MASTER - HÄTTE LOKALEN UND REGIONALEN BEZUG.“ Thomas Wondorf

### WOHNEN

Interesse bekundeten die Teilnehmenden in der Entwicklung von neuem Wohnraum. Hierzu wurde vorgeschlagen, die Parkplatzfläche nördlich der Egonstraße (Bergehalde) zu einem Quartier mit „gartenstädtischer Wohnbebauung“ zu entwickeln. Aber auch auf dem Zechengelände selbst seien ergänzende Wohnangebote mit Nähe zur bestehenden Wohnbebauung vorstellbar.

Diskussionen



Statement Uli Hellweg



### THEMENWERKSTATT 3 Raum und Vernetzung 09. Dezember 2014 Hotel Schloss Westerholt

Mit welchen Mitteln kann die Vernetzung des Zechenstandortes mit den umliegenden Stadtteilen erreicht werden und welcher Art sollte die Verknüpfung mit anderen Standorten im regionalen Verbund sein, welche flankierenden Maßnahmen sind in den Stadtteilen zwingend erforderlich und welche immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen müssen gegeben sein, um den Standort für privatwirtschaftliche Investitionen attraktiv zu machen. Diese und weitere Fragen wurden am Dienstag, den 09. Dezember 2014 in der dritten Themenwerkstatt gemeinsam mit Akteuren aus der Region und externen Fachleuten diskutiert. Insbesondere ging es in dieser Werkstatt darum, die bisherigen Ergebnisse unter dem Thema „Vernetzung“ zu diskutieren und die Chancen einer nachhaltigen Entwicklung für die Städte und die Region zu beleuchten.

„ICH SEHE EINE VIELZAHL VON KLEINTEILIGEN ANSPRÜCHEN, DIE ALS ANKNÜPFUNGSPUNKTE IN DEN STADTTEILDIENEN KÖNNEN, Z. B. DIE EINBEZIEHUNG DES HANDWERKS ODER RÄUMLICHKEITEN FÜR BÜRGERSCHAFTLICHE AKTIVITÄTEN.“ Dirk Russ

Auch zu dieser Veranstaltung begrüßte Volker Lindner, Erster Beigeordneter und Stadtbaurat Herten mit einleitenden Worten zur Herausforderung der Standortentwicklung. Anschließend erläuterte Prof. Kunibert Wachten, scheuven + wachten, das Verfahren der Machbarkeitsstudie, den bisherigen Planungsstand sowie Rahmenbedingungen der Entwicklung. In einer gemeinsamen Gesprächs- und Diskussionsrunde formulierten die Teilnehmenden erste Eindrücke und Entwicklungspotenziale für die „Neue Zeche Westerholt“. „Die Zeche Westerholt

Statement Prof. Gerd Aufmkolk



sollte als ein Doppelstandort mit dem Stadtteilpark Hassel betrachtet werden – auch funktional – und auch an die Allee des Wandels muss angebunden werden“, „Es sollte auch mal über Grenzen hinweggedacht werden, Vordenken macht ja auch mehr Freude“ oder „Das Interesse der lokalen Akteure vor Ort ist groß, insbesondere bei den Handwerksbetrieben besteht Neugierde“, waren nur einige der zahlreichen Statements dieser Gesprächsrunde.

Im Ergebnis der Diskussionsrunde standen drei Themenfelder, die in weiteren Werkstattgruppen am Nachmittag konkreter betrachtet wurden. Aus den abschließenden Präsentationen zu den Themenfeldern: „Ansatzpunkte für das stabile, räumliche Gerüst“, lokale Promotoren/Potenziale und überregionale Promotoren/Potenziale können folgende Positionen stichwortartig zusammengefasst werden:

#### ANSATZPUNKTE FÜR DAS STABILE, RÄUMLICHE GERÜST

Das Zechengelände soll künftig in Ost-West- und Nord-Süd-Richtung räumlich an das Umfeld angebunden werden. Mögliche Anknüpfungspunkte stellen die Allee des Wandels, der Stadtteilpark Hassel, die Bahnhofstraße, die Grünstraße, der Westerholter Wald, die Sport- und Freizeitanlage an der Straße Zum Bahnhof, das Schloss Westerholt oder auch der alte Kern Westerholts dar.

Prägende Bestandsgebäude sollen, wenn möglich in die Folgenutzungskonzeption eingebunden werden. Nach Möglichkeit sind Nutzungen mit Impulswirkung zu integrieren, ggf. könnten auch frühzeitig Zwischennutzungen in den Gebäuden untergebracht werden, um die Gebäude vor weiteren Schäden zu schützen. Dies verlangt ein belastbares Zwischennutzungskonzept.

„EINE ENTWICKLUNG SOLLTE EINE ANBINDUNG AN DIE BAHNHOFSTRASSE UND DAMIT AN DIE LOKALE ÖKONOMIE SICHER STELLEN. (...) EIN NEUES VERKEHRSKONZEPT, Z. B. MIT EINEM RINGBUS, SOLLTE DIE STADTTEILE STÄRKER MITEINANDER VERBINDEN.“ Werner Schnieders

Die rein technischen Gebäude stellen „Ballast“ dar, davon gilt es sich frühzeitig zu trennen. Die dadurch neu gewonnenen Flächen könnten frühzeitig (auch zwischen)genutzt werden. Folgende Nutzungsverteilung von Ost nach West sollte entstehen: Wohnen-Mischnutzungen-Gewerbe.

Mögliche ergänzende Nutzungsbausteine könnten sein: XXL-Garagen (Lagerflächen), Second-Hand-Baumarkt, Jugendhaus, multifunktionaler Veranstaltungsort.

## WERKSTATT 3

#### LOKALE PROMOTOREN/POTENZIALE

Konkrete lokale Promotoren oder starke Persönlichkeiten konnten bisher nicht benannt werden. Daher gilt es dahingehend besondere Beteiligungsformate zu entwickeln.

In den Stadtteilen besteht hohe Verbundenheit mit dem Zechenstandort, insbesondere die kleineren und bodenständigen Handwerksbetriebe sowie die mittelständischen Unternehmen könnten potenzielle erste Anlaufpunkte sein, wenn es darum geht den Standort mit Nutzungen, unter Umständen in den Bestandsgebäuden, zu belegen. Dazu sind die Bedarfe der Betriebe abzufragen.

Wohnungsbaugesellschaften könnten sogenannte „First Mover“ sein, um den Standort mit neuem Wohnraum zu entwickeln. Angesichts des bestehenden Sanierungsaufwandes der Bestände im Umfeld und der älter werdenden Menschen, tritt vermehrt die Nachfrage nach barrierefreiem und Mehrgenerationen-Wohnen in den Vordergrund.

„WAS HAT DIE GEWERBLICHE ÜBERLEGUNG MIT DEM STANDORT ZU TUN? WAS IST DIE BRÜCKE IN DAS UMFELD?“ Andreas Piwek

Das Zechengelände eignet sich auch für die Entwicklung von Sport- und Freizeitangeboten. Auch touristische Angebote, wie beispielsweise ein Fahrradhotel entlang der Allee des Wandels, als „Tor zum Münsterland“, wäre vorstellbar. Um an Promotoren zu gelangen, müsste die „Neue Zeche Westerholt“ als eine „Zukunftsstätte“ in der Öffentlichkeit verankert werden. Erst eine attraktive Haltung und Marktwirkung erzeugt eine positive Wahrnehmung nach Außen.

#### ÜBERREGIONALE PROMOTOREN/POTENZIALE

Konkrete überregionale Promotoren können zum derzeitigen Stand noch nicht genannt werden. Vielmehr geht es darum, Möglichkeiten offen zu halten, um angemessen reagieren zu

können, wenn konkrete Anfragen auftreten. Dies verlangt nach einer prozesshaften Entwicklung des Zechenstandortes.

Künftige Entwicklungen auf der „Neuen Zeche Westerholt“ mit internationaler Strahlkraft können nur im „Verbund“ entstehen. Daher sind insbesondere die Verknüpfungen zur InnovationCity, zur KlimaExpo.NRW und zur Allee des Wandels zu pflegen. Nur so könne der Standort vielleicht zu einer 1A-Lage mit internationaler Aufmerksamkeit werden.

Auch die vorhandenen Potenziale und Kräfte vor Ort gilt es zu verknüpfen. Vor allem das IHK stellt eine wichtige Grundlage für die Stadtteil- und Standortentwicklung dar.

Die Vermarktbarkeit der „Neuen Zeche Westerholt“ sollte durch ein Bild geprägt werden, ganz nach dem Motiv: „Starker Standort – Starke Gebäude“.

Statement Hermann Kuhl



## EXPERTENGESPRÄCH

### Regionalökonomische Perspektiven der Neuen Zeche Westerholt

Im Nachgang der drei Themenwerkstätten wurde am Dienstag, den 13. Januar 2015 in einem rund dreistündigen Expertengespräch die regionalökonomische Perspektive der Neuen Zeche Westerholt diskutiert. Unter Moderation von Herrn Prof. Dr. Guido Spars wurden die Ergebnisse der Themenwerkstätten hinsichtlich ihrer regionalökonomischen Bedeutung diskutiert und der Frage nach weiteren als auch neuen Themenfeldern und Interessenten für die Neue Zeche Westerholt nachgegangen.

In der Diskussionsrunde, die sich aus Vertretern der regionalen Wirtschaft zusammensetzte, standen zwei zentrale Fragen im Vordergrund:

- Was sind die mittel- bis langfristigen Nutzungspotenziale für die Neue Zeche Westerholt aus der regionalökonomischen Perspektive?
- Welche Promotoren, Initiativen und Unternehmen aus der regionalen Wirtschaft könnten in die langfristige Entwicklung des Standortes eingebunden werden?



Was sind die Nachnutzungspotenziale aus regionalökonomischer Perspektive?

Nach einer Begrüßung durch Herrn Bernd Lohse, RAG Montan Immobilien, und einem Kurzvortrag von Herrn Stefan Hartlock, scheuevens + wachten, über das Verfahren der Machbarkeitsstudie und die Ergebnisse der Themenwerkstätten, formulierten die Experten erste Eindrücke und Ideen für die Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt. Im weiteren Verlauf der Diskussionsrunde konnten die folgenden regionalökonomisch bedeutsamen Aspekte für die Neue Zeche Westerholt gewonnen werden:

#### Lokale und regionale Perspektive – Nutzungspotenziale aus der regionalökonomischen Perspektive

Die Ideen der teilnehmenden Experten zu den Zukunftsbranchen in der Region deckten ein breites Feld von Nutzungsmöglichkeiten ab. Besonderes Nutzungspotential wurde den Bereichen Industrie 4.0, gemeinschaftliches Anwenderzentrum, Urban Farming und Altenpflege zugesprochen, da diese Nutzungen Flächen nachfragen, welche auf dem Zechenareal vorhanden sind.

„DAS POTENTIAL DER INDUSTRIE 4.0 IST DIE KOMBINATION AUS DIGITALISIERUNG UND PRODUKTION. MAN BENÖTIGT ALSO HOCHQUALIFIZIERTE LEUTE UND ZU EINEM GEWISSEN ANTEIL AUCH BLUE COLLAR JOBS, WAS FÜR EINE REGION WIE DIESE NATÜRLICH WICHTIG IST. INSO FERN WÄRE DIGITALE PRODUKTION FÜR EINEN SOLCHEN STANDORT SCHON GEEIGNET.“ Dr. Stefan Gärtner

Die Experten zeigten auf, dass wirtschaftliche Trends wie Industrie 4.0 oder Urban Farming zudem neue Impulse für die Flächenentwicklung und die Stadtteile setzen könnten. Die digitale Materialproduktion mittels großformatiger 3D-Drucker, welche vielseitig in verschiedensten Branchen einsetzbar seien, könnte insbesondere in industriellen Formaten eine spannende Nutzungsoption bieten. Die Potenziale des Themas Urban Farming seien beispielsweise auf der Rotterdam Design Week eindrucksvoll bewiesen worden. Die vorhandene Fernwärme auf der Neuen Zeche Westerholt wäre von großem Nutzen für die urbane Landwirtschaft. Zusätzlich würden weitere Themen an der urbanen Produktion von Lebensmitteln hängen, wie Lebensmittelsicherheit und -qualität, Lifestyle, Hostels oder Ausbildungsmöglichkeiten.

Einem neuen Anwendungszentrum für Ausgründungen mit gemeinschaftlich genutzten Infrastrukturen, mit spezifischen Nutzungsfunktionen und Verknüpfungen sowohl verschiedener Branchen als auch verschiedener Fachbereiche wurde von den Teilnehmern Potential eingeräumt. Den Experten erschien jedoch ein kleinteiliger Ansatz auf dem Areal vielversprechender als ein großer Wurf. Als geeigneter Baustein für eine solche Nachnutzung wurden bestehende Bildungsinstitute identifiziert, welche zum Thema „temporäre Nutzungsmöglichkeiten“ angesprochen werden könnten. Zusätzlich könnten „Kleine Unternehmen“ von der Zechenentwicklung profitieren. „Upcycling von Textilprodukten“, „Zechenbiere“ oder Gemeinschaftsformen aus „Wohnen und Handwerk“ waren Schlagwörter, die in einer kreativen Runde zusammengetragen wurden.

Nicht zuletzt nahmen, laut Experten, die weichen Standortfaktoren eine besonders wichtige Funktion für die weitere Entwicklung der Zeche ein. Die kreativwirtschaftliche – auch temporäre – Entwicklung könne ein begleitender Prozess sein, um eine experimentelle Entwicklung von Nutzungen zu schaffen.

„DIE SCHEINBAR NUTZLOSEN TEMPORÄREN DINGE KÖNNEN IMMER WIEDER ENTWICKLUNGEN ANSTOSSEN.“ Bernd Fesel

Zusammenfassend galten die Kombination verschiedener Nutzungspotenziale als auch die Mitnutzung durch den Stadtteil unter den Diskutanten als vielversprechende Entwicklungsansätze. Daraus ergebe sich ein Imagewandel!

#### Regionale Wirtschaftlichkeit – Regionale Themen und Promotoren

Die langfristige Entwicklung des Standortes kann durch eingebundene Promotoren, Initiativen und Unternehmen gefördert werden. Die teilnehmenden Experten lieferten wertvolle Hinweise über regionale Initiativen aus verschiedensten Branchen, die als Netzwerkpool dienen könnten bzw. in denen sich potenzielle Promotoren finden ließen. Zudem benannten die Diskutanten auch „schillernde“ Persönlichkeiten, welche sich möglicherweise für den Standort einsetzen könnten oder zumindest über ein breites Netzwerk verfügen.

Des Weiteren bestünde die Möglichkeit, in regelmäßig stattfindenden lokalen Unternehmerstammtischen das Projekt Neue Zeche Westerholt direkt vorzustellen, um Unternehmen und Unternehmerpersönlichkeiten in das Projekt einzubinden.



Die neue Zeche Westerholt: Ein Ort für Urban-Farming oder digitale Produktionen?

## LEITSÄTZE FÜR DIE ENTWICKLUNG

Die Entwicklung der ehemaligen Zeche Westerholt ist nicht nur für die beiden Städte Gelsenkirchen und Herten von besonderer Bedeutung, sondern soll auch auf die Region am nördlichen Rande der Metropole Ruhr ausstrahlen. Neben der „Eroberung“ des rund 29 Hektar großen Zechengeländes für die Bevölkerung geht es angesichts der wirtschaftlichen Situation in der Region insbesondere darum, neue und zukunftssichere Arbeitsplätze als auch neue Wohn- und Lebenslagen zu schaffen. Es gilt also neue Akzente zu setzen, ein neues Stadtquartier zu schaffen, das Zukunftsaufgaben wahrnehmen kann, ohne dabei die Wahrung der historischen Identität des Zechenstandortes und seines Umfeldes aus dem Blick geraten zu lassen.

Mit dem Gutachterverfahren „Neue Zeche Westerholt“ sollten Ideen und Konzepte entwickelt werden, welche Funktionen und Nutzungen der Standort aufweist, welches Bild er zeigen, wie er mit seiner Umgebung verflochten werden und wie er schrittweise aufgebaut werden soll. Ein Grundstock an Zielsetzungen für dieses Vorhaben geht aus den zahlreichen Programmen und Plänen hervor, welche seit der Ankündigung der Zechenschließung in den vergangenen knapp zehn Jahren erarbeitet wurden.

Diese Grundlagen wurden im Rahmen von drei Themenwerkstätten mit geladenen Gästen im November und Dezember 2014 auf den Prüfstand gestellt, aktualisiert und fortgeschrieben. In diesen drei Themenwerkstätten wurden die vorhandenen und potenziellen Begabungen des Zechenstandortes herausgearbeitet, die bisher diskutierten Nutzungen „Energie“ und „Bildung“ und weitere mögliche, ergänzende Nutzungen hinterfragt sowie die Chancen räumlich-funktionaler Vernetzungen ausgelotet, um die Perspektiven einer nachhaltigen Umsetzung sowie den Gewinn für die Städte und die Region zu beleuchten.

Als Ergebnis dieser Veranstaltungsreihe kristallisierten sich einige Leitsätze heraus, die nun gebündelt eine Orientierung für das Gutachterverfahren boten. Diese galt es im Rahmen der städtebaulichen Konzeption räumlich zu konkretisieren, gegebenenfalls auch zu modifizieren. Darüber hinaus gab es disziplinäre Anforderungen für die Entwicklung. Auch diese wurden in Einklang mit den Leitsätzen benannt. Aufgrund ihrer hohen Bedeutung für die Machbarkeitsstudie werden die Leitsätze sowie die disziplinären Anforderungen an dieser Stelle als Auszug aus der Auslobung wiedergegeben:

### 1. DER STANDORT BRAUCHT FÜR SEINE ENTWICKLUNG EINE ÜBERGREIFENDE IDEE!

Für das Zechengelände wird im Rahmen des Gutachterverfahrens die Entwicklung eines übergeordneten Leitbildes erwartet, das aus den Prägungen und Herausforderungen des Ortes, seiner Geschichte und seines Umfeldes erwächst, aber deutlich in die Zukunft weist und neue Perspektiven eröffnet. Insofern gilt es nicht nur Stadtreparatur zu betreiben, sondern auch zukunftsfähige – städtebauliche – Akzente zu setzen. Nur so kann sich der Standort regional und überregional behaupten. Das bisher erwogene Standortprofil aus den Bereichen „Energie“ und „Bildung“ kann dafür ein Impuls sein. Erforderlich sind aber noch weitere Komponenten eines Leitbildes, wenn man zukünftigen Anforderungen an leistungsfähige und nachhaltige Stadtquartiere gerecht werden will.

Die Marke soll das Zechengelände in erster Linie durch die gewerblich orientierte Ansiedlung von Technologieunternehmen und Bildungseinrichtungen der Energietechnologie und -wirtschaft (beispielsweise in Verknüpfung mit den Angeboten der Westfälischen Hochschule) erhalten. Die Standortgunst für solche Einrichtungen und Unternehmen kann darin liegen, dass hier Entwicklungen und Anknüpfungen möglich sind, die anderenorts so nicht gegeben sind. So sollen auch Projekte entwickelt werden, die modellhaft und laborartig am Standort und seinem Umfeld erforscht und experimentell erprobt werden können. Für solche Entwicklungsideen gilt es auszuloten, ob künftige Anforderungen an einen Campus, Lern- und Lebensraum zu vereinen und mehr Internationalität und Interkulturalität Raum zu geben, umgesetzt werden können. Hierzu werden mutige Ideen erwartet.

Die Entwicklung und räumliche Auswirkung weiterer Nutzungsperspektiven, wie beispielsweise zukunftsorientierter Bildungsangebote, einer „Summerschool“ oder einer Lernlandschaft sowie neuer Kultur- oder spezieller Versorgungsangebote auf dem Zechengelände sollen mit der städtebaulichen Konzeption ebenfalls überprüft werden. Überzeugende Ansätze und Ideen im Sinne des vorgegebenen Nutzungsprofils werden erwartet.

### 2. DIE ENTWICKLUNG DES STANDORTES MUSS ZUGLEICH STADTEILENTWICKLUNG SEIN!

Die Entwicklungschancen des Standortes sind maßgeblich von der Integration in die angrenzenden Stadtteile, insbesondere Westerholt, und von der Verknüpfung mit der landschaftlichen Umgebung abhängig. Bis heute hat das Zechengelände den Charakter eines abgeschlossenen Areals. Eine der wesentlichen Aufgaben muss es daher sein, diesen bislang eher isolierten Bereich mit den angrenzenden Quartieren zu verknüpfen. Dabei gilt es Barrieren abzubauen und Übergänge zu entwickeln, nicht nur funktional und verkehrstechnisch, sondern vor allem stadträumlich.

Rückgrat der städtebaulichen und verkehrlichen Anbindung ist die Egonstraße, prägt diese doch heute und auch künftig die äußere Adresse der „Neuen Zeche Westerholt“. Es werden deshalb Aussagen erwartet, wie sich das Zechengelände künftig zur Egonstraße zeigt und öffnet, wie mit den bestehenden Zufahrten und Zugängen sowie der Zechenmauer umzugehen ist.

Parallel zu der Gleistrasse des Güterverkehrs der Deutschen Bahn soll künftig die Radroute der Allee des Wandels in einem Grünkorridor verlaufen. Mit der städtebaulichen Konzeption sollen der konkrete Verlauf und die Einbindung der Radroute in das Folgenutzungskonzept sowie die Schnittstellen mit der Umgebung, insbesondere mit dem Landschaftsraum und dem neuen Stadtteilpark Hassel geklärt werden. Es sind Vorschläge zu erarbeiten, wo und wie die Zugänge in dem neu zu gestaltenden südlichen Abschnitt des Areals liegen.

Um den bisher „abgeschlossenen Bereich“ mit den angrenzenden Stadträumen zu verzahnen, sind weitere Ost-West-Verknüpfungen eine wesentliche Voraussetzung. Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung liegt dafür in der Anknüpfung des Geländes an die Bahnhofstraße. Hier soll unter Berücksichtigung der Höhenunterschiede ein angemessener und adresswirksamer Zugang auf das Zechengelände gestaltet werden. Dazu kann das Grundstück nördlich der Bahnunterführung mit beplant werden. Eine Anbindung an die Grünstraße, wie auch an die Marler Straße sind ebenfalls zu prüfen.

Der schmale lineare Zuschnitt des Zechengeländes ermöglicht gute Nord-Süd-Verknüpfungen. Ziel der städtebaulichen Entwicklung ist es, für die nördlichen Wohnstandorte und die künftigen Neunutzungen auf dem Zechengelände attraktive Rad- und Fußwegverbindungen mit dem Westerholter Wald, den künftig (in Teilen) öffentlichen Sportflächen an der Straße Zum Bahnhof und dem Umfeld des Schlosses Westerholt herzustellen. Neben diesen neuen lokalen Verbindungen beste-

hen so zukünftig auch landschaftsbezogene Anknüpfungspunkte vom nördlichen Ruhrgebiet ins südliche Münsterland.

Die Barriere der Gleistrasse zu überwinden, ist eine der Schlüsselmaßnahmen der Standortentwicklung. Über die konkrete Lage, Art (Über- oder Unterquerung) und Gestaltung einer oder mehrerer Querungen der Gleistrasse werden entsprechende Aussagen erwartet. Das Ergebnis der Themenwerkstätten sieht in der Verlängerung der Straße Brander Heide, der Geschwisterstraße oder auch der Grünstraße potenzielle Querungsmöglichkeiten.



Die Leitsätze geben die Entwicklungsrichtung für die Neue Zeche Westerholt vor.



### 3. DER STANDORT SOLLTE KLEINTEILIG, VIELFÄLTIG UND MULTIFUNKTIONAL ENTWICKELT WERDEN.

Bei aller Absicht den Standort zu profilieren und ihm thematisch eine besondere Note zu geben, wird dennoch keine monofunktionale, sondern eine vielfältige Nutzungskonstellation angestrebt. Der Standort bietet dafür auch gute Voraussetzungen. Auch die Bestandsgebäude lassen eine Mischung der Nutzungen zu. Die vorliegende Gebäudestudie hat eine Eignung für unterschiedliche Nutzungen ergeben.

Das Zusammenwirken profilbildender Nutzungen aus den vielfältigen Unternehmensfeldern der Energie und Technologie und neuer Bildungseinrichtungen mit vielfältigen, stadtteilbezogenen Nutzungen, mit Wohn- und Freizeitangeboten wurde auch in den Themenwerkstätten als wichtiges Entwicklungsziel herausgearbeitet. Denn eine umfassende Mischung der Funktionen und Nutzungen wird als wesentliche Grundlage für die notwendige soziale Mischung gesehen, von der Impulse für die Stadtteilentwicklung ausgehen können.

Im Rahmen der flächenhaften Vorstrukturierung des Zechengeländes soll der zentrale Bereich den besonderen, profilbildenden Nutzungen vorbehalten sein. Die Neunutzung der prägenden Bestandsgebäude der Zeche soll frühzeitig Impulse setzen und Entwicklungen einleiten. Konzeptionell gilt es deshalb auch zu klären, welche Unternehmen in Bestandsgebäude untergebracht werden können und für welche Betriebe neue Grundstücke erschlossen werden sollten.

Die „Endbereiche“ des lang gestreckten Zechenareals bieten gute Voraussetzungen zur Verknüpfung mit den bestehenden Nachbarquartiere, die im Westen und Osten höchst unterschiedliche Entwicklungsmöglichkeiten zulassen und auch verlangen. Inwieweit Ergänzungen des gartenstädtischen Wohnens oder auch der Einzelhandelsnutzungen auf dem Zechengelände untergebracht werden können, gilt es zu prüfen. Fest steht, dass die derzeitige Lager- und Parkplatzfläche nördlich der Egonstraße als nachhaltiges, neues gartenstädtisches Wohnquartier entwickelt werden sollte.

### 4. DIE STÄDTEBAULICHE STRUKTUR DES STANDORTES SOLLTE DURCH EINEN ROBUSTEN UND FLEXIBLEN ENTWICKLUNGSRAHMEN GEPRÄGT SEIN!

Die Entwicklung einer Fläche dieser Größenordnung und mit derartigen Restriktionen kann sich nur als langfristiger Prozess mit einer Vielzahl an heute „unbekannten Determinanten“ verstehen. Daher sollte die Entwicklung des rund 29 Hektar großen Zechengeländes in beherrschbaren und im Prozess veränder- und korrigierbaren Schritten erfolgen. Denn man wird zu Beginn des Prozesses nicht sein Ende kennen. Deshalb ist besonders dafür Sorge zu tragen, dass in einem länger andauernden Entwicklungsprozess keine gegenseitigen Abhängigkeiten und keine Torsi entstehen.

Die städtebauliche Konzeption sollte daher stets auf neue Anforderungen ohne Abstriche bei den Qualitätsanforderungen reagieren können. Zugleich sollte sie in der Lage sein, „Richtschnur“ einer qualitätvollen Standortentwicklung zu werden. Der städtebauliche Rahmen muss also robust, anpassungsfähig und zugleich ausstrahlungstark sein.

Für die Qualität des Standortes wird es entscheidend darauf ankommen, sich frühzeitig über die dauerhaften Bestandteile der baulichen Struktur klar zu werden, an denen sich die zukünftige Entwicklung orientiert. Es werden Aussagen über den Erhalt, Rückbau und Neubau erwartet. Durch eine frühzeitige Klarlegung können die weitere Entwicklung wirtschaftlich und imagemäßig entlastet werden und zugleich neue Entwicklungsspielräume aufgezeigt werden. Die gesetzten Rahmenbedingungen zum Gebäudebestand sind zwingend zu berücksichtigen.

In diesem Zusammenhang wird auch dem öffentlichen Raum eine bedeutende Rolle beizumessen sein. Einerseits muss dieser mit dauerhaften Elementen darauf ausgerichtet sein, Beständigkeit, eine klare Linie in das Vorhaben zu bringen. Andererseits wird sich die Struktur und Gestaltung stets zwischen dauerhaften und wandelbaren Lösungen bewegen müssen. Der zu entwerfende öffentliche Raum muss daher die Leistungsfähigkeit besitzen, als stabiles Rückgrat in einem offenen Entwicklungsprozess bestehen zu können. Ziel soll es sein, im Inneren der Entwicklungsfläche klar ablesbare Adressen für die künftigen Nutzungen zu bilden und Freiräume im neuen Stadtquartier und für den Stadtteil anzubieten. Es sollen Räume mit unterschiedlichen Qualitäten und Funktionen, wie urbane Plätze oder begrünte Anger, entstehen.

### 5. DIE ENTWICKLUNG DES STANDORTES SOLLTE IN BEDARFSWEISE ZUGESCHNITTENEN ETAPPEN ERFOLGEN!

Die Gesamtmaßnahme „Neue Zeche Westerholt“ kann nicht, wie bereits erwähnt, mit einem Schlag erfolgen. Aufgabe ist es, für das Zechengelände eine baulich-räumliche Struktur zu entwerfen, die eine Ausformung von Teilbereichen mit städtischen Adressen, eine flexibel nutz- und bebaubare Organisation sowie eine flächen- und erschließungseffiziente Anlage von Baufeldern (Cluster und Module) ermöglicht. Dabei sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie das Miteinander von bestehenden (auch aus der Umgebung) und künftigen Nutzungen sowie Alt- und Neubebauung etappenweise in Einklang gebracht werden können. Innerhalb des Standortes gilt es unterschiedlich große Entwicklungseinheiten für vielfältige Nutzungsbausteine zu organisieren.

Neben einer etappenweisen Entwicklung des Standortes ist auch beabsichtigt, frühzeitige Entwicklungsimpulse zu setzen. Eine attraktive Startmaßnahme ist hierzu sicherlich die öffentlich geförderte Umsetzung eines Informationszentrums/Energielabors in den Torhäusern an der Egonstraße. Insbesondere das Eingangsemble der Egonstraße bietet Potenziale für eine frühzeitige Nutzung mit Impulswirkung. Initialzündungen werden aber nicht nur von umgenutzten Bestandsgebäuden oder von Neubauten erwartet. Eine gut gestaltete und nutzbare Freifläche mit besonderer Ausstrahlung – dauerhaft wie auch temporär angelegt – kann vergleichbare Akzente setzen und Wirkungen auslösen.

Insofern geht es in der städtebaulichen Konzeption auch darum, prozessuale Aspekte zu berücksichtigen und mit den räumlichen Anforderungen an die Entwicklung zusammenfassend in einer Umsetzungsstrategie darzustellen.

### 6. DIE ENTWICKLUNG DES STANDORTES SOLLTE DIE GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENZ UND KLIMAAPASSUNG BERÜCKSICHTIGEN!

Eine städtebauliche Konzeption eines neuen Stadtquartiers von rund 29 Hektar muss auch den zukunftsorientierten Anforderungen der Stadttechnologie und der -energie Rechnung tragen, insbesondere dann, wenn das Nutzungsprofil des Standortes von diesen Aspekten geprägt sein soll. Es ist als selbstverständlich zu betrachten, dass alle hohen und nachhaltigen Qualitätsziele an Energieeffizienz umzusetzen sind. Vor allem der Frage nach dem Energiebedarf eines neuen Stadtquartiers gilt es nachzugehen.

Im Sinne einer nachhaltigen und umweltschonenden Entwicklung des Zechenstandortes sollen flächensparende/kompakte Bauweisen entwickelt und energieeffiziente Gebäudekonstellationen berücksichtigt werden. Zudem soll überprüft und

dargestellt werden, inwieweit die bestehenden und entworfenen Strukturen die funktionale und wirtschaftliche Nutzung von regenerativen Energien zulassen. Darauf ausgerichtete Planungsansätze sollten schlüssig, nachvollziehbar und tragfähig in das Gesamtkonzept integriert sein.

Insgesamt wird erwartet, dass drei Anforderungen an ein energetisches Gesamtkonzept sich in den Beiträgen niederschlagen:

- Energieeffizienz steigern!
- Erneuerbare, lokale und regionale Energien einsetzen!
- Energie sparen!

### 7. DIE ENTWICKLUNG DES STANDORTES SOLLTE WIRTSCHAFTLICH TRAGFÄHIG SEIN!

Die Standortentwicklung des Zechengeländes wird sich in besonderem Maße an den Anforderungen an die Vergabe öffentlicher Fördermittel und an einen in jeder Hinsicht haushälterischen Entwicklungsprozess orientieren müssen. Dies schlägt sich in der städtebaulichen Strukturierung des Gesamtgeländes, im Verhältnis von Bau- und Entwicklungsflächen zu Erschließungsflächen und Freiräumen sowie vor allem auch im Umgang mit dem baulichen Bestand nieder.

Eine effiziente Standortentwicklung erfordert eine Planung, die die unterschiedlichen Qualitätsanforderungen mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen fein austariert und eine Balance zwischen Teilbereichen mit hohen Gestaltungsansprüchen und solchen mit etwas geringeren, mit höherer und geringerer Nutzungsintensität, mit besonderen und gängigen Nutzungsbausteinen, mit festen und veränderbaren Vorgaben findet.

Dies bedeutet, dass ein städtebauliches Konzept erarbeitet und in seinen Grundzügen so vertieft werden muss, dass eine belastbare, gesamtwirtschaftliche Tragfähigkeit gegeben sein muss, die auch einer Überprüfung standhält.



# DIE ARENEN

**ARENA 1**

Mit der ersten Arena Ende Januar 2015 startete das Dialogorientierte Gutachterverfahren „Neue Zeche Westerholt“. Vom 27. bis 30. Januar wurde eine Entwurfswerkstatt durchgeführt, welche den fünf ausgewählten Planungsteams zur Information und zum Austausch mit den Auslobern diente. Zudem erarbeiteten die Planungsteams in dieser Werkstattphase im Dialog mit den Bürgerinnen und Bürgern erste innovative Entwicklungsideen. An dem ersten und dem letzten Werkstatttag fand zudem eine öffentliche Abendveranstaltung statt, die zur Information und Beteiligung der interessierten Öffentlichkeit diente. Zahlreiche Bürgerinnen und Bürger folgten der Einladung, die „Neue Zeche Westerholt“ mit ihren Ideen mitzugestalten.

Die fünf ausgewählten Planungsteams waren:

**TEAM 1**

- arbos Freiraumplanung GmbH & Co. KG, Hamburg
- petersen pörksen partner architekten und stadtplaner bda, Hamburg/Lübeck
- STADTart, Dortmund
- kaplus – Ingenieurbüro Vollert, Eckernförde

**TEAM 2**

- KLA kiplandschaftsarchitekten GmbH, Duisburg
- aefriends Architecture and Urban Planning, Gelsenkirchen
- AVP – Asset Value Partners, Dortmund

**TEAM 3**

- berchtoldkrass space&options, Karlsruhe
- RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn
- Dr. BUSSE real estate consulting, Karlsruhe

**TEAM 4**

- rha – reicher haase assoziierte GmbH, Aachen
- greenbox Landschaftsarchitekten, Köln/Düsseldorf
- Dipl. Ökonom Dieter Blase, Essen

**TEAM 5**

- Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA, Zürich
- wbp Landschaftsarchitekten GmbH, Bochum
- CIMA Beratung + Management GmbH, Dr. Wolfgang Haensch, Köln
- EK Energiekonzepte AG, Zürich

Die Teams bei der Zechebesichtigung

**ARENA 1**

**1. WERKSTATTAG**

Der Auftakt für die beauftragten interdisziplinären Planungsteams stand am ersten Werkstatttag ganz im Sinne der Information. Zunächst versammelten sich die Planungsteams im Projektbüro der Projektgemeinschaft auf der Zeche Westerholt. Dort wurden Hintergrundinformationen und die Aufgabenstellung durch Herrn Prof. Kunibert Wachten ausführlich erläutert. Zudem gab es die Möglichkeit für Rückfragen durch die Teams. Anschließend führten die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Projektbüros die Planungsbüros über den ehemaligen Bergbaustandort, wobei sich wichtige und spannende Einblicke in die alten Zechegebäude boten. Am Nachmittag bekamen die fünf Planungsteams die Gelegenheit, im Rahmen eines Kolloquiums Fragen zu stellen und sich über das geplante Dialogorientierte Gutachterverfahren zu informieren.

Den Abschluss des ersten Werkstatttages bildete eine öffentliche Abendveranstaltung. In der Aula der Martin-Luther-Schule in Herten begrüßten der Bürgermeister der Stadt Herten, Dr. Uli Paetzel, der Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen, Martin Harter, sowie der Vorsitzende der Geschäftsführung der RAG Montan Immobilien, Prof. Dr. Hans-Peter Noll, die zahlreichen Besucher. Nachdem Herr Prof. Kunibert Wachten die Rahmenbedingungen der Machbarkeitsstudie und des Gutachterverfahrens erläutert hatte, wurden die fünf ausgewählten Planungsteams aus den Bereichen Stadtplanung/Architektur, Landschaftsarchitektur und Immobilienökonomie sowie die Jury vorgestellt. Dann erhielten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, in einem „Markt der Ideen“ ihre Anregungen und Wünsche zum Gutachterverfahren einzubringen. Für den Austausch zwischen Planungsteams und Bürgerinnen und Bürgern dienten fünf Marktstände, die jeweils einem Team zugeordnet waren. Zusätzlich konnten die Besucher ihre Anmerkungen auf Anregungskarten notieren oder in einem der Luftbilder des Zechenstandortes mit Fähnchen verorten.

Die Besucher der Abendveranstaltung formulierten vielfältige Ideen, die aufgrund der Vielzahl hier nur in Auszügen wiedergegeben werden können. Vorgeschlagen wurden verschiedene Nutzungsideen, wie ein „Hochseilgarten“, eine „Kinder- und Jugend-Werkstatt“ oder gewerbliche Nutzungen für lokale Betriebe. Die Verknüpfung des Zechenareals mit den umgebenden Stadtteilen und Freiräumen war ein ebenso oft genannter Wunsch wie der nach dem Erhalt des besonderen Zechencharakters. Den Abschluss des Abends bildete ein „Marktgespräch“, in dem die Teams die von den Bürgerinnen und Bürgern eingebrachten Anregungen zusammenfassten.

**2. WERKSTATTAG**

Nachdem der erste Werkstatttag mit dem Kolloquium, der Ortsbegehung und der ersten öffentlichen Abendveranstaltung bereits ausgefüllt war, begann nun die eigentliche Entwurfswerkstatt für die Teams. Der Tag begann für die Planer mit Inputs durch die im Vorfeld beauftragten Fachgutachter aus den Bereichen Ökonomie, Lärm, Boden, Verkehr, Gebäude, Entwässerung und Vermessung. Die Fachgutachter präsentierten ihre Zwischenergebnisse in kurzer Form und beantworteten die Rückfragen der Teams. Nach dieser Informationsveranstaltung hatten die Planer drei Stunden Zeit, um ihre ersten Eindrücke und Erkenntnisse zu Papier zu bringen. Gegen Abend folgte eine zweistündige Besuchszeit für interessierte Bürgerinnen und Bürger. Diese konnten die teilnehmenden Planer auf Schlägel und Eisen in Herten bei der Arbeit besuchen, ihre Anregungen zu den Konzepten geben und sich mit den Planern austauschen. Nach der Besuchszeit folgte erneut eine stille Arbeitsphase der Planungsteams, die mitunter bis tief in die Nacht reichte. Auf der Grundlage der Informationen, welche die Planerinnen und Planer in den ersten eineinhalb Werkstatttagen von der Ausloberin, den Bürgern und den Gutachtern erhielten, entwickelten die Teams erste Entwicklungskonzepte.

**3. WERKSTATTAG**

Der dritte Werkstatttag fand ohne Beteiligung der Öffentlichkeit statt. An diesem Tag sollten sich die fünf Planungsteams in ihren Arbeitsräumen auf Schlägel und Eisen ganz auf ihre Konzepte und Entwürfe konzentrieren und diese konkretisieren und weiterentwickeln. Die Aufgabe der Teams lag vorrangig darin, die Fläche der ehemaligen Zeche Westerholt im städtischen Kontext der Stadtteile zu betrachten, nutzungsstrukturelle Aspekte zusammenzuführen und neue, insbesondere räumliche Perspektiven aufzuzeigen. Die Entwurfswerkstatt ermöglichte es den Teams, vor Ort zu arbeiten und den Austausch mit den Städten und der RAG Montan Immobilien als Auftraggeber zu suchen. In der Werkstatt kristallisierten sich unterschiedliche Herangehensweisen der Teams heraus. Die Verknüpfung des Zechengeländes mit der Umgebung und dem Landschaftsbild, der Erhalt des Förderturms über Schacht 3 als Landmarke, die Einbeziehung gemischter Nutzungsstrukturen sowie die Phasierung der Entwicklung des Zechenstandortes sind Aspekte, die in allen fünf Arbeiten thematisiert wurden.

**4. WERKSTATTAG**

Am Morgen des Präsentationstags, dem 30. Januar 2015, hatten die fünf Planungsteams Gelegenheit, den Feinschliff an ihren Konzepten und Präsentationen vorzunehmen. Parallel traf die Jury des Gutachterverfahrens ein erstes Mal zusammen. Nach einer geführten Zechenbesichtigung fand die konstituierende Jurysitzung im Projektbüro der Projektgemeinschaft statt. Um 16.00 Uhr des gleichen Tages fand in der Aula der Martin-Luther-Schule eine abschließende öffentliche Veranstaltung statt, bei der die Zwischenergebnisse der Planungsteams für die Öffentlichkeit und die Jury präsentiert wurden. Auf besonders anschauliche Art und Weise präsentierte Team 1 um das Büro arbos Freiraumplanung ihre Entwurfsidee in Form eines selbstgedrehten Videos. Wie bei der ersten öffentlichen Abendveranstaltung zum Start des Gutachterverfahrens fand daraufhin ein „Markt der Ideen“ statt, auf dem sich die Bürgerinnen und Bürger mit den Planern austauschen konnten. Den Abschluss des Abends bildete ein „Marktgespräch“, das Prof. Kunibert Wachten mit den Teams führte.

Auf der anschließenden Jurysitzung lobte die Jury die sehr kreativen und weit vorangeschrittenen Arbeitsstände der Teams, die sich trotz einer kurzen und kompakten Werkstattphase allesamt auf einem hohen Niveau befanden. Zudem zeigte sie sich sehr erfreut über die vielen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger, die in den Entwürfen der Teams ablesbar waren. Nach intensiver Diskussion der Zwischenergebnisse wurden allgemeine Hinweise zur Weiterbearbeitung benannt, sowie konkrete Empfehlungen erarbeitet, die den individuellen Entwurfsansatz der Planungsteams fördern sollten. Die Empfehlungen wurden nach der Jurysitzung durch die Verfahrensbetreuung an die Planungsteams übermittelt. Die Planungsteams hatten von da an bis Mitte März Zeit, ihre konzeptionellen Beiträge zur Standortentwicklung unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Jury vertieft auszuarbeiten.

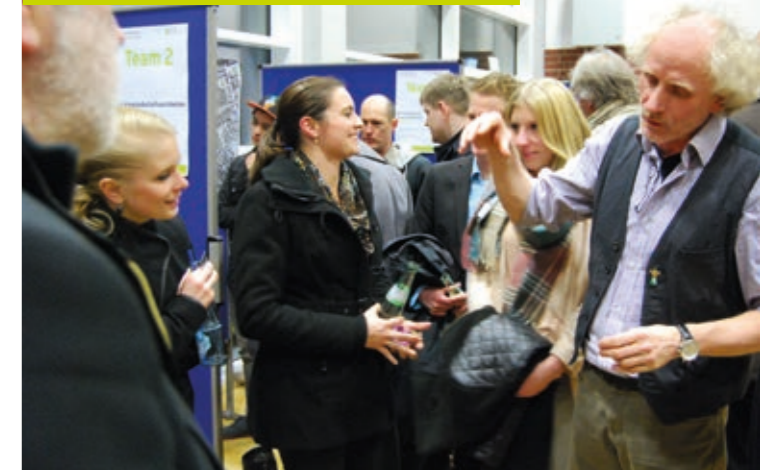
Bürger und Teams in der „offenen Werkstatt“



Gesammelte Bürgeranregungen



Angeregte Diskussionen auf dem „Markt der Ideen“



**ARENA 2**

Am 23. März 2015 war es soweit: Die fünf ausgewählten Planerteams stellten ihre Endergebnisse der Jury und der Öffentlichkeit vor. Bereits vor der Präsentation der Ergebnisse durch die Teams in einer öffentlichen Abendveranstaltung, trat die Jury zusammen und beriet die Beiträge. Im Anschluss an die Abendveranstaltung versammelte sich die Jury erneut und kürte den Gewinner des Gutachterverfahrens.

**ÖFFENTLICHE ABENDVERANSTALTUNG**

Das Interesse der Öffentlichkeit an den Ergebnissen der Planungsteams für die Neue Zeche Westerholt war groß. In der Aula der Martin-Luther-Schule begrüßten der Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen, Martin Harter, sowie der Erste Beigeordnete Hertens, Volker Lindner, und der Projektleiter der RAG Montan Immobilien, Bernd Lohse, die Bürgerinnen und Bürger und die Planungsteams zur Arena 2. Prof. Kunibert Wachten fasste für die gekommenen Besucher den bisherigen Prozess der Machbarkeitsstudie und des Gutachterverfahrens zusammen und übergab dann das Wort an die Planungsteams, welche der Reihe nach ihre Ergebnisse präsentierten. Im Anschluss an die Teampräsentationen hatten Jury und Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich mit den Teams über die Entwürfe auszutauschen; insbesondere für die Jurymitglieder ein wichtiger Moment, um noch einmal Rückfragen zu stellen, bevor sich das Auswahlgremium für eine finale Empfehlung zurückzog.

**VERFAHREN UND PREISGERICHT**

Das Dialogorientierte Gutachterverfahren wurde in Form einer Mehrfachbeauftragung mit Zwischenpräsentation ausgelobt. Es wurden fünf Planungsteams aus den Bereichen Stadtplanung, Architektur und Landschaftsarchitektur mit Beratung im Bereich Immobilienwirtschaft eingeladen, die konkurrierend die Aufgabenstellung bearbeiteten. Das Verfahren war nicht anonym. Die Durchführung des Gutachterverfahrens erfolgte in deutscher Sprache. Die Mehrfachbeauftragung ist mit dem Fördermittelgeber – Land Nordrhein-Westfalen – abgestimmt worden.

Bericht der Vorprüfung durch die Verfahrensbetreuung.

**ARENA 2**

**DIE JURY WURDE IN FOLGENDER BESETZUNG GEBILDET:****JURYMITGLIEDER**

- Ulrich Carow, RVR Bereichsleiter Umwelt
- Martin Harter, Stadtbaurat Gelsenkirchen
- Volker Lindner, Erster Beigeordneter und Stadtbaurat Herten
- Bernd Lohse, RAG Montan Immobilien
- Michael von der Mühlen, MBWSV Staatssekretär
- Korinna Zeumer, Wirtschaftsministerium NRW
- Prof. Gerd Aufmkolk, Landschaftsarchitekt
- Prof. Manfred Hegger, Architekt und Gebäudetechnologe
- Uli Hellweg, IBA Hamburg Geschäftsführer
- Alexa Waldow-Stahm, Architektin und Stadtplanerin
- Gerhard Wittfeld, Architekt BDA

**VERTRETER DER JURYMITGLIEDER**

- Clemens Arens, Stadt Gelsenkirchen, Referatsleiter Stadtplanung (Stimmberechtigt ab 20.00 Uhr, Vertretung für Michael von der Mühlen, MBWSV Staatssekretär)
- Hiltrud Lintel, Landschaftsarchitektin
- Dirk Mober, Energieagentur NRW
- Hans-Rainer Runge, Stadtplaner, Verkehrsplaner
- Kim-Alexander Troidner, RAG Montan Immobilien

**BERATER DER JURY (OHNE STIMMRECHT)**

- Michael Blume, Wirtschaftsförderung Herten
- Jürgen Grunwald, Vorsitzender des Bezirksausschusses Westerholt/Bertlich
- Egon Kopatz, Mitglied Gebietsbeirat Gelsenkirchen
- Michaela Lukas, Mitglied Gebietsbeirat Gelsenkirchen (ab 20.00 Uhr)
- Melvin Jahn, Schüler der Martin-Luther-Schule
- Prof. Dr. Guido Spars, Bergische Universität Wuppertal, Immobilienwirtschaft, DCF-Bewertung
- Arno Flörke, afi Arno Flörke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik/Gutachten Lärm
- Gerald Mansel-Rudolph, Ahlenberg Ingenieure/Gutachten Boden
- Dr. Harald Blanke, ambrosius blanke verkehr.infrastruktur/Gutachten Verkehr
- Martin Halfmann, Architekt BDA/Gutachten Gebäude
- Dr. Stephan Demmert, KONSTA Planungsgesellschaft MBH/Gutachten Entwässerung
- Wolfram Reinhard, Vermessungsbüro Wolfram Reinhard, Ö.b.V./Gutachten Vermessung

Diskussion der Wettbewerbsergebnisse ...



... in der Jurysitzung



Im Rahmen der Arena 2 tagte die Jury in der Mensa der Martin-Luther-Schule in Herten unter Ausschluss der Öffentlichkeit. Die hochkarätig besetzte Jury unter Leitung von Uli Hellweg hatte die anspruchsvolle Aufgabe, die eingereichten Arbeiten der fünf teilnehmenden Planungsteams hinsichtlich der in der Auslobung genannten Anforderungen und Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung des Zechengeländes zu bewerten und Empfehlungen für die Weiterbearbeitung eines Konzeptes zu einem Masterplan zu empfehlen.

Die Sitzungen des Auswahlgremiums wurden in der Zeit von 11.00 Uhr bis ca. 16.45 Uhr und nach einer öffentlichen Abendveranstaltung der Arena 2 von 20.00 Uhr bis ca. 22.00 Uhr durchgeführt.

Nach der Eröffnung der Jurysitzung durch Herrn Volker Lindner, Erster Beigeordneter und Stadtbaurat Herten und Herrn Uli Hellweg, Geschäftsführer der IBA Hamburg und Vorsitzender der Jury, sowie der Feststellung der Beschlussfähigkeit der Jury, stellte die Vefahrensbetreuung der Jury die Vorprüfung an den jeweiligen Plänen wertungsfrei vor.

Im Anschluss an den Bericht der Vorprüfung machte sich in einem Rundgang von 12.00 Uhr bis 15.00 Uhr das Auswahlgremium mit den einzelnen Arbeiten ausführlich vertraut.

Die einzelnen Beiträge wurden zunächst stellvertretend von einem Jurymitglied kommentiert. Anschließend diskutierte und bewertete die Jury gemeinsam den jeweiligen Beitrag hinsichtlich des individuellen Entwurfsansatzes, seiner Qualität und seiner Besonderheiten.

Austausch zwischen Jury und Teams



Abschließend würdigte die Jury die konzeptionellen Ansätze der Beiträge Team 1 – arbos Freiraumplanung | petersen pörksen partner | STADTart – und Team 5 – Bob Gysin + Partner | wbp Landschaftsarchitekten | CIMA Beratung + Management, Dr. Wolfgang Haensch | EK Energiekonzepte AG – und wählte diese beiden Beiträge für einen weiteren Wertungsrundgang nach der öffentlichen Abendveranstaltung aus.

Nach der Arena 2 und der öffentlichen Präsentation der Beiträge der Teams trat die Jury von 20.00 Uhr bis 22.00 Uhr zu einer abschließenden Bewertung der Beiträge des Team 1 – arbos Freiraumplanung | petersen pörksen partner | STADTart – und des Team 5 – Bob Gysin + Partner | wbp Landschaftsarchitekten | CIMA Beratung + Management, Dr. Wolfgang Haensch | EK Energiekonzepte AG – zusammen.

Nach dem Eindruck der Präsentationen in der Arena 2 und vertiefender Diskussion der beiden Beiträge hinsichtlich der Eignung für eine künftige städtebaulich-freiraumplanerische Entwicklung des Zechengeländes empfahl die Jury – einstimmig – die entworfene Konzeption von Team 5 – Bob Gysin + Partner | wbp Landschaftsarchitekten | CIMA Beratung + Management, Dr. Wolfgang Haensch | EK Energiekonzepte AG – zur Grundlage für die Ausarbeitung des Masterplans zu machen.

Präsentation der Teams in der Abendveranstaltung



**ARENA 3****Zielperspektive für die Entwicklung der „Neuen Zeche Westerholt“**

Am 26. August 2015 wurde im Rahmen der Arena 3 der wegweisende Masterplan für die „Neue Zeche Westerholt“ durch die Planungsbüros Bob Gysin + Partner und wbp Landschaftsarchitekten der Öffentlichkeit vorgestellt. Seit April 2015 hatte das Siegerteam des planerischen Wettbewerbs an der Entwicklung des Masterplans „Neue Zeche Westerholt“ gearbeitet. Der Masterplan stellt das Ergebnis eines dialogorientierten Verfahrens dar, in dem zahlreiche Anregungen und Ideen von Bürgerinnen und Bürgern gewonnen und in die Planung des Zechenstandortes integriert werden konnten.

**BEGRÜSSUNG**

Die Arena 3 fand in der Aula der Martin-Luther-Schule in Herten statt, wo die Besucher mit Projektzeitungen und Masterplänen für die Hosentasche, sogenannten Pocket-Guides, begrüßt wurden. Martin Harter, der Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen, begrüßte die Anwesenden im Namen der Städte Gelsenkirchen und Herten sowie der RAG Montan Immobilien und dankte ihnen für ihr reges Interesse und Engagement. Viele der anwesenden Bürgerinnen und Bürger hatten bereits an den ersten zwei Arenen teilgenommen und mit Ihren Ideen einen wichtigen Beitrag zur Erarbeitung des Masterplans „Neue Zeche Westerholt“ geleistet. In einem kurzen Rückblick machte Herr Harter deutlich, welche Schritte bis zum Erreichen des Masterplans nötig gewesen waren. Zudem erklärte er, welche Relevanz der Masterplan hat und welche Funktionen er in Zukunft übernehmen wird.

**EINFÜHRUNG UND RÜCKBLICK**

Prof. Kunibert Wachten vom Planungsbüro scheuven + wachten begann mit einer Einführung in die Thematik und einem Rückblick auf die Machbarkeitsstudie und das Dialogorientierte Gutachterverfahren. Daraufhin stellte er die Arbeiten der fünf Teams im Überblick vor und wies auf die Empfehlung der Jury hin. Er erklärte, dass der ursprüngliche Entwurf des Planungsbüros Bob Gysin + Partner und wbp Landschaftsarchitekten im weiteren Verlauf des Projektes unter Einbeziehung der Gutachterergebnisse zum Masterplan weiterentwickelt worden ist. Die Fachgutachter hatten in ihren schriftlichen Stellungnahmen Empfehlungen für eine Optimierung des Entwurfs ausgesprochen.

Interessierte Besucher bei der Präsentation des Masterplans



# ARENA 3

VORSTELLUNG DER MASTERPLANUNG

Seit der Arena 2 im März 2015 hatte das Team um die Büros Bob Gysin + Partner und wbp Landschaftsarchitekten fünf Monate lang intensiv an der Ausarbeitung des Masterplans gefeilt. In ihrem Vortrag verdeutlichten Sebastian El khouli, Bob Gysin + Partner, und Christine Wolf, wbp Landschaftsarchitekten, den Zuhörern, was die Konstanten und Variablen des Masterplans für die Neue Zeche Westerholt sind. Durch den Einfluss der Gutachter wurde das Konzept in vielen Bereichen optimiert und angepasst; im Vergleich zum Wettbewerbssentwurf hat es jedoch wenige grundlegende Veränderungen gegeben. Denn das Konzept und das städtebauliche Grundgerüst waren robust und tragfähig genug, um auf Veränderungen der Rahmenbedingungen und Anforderungen reagieren zu können. Auch das Leitbild und die zentralen Themen konnten beibehalten werden. Weitere Konstanten des Entwurfs waren der Erhalt des Schachtes 3, die Gestaltung und Führung der Allee des Wandels, sowie die grundlegende Struktur der Baufelder und Wegeverbindungen.

Dagegen stellte das gestaltete Hochplateau eine wesentliche Weiterentwicklung des Masterplans im Vergleich zum Wettbewerbssentwurf dar. Anstelle des Wagenumlaufs entschieden sich die Masterplaner für ein Umlagerungsbauwerk, in dem die Altlasten gesichert werden konnten. Neu waren auch die Regenwassermulden östlich des Hochplateaus. Durch die inhaltliche Weiterentwicklung der Quartiere konnte das Verkehrskonzept verbessert werden. Es zeichnet sich nun durch eine Reduzierung des Verkehrsaufkommens aus. Die Planung einer S-Bahnhaltestelle und mehrerer Bushaltestellen optimierte das Verkehrskonzept auf ÖPNV-Ebene. Zudem wurden

zusätzliche Stellplätze am Nahversorger und der Allee des Wandels geschaffen. Weitere Veränderungen wurden in der Ergänzung der vorhandenen Stadtstrukturen vorgenommen. An der Bahnhofstraße wurden die Verkaufsfläche des Nahversorgers sowie die Dimensionierung der Sonderwohnformen reduziert. Außerdem wurde die Gartensiedlung redimensioniert und die Anzahl der Wohneinheiten verringert.

FACHGESPRÄCH

Im Anschluss an die Vorstellung des Masterplans führte Prof. Kunibert Wachten ein Fachgespräch mit den Masterplanern Sebastian El khouli und Christine Wolf und der Auftraggeberseite in Person von Martin Harter, Stadtbaurat der Stadt Gelsenkirchen, Volker Lindner, Erster Beigeordneter und Stadtbaurat der Stadt Herten, und Bernd Lohse, Projektleiter der RAG Montan Immobilien. Zunächst beantworteten die Diskutanten inhaltliche Fragen zum Masterplan und den wichtigsten Elementen des Konzeptes. Herr El khouli führte die Allee des Wandels als wichtiges Element an und beschrieb ihre Besonderheiten. Zudem nannte er das Hybridquartier mit seiner vielschichtigen Nutzung und Ausgestaltung. Für Herrn Lohse stellte die stabile städtebauliche Struktur eine Besonderheit des Konzeptes dar. Außerdem waren die nachhaltige Entwicklung und die Prozesshaftigkeit in seinen Augen besondere Qualitätsmerkmale. Herr Harter hob besonders die Möglichkeit der Realisierung in Bausteinen sowie die geplante Ergänzung vorhandener Strukturen hervor. Herr Lindner sprach die hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen an, der durch die Planung Rechnung getragen wird. Seiner Meinung nach erhöhen die geplanten Nutzungen sowie die Lage des Plangebiets die Erfolgchancen des Projektes.

Nach zwei Runden, in denen Rückfragen aus dem Publikum beantwortet wurden, gingen die Teilnehmer des Fachgesprächs auf die nächsten Entwicklungsschritte des Projektes ein. Als Zeithorizont für die vollständige Entwicklung der Fläche wurden 20 Jahre genannt, wobei Teile des Areal, wie die Gartenstadtsiedlung, bereits kurz- bis mittelfristig realisiert werden können. Für den weiteren Verlauf des Projektes wird eine gemeinsame Entwicklungsstrategie notwendig. Die Akteure müssen sich organisieren, beispielsweise in Form einer Entwicklungsgesellschaft. Anfang nächsten Jahres soll das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden, welches bis zur Rechtskraft mehrere Jahre in Anspruch nehmen kann. Den ersten Schritt der Umsetzung wird die Sanierung und der Umbau der Torhäuser darstellen. Ihre Fertigstellung soll bereits im Jahr 2017 erfolgen.

Im Schlusswort lobte Herr Lindner das starke Konzept der Masterplaner, welches stabil genug gewesen war, um den Anpassungen der Fachgutachter standzuhalten. Zudem dankte er allen Beteiligten für ihr Engagement und die gute Arbeit.



Präsentation des Masterplans



Fachgespräch



Die Masterplaner



Der Masterplan



Teilnehmer des Fachgesprächs

Pocket-Guides und Projektzeitung zur Information







# DIE ERGEBNISSE DER TEAMS

## KLIMAMODELLQUARTIER WESTERHOLT

### Vernetzen, Verweben, Integrieren

#### LEITIDEE - KLIMAMODELLQUARTIER WESTERHOLT

Auf regionaler Ebene wird vor dem Hintergrund der Lage des Standortes an der Allee des Wandels als Schaufenster der Klima-Expo 2022 die Leitidee des KlimaModellQuartieres Westerholt formuliert. Grundidee ist es, mit den vor Ort vorhandenen Ressourcen einen weitgehend energieautarken und damit CO<sub>2</sub> neutralen Standort zu entwickeln. Das Energiekonzept basiert auf einer Reduzierung des Energieverbrauches, der Erzeugung der Restbedarfe über verfügbare regenerative Quellen sowie der Vernetzung der Energieströme. Die Verknüpfung von Geothermie, Photovoltaik und Biogasnutzung in Zusammenarbeit mit dem Biomassenpark auf der Kokerei Hassel bilden dabei das energietechnische Grundgerüst bei der Erzeugung. Der Aufbau eines leistungsfähigen Nahwärmenetzes für den Standort und den angrenzenden Stadtteil zeigt modellhaft, wie dezentral energieautarke Strukturen geschaffen werden können, die in Zukunft einen Beitrag zur Entlastung der Großkraftwerke leisten.

#### LEITZIELE - VERNETZEN, VERWEBEN, INTEGRIEREN

Als wichtigstes räumliches Rückgrat zwischen dem Stadtteilzentrum Westerholt und Hassel wird ein Grünzug vorgeschlagen, der von der Bahnhofstraße im Osten bis zum neuen Stadtteilpark im Westen reicht. Im Grünzug wird auch der regionale Radweg als Teil der Allee des Wandels geführt, so dass der Grünzug zum „Schaufenster“ des Standortes und der angrenzenden Stadtteile wird. In Nord-Süd-Richtung übernehmen Quartiersstraßen und Wege die räumliche Vernetzung zwischen den angrenzenden Wohnquartieren, dem Westerholter Wald und dem Standort. Städtebaulich wird durch strategische Arrondierungen bzw. Erweiterungen vorhandener Wohnquartiere der Standort mit seinem Umfeld verwoben. Als sinnvolle Ergänzung des stadtteilbezogenen Angebotes wird ein neuer Einzelhandelsstandort im Osten an der Bahnhofstraße vorgeschlagen. Stadtteilbezogene Mischnutzungen in den historischen Zechenbauten auf dem in Zukunft öffentlich zugänglichen und gut erschlossenen Zechenstandort verweben das Areal mit der lokalen Wirtschaft. Diese Bausteine werden alle als Arrondierung bzw. Erweiterung des vorhandenen Stadtteils verstanden, um eine isolierte Entwicklung des ehemaligen Zechengeländes zu vermeiden.

Neben diesen räumlichen und inhaltlichen Bausteinen des Vernetzens und Verwebens wird die soziale und gesellschaftliche Integration des Standortes von besonderer Bedeutung sein. Im Planungsprozess sind die Bürger und Akteure vor Ort intensiv in den Entwicklungsprozess einzubinden. Neben dem Quartiersmanagement und dem von den beiden Städten und der RAG gegründeten Projektbüro wird daher ein Standort- und Bestandsmanagement an der Schnittstelle von Marketing und Kommunikation vorgeschlagen.

#### STÄDTEBAULICHES KONZEPT - 7 NEUE QUARTIERE FÜR WESTERHOLT, HASSEL UND BERTLICH

Das städtebauliche Konzept gliedert den Standort in 7 neue Quartiere, die über das großzügige Freiraumband zusammengehalten werden.

**Quartier 1:** Nördlich der Egonstraße, auf dem ehemaligen Kohlelagerplatz wird eine Ergänzung der vorhandenen gartenstädtischen Wohnsiedlung vorgeschlagen. Über eine ringförmige Quartierstraße erschlossen gliedert es sich in einen äußeren Ring aus Reihenhäusern und einem Kern aus z. B. genossenschaftlichem Mietwohnungsbau.

**Quartier 2:** Als zweites Wohnquartier wird im Osten des Standortes im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße ein Mehrgenerationenquartier vorgeschlagen. Die städtebauliche Mischung aus barrierefreiem Geschosswohnungsbau für Ältere und Townhouses für jüngere und Familien in



Nachbarschaft zum Stadtteilzentrum ist als Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes gedacht. Mit diesem neuen Angebot können vielleicht auch neue Bewohner in den Stadtteil gezogen werden.

**Quartier 3:** Die historisch, preußische Keimzelle der Zeche bildet mit ihrem baukulturellen Erbe das eigentliche Herz der Projektentwicklung. Vor allem mit den sanierten Bestandsgebäuden wie den beiden Torhäuser, dem Zechenhaus mit den Kauenbereichen und der Lohnhalle, den Fördermaschinenhäusern und den historischen Werkstatt- und Lagergebäuden hebt sich der Standort von anderen, gesichtslosen Flächenimmobilien ab. In diesem Quartier wird vorgeschlagen, das Gebäude des Wagenumlaufs abzureißen. Die städtebauliche Zeichenhaftigkeit des Wagenumlaufs wird durch einen Rahmen aus Ginkgobäumen, die auf einer erhöhten Plattform gepflanzt werden, neu interpretiert. Der Turm über Schacht 3 bleibt erhalten und erhält als Energiezentrale eine neue Aufgabe und kann weiterhin als weithin sichtbares Zeichen einen Teil der Vergangenheit des Standortes dokumentieren. Über der Altlast der ehemaligen Kokerei wird ein sogenanntes Landschaftsbauwerk zur Sicherung der Altlast vorgeschlagen.



Dieses Landschaftsbauwerk wird als klar konturierte Rasenform quer zum Ginko-Wagenumlauf entwickelt und zeichnet den Grundriss der ehemaligen Kokerei nach.

**Quartier 4:** An der Ecke Egonstraße/Geschwisterstraße wird eine Arrondierung der Bestandsbebauung vorgeschlagen. Der hier auch nach Bodensanierung noch verbleibende Höhenunterschied von bis zu 4 m wird baulich in Form von Atelierwohnungen genutzt, die Wohnen und Arbeiten auf engem Raum ermöglichen.

**Quartier 5:** Die Westspitze des Standortes wird als möglicher Bildungscampus zum Thema Neue Energien entwickelt. An der Zufahrt von der Marler Straße wird ein bis zu zehngeschossiges Eingangsgebäude vorgeschlagen, das städtebaulich den Gegenpol zum Turm über Schacht 3 bildet. Die angrenzenden Baustrukturen sind städtebaulich aus der Struktur des historischen Zechenstandortes abgeleitet und arrondieren diesen Bereich im Westen auf selbstverständliche Weise.

**Quartier 6:** Südlich des vorgeschlagenen Bildungscampus wird ein Gründerzentrum für Hochschulabsolventen und Entwickler neuer Technologien und Energien vorgeschlagen. Städtebaulich reiht es sich in eine zusammenhängende Baustruktur südlich des zentralen Grünbandes ein.

**Quartier 7:** In Ergänzung zum vorgeschlagenen Gründerzentrum wird östlich anschließend ein Gewerbestandort für neue Energien und Technologien angeordnet. Da die äußere Erschließung Logistikbetriebe oder LKW-intensive Anlieferungen nicht zulassen, ist die Baustruktur kleinteilig und modulhaft aufgebaut. Dreigeschossige Büro- oder Laborbauten besetzen die neue Haupteerschließungsstraße und eingeschossigen Hallen werden zum Lärmschutzwall an der Bahn orientiert.

#### WÜRDIGUNG DURCH DAS PREISGERICHT

Der Beitrag zeigt bemerkenswerte, positive Merkmale auf. Dazu gehören:

- die richtige Zonierung des Gesamtgeländes nach Nutzung, Dichte und Maßstäblichkeit
- die Führung der Allee des Wandels in der Mitte der Gesamtanlage mit der Erlebbarkeit des postindustriellen Erbes und der neuen Nutzungsschwerpunkte
- der Umgang mit dem Gebäude „Wagenumlauf“. Schacht 3 steht gut in einer großzügig bemessenen Grünfläche und bildet somit eine große Landmarke für das neue Quartier; seine Nutzung ist zeitgerecht und attraktiv
- die Struktur der vorgeschlagenen Bebauung eignet sich flexibel für unterschiedliche gewerbliche Nutzungen
- die angemessene Ausprägung für das Wohnen, vor allem im östlichen Bereich; der Geländeabtrag trägt zur Einbindung in Westerholt bei.

Die Erschließung ist klar, sinnfälliger und wirtschaftlich gelöst. Die beiden Querungen über die Bahn führen zu einer guten Vernetzung mit dem Waldgebiet und dem neu entstehenden Quartier auf dem Gelände der ehemaligen Kinderklinik. Die Vorschläge zum Thema Energie sind klar und nachvollziehbar. Mit dem Energieturm wurde auch inhaltlich ein großes Zeichen gesetzt, welches jedoch nicht unrealistisch ist. Die Vorschläge zur Regenwassersammlung und -entsorgung über die große Rigole sind gut durchdacht. Auch die Vorschläge zu Zwischennutzungen sind im Kontext der vorgesehenen Entwicklung im Hassel gut nachvollziehbar.

Weniger positiv werden die Übergänge des zentralen Grünbandes im Westen und Osten beurteilt: Es läuft im Westen ins Leere und endet im Osten auf einem Parkplatz. Die Allee des Wandels hat zwischen dem Gelenkpunkt und der Bahnhofstraße eine recht triviale Ausprägung. Die vorgeschlagene Bebauung an der Grünstraße auf der Höhe des jetzigen Plateaus würde die angrenzende Wohnbebauung empfindlich stören. Auch die städtebauliche Ausformulierung der Egonstraße insbesondere im östlichen Bereich wird hinsichtlich der Raumbildung einer Stadtstraße kritisch diskutiert.

Insgesamt ein Beitrag von hoher Qualität mit einigen Schwächen.



## PERSPEKTIVWECHSEL

### LEITIDEE UND STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Mit der Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt besteht die Chance, sich zu einer nachhaltigen und zukunftsorientierten Planungs- und Baukultur im Umgang mit industriekulturellem Erbe innovativ zu positionieren und die besondere ökologische sowie klimatologische Funktion des Areals als Entwicklungsmotor zu thematisieren. Unter den Aspekten Ökologie, Energieeffizienz, finanzielle Nachhaltigkeit und hohe Freiraumqualität wird das Areal als ein neues Stück Stadt interpretiert und vor dem Hintergrund der individuellen Geschichte des Ortes von innen heraus mehrdimensional entwickelt.

Die Zeche Westerholt, zwischen den Stadtteilen Gelsenkirchen-Hassel, Herten-Bertlich und Herten-Westerholt, folgt einer linearen Ausrichtung in Ost-West-Richtung, wie sie im gesamten Ruhrgebiet und dem südwestlichen Münsterland zu finden ist. Das Areal der ehemaligen Zeche wird zukünftig mit der Stadtstruktur im Norden und dem Landschaftsgefüge im Süden neu eingegliedert und positioniert. Die Dynamik des Ortes übt auch heute noch für die Menschen der Region einen ganz besonderen Reiz aus. Was früher nicht zugänglich war, hat jetzt das Potential, die Idee vom gemeinschaftlichen Leben und Arbeiten zu beleben und damit verbunden eine „neue Mitte“ zu schaffen. Das Kernstück ist die Plattform und Herzstück unserer Idee. Alte Gebäude, wie das Zechenhaus mit der Kaue, das Fördermaschinenhaus mit Heizzentrale und Motorenlager, Teile der Wäsche oder der Förderturm stehen auf der Plattform inmitten von neuen Gebäuden. Als urbanes Scharnier fungiert die Neue Zeche Westerholt als Bindeglied zwischen den umliegenden Stadtteilen und entwickelt sich zu einem lokalen Entwicklungspol. Die umliegende Landschaft wird zukünftig in die Fläche eingebunden und bildet die Entwicklungsgrundlage eines grünen Zechenstandortes. Als Lichtungen in dieser Vegetationsstruktur liegen die vier neuen Quartiere, die sich je nach Nachfrage und Marktlage als modulares System entwickeln lassen: Das modulare Laborfeld, das Gartenquartier, das Waldquartier und das Stadtquartier.

### DIE BEBAUUNGSSTRUKTUR

#### Das modulare Laborfeld

Der zentrale Bereich der ehemaligen Zeche wird als urbaner Kern entwickelt. Es wird zukünftig ein Laborfeld als modulares Projektierungssystem realisiert: Ein orthogonales Raster, bestehend aus den erhaltenswerten Gebäuden, mit angrenzenden feldartigen Grünflächen, bilden die Grundstruktur dieses zusammenhängenden Systems. Es soll eine Symbiose aus Neubauten und Bestandgebäuden entstehen, die dauerhaft durch die Vegetationsflächen aufgelockert werden. Eine urbane Achse durch das Laborfeld wird durch lineare Wasserbecken zusätzlich betont und schafft mit Außenflächen für Gastronomie hohe Aufenthaltsflächen. Der zentrale Platz wird durch das Klärbecken, welches als Waldkörper inszeniert wird, besonders in Szene gesetzt.

#### Wohnen

Das Gartenquartier im Norden, das Waldquartier im Westen und das Stadtquartier im Osten ergänzen das Wohnangebot in Gelsenkirchen und Herten mit den unterschiedlichsten Wohntypen. Das Städtewachstum kann schnell erfolgen und an den Rändern des Entwicklungsareals ein Zusammenwachsen der Stadtteile Hassel, Bertlich und Westerholt ermöglichen. Die einzelnen neuen Wohnquartiere, die im erweiterten Grün „schwimmen“, lassen sich auf die Geometrie der umliegenden Gebäude ein.

#### Das Gartenquartier

Das Gartenquartier im Norden ist eine Weiterentwicklung der Gartenstadt-Idee. An der Egonstraße wird die Baustruktur komplettiert und somit die heutige Lücke geschlossen. Hinter



dieser straßenbegleitenden Struktur wird das Gartenquartier, bestehend aus 2-3-geschossigen Doppel- und Reihenhäusern, mit allen Gärten Südwest ausgerichtet und mit öffentlichen Quartiersplätzen ergänzt.

#### Das Waldquartier

Das stark durchgrünte Waldquartier wird von der Marler Straße erschlossen. Ebenfalls 2-3-geschossige Bebauungen bilden kleinere Gruppen mit Freiflächen, die gemeinschaftlich genutzt werden können. Die vorwiegende Südwest-Orientierung wird lediglich an der Marler Straße aufgebrochen. Hier wird die straßenbegleitende Bebauung den Schallschutz für das Waldquartier gewährleisten.

#### Das Stadtquartier

Das Stadtquartier im Osten bildet mit seiner 4-6-geschossigen Struktur und der direkten Anbindung an die Bahnhofsstraße das Gelenk zwischen Westerholt-Mitte und der „Neuen Zeche Westerholt“. In Ergänzung der städtebaulichen Struktur entsteht ein durchmischtes Quartier mit Wohnen, Kleingewerbe und Einzelhandel. Von der Bahnhofsstraße aus beginnt das Quartier mit einem Nahversorger und setzt sich als aufgebrochene Blockstruktur fort. Hier können insbesondere wegen der Nähe zu Krankenhaus und Pflegeeinrichtungen seniorengerechte Wohnungen, Mehrgenerationenwohnen oder auch betreutes Wohnen angeboten werden.



### DIE GRÜNSTRUKTUREN

Ein neuer Bürgerpark wird in einem Bereich mit starken Bodenbelastungen als großzügige Parkfläche mit Grün, Aufenthalts- und Spielflächen realisiert. Mithilfe eines Brückenbauwerks wird er an das Wohnquartier im Südosten und den dort vorhandenen Sportplatzflächen angebunden. Entlang der Bahntrasse im Süden wird ein grünes Rückgrat entstehen. Hier wird mithilfe von Erdmodellierungen eine begehbare Landschaftsstruktur errichtet und schafft neben ihrem funktionalen Aspekt als Lärmbarrriere einen ästhetischen Mehrwert. Die Skulptur bildet in ihrem Zusammenspiel von Erhebungen, Gehölzgruppen und linearen Wiesenbereichen wertvolle ökologische Rückzugsräume.

### DIE VERKEHRSTRUKTUREN

Als Anknüpfungspunkt der Fuß- und Radwegeverbindung vernetzt die Landschaftsskulptur die Neue Zeche Westerholt im großräumigen Maßstab mit ihrer Umgebung. Entlang des neuen grünen Rückgrats führt die Allee des Wandels vom zukünftigen Stadtpark der Kokerei Hassel im Westen in Richtung Osten nach Herten und verbindet verschiedene Industrie- und Kulturdenkmäler in der Umgebung miteinander. Abzweigende Wege leiten in die Quartierteile der Neuen Zeche Westerholt hinein. Nach Süden bindet eine Landschaftsbrücke den Westerholter Wald als regionales Naherholungsgebiet an. Eine neue Verbindung in Ost-West Richtung zwischen den neuen Strukturen im Norden und dem Westerholter Wald im Süden nimmt die neuen Verkehrsströme auf. Somit wird die Egonstraße nicht zusätzlich belastet und die neue Adressbildung in Richtung Wald im Süden wird zum Zeichen des Neuanfangs. Von dieser neuen Straße werden Waldquartier, Stadtquartier und das Laborfeld mit ihrer Magistrale und den Platzflächen erschlossen.

### WÜRDIGUNG DURCH DAS PREISGERICHT

Diese Lösung im Umgang mit der Allee des Wandels führt – darin zeichnet sich der Entwurf aus – zu einer in sich gesehen, attraktiven und konfliktfreien Führung des Radweges, jedoch mit mangelndem Bezug zur übrigen Nutzung. Allerdings erlaubt nach dem Willen der Entwurfsverfasser diese Lösung die Realisierung des Radweges vor Fertigstellung der gesamten Nachfolgenutzung.

Die städtebauliche Qualität bezieht der Entwurf insgesamt aus der Freiraumgestaltung und der Ausstattung mit Grünflächen. Im Gegenzug wird der Bereich der Bestandsgebäude durch Neubauten extrem verdichtet, teilweise geradezu eingekesselt. Dies geht mit einem hohen Versiegelungsgrad und einer fast überzogenen urbanen Anmutung dieses Bereiches einher. Mit etwas zurückhaltenderer, „alltagsgemäßer“ Gewerbebebauung ist dieses Konzept nicht zu realisieren. Bedauerlich ist, dass trotz intensiver Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand, dieser nicht adäquat in Szene gesetzt wird. Auch der Vorschlag, die Außenwände der Bestandsgebäude quasi als Fassadenkulisse zu nutzen, ist diskussionswürdig. Das Nutzungskonzept des Gewerbekerns ist angesichts der hohen Dichte inhaltlich nur vage definiert.

Das westlich angeordnete Wohnquartier mit Reihenhäusern ist städtebaulich, aber auch in Bezug auf die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt, unattraktiv. Zudem führt die Erschließung des Gewerbeteils mitten durch dieses Wohngebiet. Ein Bezug dieses Quartieres zu den übrigen Nutzungen auf dem Gelände ist trotzdem nicht zu erkennen.

Insgesamt ist die Frage zu stellen, ob dem Vorschlag einer umfangreichen Wohnbebauung in drei Quartieren eine entsprechende Nachfrage gegenüber steht und ob der Erlös aus der Vermarktung dieser Quartiere dem Gesamtkonzept tatsächlich zu Gute kommen kann.

Gut und pragmatisch gelöst ist die Anbindung an den Bereich Bahnhofstraße mit einem zurückhaltend dimensionierten Vollsortimenter und Wohnbebauung.

Insgesamt erhält der Entwurf viele interessante Ansätze. In Bezug auf die sehr weitgehenden Vorschläge zur Wohnbebauung, die mit der Gartenstadt kontrastieren, und die Ausprägung der gewerblichen Mitte erfüllt er jedoch nicht die Erwartungen der Auslobung.



**NEUE ZECHE WESTERHOLT.**

Energie. Leben.

**LEITIDEE**

Das Gelände der ehemaligen Zeche Westerholt zeigt sich als zusammenhängendes lineares Band, das sich von seiner Umgebung abschottet. Für die umgebenden Quartiere stellt es als introvertierter Fremdkörper zudem eine unzugängliche und undurchlässige Barriere dar. Allerdings liegen in der denkmalgeschützten Substanz und der Zeichenhaftigkeit des Schachts 3 erhebliche Potenziale, die Impulse für eine zukunftsfähige Entwicklung initiieren könnten. Die zukünftige Neue Zeche Westerholt soll nicht nur ein Markenstandort für Energietechnologie werden. Auch sollen Stadtentwicklungsprozesse in Gang gebracht werden.

Eine Technologieschmiede für Energie, von der Forschung und Entwicklung über die Produktion bis zur Vor-Ort-Anwendung am Objekt, stellt eine starke Weiterentwicklung der Förderung des Energieträgers Kohle dar, die mittlerweile Geschichte ist. Zur Entwicklung eines lebenswerten Stadtquartiers braucht es aber eine deutlich menschliche Komponente. Im Kernbereich der ehemaligen Zeche ist Raum für eine Entwicklung, die ganz auf die Bedürfnisse der Menschen der näheren und weiteren Umgebung ausgerichtet ist und diese mit dem großen Energiethema verknüpft. Außerdem ist das lebenslange Lernen Ausgangspunkt für einen Bildungs-Campus, der sich übergreifend mit den verschiedenen Akteuren auf der Neuen Zeche verknüpft.

**STÄDTEBAULICHE STRUKTUR**

Für die Entwicklung einer räumlichen Idee zur Umsetzung des programmatischen Ansatzes lohnt ein Blick auf die Abläufe über und unter Tage, die den Alltag auf der nun zu entwickelnden Fläche jahrzehntlang geprägt haben. Diese Abläufe folgen einem prägnanten, fast maschinellen Muster, das sich an der Oberfläche in Clustern ausdrückt. In einem Cluster fand das (Ein-)Treffen und Vorbereiten, der Aufbruch und die Einfahrt statt, im anderen das Zu-Tage-holen des Energieträgers, jeweils mit allen dafür notwendigen Ausstattungen. Das Thema der überlieferten Cluster soll in Form von Keimzellen zum Ausgangspunkt der städtebaulichen Idee werden.

Drei Cluster des Zechenkerns werden zu Keimzellen der zukünftigen Entwicklung: Wo bisher Energie zu Tage kam, wird gezielt die Keimzelle „Innovation“ installiert. Wo bisher die Menschen aufeinandertrafen, übernimmt die Keimzelle „Leben & Arbeiten“ die Funktion eines wichtigen räumlichen und programmatischen Bindeglieds zur Umgebung und ergänzt das Energiecluster um attraktive Funktionen. Im Westen entsteht schließlich die Keimzelle „Technologieorientiertes Gewerbe“. Die zwei der Stadtstruktur zugewandten Cluster, die mit Bergematerial aufgefüllt, Zechenfunktionen übernahmen, werden wieder abgetragen, der Stadt zurückgegeben.

Jedes Cluster wird mit einem prägnanten räumlichen Prinzip entwickelt, das eine unverwechselbare Identität und Adressbildung erzeugt. In der Keimzelle „Leben & Arbeiten“ bestimmen die von den Zechenabläufen geprägten Höfe das räumliche Bild. Der große zentrale Raum, der bisher vom Rundverdicker geprägt war, wird zum Kernraum der Keimzelle „Innovation“. Das Gewerbe-Cluster erhält eine kleine grün-blaue Herzkammer. Die beiden neuen „Stadt-Teile“ entwickeln mit Pocket Parks und Begegnungszonen ebenfalls zwei starke Muster.

**FREIRAUM**

Das gesamte Areal wird von Freiräumen zusammengehalten. Die Cluster werden dabei von drei in Gestaltung und Nutzbarkeit unterschiedlichen Freiflächen gegliedert: Der Quartierspark im Osten von Schacht 3 ist ein klassischer Park in erhebender Kulisse. Der Zechengarten im Zent-

**TEAM 3**

rum der Neuen Zeche stellt ein schmaleres lineares Band dar, das die drei zentralen Cluster eng miteinander verknüpft. Das Forum Westerholt hingegen ist eine teils asphaltierte, teils begrünte, multifunktional nutzbare Anlage für Unternehmen, Feste, Kultur, Spiel, Sport und Event. Im Süden führt ein linearer Ruderalpark über in das Landschaftsbauwerk des Lärmschutzwalls, auf dem die Allee des Wandels verläuft.

Mit der sukzessiven Umsetzung des freiräumlichen und städtebaulichen Konzepts wird die ehemalige Zeche bald zum zwar eigenständigen, aber selbstverständlichen Quartier Westerholts, das sich wie von selbst mit den angrenzenden Quartieren vernetzt und von vielen Menschen für unterschiedliche Zwecke genutzt und aufgesucht wird. Aber nicht nur das: Die Neue Zeche Westerholt wird auch starker Kernort der Allee des Wandels, ein Ort mit klar profilierter Marke, überregionaler Ausstrahlung und Magnetwirkung, den man nicht nur gerne zum Arbeiten, sondern auch für vielfältige Aktivitäten des alltäglichen Lebens nutzt.



### NUTZUNGEN

Die Neue Zeche Westerholt bietet eine herausragende Programmatik für energie- und stadttechnologiebezogene Forschung, Innovation und Produktion in attraktiven und differenzierten Stadt- und Freiraumtypologien. Ein lebendiges Quartier entsteht jedoch erst mit den Menschen, die das neue Quartier benutzen. Um das Entstehen eines belebten urbanen Charakters möglichst gut zu unterstützen, werden Angebote für bestimmte Personengruppen anvisiert. Die Mischung unterschiedlicher Nutzer mit ihren spezifischen Abläufen und Bedürfnissen macht das Gebiet zu allen Tageszeiten belebt und attraktiv:

Die Neue Zeche Westerholt besteht aus fünf miteinander interagierenden räumlichen Clustern. Jedes Cluster übernimmt dabei entsprechend seiner Lage im Kontext, seiner Vorprägung und seiner entsprechenden Fähigkeiten eine spezifische Rolle im Gesamtgefüge des neuen Stadtquartiers und trägt seinen Teil zum lebendigen Quartier bei.

Die drei Keimzellen tragen den produktiven Programmcode, der innovative Forschung und technologische Entwicklungen aus dem Bereich Energie mit vielfältigen lebendigen Nutzungen kombiniert. In den beiden städtischen, von Wohnnutzung geprägten Bereichen im Osten und Norden werden neue Technologien eingesetzt und erprobt.

Der WesterholtCampus ist kein zusammenhängender Bildungs-Campus im herkömmlichen Sinn. Vielmehr erstreckt er sich als dezentrales Netzwerk auf alle Cluster der Neuen Zeche. So wird auch die Haltung der hier praktizierten lebenslangen Bildung deutlich: Bildung ist integraler Bestandteil und Aufgabe aller versammelten Nutzungen. Dabei gibt es natürlich reine Bildungsinstitutionen wie Kita oder VHS. Diese und auch die anderen Bildungspfade (von Abendschule über betriebliche Ausbildung, Duales bis „normales“ Studium) nutzen jedoch gemeinsame Infrastruktur: Räume, Verpflegung, Ausstattung. Zentrale Anlauf- und Koordinationsstelle ist das WesterholtCampus Office. Außerdem bestehen zahlreiche ergänzende Funktionen (Gastronomie, Freiraumnutzung, z. B. Forum, usw.). Wichtiger Effekt: Auf diese Weise kann der Bildungs-Campus ebenso nach Bedarf wachsen wie das gesamte Gebiet.

### WÜRDIGUNG DURCH DAS PREISGERICHT

Als besondere Qualität ist zu benennen, dass die Keimzelle „Leben und Arbeiten“ einen interessanten Ansatz für ein Mixed-Use Quartier darstellt, indem Nischenangebote des Wohnens (z. B. Lofts) intelligent mit der vorhandenen historischen Architektur verknüpft werden.

Die Haupteinfahrt bindet an die Marler Straße an; ein weiterer Knotenpunkt wird im Westen der Egonstraße angeboten. Die Führung der Hauptachse leitet zu einem östlichen Knotenpunkt an der Egonstraße, der höhenteknisch einen Einschnitt in das Gelände bedeuten würde. Dies scheint zugunsten einer Vermeidung von Eingriffen in die problematische Bodensituation fraglich.

Der Ansatz der Kommunikation zwischen den Modulen ist strukturell teilweise durchaus klar erkennbar, anteilig jedoch nicht nachvollziehbar, so z. B. das gegenüber an der Egonstraße von Wohnen mit Südgärten und der Gewerbebebauung oder im Bereich des isoliert wirkenden Altenwohnens gegenüber dem Wagenumlauf.

Das Prinzip der Module mit nach innen orientierten Atmosphären kann nur dann schlüssig funktionieren, wenn der Wagenumlauf erhalten bleibt. Dies wird aller Voraussicht nach nicht der Fall sein.

Die Hauptverbindung zwischen den Modulen ist eine rein funktionale Straße und bietet wenig Anmutung – die Allee des Wandels sollte eher als identifikatorisches Rückgrat genutzt werden. Die Lage auf dem Wall wird kritisch beurteilt.

Die Wohnmodule liegen ohne Kontext zu dem neuen Quartier und wirken eher „banal“ als zu einer attraktiven Adresse entwickelt. Insbesondere ist keine adäquate Idee der Gartenstadt erkennbar. Die doppelten Maisonette werden eher kritisch beurteilt.

Die außerordentlich hohe Dichte im Westen (Technologieorientiertes Gewerbe) scheint nicht realisierbar. Es handelt sich hierbei eher um eine hochurbane Dienstleistungsstruktur als um eine technologieorientierte Gewerbestruktur, die auch einen gewissen Anteil an Hallenflächen benötigt.

Die Einschätzung zur Wirtschaftlichkeit erscheint zu optimistisch gegenüber der vorhandenen Marktnachfrage und den möglichen Marktpreisen.

## KRAFTFELD Westerholt

### LEITIDEE

Das „Kraftfeld Westerholt“ stellt neue Bezüge mit seiner Umgebung her und verknüpft sich mit dem Stadt- und Landschaftsraum und der Region. Es entsteht aus dem Thema der neuen Energie und der Feldstruktur des Standortes. Das Areal erzeugt Kraftfelder aus Energie, Wasser, Gemeinschaft, Freizeit und Gewerbe als neue Impulse für den Stadtteil und für die Region.

Auf dem Standort werden zwei Dimensionen vereint. Zum einen wird die Fläche wieder in den Stadtteil integriert. Das Kraftfeld wird zum Bürgerzentrum und Standort der lokalen Ökonomie. Zum anderen kann der Stadtteil durch das Thema Energie für die Klima-Expo.NRW und als Freizeitstandort regionale Bedeutsamkeit erfahren.

### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

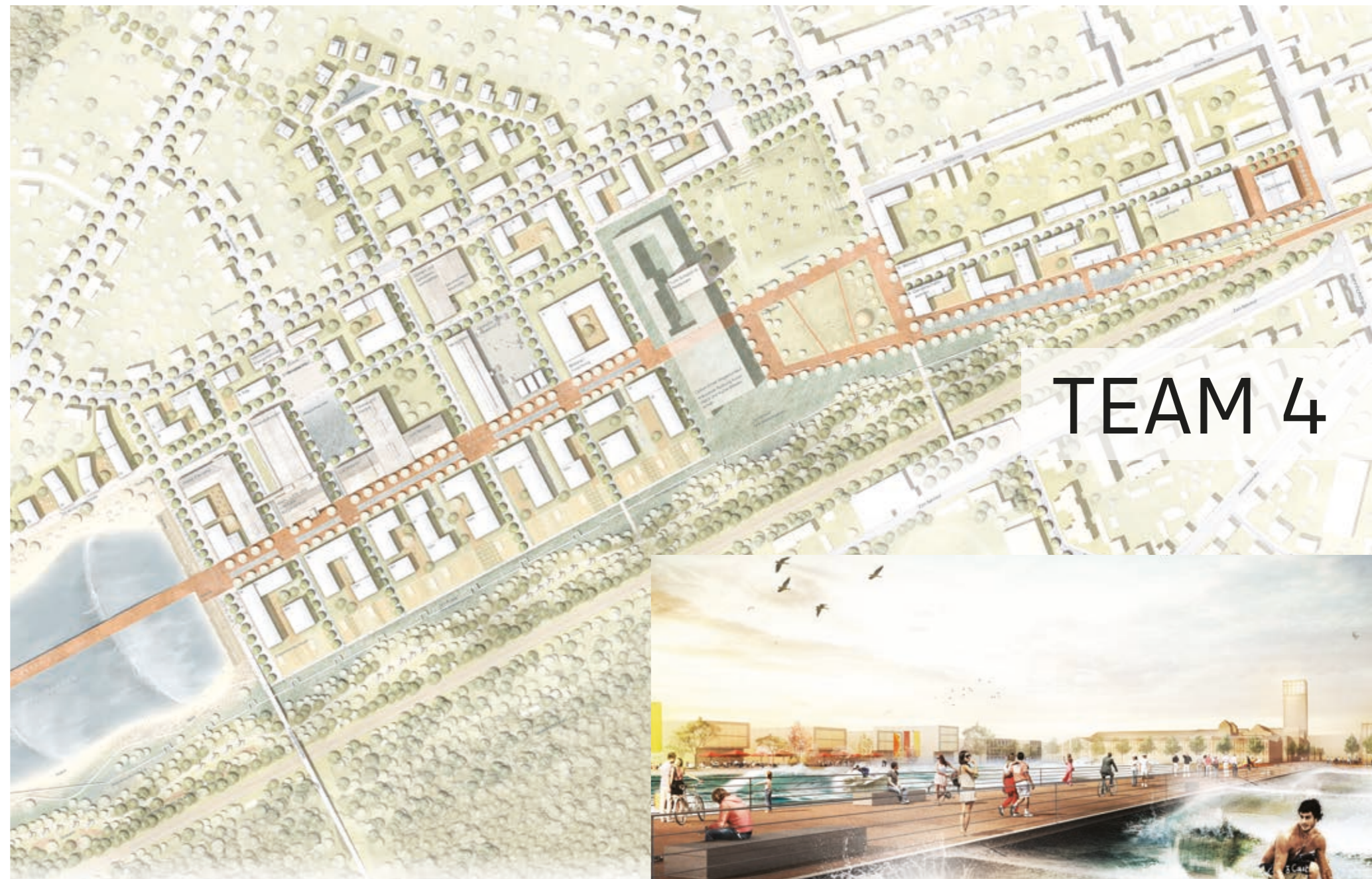
Im Zentrum des Kraftfelds Westerholt steht die Scholle, die auf dem historischen Raster der Zeche beruht und von Grünzügen eingefasst wird. Entlang der Egonstraße wird der Standort mit der bestehenden Gartenstadt verbunden. Die historischen Gebäude der Zeche werden zum öffentlichen Bereich des Quartiers. Südlich schließt ein Gewerbeband an, das die Grenze zum Landschaftsraum bildet. Der östliche Bereich formuliert eine Erweiterung des bestehenden Wohngebiets an der Grünstraße. Die Anknüpfung an die Bahnhofstraße bildet den Eingang des Kraftfeldes. Den westlichen Auftakt des Quartiers bildet der „Wavegarden“ als prägender Freiraum. Die ergänzenden Funktionen des Wavegardens verbinden sich mit dem Bestand zu einem neuen Baufeld.

### FREIRAUM

Der Kernbereich der Zeche wird in einem Raster angelegt, welches die historische Bebauungsstruktur des Geländes aufgreift. Lineare Wegeverbindungen und ein Netz aus Entwässerungsrinnen und Retentionsflächen kontrastieren mit der sie umgebenden „weichen“ Landschaftsgestaltung. Wie eine Halbinsel ragt diese „bauliche Scholle“ in das Schilfmeer, welches sie von drei Seiten umspült. Dem Element Wasser kommt in dem Konzept eine zentrale Bedeutung zu. Der Wavegarden wird zum neuen Highlight mit überregionaler Anziehungskraft. Wasser ist in dem Konzept allgegenwärtig erlebbar. Die Entwässerung erfolgt über wegebegleitende, offene Rinnen, die das Wasser in die Retentionsflächen auf der Allee des Wandels und den „Wasserspiegel“ im Bereich des Eingangsplatzes leiten.

Die Allee des Wandels wird als neue „Schlagader“ durch das Kraftfeld Westerholt geführt. Sie zieht sich als neue Wegeverbindung in einem einheitlichen Gestaltungsduktus durch das Gebiet. Von Baumreihen flankiert wird der Besucher von Osten kommend über die Festwiese und unter dem Wagenlauf hindurch in das Zentrum des Areals geleitet. Hier weitet sich die Allee des Wandels zu einem städtischen Boulevard auf. An der Schnittstelle mit dem See bildet sie einen Balkon aus und führt schließlich als Steg über den See.

Zwei übergeordnete Grünzüge queren das Gebiet in Nord-Süd Richtung. Durch diese Grünzüge führen 2 Achsen und schaffen mittels zweier Fußgängerbrücken über die Bahntrasse hinweg die Verbindung mit dem Westerholter Wald und den im Süden gelegenen Wohngebieten. Der Westerholter Wald bildet zusammen mit dem als erlebbare Erdschulptur modellierten Lärmschutzwall die räumliche Einfassung des Planungsraumes im Süden. Ein einladender Platz an der Bahnhofstraße bildet den Auftakt des Gebiets. Lineare Baumreihen leiten von hier aus auf eine großzügige Freifläche vor dem Wagenlauf. Die „Festwiese“ wird nördlich von dem neuen Umlagerungsbauwerk flankiert, das als Hochplateau inszeniert wird.



In der Zwischennutzungsphase werden die bereinigten, aber noch nicht bebauten Flächen vorübergehend als Felder zur Biomasseproduktion bereitgestellt. In Form eines großen „Schilfmeers“ aus Miscanthus wird die Biomasseproduktion langfristig fortgeführt. Bei der Bewirtschaftung der Anbauflächen werden die Synergien mit dem benachbarten Biomassepark Hassel genutzt.

### VERKEHR

Für die neuen Quartiere ist eine wirtschaftliche Erschließungsstruktur geplant. Der Charakter eines lebenswerten, nachbarschaftsbezogenen und nachhaltigen Erschließungssystems wird insbesondere durch die Förderung des Fuß- und Radverkehrs verdeutlicht. Das Fuß- und Radwegenetz erschließt das Areal gitterförmig. Die Nord-Süd-Verbindungen überqueren den Wall und die Bahnstrecke und verbinden so die Gartenstadt im Norden mit dem Westerholter Wald im Süden. Die zentrale Verbindungsachse des Gebiets ist die Allee des Wandels, welche das Quartier von West nach Ost durchzieht.





Die Fahrerschließung fügt sich in das bestehende Erschließungsnetz ein. Der westliche Teilbereich mit dem zentralen Zechengelände und der neuen Gartenstadt wird über eine Ringstruktur erschlossen. Von der Marler Straße erfolgt ein direkter Anschluss an den Parkplatz des Wavegardens. Im Osten wird die Arrondierung über zwei neue Anschlüsse an die Grünstraße erschlossen.

#### NUTZUNGEN

Im Umfeld der Egonstraße entstehen Wohnungen und Arbeitsräume wie Büros, Praxen und Ladenlokale. Die historischen Gebäude der Zeche werden öffentlich und gewerblich genutzt. Im Bereich der Waschkaue und Kraftzentrale entsteht der Entwicklungskern mit Bürgerzentrum, Räumen für Begegnung, Veranstaltungen und Bildung. Ergänzende Nutzungen im Umfeld sind eine Kindertagesstätte, ein Infozentrum des Energielabors Ruhr und Freizeit- und Sportfunktionen. Östlich des Entwicklungskerns entsteht ein gewerblich geprägter Bereich. In die alten Hallen werden Werkstätten und Ateliers eingefügt. Ein möglicher Baustein ist eine Bildungseinrichtung, die sich mit dem Thema Energie beschäftigt. Südlich der Allee des Wandels stehen Entwicklungsflächen für Unternehmen aus dem Energiebereich bereit. Der Bereich zwischen Grünstraße und Bahn wird zu einer Arrondierung des bestehenden Wohngebiets. Im Übergang zur Bahnhofstraße wird die Versorgungsstruktur durch einen neuen Supermarkt gestärkt.

Zukünftig könnte der Wagenlauf um ein Kunstdepot und ein Kunst-Wissenschaftszentrum ergänzt werden. Sollte das Gebäude nicht erhalten werden können, so bleiben die Fundamente als Relikt im Schilfmeer zurück. Der Turm von Schacht 3 wird durch Musik-Proberäume genutzt. In der Kanzel entsteht ein Restaurant mit Panoramablick.

Der Wavegarden ist eine unabhängige privatwirtschaftliche Freizeitnutzung. Er besteht aus einem flachen ca. 250 m langen und 110 m breiten Wasserbecken, in dem künstliche Wellen zum Surfen erzeugt werden. Angrenzend an den Strand des Wasserbeckens befinden sich Surfschule, -hotel, -bar und -shop.

#### WÜRDIGUNG DURCH DAS PREISGERICHT

Unter den vorgestellten Entwürfen ist „Kraftfeld Westerholt“ wohl derjenige, der ein attraktives Angebot für eine zukünftige Freizeitgesellschaft am deutlichsten thematisiert und mit starken Bildern versieht, die mit der visuellen Kraft der verbleibenden Zechenbauten mithalten können. Im Osten ist es die Festwiese und daran anschließend das durch den Wagenlauf im Windschatten liegende Windenergiefeld, im Westen die mehrere ha große Wasserfläche des Wavegardens. Sie sind über den zentralen Raum miteinander verbunden. Hier ist der Ort der größten Verdichtung, der in Teilen auch von den vorhandenen Gebäuden definiert ist. Stichstraßen erschließen die Baufelder in der Tiefe. Die Baufelder erscheinen den Nutzungsvorgaben angemessen, die vorgeschlagene städtebauliche Körnung richtig. Auch die Erweiterung der Gartenstadt nördlich der Egonstraße und die Anschlussbebauung in Richtung Bahnhofstraße sind auf ihre räumlichen Kontexte abgestimmt.

Überzogen erscheint demgegenüber das Angebot an Wasserflächen. Dies gilt für das Schilfmeer, aber auch für den Wavegarden. Die topographische Situation an dieser Stelle würde erhebliche Eingriffe erforderlich machen. Aufgrund der Baugrund- und Altlastensituation ist ein Grundwasseranschnitt auszuschließen, das Becken müsste komplett abgedichtet und mit Brunnenwasser gefüllt werden.

Die Verkehrserschließung, auch der Gewerbefläche, über die Egonstraße widerspricht Vorgaben der Auslobung. Den Gewerbeverkehr weiter über die Uferpromenade zu führen konterkariert die besondere Qualität, die diesen Ort prägen könnte.

Die Nutzung von Windenergie ist ein besonderes Feature des Entwurfs. Neben dem Windenergiefeld im Osten wird auch der Lärmschutzwall im Süden damit belegt. Eine technische oder gestalterische Aussage zu solchen äußerst raumwirksamen Systemen wird jedoch nicht getroffen.

Es sind solche Widersprüche im Beitrag und der fragwürdige wirtschaftliche Aufwand, die andere Qualitäten dieser Arbeit überdecken.

## LABOR DES WANDELS

### LEITIDEE

Die Neue Zeche Westerholt und der Stadtteilpark Hassel verbinden sich als Labor des Wandels zu einer neuen funktionalen und ökologischen Einheit als Nukleus der Allee des Wandels. Die beiden Areale werden städtebaulich über die Allee des Wandels als Rückgrat des Zechenareals eng miteinander verknüpft. Durch ihre sich ergänzenden und aufeinander bezogenen Nutzungen und inhaltlichen Schwerpunkte entsteht eine symbiotische Beziehung. Der neue Stadtteilpark Hassel steht mit der Erzeugung von Biomasse auf der geplanten Kurzumtriebsanlage schwerpunktmäßig für den biologische Kreislauf (Biosphäre), während das ehemalige Zechenareal den technischen Kreislauf der industriellen und gewerblichen Produktion sowie der Wissensproduktion abbildet (Technosphäre).

Das Leitbild soll eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema einer nachhaltigen Entwicklung fördern und ein Bewusstsein für deren systemische Zusammenhänge und das Zukunftsthema Kreislaufwirtschaft schaffen. Durch die unmittelbare Nähe von Entwicklung und Produktion, angewandter Forschung und innovativen Lehrformen entsteht ein neuer Typus eines Denk- und Lern-Labors – ein Forum für den Austausch zwischen Forschungsinstitutionen und Produktionsbetrieben, zwischen Lehrenden und Lernenden, zwischen Politik und Bürgern. Dieser Austausch ist dabei nicht als Einbahnstraße gedacht, sondern ebenfalls dem Kreislaufgedanken verpflichtet.

Neben dem übergeordneten Leitbild der Kreislaufwirtschaft wird das Profil des Labors des Wandels vom Zusammenspiel der 4 Leitthemen Arbeiten, Forschen, Wissensvermittlung und Partizipation geprägt.

### QUARTIERE

Die geplante Struktur des Zechenareals ermöglicht die differenzierte Ausbildung der einzelnen Teile zu eigenständigen Quartieren mit unterschiedlichen Nutzungen und Atmosphären. Die geschaffenen Teilareale können dadurch spezifischere Antworten auf die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Nutzungsarten geben und weisen deshalb eine hohe Effizienz auf. Durch das kräftige städtebauliche Grundgerüst erhält das Areal trotzdem seine eigenständige gemeinschaftliche Identität. Die Gebäude erhalten einen „Teppich“ aus bestehenden und ergänzten Belägen, die die einzelnen Quartiere ablesbar machen.

Das Hybridquartier ist der Start- und Ausgangspunkt der gesamten Arealentwicklung. Hier befindet sich der ehemalige und zukünftige Haupteingang zum Areal mit dem Zechenplatz. Die zu erhaltenden Gebäude werden sukzessive saniert und durch Neubauten ergänzt, so dass ein differenziertes Netz von öffentlichen Frei- und Außenräumen entsteht, die – außer zu Anlieferungszwecken – in großen Teilen vom motorisierten Verkehr frei gehalten werden können. Das Hybridquartier bietet eine breite und vielfältige Nutzungsmischung mit Büro- und Gewerbeflächen, neuen Wohnformen, Gastronomie sowie kulturellen und touristischen Angeboten. Das entwickelte Freiraumsystem bindet die vorhandenen Grünstrukturen ein und schafft mit Baumfeldern aus Obstgehölzen, kleinen Plätzen und Gartenstrukturen eine lebhaft, robuste und gut anzueignende Struktur.

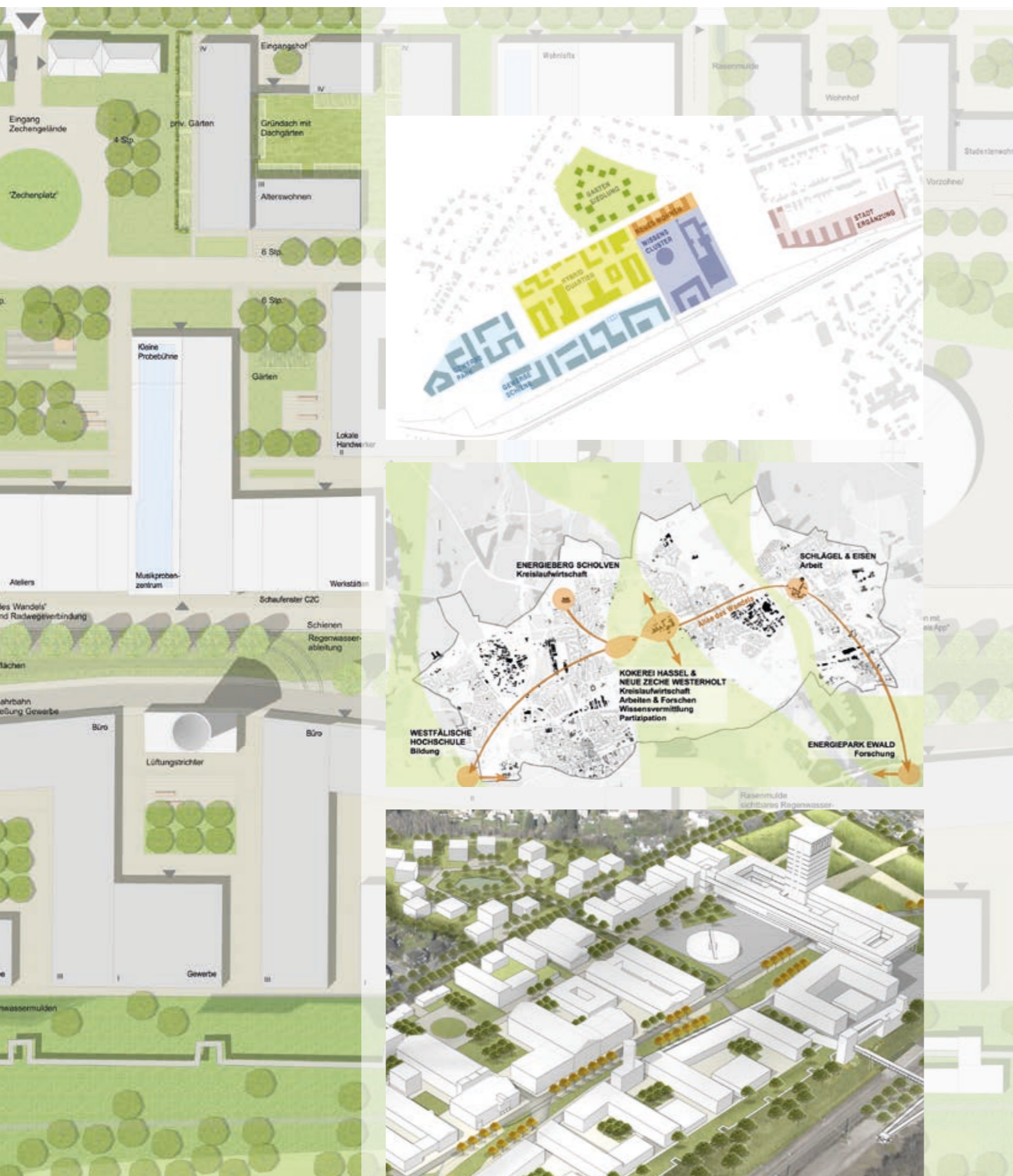
Die für Wohnen und Gewerbenutzungen vorgesehene Bebauungsstruktur südlich der Egonstraße (Hybridquartier Nord und Egonstraße Ost) schafft ein neues Angebot für alternative Wohn- und Lebensformen (Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen, Genossenschaftliche Wohnformen, Alterswohnen, Studentenwohnen).



# TEAM 5

Nördlich der Egonstraße wird eine Gartensiedlung entwickelt, die mit dem mittigen Anger und dem grünen Rahmen eine hohe Wohnqualität ermöglicht und gleichzeitig für die bestehende gartenstadtähnliche Anlage eine neue – bisher fehlende – Mitte ausbildet. Die den Hausgruppen vorgelagerten Hofräume schaffen eine halbprivate Übergangszone zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Innen- und Außenräumen der Erdgeschosswohnungen, die über einen direkten Gartenzugang verfügen.

Die beiden Gewerbequartiere zeichnen sich durch die einfache und flächeneffiziente Erschließungsstruktur und flexibel einteilbare Parzellengrößen aus. Die südliche Gewerbeachse profitiert von der attraktiven Lage zwischen dem südlichen Parkband und den angrenzenden Hybrid- und Forschungsclustern. Das Gewerbecluster im Nord-Westen des Areals bietet eine optimale Sichtbarkeit und Anbindung von der Marlerstraße und schafft damit einen hochwertigen Standort auch für Headquarter-Nutzungen.



Schacht 3 und Rundeindicker werden als weit sichtbare Zeichen des Labors des Wandels erhalten und werden zum Herzstück der geplanten Entwicklung. Das Hochplateau verbindet sie zu einer räumlichen und funktionellen Einheit und schafft einen neuen Ort mit hohem Identifikationswert.

Der Rundeindicker wird von einem freistehenden Solitärgebäude in einen öffentlichen und allseitig umbauten Freiraum verwandelt, der das Herzstück des zukünftigen Lern-Labors als einem multifunktionalen Kompetenzzentrum für experimentelle Lern-, Forschungs- und Bildungskonzepte in Ergänzung zu den bestehenden universitären Lehrangeboten darstellt, in das auch eine Energie-Fakultät der Westfälischen Hochschule integriert werden könnte.

Schacht 3 wird freigestellt und liegt in der Mitte eines ca. 6 m hohen Sockels, der zugleich als Umlagerungsbauwerk für die vorhandene Altlast dient. Als Hochpunkt der Neuen Zeche Westerholt dient er zugleich als Orientierungs- wie auch als Identifikationspunkt des Areals. Die unbelichteten Teile des Turmes werden als Gemeinschaftsdepot genutzt. Im Kopf des Schachtes ist eine gastronomische Nutzung mit Blick über das gesamte Zechenareal und die angrenzenden Gemeinden vorgesehen.

#### GRÜNE BÄNDER UND PARKSKULPTUR

Die übergeordnete Rad- und Erschließungsachse Allee des Wandels führt mitten durch die Neue Zeche Westerholt und wird zur lebendigen zentralen Achse der gesamten Anlage, an der sowohl die neuen Quartiere als auch die prägenden Freiräume angedockt sind. Die Allee des Wandels soll auch an diesem Standort – getreu ihrem Wortsinn – die Geschichte des Ortes mit seiner Transformation in eine neue Struktur erlebbar machen.

Der Freiraum mit der Allee des Wandels und den grünen Bändern in Nord-Süd-Richtung bilden sowohl das grüne wie auch das funktionelle Grundgerüst, das der Neuen Zeche Westerholt bereits zu Beginn der Entwicklung eine unverwechselbare eigene Identität und den hier ansässigen Betrieben und Institutionen die Möglichkeit zur Außendarstellung gibt.

#### WÜRDIGUNG DURCH DAS PREISGERICHT

In der konzeptionellen Logik legen die Verfasser die Allee des Wandels in das Areal hinein und schaffen somit eine eigenständige, erlebbare Etappe der Allee. Der südliche Übergang zum Landschaftspark Hassel wird als besonders gelungen angesehen, die östliche Einbindung vom Zentrum Westerholt über den sogenannten Energiepark unterhalb des alten Wagenumlaufs besitzt landschaftsräumliche Qualitäten, überzeugt aber in der baulichen Ausformung nicht vollständig. Zweites überzeugendes Merkmal ist die Ausbildung differenzierter Quartiere, die in sich eine eigenständige Identität ausbilden. Besonders schön ist die moderne Interpretation der Gartenstadtsiedlung, die sich mit großer Selbstverständlichkeit und Angemessenheit in das Umfeld einbettet.

Nicht überzeugen kann der bauliche Vorschlag am Zentrum Westerholt (zur Bahnhofstraße) mit der Nutzung als Markthalle mit kammartiger Wohnnutzung, die die Maßstäblichkeit des Ortes nicht trifft.

Der mäandrierende Landschaftsraum der Allee des Wandels ist ein schön vorstellbares räumliches Motiv, das dem Landschaftsraum eine qualitative Leitfunktion gibt, und somit Teil einer robusten städtebaulichen Entwicklung ist.

Die Erschließung der südlichen Gewerbeeinheiten wird kontrovers diskutiert, Aussagen zur Adressbildung, Wirtschaftlichkeit und Versiegelungsgrad scheinen hier noch nicht endgültig geklärt.

Die Verfasser schlagen eine Überquerung der Bahnlinie vor, dafür nutzen sie die vorhandene Gerüststruktur der Bandbrücke und schaffen einen weiteren Identifikationsfaktor für das Quartier.

Das sehr angemessene und robuste Konzept bietet auch im Sinne der Kreislaufwirtschaft gute Ideen, so dass eine schrittweise Realisierung gut möglich ist und in den einzelnen Etappen räumlich funktionierende Zustände erzeugt. Der Umgang mit den an dem Ort verfügbaren Ressourcen und die Weiterentwicklung und Interpretation von Vorhandenem ist ein bemerkenswerter Zugang zu dem Thema der sowohl wirtschaftlich als auch atmosphärisch überzeugt.

Der Vorrang der Landschaft vor der Bebauung, das sowohl regionale als auch lokale Vernetzen und die Ausbildung eigenständiger Quartiere zeichnet die Arbeit aus und bildet eine robuste und angemessene Grundlage für einen zu erarbeitenden Masterplan der „Neuen Zeche Westerholt“.



# DER MASTER- UND RAHMENPLAN



### FUNKTION UND ENTSTEHUNG

In den nächsten Jahren wird auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Westerholt eines der bedeutendsten lokalen und regionalen Projekte entstehen. Neben der „Eroberung“ des ehemaligen Zechengeländes für die Bevölkerung geht es angesichts der wirtschaftlichen Situation in der Region darum, neue und zukunftssichere Arbeitsplätze zu schaffen, die in neue Wohn- und Lebenslagen eingebunden sind. Mit dem nun erarbeiteten Masterplan sollen in Gelsenkirchen und Herten neue Akzente gesetzt werden: Hier soll ein neues Stadtquartier entstehen, das Zukunftsaufgaben wahrnehmen kann und dabei die Zeugnisse der langen Bergbautradition bewahrt.

Die umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema einer nachhaltigen Entwicklung von Städten zu fördern und ein Bewusstsein für das wichtige Zukunftsthema der Kreislaufwirtschaft zu schaffen, ist ebenfalls Ziel des Masterplans. Die Auseinandersetzung mit der Identität des Ortes hat dabei eine ähnliche Bedeutung wie der Umgang mit Materialien und Energie. Die Absicht der Planer, einen möglichst großen Teil der Gebäude, der alten Infrastrukturelemente und Materialien zu erhalten und sie zum Ausgangspunkt für die anstehende Entwicklung und das Gestaltungskonzept zu machen, wird den zukünftigen Charakter des Ortes entscheidend prägen. Der Masterplan zeigt, wie das rund 29 Hektar große Zechen-

gelände neu erschlossen werden kann, ohne die historische Identität des Standortes und seines Umfeldes aus dem Blick zu verlieren. Das Planungsteam Bob Gysin + Partner, Zürich, EK Energiekonzepte AG, Zürich, wbp Landschaftsarchitekten, Bochum und CIMA Beratung + Management, Dr. Wolfgang Haensch, Köln definieren das städtebauliche Grundgerüst für die nächsten Jahre. Darin werden insbesondere auch Nutzungsschwerpunkte, Gestaltungsvorschläge und Qualitätsstandards für künftige Entwicklungen für den Standort formuliert. Damit bildet der Masterplan die Zielperspektive für die Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt.

Der Masterplan geht aus dem Dialogorientierten Gutachterverfahren hervor, welches mit einer Empfehlung der Jury für das Konzept mit dem Titel „Labor des Wandels“ abschloss. Das ausgewählte Planungsteam entwickelte in der Folge unter Berücksichtigung der Empfehlungen der Jury und des Lenkungskreises den vorliegenden Masterplan der Neuen Zeche Westerholt. Mit Beginn der Machbarkeitsstudie wurden zudem auch spezielle Fachgutachten erarbeitet, die ebenfalls Empfehlungen zur Optimierung des Wettbewerbsergebnisses formulierten. Daher weist der Masterplan neben Konstanten, wie dem Leitbild der Kreislaufwirtschaft, auch Veränderungen im Vergleich zu der Konzeption aus dem Gutachterverfahren auf.

Der Masterplan wurde aus dem Wettbewerbsergebnis von Teams 5 unter Einbeziehung der Empfehlungen von Jury, Lenkungskreis und Fachgutachtern entwickelt.



## DER MASTERPLAN

### Labor des Wandels

Mit dem Masterplan „Labor des Wandels“ als Teil der Machbarkeitsstudie ist ein bedeutender Meilenstein für die Entwicklung des Zechengeländes gesetzt. Denn der Masterplan bildet die Zielvorstellung für die künftige Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt.

#### LEITBILD

In den nächsten Jahren wird auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Westerholt eines der ersten europäischen Entwicklungsareale entstehen, dessen Ziele und Strategien sich vollumfänglich am Leitbild der Kreislaufwirtschaft orientieren.

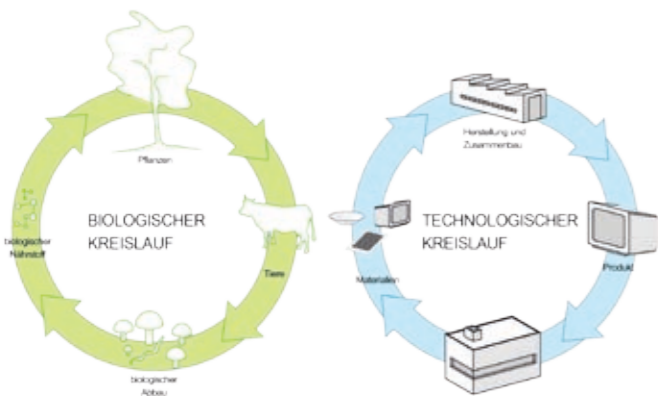
Die Neue Zeche Westerholt und der Stadtteilpark Hassel verbinden sich als Labor des Wandels zu einer neuen räumlichen, funktionalen und ökologischen Einheit als Nukleus der Allee des Wandels. Durch die sich ergänzenden und aufeinander bezogenen Nutzungen und inhaltlichen Schwerpunkte der beiden Areale entsteht eine symbiotische Beziehung.

Das Leitbild soll eine umfassende Auseinandersetzung mit dem Thema einer nachhaltigen Entwicklung fördern und ein Bewusstsein für deren systemische Zusammenhänge und das Zukunftsthema Kreislaufwirtschaft schaffen. Durch die unmittelbare Nähe von Entwicklung und Produktion, angewandter Forschung und innovativen Lehrformen entsteht ein neuer Typus eines Denk- und Lern-Labors – ein Forum für den Austausch zwischen Forschungsinstitutionen und Produktionsbetrieben, zwischen Lehrenden und Lernenden, zwischen Politik und Bürgern.

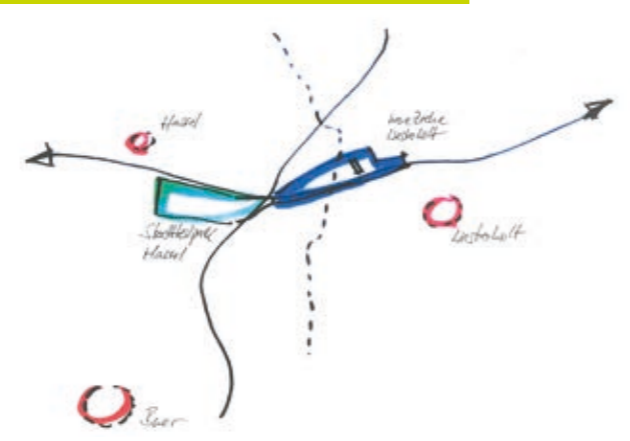
Das Prinzip der Kreislaufwirtschaft wird nicht nur auf der materiellen Ebene umgesetzt, sondern dient ebenso als gestalterisches Leitthema bei der Weiterentwicklung des Areals. Die Auseinandersetzung mit der Identität des Ortes ist dabei von gleicher Bedeutung wie der Umgang mit Materialien und Energie. Die Strategie, einen möglichst großen Teil der Gebäude, Infrastrukturelemente und Bodenbeläge zu erhalten und sie zum Ausgangspunkt für die Entwicklungsstrategie und das Gestaltungskonzept des Zechenareals zu machen, wird den zukünftigen Charakter des Ortes entscheidend prägen. Das Labor des Wandels wird sich zu einem Ort ständiger Transformation entwickeln, für den die Ziele und Strategien bekannt sind – nicht jedoch ein klar vordefiniertes Bild.



#### Kreislaufwirtschaft



#### Verknüpfung der Neuen Zeche Westerholt mit dem Stadtteilpark Hassel zum Labor des Wandels.



#### STÄDTEBAULICHE STRUKTUR

Die funktionale Mischung ist die Voraussetzung für eine soziale Mischung.

Die Neue Zeche Westerholt und der Stadtteilpark Hassel werden über die Allee des Wandels als Rückgrat der städtebaulichen Entwicklung eng miteinander verknüpft. Die geplante Struktur des Zechenareals ermöglicht die differenzierte Ausbildung einzelner Teile zu eigenständigen Quartieren mit unterschiedlichen Nutzungen und Atmosphären. Die geschaffenen Teilareale können spezifische Antworten auf die unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Nutzungsarten geben und weisen dadurch eine hohe Qualität und Effizienz auf. Durch das kräftige städtebauliche Grundgerüst erhält das Areal trotzdem eine eigenständige gemeinschaftliche Identität.

Der Freiraum mit der Allee des Wandels und den grünen Bändern in Nord-Süd-Richtung bilden sowohl das grüne wie auch das funktionelle Grundgerüst, das der Neuen Zeche Westerholt bereits zu Beginn der Entwicklung eine unverwechselbare eigene Identität und den hier ansässigen Betrieben und Institutionen die Möglichkeit zur Außendarstellung gibt.

**FREIRAUM**

Der Gesamtidee des Kreislaufwirtschafts-Konzeptes folgend, wird der Freiraum unter bestmöglicher Einbindung, dem Erhalt und der Wiederverwendung der vorgefundenen Strukturen entwickelt. Die Erschließung wird überwiegend auf bereits versiegelten Strukturen vorgesehen, vorhandene Grünflächen werden erhalten und als private Gärten, halböffentliche Freiräume und grüne Höfe entwickelt. Dabei werden die den Ort prägenden Strukturen, wie Gleise und Pflasterflächen, so weit möglich aufgenommen, weiterverwendet oder transformiert.

**Allee des Wandels**

Die übergeordnete Rad- und Erschließungsachse Allee des Wandels führt mitten durch die Neue Zeche Westerholt und wird zur lebendigen zentralen Achse der gesamten Anlage, an der sowohl die neuen Quartiere als auch die prägenden Freiräume angedockt sind. Die Allee des Wandels soll auch an diesem Standort – getreu ihrem Wortsinn – die Geschichte des Ortes mit seiner Transformation in eine neue Struktur erlebbar machen.

Die Allee zeichnet im Norden die geradlinige Struktur der Bestandsgebäude nach, während sie nach Süden leicht ver-

schwenkt, um differenzierte und abwechslungsreiche Räume zu schaffen.

**Parkskulptur**

Die Fläche östlich des Hybridquartiers und dem breiten Muldenband erhält ein erhöhtes teilweise mit Mauern und teilweise mit Böschungen gefasstes Parkplateau, in das der Rund-eindicker eingebunden wird. Das nach Osten abfallende Erd-bauwerk nimmt einen Großteil der belasteten Erdmassen auf und bildet mit dem Muldenband den zentralen Parkraum des neuen Geländes, das über Wege und Treppen erschlossen wird.

**Grüne Bänder**

Die grünen Bänder in Nord-Süd-Richtung bündeln die Grünver-netzung zwischen Westerholter Wald, dem neu geschaffenen Zentrum der Gartenstadtsiedlung und dem nördlichen Land-schaftsraum mit der Funktion der Ableitung und Rückhaltung des Regenwassers, das mit einem unterirdischen System ergänzt wird. Das östliche Band übernimmt als Parkraum zusätzlich eine Brückenfunktion zwischen Bestandsquartieren und dem neuen Gelände. Treppen und Rampen überwinden den Höhenunterschied.

Blick auf die Neue Zeche Westerholt



Die veredelten Bestandsgebäude bilden eine neue Kulisse an der künftigen Allee des Wandels



Freiraumgerüst



**QUARTIERE**

**Hybridquartier**

Das Hybridquartier ist der Start- und Ausgangspunkt der gesamten Arealentwicklung. Hier befindet sich der ehemalige und zukünftige Haupteingang zum Areal des Hybridquartiers mit dem Zechenplatz. Die zu erhaltenden Gebäude werden sukzessive saniert und durch Neubauten ergänzt, so dass ein differenziertes Netz von öffentlichen Frei- und Außenräumen entsteht, die – außer zu Anlieferungszwecken – in großen Teilen vom motorisierten Verkehr frei gehalten werden können. Das Hybridquartier bietet eine breite und vielfältige Nutzungsmischung mit Büro- und Gewerbeflächen, neuen Wohnformen, Gastronomie sowie kulturellen und touristischen Angeboten.

**Egonstrasse**

Die für Wohnen und Gewerbenutzungen vorgesehene Bebauungsstruktur südlich der Egonstraße schafft ein neues Angebot für alternative Wohn- und Lebensformen. Die filterartigen Baukörper nehmen auf den bestehenden Baumbestand Rücksicht und bieten trotz ihrer hohen Dichte optimal besonnten und orientierten Wohnraum sowie gut nutz- und erschließbare Büro- und Gewerbeflächen.

**Gartensiedlung**

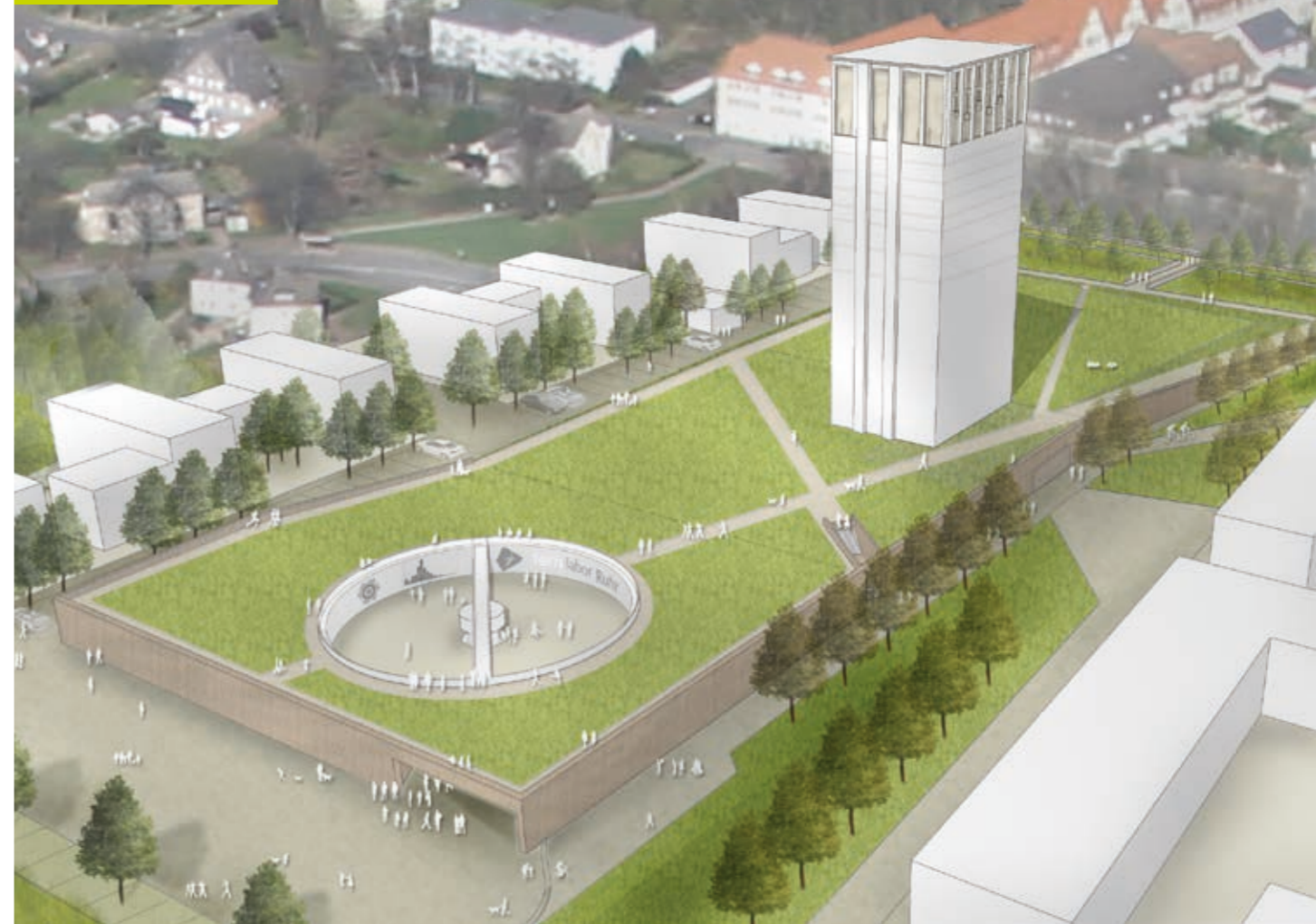
Nördlich der Egonstraße wird eine Gartensiedlung entwickelt, die mit dem mittigen Anger und dem grünen Rahmen eine hohe Wohnqualität ermöglicht und gleichzeitig für die bestehende gartenstadtähnliche Anlage eine neue – bisher fehlende – Mitte ausbildet. Die den Hausgruppen vorgelagerten Hofräume schaffen eine halbprivate Übergangszone zwischen den öffentlichen Bereichen und den privaten Innen- und Außenräumen der Erdgeschosswohnungen, die über einen direkten Gartenzugang verfügen.

Die offene Bebauungsstruktur aus 2- bis 3-geschossigen Punkthäusern stellt aufgrund der vergleichbaren Wohnqualität eine direkte Alternative zum EFH dar, bietet jedoch eine deutlich höhere Dichte.

**Gewerbequartiere**

Die beiden Gewerbequartiere im Westen und Süden des Zechenareals zeichnen sich durch die einfache und flächeneffiziente Erschließungsstruktur und flexibel einteilbare Parzellengrößen aus. Die südliche Gewerbeschiene profitiert von der attraktiven Lage zwischen dem südlichen Parkband und den angrenzenden Hybrid- und Forschungsclustern. Das Gewerbecluster im Nord-Westen des Areals bietet eine optimale Sichtbarkeit und Anbindung von der Marler Straße und schafft damit einen hochwertigen Standort auch für Headquarter-Nutzungen.

Hochplateau mit Schacht 3 und Rundeindicker



**Hochplateau**

Schacht 3 und Rundeindicker werden als weit sichtbare Zeichen des Labors des Wandels erhalten und werden zum Herzstück der geplanten Entwicklung. Das Hochplateau verbindet sie zu einer räumlichen und funktionellen Einheit und schafft einen neuen Ort mit hohem Identifikationswert. Zur Allee des Wandels und der zentralen quartiersübergreifenden Nord-Süd-Verbindung wird eine harte städtebauliche Kante ausgebildet, die die angrenzenden Freiräume definiert und klar fasst. Die Gestaltung mit Recyclingklinker nimmt die Materialität des angrenzenden Hybridquartiers auf und macht sie zu einem zentralen Gestaltungselement entlang der Allee des Wandels. Nach Norden und Osten tritt das Plateau als Landschaftsbauwerk in Erscheinung. Schacht 3 und Rundeindicker werden erhalten und zugleich in einen völlig neuen räumlichen Kontext transformiert.

Der Rundeindicker wird von einem freistehenden Solitärgebäude in einen öffentlichen und allseitig umbauten Freiraum verwandelt, der das Herzstück des zukünftigen Lern-Labors

bildet. In Ergänzung zu den bestehenden universitären Lehrangeboten stellt es ein multifunktionales Kompetenzzentrum für experimentelle Lern-, Forschungs- und Bildungskonzepte dar, in das auch eine Energie-Fakultät der Westfälischen Hochschule integriert werden könnte.

Schacht 3 wird freigestellt und liegt in der Mitte eines ca. 6 m hohen Sockels. Als Hochpunkt der Neuen Zeche Westerholt dient er zugleich als Orientierungs- wie auch als Identifikationspunkt des Areals. Die unbelichteten Teile des Turmes werden als Gemeinschaftsdepot umliegender Museen genutzt. Im Kopf des Schachtes ist eine gastronomische Nutzung mit Blick über das gesamte Zechenareal und die angrenzenden Gemeinden vorgesehen.

Diversität und Quartiere





**Stadtergänzung Westerholt**

Als Vervollständigung der städtebaulichen Lücke zwischen Bahnhofstraße, Ringstraße und den Gleisanlagen kann eine Erweiterung des Einzelhandelsangebotes mit direkter Zugänglichkeit für Fußgänger, Radfahrer und den Automobilverkehr von der Bahnhofstraße realisiert werden. In dem östlich gelegenen eingeschossigen Baukörper können die nachgefragten Flächen für einen Supermarkt, Discounter und einen Drogeriemarkt entstehen.

Durch den geplanten S-Bahn-Haltepunkt Westerholt und die Verlegung der Buslinien entsteht ein neuer Umsteigepunkt für MIV und ÖPNV als attraktive Erweiterung und Ergänzung des Westerholter Zentrums.

Die angebotenen Stellplätze stehen nicht nur den Bewohnern der Wohnungen und den Kunden des neuen Einzelhandelsangebotes zur Verfügung, sondern ebenso den bestehenden Einzelhandelnutzungen entlang der Bahnhofstraße wie auch als P+R-Parkplätze für den geplanten S-Bahn-Haltepunkt Westerholt.

**NUTZUNGSSTRATEGIE UND ENTWICKLUNGSPROZESS**

Mit Hilfe des erarbeiteten Profils können die beteiligten Gemeinden und Partner gezielt Firmen, Betriebe, gemeinnützige Institutionen und Forschungseinrichtungen adressieren, die einem langfristigen sozial- und umweltverträglichen Handeln im Sinne der Kreislaufwirtschaft verpflichtet sind und sich in den Bereichen Kreislaufwirtschaft, erneuerbare Baustoffe und Energie, innovative und interdisziplinäre Lehr-, Lern- und Arbeitsmodelle engagieren.

Der geplante Realisierungsprozess kann dabei unter Einbindung aller beteiligten Akteure schrittweise und ziel- statt maßnahmenorientiert erfolgen, um kurzfristig auf aktuelle Veränderungen der Rahmenbedingungen und Anforderungen reagieren zu können.

**Die Neue Zeche Westerholt wird so sukzessive zum Labor des Wandels aus-, weiter- und umgebaut – anfangs substanz-erhaltend, schrittweise aufwertend, immer ohne den Charakter der historischen Industriearchitektur zu zerstören.**

Stadtstruktur



Nachnutzung im Bestand nach Haus-im-Haus Prinzip



Gastronomie in der historischen Waschkäue



## FACHGUTACHTEN FREIANLAGENPLANUNG

Einen wichtigen Bestandteil des Masterplans stellt die Grün- und Freiraumplanung dar, welche durch das Büro wbp Landschaftsarchitekten entworfen wurde. Da das Büro wbp bereits die Planung der Freianlagen vorgenommen hatte, wurde jenes Büro auch im weiteren Verlauf der Machbarkeitsstudie mit der Kostenermittlung der Freianlagenplanung beauftragt. Weitere technisch notwendige Maßnahmen, die die Freianlagenplanung betreffen, wurden in den Kostenermittlungen anderer Gutachter erfasst. Die großflächigen Herrichtungs-, Erd- und Altlastenarbeiten wurden mit einem Bodengutachten erfasst. Die Straßen, Wege und Plätze wurden weitgehend mit einem Verkehrsgutachten und die Entwässerung und sonstige technische Infrastruktur mit einem Entwässerungsgutachten erfasst.

### FREIANLAGENPLANUNG

Der Freiraum mit der Allee des Wandels, den grünen Bändern in Nord-Süd-Richtung und der Landschaftsskulptur um den ehemaligen Schacht 3 bilden das grüne, wie das funktionelle Grundgerüst der Neuen Zeche Westerholt. Sie werden durch quartiersbezogene öffentliche und halböffentliche Freiräume im Hybridquartier, entlang der Bebauung zur Egonstraße, in der Erweiterung der Gartenstadt und durch großflächige Erd- (unter anderem Plateau, Rampen) und Böschungsarbeiten und Stützmauern ergänzt.

Das Prinzip der Kreislaufwirtschaft wird auf dieser Ebene durch den Erhalt bzw. Wiederherstellung von definierten Grün- und Verkehrsflächen (z. B. im Bereich des Hybridquartiers, Allee des Wandels und durch die Verwendung von vorhandenem Klinkermaterial zur Verblendung von Stützmauern) umgesetzt.

Hierfür sind beim Abbruch diese Materialien nicht zu entsorgen, sondern zu säubern und zu sichern.

### ALLEE DES WANDELS

Die Allee zeichnet im Norden die geradlinige Struktur der Bestandsgebäude nach, während sie nach Süden leicht verschwenkt, um differenzierte und abwechslungsreiche Räume zu schaffen. Die Allee weist folgende Gliederung auf:

- eine nördliche Fläche für Radfahrer und Fußgänger (kostenmäßig durch das Verkehrsgutachten erfasst)
- ein mittiges Freiraumband mit Aufenthaltsflächen und Mulden, eingebettet in Magerrasenflächen, die von einer Baumallee überstellt sind, und
- eine südlich angrenzende Erschließung für die Gewerbeflächen (Fahrbahn, Gehwege, Erschließungstische sind kostenmäßig durch das Verkehrsgutachten erfasst).

Die Allee wird nach Westen in Form einer Rampe und nach Osten über die Brücke über die Bahnhofsstraße weitergeführt, ergänzend durch eine Weg- und Grünverbindung in Richtung Westerholter Zentrum.

Die Kosten für den Bereich der Allee des Wandels einschließlich der Zugänge im Osten und Westen betragen 1,1 Mio. € netto, demnach 1,3 Mio. € brutto und 1,6 Mio. € brutto inkl. Planungskosten.

### GRÜNE BÄNDER

Die Nord-Süd-Bänder dienen der Grünvernetzung, Quartiersgliederung und Entwässerung. Sie werden als offene Mulden mit Magerrasen und von Bäumen begleitet ausgebildet mit der Eindingung des Brückenbauwerks über die Bahnanlage (Kosten durch den Verkehrsplaner erfasst) finden die grünen Bänder ihre Fortführung Richtung Süden und bilden somit eine bedeutenden Freiraumachse. Für die Regenwasserrückhaltung werden Betonschwellen vorgesehen. Das östliche Band übernimmt als Parkraum zusätzlich eine Brückenfunktion zwischen Westerholt und dem neuen Gelände. Treppen und Rampen ermöglichen den Zugang zum Zechengelände und überwinden den Höhenunterschied. Ein kleiner Platz im Nordosten des Bandes bildet ein Entrée und Auftakt zum neuen Zechengelände. Betonstege mit seitlichen Sitzkanten queren die Mulden und bilden ergänzende Aufenthaltsbereiche. Die Planung der Entwässerung (Volumen der Mulden, technische Anlagen des Entwässerungs- und Rückhaltesystem etc.) wird durch das Entwässerungsgutachten erfasst.

Die Gesamtkosten zu den grünen Nord-Süd-Bändern belaufen sich auf 0,97 Mio. € netto, folglich 1,15 Mio. € brutto und 1,37 Mio. € brutto inkl. Planungskosten.

### LANDSCHAFTSSKULPTUR (PLATEAU)

Die Fläche östlich des Hybridquartiers erhält ein erhöhtes, teils mit 4,5 m hohen Mauern (Stützmauern wurden durch das Bodengutachten erfasst) und teils mit Böschungen gefasstes Parkplateau, in das der Rundeindicker und der Schacht 3 eingebunden werden und welches als offener Parkraum mit Magerrasenflächen, Wegen, Aussichts- und Aufenthaltsbereichen ausgebildet wird. Das nach Norden und Osten abfallende Erdbauwerk nimmt die belasteten Erdmassen auf und wird zur Mitte des Plateaus auf eine Höhe von 6,0 m über dem Zechengelände modelliert (Planung und Berechnung durch das Bodengutachten). Zusammen mit dem Muldenband im Osten bildet das Bauwerk den zentralen Parkraum des neuen Geländes. Das Plateau wird über Wege, eine Rampe und Treppen erschlossen. Die Kosten für das Plateau werden mit 1,0 Mio. € netto, 1,19 Mio. € brutto und 1,43 Mio. € brutto inkl. Planungskosten angesetzt.

### WEITERE BEREICHE

Freiräume im Hybridquartier und im Bereich der Egonstraße werden in dem Verkehrsgutachten beschrieben und kalkuliert, ebenso wie die öffentliche Erschließung der Gartenstadterweiterung.

Der Anger in der Gartenstadt wird als grüner und muldenartig ausgebildeter Treffpunkt mit baumüberstandenen Sitzbereichen entwickelt. Für die gehölzbestandenen Böschungen werden Sicherungsmaßnahmen vorgesehen. Die Kosten der Gartenstadt betragen 112 Tsd. € netto, folglich 133 Tsd. € brutto und 160 Tsd. € brutto inkl. Planungskosten.

Der heutige Höhenunterschied an der Egonstraße wird weiter durch Mauern (Kostenerfassung Bodengutachten) gefasst. Die sich öffnenden Grünflächen am westlichen und östlichen Ende der Allee des Wandels werden als extensive und von Baumreihen begleitete Flächen erstellt. Die durch die Plateauergänzungen neu geschaffenen Böschungen werden wieder begrünt.

Für die Gehölzflächen im Süden und Westen des Plangebiets werden Sicherungsmaßnahmen durchgeführt und die Bestandsflächen teilweise durch Neupflanzungen ergänzt. Die Aufforstungs- und Sicherungsmaßnahmen im gesamten Plangebiet werden mit 0,88 Mio. € netto, 1,05 Mio. € brutto und 1,26 Mio. € brutto inkl. Planungskosten kalkuliert.

Die Gesamtsumme der Kosten zu den beschriebenen Maßnahmen der Freianlagen beträgt insgesamt rund 4,1 Mio. € netto, 4,8 Mio. € brutto bzw. rund 5,8 Mio. € brutto inkl. Planungskosten.

Kosten	Freianlagen
Netto	4.100.000,- €
Brutto	4.800.000,- €
Planung/Bauleitung	1.000.000,- €
<b>Gesamt</b>	<b>5.800.000,- €</b>



**FACHGUTACHTEN BODEN**

**VORGANG, AUFGABENSTELLUNG**

Im vorliegenden Bodengutachten werden zunächst die örtlichen Gegebenheiten und Restriktionen aus dem Baugrund und dessen Vornutzung als Bergbaustandort beschrieben und erläutert. Desweiteren sind die erforderlichen Maßnahmen der Sanierung und Baureifmachung zur Vorbereitung und Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen für die Entwicklung und Erschließung des Standortes unter den gegebenen Randbedingungen dargelegt und finanziell bewertet.

**Vorhandene Unterlagen**

Für die Bewertung und Bearbeitung stehen eine Vielzahl von Voruntersuchungen zur Verfügung, die bis in das Jahr 1998 zurückreichen. Aufgabe war es, die jeweiligen Teiluntersuchungen zusammenzuführen. Die dabei neu entstandenen Pläne sind unter Nennung der nachfolgend genannten Unterlagen neu als digitale Karten erarbeitet worden, da die Unterlagen vielfach nur in Papierform vorhanden waren. Für die Bearbeitung wurden neben dem Archiv der Ahlenberg Ingenieure GmbH eine Vielzahl von Unterlagen aus den Jahren 2001 bis 2012 herangezogen.

**ZUSAMMENFASSENDE BESCHREIBUNG DER STANDORT-SITUATION**

**Geländebeschreibung**

Die Gesamtbearbeitungsfläche einschließlich des Bahnareals und der nördlich der Egonstraße gelegenen und bisher als Parkplatz genutzten Fläche beträgt 38 ha (Zeche: 29 ha, Parkplatz: 3 ha, Bahnareal: 6 ha). Das von Südwesten nach Nordosten gestreckte Bergwerksareal mit einer Größe von ca. 32 ha hat eine maximale Länge von ca. 1.400 m und eine maximale Breite von ca. 530 m.

Im nachfolgenden Lageplan sind die aktuellen Geländehöhen dargestellt. Da für die Nutzung des Standortes in der Vergangenheit größere Aufschüttungen notwendig waren, ergeben sich heute für die Bergwerksfläche zahlreiche Anschlusböschungen an das umgebende Gelände. Höhenunterschiede von ca. 10 m; von Höhenkote +66 m NN bis maximal + 76 m NN. Für die nördlich der Egonstraße gelegene Parkplatzfläche ergeben sich Höhenunterschiede von maximal 8 m, von Höhenkote + 65 m NN bis ca. + 73 m NN.

**Ehemalige Nutzung**

Auf dem Bergbaustandort Westerholt wurden zwischen 1907 und 1910 die Bergbauschächte 1 und 2 zur Erschließung des Kohleabbaufeldes abgeteuft. Für den Schacht 3 erfolgte dies in der Zeit von 1956 bis 1958. Bis zum 19.12.2008 wurde der Standort als Zeche zur Kohlegewinnung genutzt. In der Vergangenheit wurden immer wieder je nach Erfordernis und

Nutzung Gebäude und Anlagen abgebrochen und entfernt. Zum Teil wurden diese Flächen durch neue Gebäude o.ä. überbaut. Der Standort beinhaltet zudem eine Kokerei mit den erforderlichen Nebengewinnungsanlagen, die gleichfalls in der Vergangenheit rückgebaut worden sind.

**Geplante Neunutzung**

Grundlage der geplanten Nutzung ist der aktuelle Masterplan zur Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt des Büros Bob Gysin + Partner, Zürich. Zur Abgrenzung der Nutzungen und zur Bildung von Berechnungsflächen der einzelnen Fachdisziplinen sind sogenannte Clusterflächen gebildet und benannt worden.

**BESCHREIBUNG DER UNTERGRUNDVERHÄLTNISS**

**Geologie/Hydrologie/Bodenschichtung**

Das Projektgebiet liegt im südlichen Randgebiet des Münsterländer Kreidebeckens. An der Oberfläche stehen zunächst quartäre Windaufschüttungen des Diluviums an, die als Sandflöß bzw. Löß bezeichnet werden. Unterhalb folgt als Grundgebirge zunächst die Kreide, die im Projektgebiet Gesteine der Stufen Untersenon, Emschermergel, Turon und Cenoman enthält. Im Liegenden der Kreide folgt das flözführende Oberkarbon des niederrheinisch-westfälischen Steinkohlebeckens. Die Mächtigkeit beträgt mehrere Kilometer.

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie wurden die vorhandenen Gutachten ausgewertet. Zur Bewertung weiterer geotechnischer und altlastentechnischer Fragestellungen sind ca. 70 ergänzende Aufschlüsse auf dem Gelände abgeteuft worden.

Insgesamt zeigen die Untersuchungen, dass auf dem Grundstück flächige Auffüllungen vorliegen, die bis in Tiefen von 1 m bis 9 m anstehen.

Die Mächtigkeit der Auffüllungen ist mit farblich unterschiedenen Höhenstufen und Höhenlinien im Lageplan graphisch dargestellt

Die Anschüttungen werden von geogenen schluffigen und sandigen Schichten unterlagert. Die erbohrten Mächtigkeiten dieser vorwiegend weichen bis steifen Sedimente liegen etwa zwischen 1,0 m und 5,0 m.

Die Grundwasserfließrichtung ist gemäß den vorliegenden Grundwassergleichenplänen im Bereich des Standortes generell nach Norden gerichtet, wobei teilweise gespannte Grundwasserverhältnisse vorherrschen. Die Grundwasserdruckhöhe bewegt sich danach innerhalb der bindigen quartären Lockersedimente.

Auf dem Standort variieren die Flurabstände gemäß dem Grundwassergleichenplan vom November 2008 zwischen 6,24 m (Messstelle WH 4) im südwestlichen und etwa 9,35 m (Messstelle WH 6) im nördlichen Bereich des Standortes. Aufgrund der Grundwasserentnahmen im Zuge der hydraulischen Sanierungs-/Sicherungsmaßnahme bildete sich hier ein Absenkrichter aus.

**Chemische Qualität der anstehenden Bodenmaterialien**

Neben weiten Bereichen mit geringen bis mittleren Belastungen des Bodens sind durch die bergbauliche Vornutzung zum Teil auch hohe Bodenbelastungen mit bergbaulytischen Stoffen erkannt worden. Der Hauptbelastungsbereich liegt im Bereich der ehemaligen Kokerei und ihrer Nebengewinnungsanlagen. Örtlich haben sich diese auch bereits dem ersten Grundwasserhorizont mitgeteilt, so dass im Nordwesten der Fläche durch den Bergbau bereits eine Grundwasseranierung mittels Entnahmebrunnen und einer Grundwasserreinigungsanlage begonnen wurde.

**ZUSAMMENFASSUNG DER VORUNTERSUCHUNGEN AUS CHEMISCHER SICHT**

Insgesamt ist nach den Voruntersuchungen festzustellen, dass die anstehenden Auffüllungen – abgesehen von den Verunreinigungen im Bereich der ehem. Nebengewinnungsanlagen der Kokerei und den tiefliegenden Belastungen im Grundwasserschwankungsbereich des nördlich gelegenen Parkplatzes – dem Zuordnungswert Z 1.2 nach LAGA 2003 oder besser entsprechen.

Bei der Einstufung gemäß LAGA 2004 wären aufgrund der zusätzlichen Parameter und geänderter Grenzen deutlich höhere Anteile der Auffüllböden den Zuordnungswerten Z 2 bzw. > Z 2 vor allem wegen dem Summenparameter TOC (Total Organic Carbon = gesamter organischer Kohlenstoff) zuzuordnen.

**KONZEPTION DER INTEGRIERTEN SANIERUNG UND BAUREIFMACHUNG MIT GROSSFLÄCHIGEM BODENMANAGEMENT**

Parallel zur Sanierung des Geländes muss eine Baureifmachung erfolgen. Diese dient zur Herstellung einer restriktionsarmen sowie tragfähigen Schüttung, die auf die angedachte Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Verkehrsflächen, Grünflächen) angepasst ist. Die Aushubtiefen werden auch bedingt durch die notwendigen Maßnahmen zur Herstellung der Kampfmittelfreiheit, da es sich bei der Fläche Westerholt um ein Bombenabwurfgebiet handelt.

Bei der Höhenplanung zur Wiedernutzung des Geländes werden die neuen Endhöhen der Teilflächen im Wesentlichen unter Berücksichtigung der vorhandenen Anschlusshöhen, benachbarter Erschließungsflächen und im Hinblick auf eine Begünstigung der Oberflächenentwässerung modelliert.

Da eine Entsorgung aller belasteten Böden im Bereich der ehemaligen Kokerei aufgrund der zu großen Mengen nicht angemessen ist, wird empfohlen, eine Sanierungsplanung gemäß § 13 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durchzuführen.



Als Hauptelement der Sanierung ist ein Umlagerungsbauwerk im Bereich des ehemaligen Kokereigeländes, das heißt des bereits vorhandenen Hauptbelastungsschwerpunktes, zu errichten. Dieses kann die übrigen belasteten Böden aufnehmen, so dass das Bauwerk inklusive der Abdichtung durch eine Kunststoffdichtungsfolie und der darüber liegenden Vegetationsschichten bis ca. 6 m über dem derzeitigen Gelände angeordnet wird.

Auf Grundlage der „Vollzugshinweise zu den räumlichen Grenzen des Sanierungsplans nach § 13 BBodSchG“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW vom 25.09.2012 können die betrachteten Teilflächen zu einem einheitlichen Sanierungsplan zusammengefasst werden. Die gesetzliche Grundlage für die Sicherungsmaßnahmen bildet vor dem Hintergrund der Beendigung der Bergaufsicht für den überwiegenden Anteil des Planungsgebiets zunächst das Bundesberggesetz (BbergG), insbesondere § 53, Betriebsplan für die Einstellung des Betriebes.

Die Erstellung des Sanierungsplans erfolgt in Anlehnung der Vorgaben des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) vom 17.03.1998, untersetzt durch die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999.

**BODEN- UND MASSENMANAGEMENT**

Mit Hilfe der Horizonte Urgelände, Unterkante der Auffüllungen und der geplanten Benutzerebene BEB und zugehörigen Differenzhöhen auf die jeweilige Übergabeebene auf den einzelnen Clusterflächen sind die Massenbewegungen auf dem Projektgebiet zur Herrichtung für die verschiedenen Flächennutzungen berechnet worden.

Es werden in der Baureifmachung ca. 610.000 m³ Böden und Auffüllungen ausgehoben und ca. 597.000 m³ wiedereingebaut. Ca. 26.000 m³ an belasteten Böden können in das Umlagerungsbauwerk auf der Teilfläche 580 eingebaut werden.

**KOSTENÜBERSCHLAG**

Mit den vorgenannten Randbedingungen hinsichtlich der Neugestaltung der Oberfläche, des Bodenmanagements und der notwendigen Aufbereitungsarbeiten ist von der Ahlenberg Ingenieure GmbH eine Massenschätzung für die Sanierung (Los 4) und clusterflächenbezogen für die Baureifmachung (Los 5) durchgeführt worden. Auf dieser Grundlage wurden die Kosten für Teilgewerke geschätzt.

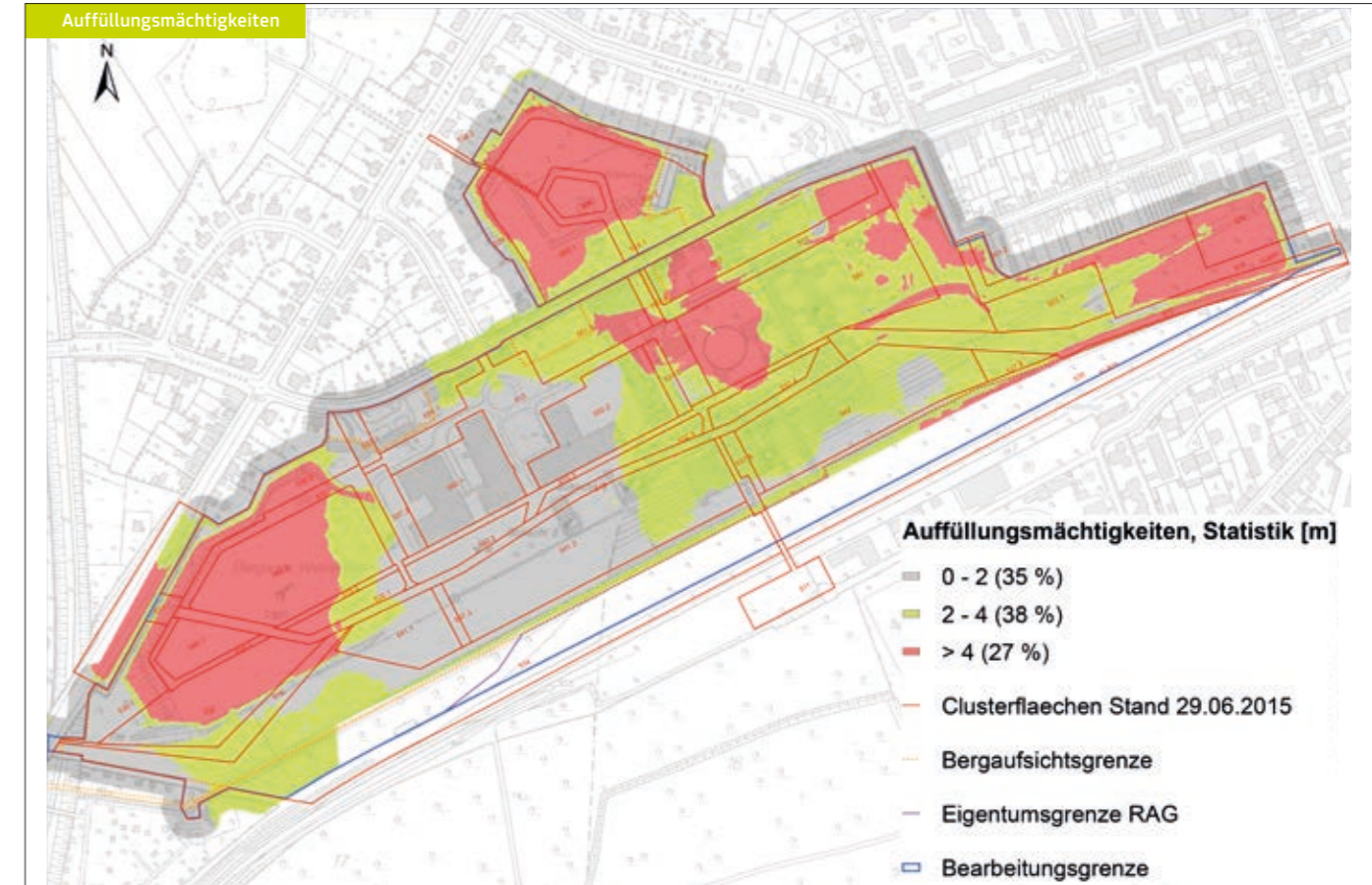
Für die Baukosten der Sanierung (Los 4), die sich im Wesentlichen aus der Herrichtung des Umlagerungsbauwerkes auf der Clusterfläche 580 sowie der Um- und Einlagerung kontaminierter Bodenmassen zusammensetzt, ergibt sich eine geschätzte Nettosumme von ca. 920 Tsd. € ohne Nebenkosten und Umsatzsteuer und eine Bruttosumme von ca. 1,1 Mio. €. Mit geschätzten Nebenkosten (Planung, Bauüberwachung etc.) von 20 % ergeben sich in Summe Planungs- und Baukosten in Höhe von ca. 1,3 Mio. € (brutto).

In Summe betragen die Baureifmachungskosten (Los 5) ca. 7,9 Mio. € (netto) ohne Nebenkosten und brutto ca. 9,5 Mio. €. Zuzüglich der Nebenkosten (ca. 20 %) für Planung, Bauüberwachung etc. ergeben sich Planungs- und Baukosten in Höhe von ca. 11,4 Mio. € (brutto).

Ergänzend ist durch die Ahlenberg Ingenieure GmbH für Allgemeine Nebenkosten (Gewerk 699), welche sich auf alle Lose beziehen, eine Pauschalsumme von 634 Tsd. € (netto) geschätzt worden. Dies entspricht einer Bruttosumme von ca. 755 Tsd. €.

Die Baumaßnahmen der bergrechtlichen Sanierung und der Baureifmachung der Gesamtfläche müssen parallel erfolgen, um alle höher belasteten Bodenchargen (erkannte und noch unbekannte „Hot-Spots“) in das Umlagerungsbauwerk einlagern zu können. Durch diese integrative Vorgehensweise sind Kosteneinsparungen möglich, die der Projektgemeinschaft zugute kommen.

Kosten	Los 4	Los 5
Netto	920.000,- €	7.940.000,- €
Brutto	1.095.000,- €	9.448.600,- €
Planung/Bauleitung	219.000,- €	1.889.720,- €
<b>Gesamt</b>	<b>1.314.000,- €</b>	<b>11.338.320,- €</b>



**FACHGUTACHTEN ENTWÄSSERUNG**

**AKTUELLES UND ZUKÜNFTIGES ENTWÄSSERUNGSKONZEPT**

Die Zeche Westerholt entwässert derzeit im Mischsystem. Dabei erfolgt eine zentrale Ableitung zu der Kläranlage nördlich der Egonstraße auf Gelsenkirchener Stadtgebiet. Von dort aus wird das Wasser über ein Pumpwerk etwa 2,5 km nach Süden zum Holzbach gepumpt. In Anlehnung an das Landeswassergesetz NRW wird für die Fläche ein neues Trennsystem entwickelt und die bislang genutzte Mischwasserkanalisation einschließlich des Pumpwerks und der Druckrohrleitung zum Holzbach aufgegeben. Das Trennsystem beinhaltet einen Schmutzwasserkanal für die gesamten häuslichen Abwässer sowie einen Regenwasserkanal für die Niederschläge der Dach- und Hofflächen sowie der Straßenflächen, soweit diese nicht in straßenbegleitende Grünmulden entwässern.

**SCHMUTZWASSER**

Die anfallenden Schmutzwässer werden zukünftig in die städtischen Kanäle nördlich der Zechenfläche eingeleitet. Hierzu sind entsprechende Mischwasserkanäle in der Egonstraße, der Geschwisterstraße, der Grünstraße und der Bahnhofstraße vorhanden, die allesamt, die recht kleinen Wassermengen des geplanten Schmutzwassernetzes ohne Kapazitätsprobleme aufnehmen können.

Aufgrund der die Fläche durchkreuzenden Stadtgrenze wird die westliche Teilfläche in das Netz der Abwassergesellschaft Gelsenkirchen (AGG) und die östliche Teilfläche ins Hertener Mischwassernetz eingeleitet. Der der Stadt Gelsenkirchen zuweisende DN 300 in der Egonstraße entwässert nach Westen in Richtung Marler Straße. Hier ist ein möglicher Anschlusspunkt im Bereich der beiden Torhäuser auf die Zechenfläche vorhanden. Auch das geplante Wohngebiet kann an die Fortführung dieses Kanals angeschlossen werden und wird somit dem Netz der AGG zugeordnet.

Der östliche Teil der Hauptfläche wird dagegen auch gefällemäßig nach Osten ausgerichtet und leitet dann in einen neuen Kanal ein, der die Verlängerung des Mischwasserkanals in der Geschwisterstraße bis zur Egonstraße darstellt. Dieser Kanal ist auch aus höhentechischen Gründen erforderlich, da der nach Gelsenkirchen ausgerichtete Mischwasserkanal die Randbebauung entlang der Egonstraße nördlich des ehemaligen Rundeindickers nicht aufnehmen kann.

Das geplante Nahversorgungszentrum sowie der geplante Sonderwohnbereich können an den Mischwasserkanal in der Grünstraße angeschlossen werden.

**REGENWASSER**

**Ableitung des Regenwassers zu einem Vorfluter**

Etwa 900 Meter nördlich der Erschließungsfläche befindet sich der Oberfeldinger Graben, der aktuell weitgehend verlandet und trocken gefallen ist. Mit der Aktivierung des Oberfeldinger Grabens wäre es möglich, eine neue Regenwasserschne für die Fläche Westerholt aufzubauen. Zu diesem Zweck ist von der Fläche Westerholt ein neuer Kanal durch die Geschwisterstraße und einem Teil der Bertlicher Straße zu legen, um dann zwischen Grundstückslücken nach Westen zu den landwirtschaftlichen Flächen auszuweichen, und dort auf die alte Trasse des Oberfeldinger Grabens zu stoßen. Dort ist dann ein neuer Graben mit einer Tiefe von ca. 80-100 cm zu bauen und dieser an dem dortigen Straßendurchlass an der Straße Eppmannsweg anzuschließen. Von dort würde aktuell eine Verrohrung des Grabens in Richtung Hasseler Mühlenbach verlaufen, die genutzt werden kann.

**Regenwassernetz auf der Erschließungsfläche**

Das Regenwassernetz wird so aufgebaut, dass dort, wo es topographisch möglich ist, die Flächen in Richtung von oberflächennahen Mulden und dem Grünzug in der Allee des Wandels entwässern. In den Mulden wird das Niederschlagswasser bis zu einer Höhe von 30-40 cm eingestaut. Am Ende der Mulde befindet sich eine Rohrdrossel mit einem Anschluss an den benachbarten Regenwasserkanal, so dass die Grasmulden nach den Regenereignissen gedrosselt leerlaufen. Ein Dauereinstau der Mulden ist nicht vorgesehen, da bei der geringen Einstautiefe keine gute Wasserqualität auf Dauer gewährleistet werden kann.

Das Speichervolumen der Mulden alleine reicht für die Bemessungsereignisse nicht aus. Zudem gibt es Flächen, die von den Mulden zu weit entfernt sind, um direkt dorthin zu entwässern. Deshalb wird unter dem Grünzug der Allee des Wandels ein zusätzlicher Staukanal DN 2400 angeordnet. Der Staukanal wird so orientiert, dass der Tiefpunkt mit dem Drosselschacht und Abflußbegrenzer etwa in der Mitte des Staukanals liegt. An dem dortigen Vereinigungsschacht mit Abflußbegrenzer wird das Wasser gedrosselt in Richtung Egonstraße weiter geführt.

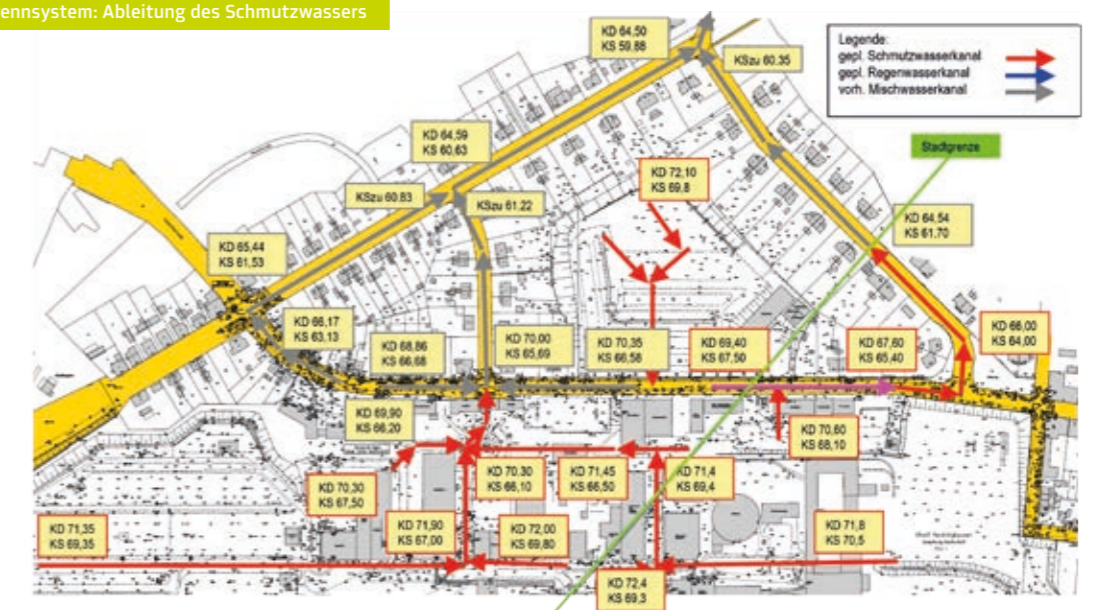
Das geplante Wohngebiet und die geplante Randbebauung der Egonstraße können höhentechisch nicht zur Allee des Wandels geführt werden und erhalten in der Egonstraße vor der Einmündung in die Geschwisterstraße einen eigenen Staukanal. Die gleiche Höhensituation ergibt sich für das geplante Nahversorgungszentrum an der Bahnhofstraße, so dass auch diese Fläche eine dritte Rückhaltung erhält und diese in Richtung Geschwisterstraße abgeleitet wird, wo sie sich mit dem Drosselabfluss des Staukanals Egonstraße verbindet und Richtung Oberfeldinger Graben entwässert.

Insgesamt erfolgt somit die Rückhaltung nicht zentral in einem großen Rückhaltebecken, sondern über verschiedene Retentionsmulden und 3 Staukanäle. Dies ermöglicht eine abschnittsweise Erschließung, doch muss bereits für die Nutzung der ersten Teilfläche die Vorflut zum Oberfeldinger Graben gebaut werden. Die durchgeführten Kostenschätzungen ergeben für den Regenwasserkanal Nettobaukosten von ca. 4,38 Mio. € und für den Schmutzwasserkanal von ca. 1,61 Mio. €. Brutto betragen die Kosten für den Regenwasserkanal rund 5,20 Mio. € und für den Schmutzwasserkanal etwa 1,92 Mio. €.

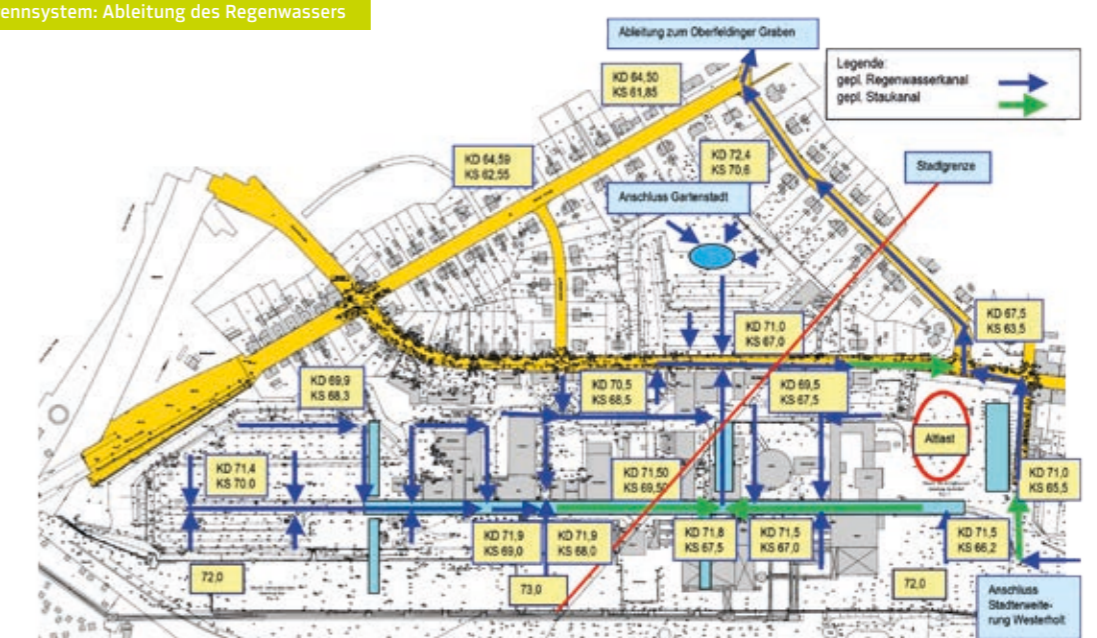
Inklusive der Planungs- und Bauleitungskosten in der Höhe von ca. 1 Mio. € für den Regenwasserkanal und 380 Tsd. € für den Schmutzwasserkanal ergeben sich Gesamtsummen von rund 6,2 Mio. € für den Regenwasserkanal und 2,3 Mio. € für den Schmutzwasserkanal.

Kosten	Regenwasserkanal	Schmutzwasserkanal
Netto	4.380.000,- €	1.610.000,- €
Brutto	5.200.000,- €	1.920.000,- €
Planung/Bauleitung	1.000.000,- €	380.000,- €
<b>Gesamt</b>	<b>6.200.000,- €</b>	<b>2.300.000,- €</b>

Trennsystem: Ableitung des Schmutzwassers



Trennsystem: Ableitung des Regenwassers



### FACHGUTACHTEN LÄRM

Der Masterplan sieht die Ansiedlung von Gewerbe und Dienstleistungen (Gewerbegebiet), Wohnen und Gewerbe (Mischgebiet an der Südseite der Egonstraße), Wohnen und Einzelhandel (Mischgebiet und SO-Gebiet zwischen Bebauung Grünstraße und Bahntrasse) und Wohnen (nördlich der Egonstraße) vor. Es waren die Auswirkungen des Verkehrs-, Sport- und Gewerbelärms im Plangebiet zu untersuchen und die Auswirkungen des Plangebiets durch zusätzliches Verkehrsaufkommen zu beurteilen. Für die Gewerbeansiedlungen werden Regelungen zu zulässigen Emissionen aus dem Plangebiet vorgeschlagen.

#### VERKEHRSLÄRM

Auf das Plangebiet wirkt Verkehrslärm durch die Hamm-Osterfelder Bahn, die Bahntrasse (Gelsenkirchen) Buer Nord (Gelsenkirchen) Hassel, die Marler Straße und die Egonstraße sowie die Planstraßen im Plangebiet ein. Im Plangebiet werden in den potenziellen Außenwohnbereichen (Gärten, Terrassen) die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ eingehalten.

An den straßenzugewandten Fassaden der Gebäude an der Egonstraße kann es zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 5–10 dB, an den straßenzugewandten Fassaden der Planstraßen im Gewerbegebiet zu Überschreitungen tags von bis zu 7 dB kommen.

Nachts werden durch den Bahnlärm die Orientierungswerte im Gewerbegebiet um 2 bis 11 dB (Orientierungswert 55 dB(A)), im Mischgebiet südlich der Egonstraße um 10 bis 11 dB (Orientierungswert 50 dB(A)) und im Wohngebiet nördlich der Egonstraße um 7 bis 11 dB (Orientierungswert 45 dB(A)) überschritten.

Zum Schutz einer ausreichenden Nachtruhe in den Wohnungen sowie zum Schutz der straßenseitigen Fassaden und der bahnseitigen Fassaden von Gewerbebauten an der Bahntrasse ist deshalb die Festsetzung von passivem Schallschutz erforderlich. Im Plangebiet liegen die Flächen in den Lärmpegelbereichen 2 bis 5 der DIN 4109. Damit sind Schalldämm-Maße für Fassaden von mindestens 30 dB bis 45 dB erforderlich. Im gesamten Plangebiet sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer erforderlich.

#### Neubau von Straßen im Plangebiet und erheblicher baulicher Eingriff in die Bahnhofstraße durch den Kreisverkehr – Prüfung nach 16. BImSchV

Durch den Straßenneubau der Planstraßen mit Anbindung an die Egonstraße und die Marler Straße sowie die Ringstraße werden auf Grundlage der bisher vorliegenden Planung die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten.

Sollten im weiteren Planungsprozess bauliche Veränderungen der Marler Straße erforderlich werden, sind die Auswirkungen dieser erheblichen baulichen Eingriffe erneut auf Grundlage der 16. BImSchV zu überprüfen. Bei der Anbindung des Plangebiets an die Bahnhofstraße mit dem Bau eines Kreisverkehrs handelt es sich durch die Zunahme der Geräuschmmissionen um eine wesentliche Änderung im Sinne der 16. BImSchV. Deshalb ist im weiteren Planungsverfahren mit der konkreten Planung des Kreisverkehrs zu prüfen, an welchen Fenstern der nächstgelegenen Gebäude Bahnhofstraße 71, 72 und 76 durch den Neubau der Anbindung ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach entsteht.

#### Auswirkung der Planung auf das umgebende Straßennetz

In der Marler Straße, der Egonstraße, der Valentinstraße und der Geschwisterstraße kommt es zu Erhöhungen durch den Zusatzverkehr der Planung in Höhe von 3–7 dB. An diesen Straßen werden aber auch mit den Zusatzverkehren die Grenzen zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht nicht überschritten. Damit werden in diesen Straßen keine ungesunden Wohnverhältnisse durch die Planung geschaffen.

In der Bahnhofstraße werden durch die Zusatzverkehre die Lärmimmissionen tags um 0,1 bis 0,4 dB und nachts um < 0,1 bis 0,3 dB erhöht. In der Bahnhofsstraße liegen aber schon aufgrund der heute vorliegenden Verkehrsbelastung, Beurteilungspegel zwischen 70 und 74 dB(A) tags und zwischen 60 und 68 dB(A) nachts und damit ungesunde Wohnverhältnisse vor. Diese Situation würde durch den Zusatzverkehr tagsüber leicht verschlechtert. Verkehrliche Maßnahmen wie z. B. die Einführung von Tempo 30 auf der Bahnhofstraße würden diesen Effekt kompensieren und sogar zu einer Abnahme der Lärmimmissionen um ca. 2 dB – auch mit den Zusatzverkehren – führen.

#### Auswirkung der Planung auf den Schienenlärm

Durch den Abtrag von Boden in dem Bereich südöstlich der Gärten an der Grünstraße können sich die Lärmimmissionen zwischen 0,1 und 3 dB erhöhen. Zur Kompensation dieser Lärmzunahme ist eine absorbierende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 5–6 m und einer Länge von 300 m an der Südseite der Gärten an der Grünstraße erforderlich. Mit der Lärmschutzwand verringern sich die Lärmwerte im Vergleich zum heutigen Bestand um bis zu 7 dB. Die Lärmschutzwand oder Teile der Wand können auch durch Gebäude ersetzt werden.

### SPORTLÄRM

Durch Sportlärm werden im Plangebiet Beurteilungspegel von 30 dB(A) im Bereich des Wohngebiets, nördlich der Egonstraße bis zu 54 dB(A) an der Grenze zur Bahntrasse verursacht. Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für die kritische Ruhezeit Sonntagmittag werden im gesamten Plangebiet unterschritten. Damit liegt kein Konflikt durch Sportlärm vor.

### GEWERBELÄRM

Für das Plangebiet wird eine Kontingentierung der Flächen nach DIN 45691 vorgeschlagen. Die Kontingentierung erfolgt in der Form, dass iterativ die einzelnen Teilflächen mit maximal möglichen Emissionskontingenten belegt werden, so dass die Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an den umliegenden Immissionsorten mit Berücksichtigung der Vorbelastung aus bestehenden Betrieben eingehalten werden.

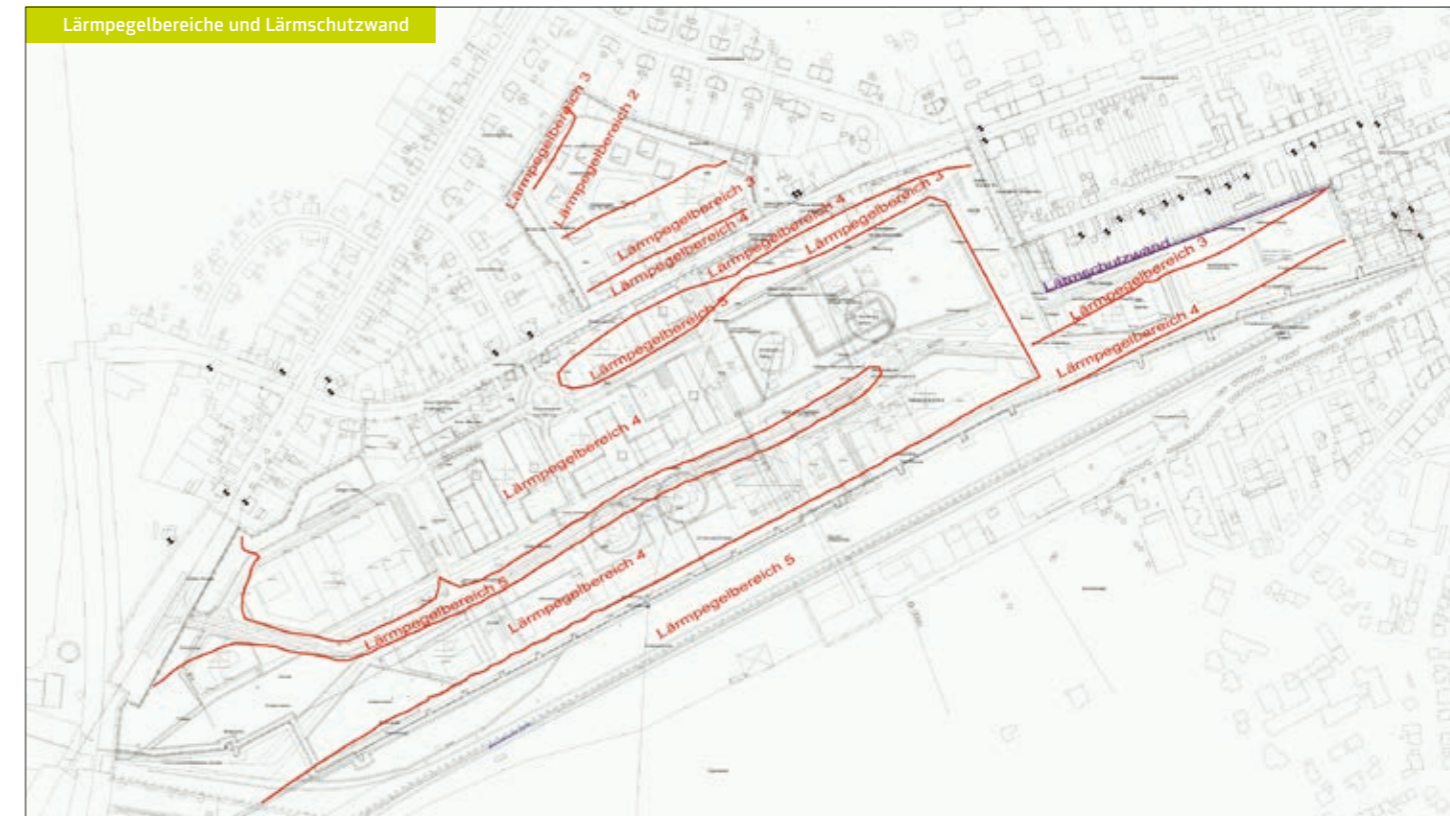
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschreiten (siehe Tabelle rechts).

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r,i</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Teilfläche i	LEK, tags   dB(A)/m <sup>2</sup>	LEK, nachts   dB(A)/m <sup>2</sup>
GE 1	67	53
GE 2	60	44
GE 3	61	44
GE 4	61	44
GE 5	64	49
GE 6	68	53
GE 7	61	50
GE 8	57	51

Die Lärmschutzwand südlich der rückwärtigen Gartenbereiche an der Grünstraße dient auch dem Schutz vor Lärm von den Stellplatzanlagen und ebenso dem Blendschutz vor Lichtemissionen vom Parkplatz und dem Sichtschutz zwischen Gärten und Parkplatz.

Die Laderampe des geplanten Einzelhandels an der Bahnhofstraße muss je nach Lage geschlossen ausgeführt werden. Die Schallemissionen der technischen Gebäudeausrüstung sind in den weiteren Planverfahren so auszulegen, dass die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nachts um mindestens 10 dB unterschritten werden.



## FACHGUTACHTEN VERKEHR

Aufbauend auf dem Masterplan des Büros Bob Gysin + Partner, als Grundlage für die weitere Ausarbeitung des planungsrechtlichen Rahmenplans und der damit verbundenen Nutzungskenngrößen, ist der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung für das gesamte Flächenareal Bergwerkfläche Westerholt 1/2 zu erbringen. Hierzu ist die heutige Vorbelastung der unmittelbar betroffenen Knotenpunkte zu ermitteln und mit den Zusatzverkehren des geplanten Nutzungskonzeptes zu maßgebenden Prognose-Verkehrsbelastungen zu überlagern. Auf der Basis der Prognose-Frequenzen sind dann die Auswirkungen auf die Leistungsfähigkeit und Verkehrsqualität der betroffenen Knotenpunkte abzuschätzen und zu bewerten.

Grundlage zur Überprüfung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens sind die folgenden vorgegebenen Nutzungskenngrößen: 235 Wohneinheiten, 33.244 m<sup>2</sup> BGF Büronutzung, 85.755 m<sup>2</sup> BGF Gewerbeflächen und 4.200 m<sup>2</sup> BGF Einzelhandel. Weitere Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie, Bildung, Ausstellung, Veranstaltung und Lager sind für das Verkehrsgeschehen an Normalwerktagen und in den Nachmittagsstunden zu vernachlässigen.

Hinsichtlich der Erschließungssituation werden unter Berücksichtigung der Straßennetzhierarchie im Umfeld, der Empfindlichkeit insbesondere von Wohnnutzungen gegenüber dem Kfz-Verkehr und bereits vorhandener Einzelhandelsstandorte im Umfeld unterschiedliche, abgestufte Verkehrsverbindungen definiert.

- Die Nutzungen aus den Bereichen Gewerbeschiene/Gewerbecluster werden über eine neue Erschließungsachse mit Anschluss über einen signalisierten Knotenpunkt an die Marler Straße angebunden.
- Die Büro- und Wohnnutzungen innerhalb des Hybridquartiers werden über vorfahrtgeregeltete Knotenpunkte mit Anbindung an die Egonstraße erschlossen.
- Die Erschließung der Wohnnutzungen innerhalb der Gartensiedlung erfolgt über einen vorfahrtgeregelteten Knotenpunkt mit Anbindung an die Egonstraße.
- Die Anbindung an die Bahnhofstraße zur überwiegenden Erschließung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt gegenüber der Annastraße über einen Mini-Kreisverkehrsplatz. Dieses Erschließungselement wurde an der Bahnhofstraße bereits südlich der Bahngleise im Einmündungsbereich mit der Straße Am Bahnhof mit durchaus positiven Erfahrungen umgesetzt.

### ERSCHLIESSUNG GEWERBESCHIENE | GEWERBECLUSTER

Die Erschließung der gewerblichen Nutzungen erfolgt im Trennprinzip. Für die in Ost-West-Richtung verlaufende Haupteerschließungsachse mit Anschluss an die Marler Straße in Form eines signalisierten Knotenpunktes ergibt sich eine Gesamtbreite von 12,00 m (7,00 m Kfz-Fahrbahn, 2,50 m Parkstreifen einseitig, 2,50 m Gehweg einseitig). Im westlichen Teil der geplanten Gewerbeschiene ergibt sich aus dem Masterplan eine Verdichtung der gewerblichen Bebauung, auf die mit einer Ringerschließung reagiert wird. Der Regelquerschnitt der öffentlichen Erschließung für die Ringstraße beträgt 9,00 m (6,50 m Fahrbahn, 2,50 m Gehweg einseitig). Für die beschriebenen Erschließungsmaßnahmen wurden Kosten von ca. 1,6 Mio. € netto bzw. 1,9 Mio. € brutto ermittelt. Inklusiv 20 % Planungskosten ergibt dies eine Gesamtsumme von 2,3 Mio. € brutto.

### HAUPTERSCHLIESSUNG HYBRIDQUARTIER

Die zentrale Erschließung des Hybridquartiers erfolgt über einen Anschluss an die Egonstraße in Höhe der beiden Torhäuser im Trennprinzip. Für die Hauptachsen innerhalb des Hybridquartiers ergibt sich eine Gesamtbreite von 9,95 m (6,00 m Kfz-Fahrbahn, beidseitiger Gehweg mit Breiten von 1,75 m bzw. 2,20 m). Die geschätzten Baukosten der Erschließungsmaßnahmen betragen ca. 1,4 Mio. € netto bzw. 1,6 Mio. € brutto und 1,9 Mio. € brutto inklusive Planungskosten.

### NEBENERSCHLIESSUNG HYBRIDQUARTIER | ALLEE DES WANDELS

Für die übrigen, untergeordneten Erschließungsachsen innerhalb des Hybridquartiers sowie für die Allee des Wandels wird ein Mischprinzip vorgesehen. Die Gesamtbreite dieser Verkehrsfläche beträgt 6,50 m, so dass alle Nutzergruppen entsprechend verkehrssicher geführt werden können. Der Kfz-Verkehr steht insbesondere bei der Allee des Wandels im Hintergrund. Es wird konzeptionell angestrebt, dass in dieser in Ost-West-Richtung verlaufenden Achse die Abwicklung von Kfz-Verkehren als Ausnahme auftritt, sofern dies beispielsweise eine Erschließung von Grundstücken zwingend erfordert. Die Gesamtkosten der Allee des Wandels belaufen sich auf rund 1,9 Mio. € netto und 2,2 Mio. € brutto, das heißt 2,6 Mio. € brutto inklusive der angenommenen 20% Planungskosten.

### ERSCHLIESSUNG WOHNBAUFLÄCHEN GARTENSTADT

Die Erschließung der Gartenstadt erfolgt über einen vorfahrtgeregelteten Anschluss an die Egonstraße im Trennprinzip. Für die Erschließung der Wohnbauflächen in der Gartenstadt ergibt sich eine Gesamtbreite von 8,60 m (6,5 m Kfz-Fahrbahn, 2,1 m Gehweg einseitig). Die Gesamtkosten für die Erschließung der Gartenstadtsiedlung betragen ca. 267 Tsd. € netto (318 Tsd. € brutto) und 381 Tsd. € brutto inklusive Planungskosten.

### ERSCHLIESSUNG EINZELHANDEL

Die Erschließung der Einzelhandelsnutzungen erfolgt sowohl über die Bahnhofstraße als auch über die Grünstraße im Trennprinzip. Für die Erschließung der Einzelhandelsnutzungen über die Grünstraße ergibt sich beispielsweise eine Gesamtbreite von 12,00 m (6,50 m Kfz-Fahrbahn, beidseitiger Gehweg mit Breiten von 2,50 m bzw. 3,00 m). Die Kosten der Einzelhandelserschließung belaufen sich auf ca. 1,9 Mio. € netto bzw. 2,2 Mio. € brutto, das heißt inklusive der 20% Planungskosten 2,7 Mio. € brutto.

In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ergeben sich für die maßgeblich betroffenen Knotenpunkte folgende Bewertungen:

### MARLER STRASSE | VALENTINSTRASSE | EGONSTRASSE

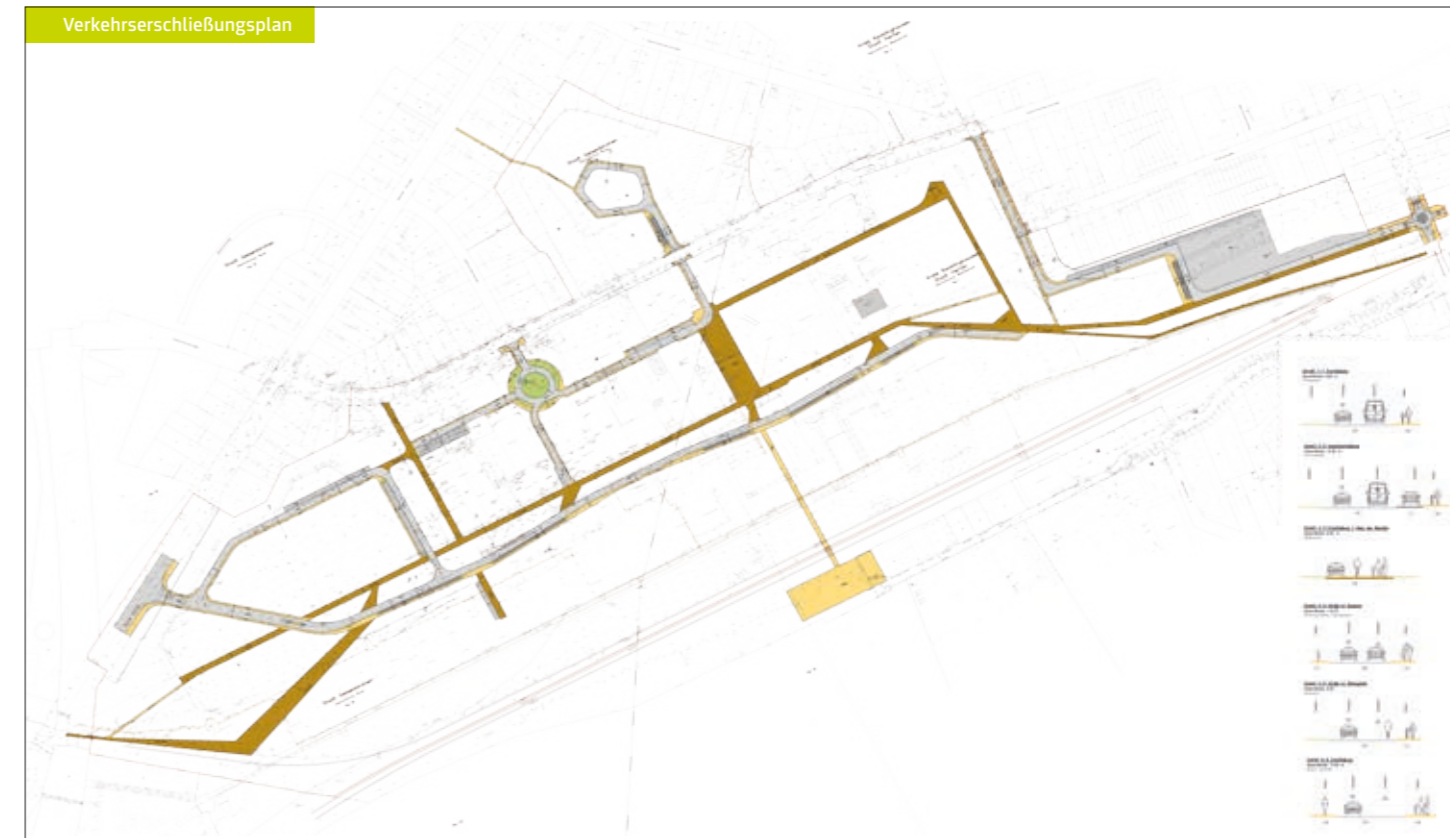
Es ergeben sich in den meisten Knotenzufahrten keine signifikant spürbaren Auswirkungen auf die Verkehrsabwicklung. Eine Verschlechterung der Verkehrsqualität ist in der Prognose lediglich für den Linksabbieger aus der Zufahrt Egonstraße mit einer rechnerischen Veränderung von der Qualitätsstufe B in die Qualitätsstufe D zu erwarten. Gleichzeitig wird sich in diesem Verkehrsstrom die Rückstaulänge von ca. 20 m auf 60 m deutlich erhöhen. Da sich in den übrigen Knotenzufahrten

auch unter den Prognose-Verkehrsbelastungen hohe Kapazitätsreserven ergeben, können durch Modifikation des Signalprogramms, z. B. durch Grünzeitverschiebungen sowie durch eine Anpassung der Umlaufzeit, die sich abzeichnenden Einschränkungen in der Verkehrsabwicklung und der Verkehrsqualität in der Egonstraße kompensiert werden. In der verkehrstechnischen Gesamtbetrachtung ist daher der Knotenpunkt Marler Straße/Valentinstraße/Egonstraße im bestehenden Ausbauzustand als grundsätzlich leistungsfähig einzustufen, um die prognostizierten Kfz-Frequenzen aufnehmen zu können.

### MARLER STRASSE | ZUFAHRT GEWERBESCHIENE

Der Knotenpunkt Marler Straße/Zufahrt Gewerbeschiene ist unter den Prognose-Verkehrsbelastungen mit einer Vorfahrtregelung als nicht leistungsfähig einzustufen. Darüber hinaus lassen sich aus den rein verkehrlichen Kenngrößen im Grenzbereich zur Instabilität erhebliche Einschränkungen auf die Verkehrssicherheit ableiten.

Insofern ist der Knotenpunkt Marler Straße/Zufahrt Gewerbeschiene aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Sicherheit zu signalisieren. Die Kosten für den Anschluss an der Marler Straße werden ca. 423 Tsd. € netto (503 Tsd. € brutto) und 603 Tsd. € brutto inklusive Planungskosten betragen.



**EGONSTRASSE | ZUFAHRT HYBRIDQUARTIER**

Der Knotenpunkt Egonstraße/Zufahrt Hybridquartier ist mit einer Vorfahrtregelung und jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten als ausreichend leistungsfähig einzustufen.

**EGONSTRASSE | ZUFAHRT GARTENSIEDLUNG**

Der neu zu errichtende Knotenpunkt Egonstraße/Zufahrt Gartensiedlung ist mit einer Vorfahrtregelung und jeweils kombinierten Fahrspuren in allen Zufahrten als ausreichend leistungsfähig einzustufen.

**BAHNHOFSTRASSE | ANNASTRASSE | ZUFAHRT EINZELHANDEL**

Für die Überprüfung der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Bahnhofstraße /Annastraße/Zufahrt Einzelhandel wird ein Mini-Kreisverkehrsplatz mit überfahrbarer Mittelinsel, einer einstreifigen Kreisfahrbahn sowie jeweils einspurigen Kreiszufahrten zugrunde gelegt. In allen Kreisverkehrszufahrten ergeben sich mit mittleren Wartezeiten unterhalb von 10 sec/Fz nur sehr geringe Werte und gleichzeitig hohe Kapazitätsreserven von mehr als 500 Pkw-E/h. Der Knotenpunkt Bahnhofstraße/ Annastraße/Zufahrt Einzelhandel ist daher im Falle eines Ausbaus zu einem Mini-Kreisverkehrsplatz als deutlich ausreichend leistungsfähig einzustufen. Für die beschriebenen Maßnahmen wurden Kosten von 257 Tsd. € netto (305 Tsd. € brutto) und 367 Tsd. € brutto inklusive Planungskosten ermittelt.

Im Hinblick auf die zu erwartenden Herstellungskosten wurde eine Kostenschätzung für die Verkehrsanlagen auf der Grundlage einer vorgegebenen Einteilung nach Gewerken vorgenommen. Für die Kostenschätzung wurden Durchschnittswerte aktueller Ausschreibungen, Preisspiegel sowie bereits schlussgerechneter Straßenbauleistungen aus vergleichbaren Straßenbauprojekten zugrunde gelegt. Bei der Kostenschätzung für die Verkehrsanlagen wird davon ausgegangen, dass die Bodenaufbereitung abgeschlossen ist und das Gelände entsprechend saniert übergeben wird. Insgesamt ergeben sich Straßenbaukosten in Höhe von rund 9,5 Mio. € netto bzw. 11,3 Mio. € brutto und rund 13,6 Mio. € brutto inklusive der 20% Planungskosten.

Kosten	Straßenbau
Netto	9.500.000,- €
Brutto	11.300.000,- €
Planung/Bauleitung	2.300.000,- €
<b>Gesamt</b>	<b>13.600.000,- €</b>

**FACHGUTACHTEN VERMESSUNG**

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Neue Zeche Westerholt“ führte das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Wolfram Reinhardt hoheitliche und ingenieurgeodätische Messungen auf und um die ehemalige Zeche Westerholt durch.

Durch die Einbindung hoheitlicher Festpunkte, sowie der wiederkehrenden Beobachtung mittels GNSS-Sensoren, beschreibt das gelieferte, homogene Referenznetz nicht allein die Grundlage für weitergehende interne geodätische Aufgaben, wie etwa der Gebäude-, Straßen- und sonstiger Infrastrukturaufnahme. Vielmehr bewährt sich das aufgestellte Referenznetz auch in Hinblick auf interdisziplinäre Fragestellungen, da dieses Netz mit mehreren hundert Punkten eine Anschlussgarantie für Planer und Baufirmen schafft. Die hohe Anzahl an Punkten eröffnet je nach disziplinären Erfordernissen Möglichkeiten ohne dabei die Ansprüche der Genauigkeit aus dem Blick zu nehmen.

Wie üblich bei vergleichbaren Projekten des Strukturwandels, fand die Feststellung der Grundstücksgrenzen sowie der benachbarten Flächen in den Vermessungsarbeiten Berücksichtigung. Darüber hinaus wurde ein detailliertes, flächiges Digitales Geländemodell (DGM) mittels verschiedenster Sensoren (GNSS, Tachymetrie, Scannertechnik) erzeugt, das den geforderten Ansprüchen zur lückenlosen Berechnung von

Quer- und Massenprofilen entspricht. Die Datengrundlage lässt eine direkte Kalkulation, beispielsweise von Massen, in Berechnungsprogrammen zu.

Innerhalb der topographischen Geländeaufnahme wurden Böschungen, Mulden, Gräben und (Stütz-) Mauern ebenso wie Wege, oberirdische Leitungen (wie z. B. der Fernwärme), Schachtdeckel, Lichtsignalanlagen, Entwässerungseinrichtungen und weitere technische Infrastruktur entsprechend aufgenommen und kartiert. Die Topographie von Straßen, Wegen, Gleisanlagen, Hauszugängen etc. sowie Gebäudeumrisse mit Dachformen und Geschosshöhen lassen sich im Ergebnis der Vermessungsleistungen ebenfalls wiederfinden. Ergänzt werden die Daten durch ein Verzeichnis der jeweiligen Eigentümer. Bezüglich der Vegetation wurden teilweise der geforderte Baumbestand nach Kronendurchmesser, Art und Gehölzgruppe erfasst.

Selbstverständlich wurden alle Beobachtungen in das aufgerichtete Referenznetz mit überörtlicher, hoheitlicher Georeferenzierung im Bezugssystem UTM (ETRS89) transformiert. Dementsprechend können die gelieferten Ergebnisse, entsprechend der eingehenden Erläuterungen, als Planungsgrundlage für den hoheitlichen Bebauungsplan sowie privatwirtschaftliche Planungen angesehen werden.

Grundlage für das Fachgutachten Verkehr: Verkehrskonzept der Masterplanung



Kartengrundlage für die weitere Planung





## FACHGUTACHTEN ÖKOLOGIE

Die Umweltverträglichkeitsuntersuchung dient der systematischen Erfassung, Beschreibung und fachlichen Bewertung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen.

Im **Planungs-Nullfall** würde es im Rahmen der Abschlussbetriebsplanung lediglich zu einer Herrichtung und Aufbereitung der Böden im Plangebiet kommen. Ohne eine konkrete Folgenutzung ergäbe sich somit großflächig eine brachliegende Grün- bzw. Sukzessionsfläche.

Im **Planungsfall** kommt es zu einer Nutzung entsprechend den Darstellungen im Masterplan bzw. im planungsrechtlichen Rahmenplan. Für die umweltrelevanten Schutzgüter werden die Auswirkungen wie folgt eingeschätzt:

### SCHUTZGUT MENSCHEN EINSCHLIESSLICH DER MENSCHLICHEN GESUNDHEIT

Konflikte durch Gewerbelärm werden durch eine Emissionskontingentierung der geplanten Gewerbeflächen im Plangebiet vermieden. Die rückwärtigen Gartenbereiche an der Grünstraße werden durch eine Lärmschutzwand geschützt. Sportlärm und Gewerbelärm, der von außen auf das Plangebiet einwirkt, überschreitet nicht die zulässigen Immissionsrichtwerte.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimierungsmöglichkeiten (unter anderem passive und/oder aktive Schallschutzmaßnahmen) sind erhebliche Beeinträchtigungen im Bereich und Umfeld des Plangebiets durch verkehrsbedingte Lärmimmissionen vermeidbar. Im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung erfordert die Situation im Bereich der Bahnhofstraße eine besondere Beachtung.



Vor diesem Hintergrund ist festzustellen, dass das Vorhaben mit den Belangen des Schutzgutes Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, vereinbar ist. Die erholungsrelevante Erschließung und Gestaltung des Gebiets (insbesondere Allee des Wandels) führt zu positiven Auswirkungen hinsichtlich der Erholungs- und Freiraumnutzung.

### SCHUTZGUT TIERE UND PFLANZEN | BIOLOGISCHE VIELFALT

Das naturnahe Feldgehölz südlich der Fernwärmeleitung sowie einzelne Gehölze und Bäume, die im Rahmen der Flächenherrichtung (Abschlussbetriebsplanung) nicht beansprucht werden, sind in das Grünkonzept der Masterplanung soweit als möglich integriert. Die eingriffsrelevante Überplanung und Überbauung betrifft somit fast ausschließlich brach liegende Rohböden auf Sekundärstandorten. Die Durchgrünung des Plangebiets sowie die Gestaltung der Frei- und Grünflächen tragen zu einer Erhöhung der Naturnähe und zum Ausgleich der nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen bei.

Durch das Vorhaben können Beeinträchtigungen von potenziell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten sowie der Kreuzkröte und der Mauer- und Zauneidechse nicht ausgeschlossen werden. Im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag werden detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen aufgezeigt. Eine abschließende Prüfung des Eintretens der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ist im Rahmen der weiteren Planungskonkretisierung erforderlich.



### SCHUTZGUT BODEN

Durch die Überbauung und Versiegelung von anthropogen überprägten Böden (Sekundärstandorte) ergibt sich lediglich ein geringes Beeinträchtigungsrisiko. Die Nachnutzung von ehemals baulich genutzten Flächen entspricht dem Vermeidungs- und Minimierungsgebot.

Eine Vereinbarkeit des Vorhabens mit dem Schutzgut Boden ist gewährleistet.

Die Bodenherrichtungs- und Sanierungsmaßnahmen im Rahmen des Abschlussbetriebsplans gewährleisten, dass die avisierte Nachnutzung und die damit im Zusammenhang stehenden umweltrelevanten Schutzgüter durch die Vorbelastungen nicht beeinträchtigt werden.

### SCHUTZGUT WASSER

Das Vorhaben ist vereinbar mit den Belangen des Schutzgutes Wasser, da keine erheblichen Beeinträchtigungen auftreten (Oberflächengewässer sind nicht betroffen) bzw. erhebliche Beeinträchtigungsrisiken durch wassertechnische Maßnahmen (insbesondere Rückhaltung, z. T. Vorklärung von Niederschlagswasser und Einleitung in Gewässer) vermieden werden können.

Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist aufgrund der Vorbelastungssituation grundsätzlich nicht möglich.

### SCHUTZGUT KLIMA | LUFT

Klimatische Veränderungen bleiben weitgehend auf das Plangebiet beschränkt und haben im Umfeld keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zur Folge. Es ist absehbar, dass ggf. eintretende Beeinträchtigungen klimatischer Funktionen im Plangebiet im Sinne der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung multifunktional kompensierbar sind durch entsprechende grünplanerische bzw. landschaftspflegerische Maßnahmen.

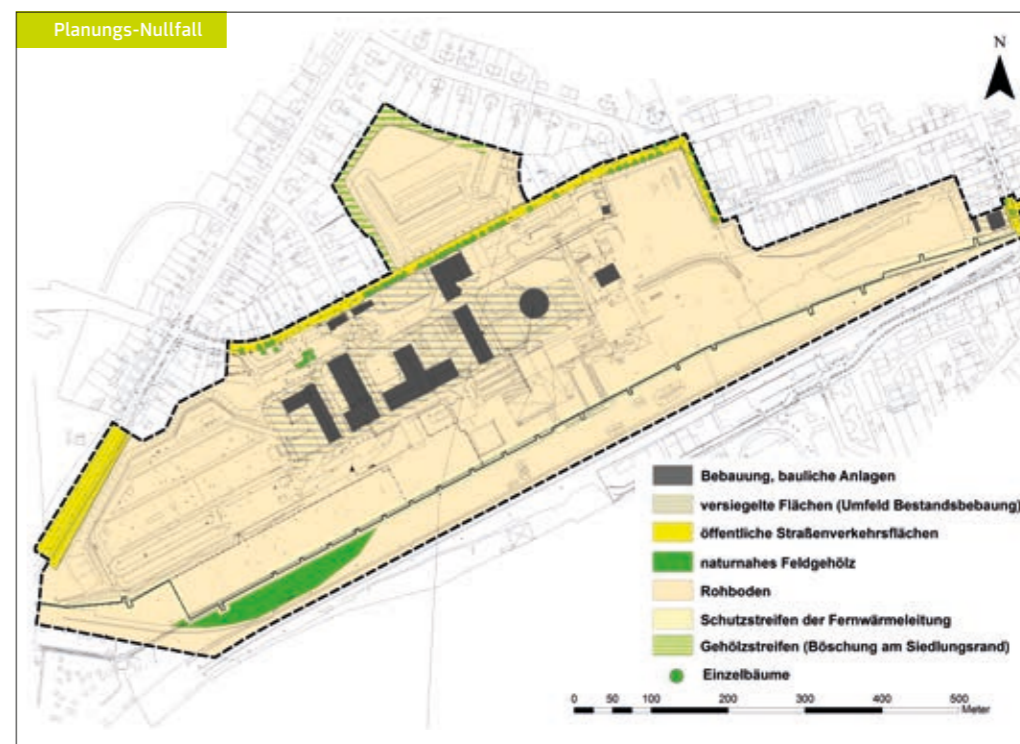
Aufgrund der geplanten Nachnutzungen bestehen derzeit keine Anhaltspunkte, dass es zu relevanten betriebsbedingten Emissionen kommt.

### SCHUTZGUT LANDSCHAFT

Die Erhaltung von gliedernden und belebenden Gehölzstrukturen trägt zur Vermeidung von Beeinträchtigungen bei. Im Zusammenhang mit der Ausarbeitung des Masterplans ist eine qualitativ anspruchsvolle Ein- und Durchgrünung vorgesehen, die zu einer landschaftsgerechten Neugestaltung und somit zu einer Vermeidung von Landschaftsbildbeeinträchtigungen beiträgt.

### SCHUTZGUT KULTUR- UND SONSTIGE SACHGÜTER

Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben „Nachnutzung der Zeche Westerholt“ nicht der Verursacher von erheblichen und nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen sein wird. In der weiteren Planungskonkretisierung sind die sich überlagernden Belange des Denkmalschutzes, der Abschlussbetriebsplanung, der geplanten Nachnutzung des Plangebiets und der sonstigen Rahmenbedingungen (unter anderem Verkehrssicherungspflicht) unter- und gegeneinander abzuwägen.



## FACHGUTACHTEN GEBÄUDE

Das Büro Halfmann Architekten wurde im Sommer 2014 mit Bestandserfassung, Zustandsbewertung und Nachnutzungskonzepten von ausgewählten Gebäuden auf der ehemaligen Bergwerksfläche Westerholt 1/2 beauftragt. Die Bestandsuntersuchung wurde Ende Oktober 2014 abgeschlossen und vorgestellt. Dabei wurden die einzelnen Gebäude sowohl baulich/technisch als auch historisch/architektonisch bewertet.

Als Ergebnisunterlage der Bestandserfassung wurden von allen 22 untersuchten Gebäuden folgende Unterlagen erarbeitet:

- Bestandspläne (alle Grundrisse und ausgewählte Schnitte und Ansichten)
- Berechnungen von NGF, BGF und BRI
- Einschätzung des Erhaltungsbedarfs
- Grobkostenschätzung der kurzfristig erforderlichen Sicherungsmaßnahmen.

Auch wenn der bauliche Zustand der identitätsstiftenden Gebäude mit historisch erhaltenswürdiger und ortsspezifischer Architektursprache deutlich schlechter bewertet wurde als die Substanz späterer Ergänzungen, wurden auf Basis der erstellten Datengrundlagen 15 dieser Gebäude zur Untersuchung einer möglichen Nachnutzung ausgewählt.

Davon bilden die sieben Gebäude des Zentralbereichs (Torhäuser 102/103, Zechenhaus und Kaue 105/106 sowie Altes Fördermaschinenhaus, Ausbildung und Elektromotorenlager 121/122/123) durch ihre prägnante Lage und Bauform den Schwerpunkt der Nachnutzungsüberlegungen. Ergänzt wird die Untersuchung durch den westlich hiervon gelegenen Komplex Elektrogrubenlager und Hochregallager (107/110) sowie die östlich anschließenden Gebäude Betriebswerkstatt, Fahrradhalle und Kranwerkstatt (130/131/132).

Ebenfalls untersucht wurde das denkmalgeschützte und städtebaulich markante Ensemble von Förderturm Schacht 3 und Wagenumlauf (142/143) sowie der Rundeindicker (140) als Element der städtebaulichen Nachnutzung.

Die Machbarkeitsstudie möglicher Nachnutzungen erfolgte in der ersten Jahreshälfte 2015. Aufgrund der bergwerkspezifischen Gebäudegeometrie der stadtraumbildenden Bestandsimmobilien sind verschiedene Nutzungsszenarien für die Gebäude denkbar, die aber sehr konkreter Nachfrage bedürfen. Aufgrund fehlender realer Nutzungsinteressen wurde im Rahmen der Studie für alle Gebäude eine neutrale Maximalnutzung in Form einer Büronutzung als Grundlage der Grobkostenschätzung vorgesehen.

## UNTERSUCHTE BAUABLAUFSZENARIOEN

In Hinblick auf die Gesamtwirtschaftlichkeit der vorgeschlagenen Maßnahmen werden die Kosten der erforderlichen Maßnahmen in drei Schritten abgeschätzt:



Hierzu wurden folgende Ergebnisunterlagen erarbeitet:

- Szenario A** wurde durch die Bestandserfassung dokumentiert.
- Szenario B** wurde über Flächenkennwerte und Bauelemente ohne weitere Planung ermittelt.
- Szenario C** wurde als Konzeptplanung einschließlich Gebäude-daten und Kosten vorgelegt.

## DENKBARE NUTZUNGSSZENARIOEN

Die vorliegende Konzeptplanung für eine Maximalnutzung der Gebäude dient in erster Linie dem Nachweis der Funktionsfähigkeit deutlich kleinteiligerer Nutzungen. Auch wenn keineswegs beabsichtigt ist, den Standort Westerholt zum Büroпарк auszubauen, wurde als beispielhafte Nachnutzung für alle Gebäude eine Aufteilung in Büroeinheiten verschiedener Größen untersucht, da sich hieran die maximale Gebäudeausnutzung und die Funktionsfähigkeit von Brandabschnitten, Belichtung und Erschließung ohne spezifische Raum- und Funktionsprogramme nachweisen und berechnen lässt.

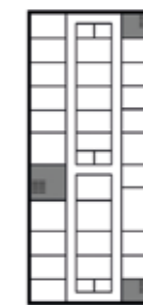
Zwischen der Minimalinvestition in Szenario B und dem Maximalausbau von Szenario C ist jede sinnvolle Zwischenlösung denkbar und wahrscheinlich. Mögliche Nutzungsszenarien reichen von Produktion über Forschung und Lehre bis hin zu Pflegeeinrichtungen und Labore.



- I**
- Büro
  - Praxen
  - Alten-/Pflegeheime
  - Rehaeinrichtung

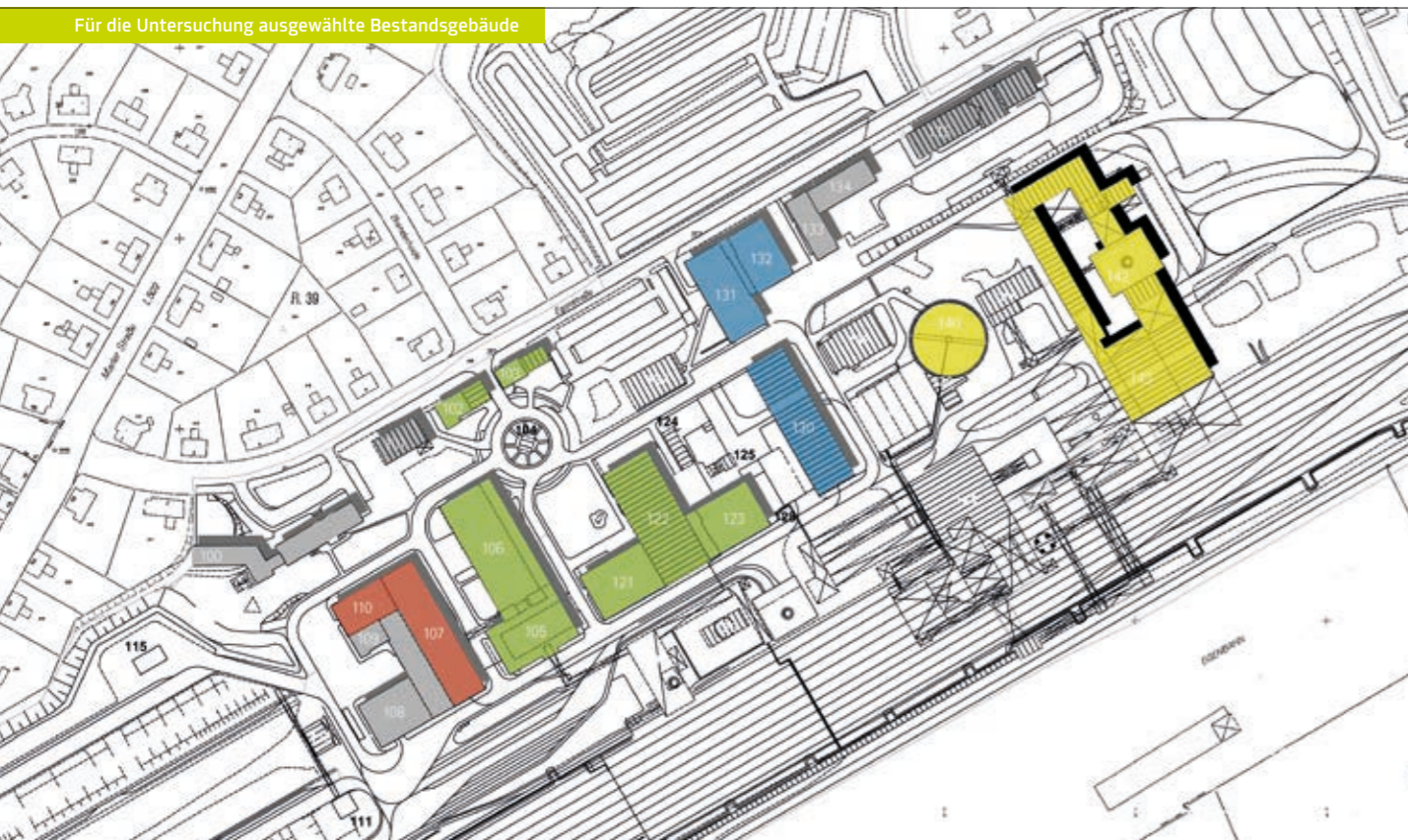


- II**
- Produktion
  - Ausstellung
  - Veranstaltung
  - Marktplatz
  - Großflächiger Einzelhandel
  - Sport + Freizeit



- III**
- Seminarnutzung
  - Schulung
  - Labore
  - Marktplatz
  - Institute

Für die Untersuchung ausgewählte Bestandsgebäude



**HINWEISE ZUR KOSTENERMITTLUNG**

**Szenario A**

Die Kostenermittlung berücksichtigt den nutzungsneutralen Aufwand zur Bestandssicherung der jeweiligen Gebäude als substanzielle Erhaltungsmaßnahme im Hinblick auf eine spätere Nachnutzung mit umfassender Generalsanierung. Im Hinblick auf den fortschreitenden Verfall der ungenutzten Gebäude ist es Ziel der Maßnahmen, weitere Bauschäden über einen Zeitraum von ca. fünf Jahren zu vermeiden bzw. das Schadensrisiko deutlich zu verringern.

**Typische Maßnahmen zum Bestandserhalt sind:**

- Rissverpressungen und Beseitigung von Undichtigkeiten im Bereich der Fassaden,
- Entfernung von Bewuchs, Überprüfung und Reparatur von schadhaften Verwahrungen und Anschlüssen, Abdichtung durch eine zusätzliche Dichtungslage, Reparatur von gefährdeten Stuckgesimsen im Bereich des Daches,
- Entfernung von Fliesen, Putz oder Verkleidungen im Bereich von Durchfeuchtungen.

Sämtliche Untersuchungen erfolgten zerstörungsfrei. Eventuell hinter Ver- und/oder Bekleidungen verborgene und damit nicht sichtbare Schäden sind daher nicht erfasst. Aussagen zum Schimmelbefall einzelner Gebäude und dem daraus resultierenden Sanierungsbedarf der Konstruktion können erst nach weitergehenden Untersuchungen getroffen werden, die nicht Gegenstand der Beauftragung sind.

**Szenario B**

Die Kostenermittlung berücksichtigt über die Maßnahmen von Szenario A hinaus die endgültige Sanierung der Gebäudehülle und die Entkernung des Bestandes für den späteren Ausbau. Ziel der Maßnahmen ist es, die Gebäude für den raumbildenden und technischen Ausbau spezifischer Nutzungen vorzubereiten und dauerhaft zu sichern.

**Typische Maßnahmen in dieser Phase sind:**

- Sanierung der Putz- und Ziegelflächen, Wiederherstellung verschlossener oder zugemauerter Fenster- und Türöffnungen, Austausch und Einbau von Fenstern, Türen und Verglasungen für eine spätere effiziente Nutzung gemäß Szenario C im Bereich der Fassade,
- Vollständige Dachsanierung einschließlich Wärmedämmung und Abdichtung sowie Austausch bzw. Ertüchtigung eventueller Oberlichter im Bereich des Daches. In Bezug auf die erhöhten Dachlasten der Sanierung gehört hierzu im Allgemeinen auch der Austausch der vorhandenen Unterkonstruktion aus Betonplatten gegen leichtere Trapezbleche,
- Abbruch von Innenwänden, Abhangdecken, Ver- oder Bekleidungen sowie Innenputz im Bereich der Außenwände, sofern nicht schon in Szenario B berücksichtigt.

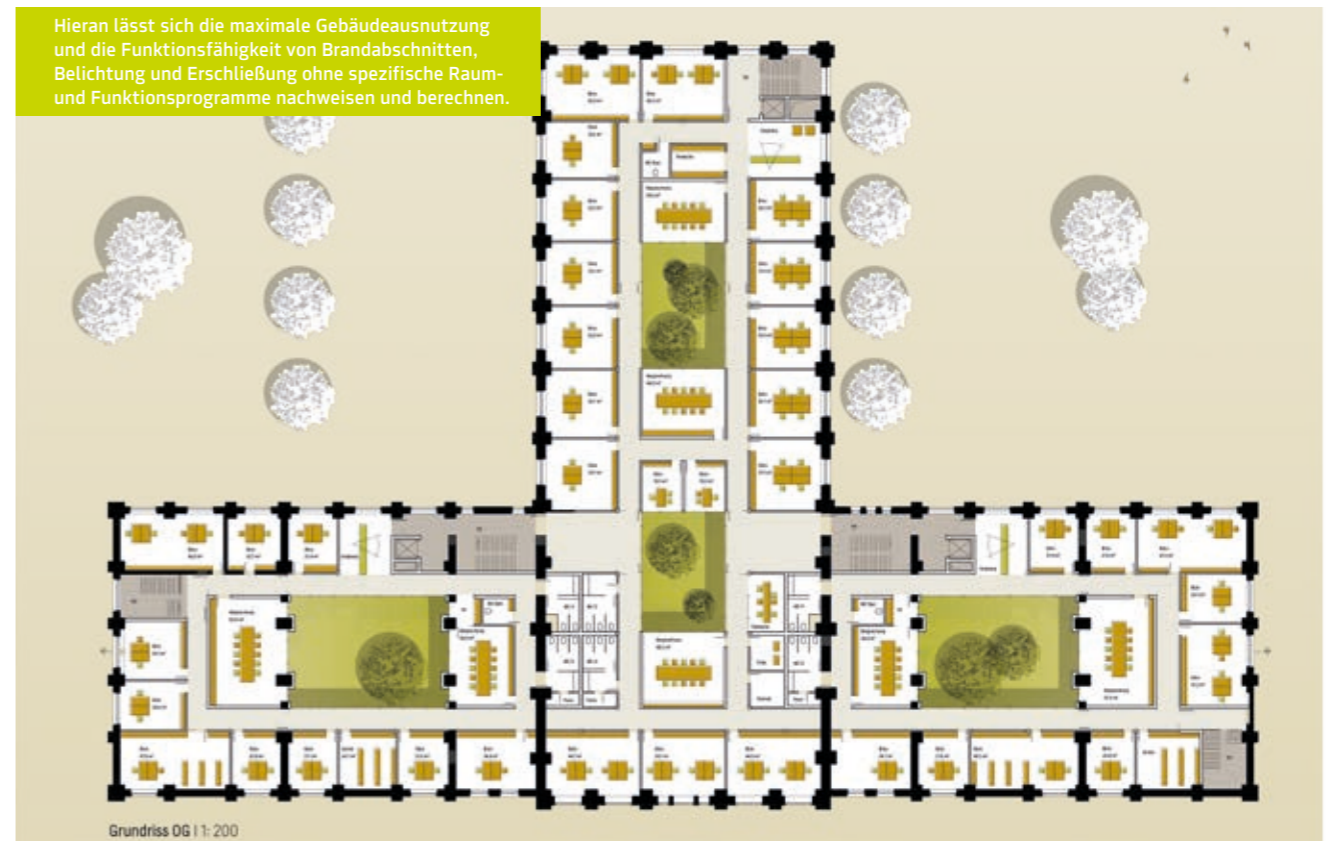
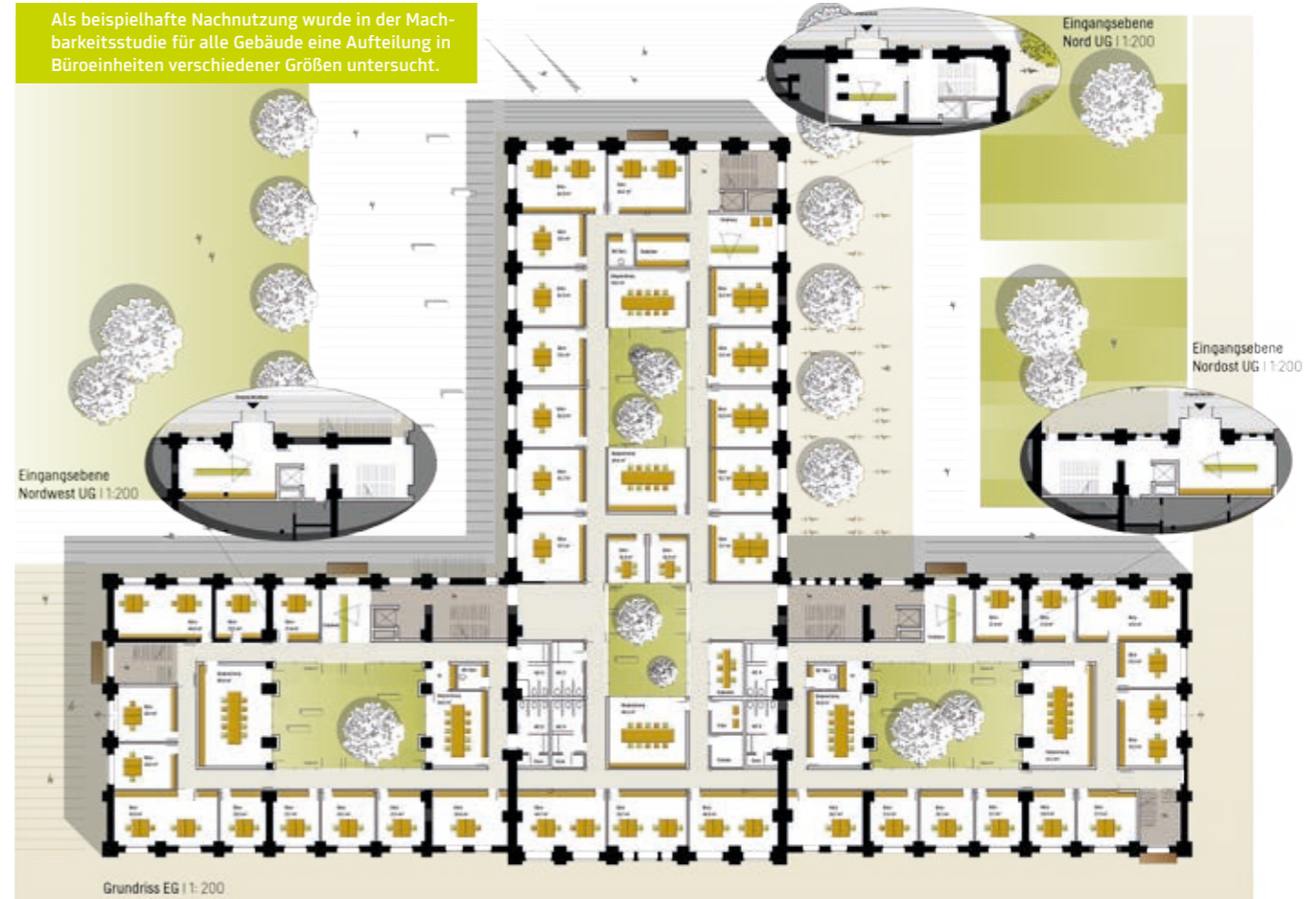
**Szenario C**

Aufbauend auf den Maßnahmen der vorausgehenden Kalkulationen erfasst Szenario C die erforderlichen Ausbaukosten für die Nachnutzung der jeweiligen Machbarkeitsstudie. Ziel dieser Maßnahmen ist die endgültige Fertigstellung der Gebäude – unabhängig davon, ob die Maßnahmen durch den Eigentümer oder einen Investor durchgeführt werden.

**Typische Maßnahmen in dieser Phase sind:**

- Herstellung notwendiger Brandabschnitte, Rettungswege, Treppenhäuser und Aufzüge,
- Herstellung notwendiger Sanitärkerne,
- raumbildender und technischer Ausbau der Flächen.

Die kalkulierten Maßnahmen schließen die Errichtung zusätzlicher Ebenen zur Effizienzsteigerung der Gesamtinvestition ein. Feste Einbauten wie Brandwände, Mietbereichstrennwände, Treppenhäuser und Sanitärkerne wurden überschlägig nach Bauelementen ermittelt. Die Kalkulation von raumbildenden und technischen Ausbauten erfolgt über die Kostenkennwerte einschlägiger Datenbanken.



Ansicht Nord des Elektromotorenlagars



## FACHGUTACHTEN WIRTSCHAFTLICHKEIT

Prof. Dr. Guido Spars hat als Teil des Auftragnehmer-Konsortiums eine wirtschaftliche Bewertung der Masterplanung für die „Neue Zeche Westerholt“ auf zwei Ebenen vorgenommen. Zum einen wurde eine immobilienwirtschaftliche Bewertung der Gesamtmaßnahme durch eine Discounted Cash Flow-Berechnung (DCF-Methode) vorgenommen. Zum zweiten wurde eine stadtwirtschaftliche Bewertung vorgenommen, die die zusätzlichen Steuereinnahmen durch den Bau und die Nutzung des Wohn- und Gewerbeparks für die beiden Städte bis 2035 abschätzt. Beide Betrachtungsebenen werden im Folgenden kurz dargestellt und am Ende zusammen bewertet.

### IMMOBILIENWIRTSCHAFTLICHE BEWERTUNG (DCF-METHODE)

Eine DCF-Berechnung stellt die Kosten den Einnahmen des Immobilienprojektes entlang einer 20-jährigen Zeitachse gegenüber und summiert die jeweiligen Jahressalden als Barwert. Hierbei wird der Saldo zukünftiger Jahre auf den heutigen Betrachtungszeitpunkt abdiskontiert (Faktor 4,25%), weil ein erst in der Zukunft auftretender Überschuss heute weniger „wert“ ist.

### Kostenannahmen

Die im Rahmen dieser Berechnung verwendeten Kostenansätze wurden von den jeweiligen Fachgutachtern für Verkehrsinfrastruktur, für Entwässerungsinfrastruktur, für die Grün- und Freianlagen und für Maßnahmen der weiteren Baureifmachung sowie für die Instandsetzung und Sanierung der Bestandsgebäude geliefert.

Es wird davon ausgegangen, dass die Bauzeit für die Maßnahmen der Aufbereitung und Erschließung der Flächen sowie die Sanierung der Bestandsgebäude 5 Jahre (2017-2021) beträgt. Es wird ferner davon ausgegangen, dass die Vermarktung der Bauflächen und der Bestandsgebäude ab dem Jahr 2020 beginnt und bis zum Ende des Jahres 2026 andauern wird. Für die Ermittlung der Kosten für die Bestandsgebäude wird davon ausgegangen, dass alle Gebäude gesichert, die Gebäudehüllen saniert werden und das Gebäudeinnere jeweils für einen späteren Ausbau entkernt wird. Ziel ist es, die Gebäude für den raumbildenden und technischen Ausbau spezifischer Nutzungen vorzubereiten und dauerhaft zu sichern (Szenario A+B des Gebäudegutachtens). Lediglich für die beiden Torhäuser werden auch die Ausbaukosten angesetzt, um sie vermieten zu können. Alle übrigen Gebäude werden in den Jahren 2022-2024 veräußert und zwar zu ihren Sanierungskosten, inklusive Baunebenkosten und zzgl. 19% MwSt.

### Kostenvolumen

Die Gesamtkosten der Maßnahme Neue Zeche Westerholt betragen abdiskontiert auf das Jahr 2015 rund 76,5 Mio. €.

Alle Kostenangaben wurden aufgrund ihres zeitlich unterschiedlichen Anfalls entsprechend abdiskontiert. Von diesen 76,5 Mio. € entfallen rund 29 Mio. € auf Kosten für die technische Infrastruktur. Diese splitten sich auf in knapp 10 Mio. € für die geplanten Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen (Los 1), 6,3 Mio. € Kosten für die Entwässerung (Los 2), knapp 4,1 Mio. € Kosten für die Grün- und Freiflächen (Los 3) und rund 8,4 Mio. € auf die Baureifmachung der Grundstücke (Los 5). Neben den Kosten für die technische Infrastruktur kommen noch rund 26,3 Mio. € für den Neubau (Los 9) und die Sanierung der Bestandsgebäude (Los 7) hinzu. Die Steuerungskosten für die Gesamtmaßnahme und die Baunebenkosten summieren sich über die Jahre auf weitere ca. 3,3 Mio. bzw. 12,1 Mio. €, also zusammen auf 15,5 Mio. €. Es ergeben sich auch noch Kosten der bergrechtlichen Sanierung in Höhe von ca. 4,6 Mio. €, die jedoch eher als durchlaufender Posten gesehen werden können, da sie gemäß der oben gemachten Annahme vollumfänglich zzgl. 20% Nebenkosten von der RAG AG übernommen werden.

### Einnahmepotenzial

Dieses abdiskontierte Kostenvolumen in Höhe von 76,5 Mio. € trifft in dieser Maßnahme auf ein abdiskontiertes Einnahmepotenzial aus den Grundstücksverkäufen von rund 11 Mio. € und aus den Gebäudeverkäufen von weiteren 31 Mio. €. Nimmt man die oben erwähnten abdiskontierten Einnahmen durch die RAG AG-Kostenübernahme von 5,5 Mio. € und rund 1,6 Mio. € Städtebaufördermittel (für die Sanierung der Torhäuser) sowie die Vermietungseinnahmen für die Torhäuser hinzu, so entstehen durch die Maßnahme abdiskontierte Einnahmen von insgesamt ca. 49,5 Mio. €.

Stellt man nun diese Einnahmen von 49,5 Mio. € den abdiskontierten Kosten von 76,5 Mio. € gegenüber, so ergibt sich eine negative Lücke in Höhe von minus 27 Mio. €.

Dies bedeutet, dass der Barwert der mit der Maßnahme verbundenen Gesamtkosten den Barwert der Einnahmen im Betrachtungsjahr 2015 um rund 27 Mio. € übersteigt. Aus rein immobilienwirtschaftlicher Sicht handelt es sich also um eine Maßnahme, die nur mithilfe von Fördermitteln gelingen kann.

### STADTWIRTSCHAFTLICHE BETRACHTUNG

Inwieweit der negative Barwert dieser Immobilienprojektentwicklung von rund 27 Mio. € durch stadtwirtschaftliche Einnahmepotenziale im Verlauf der nächsten 20 Jahre kompensiert werden kann, wurde in der stadtwirtschaftlichen Analyse untersucht. Eine Gesamtmaßnahme dieser Größenordnung, wie sie die Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt darstellt, geht nämlich mit größeren Auswirkungen auf die Stadtwirtschaft der beiden Kommunen Gelsenkirchen und Herten und

insbesondere mit positiven Ausstrahlungseffekten einher. Es wird in erheblichem Umfang an diesem Standort neu investiert, es werden Bauleistungen umgesetzt und nach Fertigstellung aller Maßnahmenteile wird dort in den nächsten 20 Jahren ein neuer Wohn- und Gewerbebestandort entstanden sein, der von neuen Bewohnern und Gewerbetreibenden genutzt wird. Es entstehen somit Arbeitsplätze und zusätzliche Steuereinnahmen, die im Folgenden genauer dargelegt werden:

### Stadtwirtschaftliche Einnahmepotenziale

Fasst man die stadtwirtschaftlichen Ergebnisse der Investitionen in die Neue Zeche Westerholt zusammen, so wird mit der Masterplanung die Grundlage für einen Investitionsprozess für ein großes Wohn- und Gewerbegebiet gelegt, an dessen Ende ab 2031 eine zusätzliche jährliche Bruttowertschöpfung in Höhe von knapp 33 Mio. € und die Schaffung von über 1.100 dauerhaften Arbeitsplätzen steht, von denen 387 als neue bzw. zusätzliche bezeichnet werden können.

Sowohl die gewerbliche Wertschöpfung und das Wohnen auf diesem neuen Standort führen zu kommunalen Steuermehereinnahmen, als auch der über fünf Jahre angenommene Neu- und Umbau des Gesamtareals. Fasst man die erwarteten Steuermehereinnahmen für die beiden Kommunen zusammen, so entstehen alleine durch die Planungs- und Bauaktivitäten im Rahmen der Baureifmachung und Erschließung auf dem Areal in den Jahren 2017-2021 insgesamt über 7 Mio. € Steuermehereinnahmen in den Bereichen Gewerbesteuer (knapp unter 5,94 Mio. €), Lohn- und Einkommenssteuer (155 Tsd. €) und Umsatzsteuer (1,08 Mio.€).

Nach den Baumaßnahmen und mit Beginn der Nutzung des Areals durch Gewerbetreibende und Bewohner in 2022 wachsen die Steuereinnahmen von knapp unter 1 Mio. € jährlich schnell auf über 4 Mio. € jährlich ab dem Jahr 2031 an.

Eine Barwertbetrachtung der bis 2035 aufgelaufenen, abdiskontierten Steuermehereinnahmen beläuft sich auf 27 Mio. €. So steht dem immobilienwirtschaftlichen Defizit aus der DCF-Berechnung in Höhe von minus 27 Mio. € ein Barwert aus Steuermehereinnahmen in Höhe von ebenfalls 27 Mio. € gegenüber. Die kommunalen Steuermehereinnahmen gleichen also das Defizit der Maßnahme über einen Zeitraum von 20 Jahren aus.

### BEWERTUNG

Eine rein immobilienwirtschaftliche Betrachtung der Gesamtmaßnahme Neue Zeche Westerholt führt zu einem Defizit in Höhe von minus 27 Mio. € (Barwert). Hieraus ergibt sich ein entsprechender Fördermittelbedarf für dieses Vorhaben.

Die stadtwirtschaftliche Betrachtung zeigt, dass die Gesamtmaßnahme für die Entwicklung der beiden Kommunen große Vorteile entfalten kann und somit sinnvoll ist.

Zieht man in Betracht, dass das Gewerbegebiet erst ab dem Jahr 2032 voll ausgelastet laufen wird und der zeitliche Betrachtungshorizont mit 20 Jahren (bis 2035) für infrastrukturelle und stadtwirtschaftliche Entwicklungen realistisch gesetzt ist, kann diese Maßnahme somit als langfristig wirtschaftlich tragfähig eingeschätzt werden.

Hierbei hat sich die stadtwirtschaftliche Einschätzung von einer konservativen Schätzmethode leiten lassen. Es wurden nur fiskalische Effekte für diejenigen Arbeitsplätze, Gewerbebetriebe und Haushalte gerechnet, die sich zusätzlich „von außen kommend“ auf dem Areal ansiedeln (1/3) und die somit einen echten Mehrwert für die beiden Städte bedeuten. Es wurde zudem sicherheitshalber nicht von einer Volllauslastung des Gewerbegebiets, sondern von einem Fluktuationsleerstand in Höhe von 5% ausgegangen. Ferner wurden bei den Effekten aus den Planungs- und Bauinvestitionen nur die in der DCF-Methode abgeschätzten Kosten für die Baureifmachung, Erschließung und die Sanierung von Bestandsgebäuden und den damit in Verbindung stehenden drei Neubauten berücksichtigt. Die positiven Wirkungen aller von Privaten in Zukunft zu erstellenden Gewerbeneubauten wurden hierbei noch gar nicht berücksichtigt. Auch wurden die indirekten und induzierten Effekte der berücksichtigten Planungs- und Bauinvestitionen nur zurückhaltend in Anschlag gebracht. Insgesamt betrachtet gelingt es also mit diesem Standort eine Branche erfolgreich zu revitalisieren, sie über die Allee des Wandels mit der Region zu verbinden, rund 387 neue Arbeitsplätze in Produktion und Dienstleistung zusätzlich zu schaffen, Unternehmen und Wohnungssuchenden anspruchsvolle Gewerbe- und Wohnflächen bereit zu stellen und darüber ein zusätzliches fiskalisches Einnahmepotenzial zu generieren, das die Anfangsinvestitionskosten nach 20 Jahren amortisiert.

Die Verausgabung der Investitionsmittel führt zudem zu einem starken direkten Impuls für das lokale Baugewerbe und die davon profitierenden Wertschöpfungsketten auch über Gelsenkirchen und Herten hinaus. Auch dies ist mit zusätzlichen Arbeitsplätzen verbunden, die hier nicht weiter in die Überlegungen einbezogen wurden. Die indirekten und induzierten Effekte aus diesen Investitionsmaßnahmen werden weitere positive Effekte in den beiden Städten und in ganz NRW nach sich ziehen.

## KOSTENERMITTLUNG NACH CLUSTERN

Wie auf den vorherigen Seiten beschrieben, ermittelten die Fachgutachter in den Losen 1 bis 9 (Los 8 wurde nicht vergeben) die jeweiligen Kosten für die Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt:

- LOS 1 - Verkehr
- LOS 2 - Entwässerung
- LOS 3 - Freianlagen
- LOS 4 - Bergrechtliche Sanierung
- LOS 5 - Baureifmachung
- LOS 6 - Allgemeines
- LOS 7 - Gebäude Bestand
- LOS 9 - Gebäude Neubau

Um nicht nur die Kosten für ein Los bzw. für das gesamte Zechenareal, sondern auch für Teilflächen der Zechenentwicklung bestimmen zu können, wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie „Neue Zeche Westerholt“ eine Kostenermittlung nach Losen in Bezug auf einzelne Clusterflächen (Teilentwicklungsflächen) aufgestellt.

Der Clusterplan unterteilt das Areal der Neuen Zeche Westerholt in unterschiedliche Teilbereiche, die sogenannten Cluster, welche auf die Masterplanung zurückzuführen sind. Da die Fachgutachter die Ermittlung der jeweiligen Kosten nach eben diesen Teilbereichen unterteilten, konnten die Gesamtkosten

Der Clusterplan



auch kleinteilig für einzelne Entwicklungsflächen angegeben werden. Die ermittelten Kosten je Cluster sind über die im Plan angegebene Losnummer aus der Tabelle abzulesen.

Beispielsweise ergeben sich die Kosten für die Erschließung der Gartenstadtsiedlung aus den ermittelten Kosten für die Straße (Fachgutachten Verkehr - Los 1) als auch aus den ermittelten Kosten für die Entwässerung (Fachgutachten Entwässerung - Los 2) und die Baureifmachung (Fachgutachten Baureifmachung bzw. Boden - Los 5). Somit werden die Kosten an dieser Stelle des Plangebiets durch drei verschiedene Fachgutachten bestimmt.

Die Tabellen auf den drei folgenden Seiten zeigen die Kostenschätzung nach Losen.

Los 1	Straßen	Einzelfläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkosten nach Bemessungseinheit [netto]	19% MwSt.	Zwischensumme	20% Planungskosten	Gesamtkosten
110	Haupterschließung	7.452,40	745.240,00	141.595,60	886.835,60	177.367,12	1.064.202,72
111	Brückenschlag	4.347,90	1.565.244,00	297.396,36	1.862.640,36	372.528,07	2.235.168,43
112	verkehrsberuhigt	4.358,90	435.890,00	82.819,10	518.709,10	103.741,82	622.450,92
113	verkehrsberuhigt Hybrid	13.775,90	1.356.926,15	257.815,97	1.614.742,12	322.948,42	1.937.690,54
114	verkehrsberuhigt nordl. Hochplateau	4.888,00	488.800,00	92.872,00	581.672,00	116.334,40	698.006,40
115.1	Allee des Wandels - Mitte	1.248,80	149.856,00	28.472,64	178.328,64	35.665,73	213.994,37
115.2	Allee des Wandels - Mitte	832,50	99.900,00	18.981,00	118.881,00	23.776,20	142.657,20
115.3	Allee des Wandels - Mitte	3.723,70	446.844,00	84.900,36	531.744,36	106.348,87	638.093,23
116	Allee des Wandels - West	3.977,60	270.476,80	51.390,59	321.867,39	64.373,48	386.240,87
117	Allee des Wandels - Ost	10.760,00	387.360,00	73.598,40	460.958,40	92.191,68	553.150,08
118.1	Gartensiedlung	2.329,60	232.960,00	44.262,40	277.222,40	55.444,48	332.666,88
118.2	Gartensiedlung	424,40	33.952,00	6.450,88	40.402,88	8.080,58	48.483,46
119.1	Einzelhandel (Fahrbahn)	5.175,84	517.584,96	98.340,96	615.924,96	123.184,99	739.109,95
119.2	Einzelhandel (Stellplatzanlagen etc.)	7.763,76	776.376,00	147.511,44	923.887,44	184.777,49	1.108.664,93
120.1	Anschluss Oberfeldinger Graben	5.242,80	471.852,00	89.651,88	561.503,88	112.300,78	673.804,66
120.2	Anschluss Oberfeldinger Graben	5.773,10	519.579,00	98.720,01	618.299,01	123.659,80	741.958,81
121	Anschluss Marler Straße	7.416,50	422.495,00	80.274,05	502.769,05	100.553,81	603.322,86
122	Ringstraße	2.222,70	333.300,00	63.327,00	396.627,00	79.325,40	475.952,40
123	Kreuzung Bahnhofstraße	1.027,10	256.750,00	48.782,50	305.532,50	61.106,50	366.639,00
Los 1	<b>Straßen</b>	<b>92.741,50</b>	<b>9.511.384,95</b>	<b>1.807.163,14</b>	<b>11.318.548,09</b>	<b>2.263.709,62</b>	<b>13.582.257,71</b>

Los 2	Entwässerung - Regenwasser	Einzelfläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkosten nach Bemessungseinheit [netto]	19% MwSt.	Zwischensumme	20% Planungskosten	Gesamtkosten
210		7.452,40	238.880,00	45.387,20	284.267,20	56.853,44	341.120,64
211		4.347,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
212		4.358,90	122.900,00	23.351,00	146.251,00	29.250,20	175.501,20
213		13.775,90	304.650,00	57.883,50	362.533,50	72.506,70	435.040,20
214		4.888,00	60.000,00	11.400,00	71.400,00	14.280,00	85.680,00
215.1		1.248,80	64.410,00	12.237,90	76.647,90	15.329,58	91.977,48
215.2		832,50	20.000,00	3.800,00	23.800,00	4.760,00	28.560,00
215.3		3.723,70	20.000,00	3.800,00	23.800,00	4.760,00	28.560,00
216		3.977,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
217		10.760,00	164.500,00	31.255,00	195.755,00	39.151,00	234.906,00
218.1		2.329,60	121.260,00	23.039,40	144.299,40	28.859,88	173.159,28
218.2		424,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
219		12.939,60	384.900,00	73.131,00	458.031,00	91.606,20	549.637,20
220.1		5.242,80	718.820,00	136.575,80	855.395,80	171.079,16	1.026.474,96
220.2		5.773,10	303.200,00	57.608,00	360.808,00	72.161,60	432.969,60
221		7.416,50	20.000,00	3.800,00	23.800,00	4.760,00	28.560,00
222		2.222,70	144.300,00	27.417,00	171.717,00	34.343,40	206.060,40
223		1.027,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
224	Vorfür Oberfeldinger Graben ab Bertlicher Str.	474.800,00	474.800,00	90.212,00	565.012,00	113.002,40	678.014,40
232.1		2.303,60	59.690,00	11.341,10	71.031,10	14.206,22	85.237,32
232.2		2.835,80	88.350,00	16.786,50	105.136,50	21.027,30	126.163,80
232.3		2.583,00	585.000,00	111.150,00	696.150,00	139.230,00	835.380,00
232.4		2.625,10	380.000,00	72.200,00	452.200,00	90.440,00	542.640,00
237.1		1.351,80	6.500,00	1.235,00	7.735,00	1.547,00	9.282,00
237.2		2.149,90	8.250,00	1.567,50	9.817,50	1.963,50	11.781,00
237.3		726,10	9.000,00	1.710,00	10.710,00	2.142,00	12.852,00
237.4		754,60	5.500,00	1.045,00	6.545,00	1.309,00	7.854,00
237.5		1.254,00	9.750,00	1.852,50	11.602,50	2.320,50	13.923,00
237.6		918,90	7.000,00	1.330,00	8.330,00	1.666,00	9.996,00
237.7		9.866,40	22.750,00	4.322,50	27.072,50	5.414,50	32.487,00
237.8		1.358,00	8.750,00	1.662,50	10.412,50	2.082,50	12.495,00
238		1.844,40	17.500,00	3.325,00	20.825,00	4.165,00	24.990,00
Los 2	<b>Entwässerung - Regenwasser</b>	<b>123.315,10</b>	<b>4.370.660,00</b>	<b>830.425,40</b>	<b>5.201.085,40</b>	<b>1.040.217,08</b>	<b>6.241.302,48</b>

Los 2	Entwässerung - Schmutzwasser	Einzelfläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkosten nach Bemessungseinheit [netto]	19% MwSt.	Zwischensumme	20% Planungskosten	Gesamtkosten
210		7.452,40	326.280,00	61.993,20	388.273,20	77.654,64	465.927,84
211		4.347,90	55.500,00	10.545,00	66.045,00	13.209,00	79.254,00
212		4.358,90	160.790,00	30.550,10	191.340,10	38.268,02	229.608,12
213		13.775,90	280.200,00	53.238,00	333.438,00	66.687,60	400.125,60
214		4.888,00	27.000,00	5.130,00	32.130,00	6.426,00	38.556,00
215.1		1.248,80	66.480,00	12.631,20	79.111,20	15.822,24	94.933,44
215.2		832,50	78.700,00	14.953,00	93.653,00	18.730,60	112.383,60
215.3		3.723,70	128.600,00	24.434,00	153.034,00	30.606,80	183.640,80
216		3.977,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
217		10.760,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
218.1		2.329,60	98.220,00	18.661,80	116.881,80	23.376,36	140.258,16
218.2		424,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
219		12.939,60	143.400,00	27.246,00	170.646,00	34.129,20	204.775,20
220.1		5.242,80	127.200,00	24.168,00	151.368,00	30.273,60	181.641,60
220.2		5.773,10	100.800,00	19.152,00	119.952,00	23.990,40	143.942,40
221		7.416,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
222		2.222,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
223		1.027,10	18.000,00	3.420,00	21.420,00	4.284,00	25.704,00
232.1		2.303,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232.2		2.835,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232.3		2.583,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
232.4		2.625,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
237.1		1.351,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
237.2		2.149,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
237.3		726,10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
237.4		754,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
237.5		1.254,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
237.6		918,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
237.7		9.866,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
237.8		1.358,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
238		1.844,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Los 2	<b>Entwässerung - Schmutzwasser</b>	<b>123.315,10</b>	<b>1.611.170,00</b>	<b>306.122,30</b>	<b>1.917.292,30</b>	<b>383.458,46</b>	<b>2.300.750,76</b>

Los 3	Freianlagen	Einzelfläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkosten nach Bemessungseinheit [netto]	19% MwSt.	Zwischensumme	20% Planungskosten	Gesamtkosten
316		3977,60	32.500,00	6.175,00	38.675,00	7.735,00	46.410,00
317		10.760,00	388.375,00	73.791,25	462.166,25	92.433,25	554.599,50
330.1		4.863,00	30.520,00	5.798,80	36.318,80	7.263,76	43.582,56
330.2		6.768,40	60.620,00	11.517,80	72.137,80	14.427,56	86.565,36
331		10.636,50	244.639,50	46.481,51	291.121,01	58.224,20	349.345,21
332.1		2.303,60	149.734,00	28.449,46	178.183,46	35.636,69	213.820,15
332.2		2.835,80	184.327,00	35.022,13	219.349,13	43.869,83	263.218,96
332.3		2.583,00	167.895,00	31.900,05	199.795,05	39.959,01	239.754,06
332.4		2.625,10	170.631,50	32.419,99	203.051,49	40.610,30	243.661,78
334.1		37.696,67	301.573,36	57.298,94	358.872,30	71.774,46	430.646,76
334.2		7.113,57	21.340,71	4.054,73	25.395,44	5.079,09	30.474,53
334.3		3.117,68	9.353,04	1.777,08	11.130,12	2.226,02	13.356,14
335		26.870,70	214.965,60	40.843,46	255.809,06	51.161,81	306.970,88
337.1		1.353,80	43.321,60	8.231,10	51.552,70	10.310,54	61.863,24
337.2		2.149,90	68.796,80	13.071,39	81.868,19	16.373,64	98.241,83
337.3		726,10	23.235,20	4.414,69	27.649,89	5.529,98	33.179,87
337.4		754,60	24.147,20	4.587,97	28.735,17	5.747,03	34.482,20
337.5		1.254,00	40.128,00	7.624,32	47.752,32	9.550,46	57.302,78
337.6		918,90	29.404,80	5.586,91	34.991,71	6.998,34	41.990,05
337.7		9.866,40	739.980,00	140.596,20	880.576,20	176.115,24	1.056.691,44
337.8		1.358,00	27.160,00	5.160,40	32.320,40	6.464,08	38.784,48
338		1.844,40	92.220,00	17.521,80	109.741,80	21.948,36	131.690,16
339.1		2.089,37	6.268,11	1.190,94	7.459,05	1.491,81	8.950,86
339.2		4.434,96	13.304,88	2.527,93	15.832,81	3.166,56	18.999,37
351.1		4.815,50	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
351.2		7.674,60	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
352		9.951,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
380		22.280,90	1.003.000,00	190.570,00	1.193.570,00	238.714,00	1.432.284,00
<b>Los 3</b>	<b>Freianlagen</b>	<b>189.646,45</b>	<b>4.087.441,30</b>	<b>776.613,85</b>	<b>4.864.055,15</b>	<b>972.811,03</b>	<b>5.836.866,18</b>

Los 4	Sanierung	Einzelfläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkosten nach Bemessungseinheit [netto]	19% MwSt.	Zwischensumme	20% Planungskosten	Gesamtkosten
	Gesamtfläche pauschal		4.250.000,00	807.500,00	5.057.500,00	1.011.500,00	6.069.000,00
<b>Los 4</b>	<b>Sanierung</b>	<b>0,00</b>	<b>4.250.000,00</b>	<b>807.500,00</b>	<b>5.057.500,00</b>	<b>1.011.500,00</b>	<b>6.069.000,00</b>

Los 5	Baufreimachung	Einzelfläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkosten nach Bemessungseinheit [netto]	19% MwSt.	Zwischensumme	20% Planungskosten	Gesamtkosten
510		7.452,40	163.500,00	31.065,00	194.565,00	38.913,00	233.478,00
511		4.347,90	77.200,00	14.668,00	91.868,00	18.373,60	110.241,60
512		4.358,90	94.400,00	17.936,00	112.336,00	22.467,20	134.803,20
513		13.775,90	279.900,00	53.187,00	333.087,00	66.617,40	399.704,40
514		4.888,00	105.200,00	19.988,00	125.188,00	25.037,60	150.225,60
515.1		1.248,80	22.100,00	4.199,00	26.299,00	5.259,80	31.558,80
515.2		832,50	17.700,00	3.363,00	21.063,00	4.212,60	25.275,60
515.3		3.723,70	66.500,00	12.635,00	79.135,00	15.827,00	94.962,00
516		3.977,60	63.300,00	12.027,00	75.327,00	15.065,40	90.392,40
517		10.760,00	167.800,00	31.882,00	199.682,00	39.936,40	239.618,40
518.1		2.329,60	56.700,00	10.773,00	67.473,00	13.494,60	80.967,60
518.2		424,40	7.700,00	1.463,00	9.163,00	1.832,60	10.995,60
519		12.939,60	472.000,00	89.680,00	561.680,00	112.336,00	674.016,00
521		7.416,50	13.700,00	2.603,00	16.303,00	3.260,60	19.563,60
530.1		4.863,00	35.700,00	6.783,00	42.483,00	8.496,60	50.979,60
530.2		6.768,40	24.500,00	4.655,00	29.155,00	5.831,00	34.986,00
531		10.636,50	43.100,00	8.189,00	51.289,00	10.257,80	61.546,80
532.1		2.303,60	29.400,00	5.586,00	34.986,00	6.997,20	41.983,20
532.2		2.835,80	37.700,00	7.163,00	44.863,00	8.972,60	53.835,60
532.3		2.583,00	42.600,00	8.094,00	50.694,00	10.138,80	60.832,80
532.4		2.625,10	111.900,00	21.261,00	133.161,00	26.632,20	159.793,20
534		37.696,67	279.100,00	44.819,00	323.919,00	64.783,80	388.702,80
535		26.870,70	329.000,00	62.502,00	391.502,00	78.300,40	469.802,40
537.1		1.353,80	17.600,00	3.344,00	20.944,00	4.188,80	25.132,80
537.2		2.149,90	35.600,00	6.764,00	42.364,00	8.472,80	50.836,80
537.3		726,10	11.100,00	2.109,00	13.209,00	2.641,80	15.850,80
537.4		754,60	9.200,00	1.748,00	10.948,00	2.189,60	13.137,60
537.5		1.254,00	81.900,00	15.561,00	97.461,00	19.492,20	116.953,20
537.6		918,90	10.700,00	2.033,00	12.733,00	2.546,60	15.279,60
537.7		9.866,40	394.700,00	74.993,00	469.693,00	93.938,60	563.631,60
537.8		1.358,00	12.200,00	2.318,00	14.518,00	2.903,60	17.421,60
538		1.844,40	101.300,00	19.247,00	120.547,00	24.109,40	144.656,40
539.1		2.089,37	4.400,00	836,00	5.236,00	1.047,20	6.283,20
539.2		4.434,96	8.750,00	1.662,50	10.412,50	2.082,50	12.495,00
540.1		3.318,70	193.000,00	36.670,00	229.670,00	45.934,00	275.604,00
540.2		15.836,80	719.800,00	136.562,00	856.362,00	171.272,40	1.027.634,40
541.1		5.892,50	156.300,00	29.697,00	185.997,00	37.199,40	223.196,40
541.2		22.888,80	544.800,00	103.512,00	648.312,00	129.662,40	777.974,40
542		17.077,80	466.200,00	88.578,00	554.778,00	110.955,60	665.733,60
550.1		9.522,40	34.900,00	6.631,00	41.531,00	8.306,20	49.837,20
550.2		10.198,20	56.900,00	10.811,00	67.711,00	13.542,20	81.253,20
551.1		4.815,50	79.100,00	15.129,00	94.229,00	18.845,80	113.074,80
551.2		7.674,60	110.750,00	21.042,50	131.792,50	26.358,50	158.151,00
552		9.951,00	489.000,00	92.910,00	581.910,00	116.382,00	698.292,00
553.1		5.466,60	111.300,00	21.147,00	132.447,00	26.489,40	158.936,40
553.2		883,10	10.500,00	1.995,00	12.495,00	2.499,00	14.994,00
561.1		8.461,21	276.000,00	52.440,00	328.440,00	65.688,00	394.128,00
562.1		12.788,20	469.400,00	89.186,00	558.586,00	111.717,20	670.303,20
570		5.286,30	182.900,00	34.751,00	217.651,00	43.530,20	261.181,20
580		22.280,90	924.000,00	175.560,00	1.099.560,00	219.912,00	1.319.472,00
<b>Los 5</b>	<b>Baufreimachung</b>	<b>364.751,69</b>	<b>7.940.000,00</b>	<b>1.508.600,00</b>	<b>9.448.600,00</b>	<b>1.889.720,00</b>	<b>11.338.320,00</b>

Los 6	Allgemeines	Einzelfläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkosten nach Bemessungseinheit [netto]	19% MwSt.	Zwischensumme	20% Planungskosten	Gesamtkosten
691	Verlegung Produkteileitung		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
692	Abbruch Gebäude (sonstige nicht in Los 4)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
693	Ankauf Grundstück/ Gebäude (Bahnhofstr.)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
699	Allgemeine Nebenkosten		634.000,00	120.460,00	754.460,00	150.892,00	905.352,00
<b>Los 6</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>0,00</b>	<b>634.000,00</b>	<b>120.460,00</b>	<b>754.460,00</b>	<b>150.892,00</b>	<b>905.352,00</b>

Los 7	Bestand	Einzelfläche [m <sup>2</sup> ]/NGF	Gesamtkosten nach Bemessungseinheit [netto]	19% MwSt.	Zwischensumme	20% Planungskosten	Gesamtkosten
9/102	Szenario A+B+C	751,9	596.916,85	113.414,20	710.331,05	142.066,21	852.397,26
9/103	Szenario A+B+C	327,13	602.325,53	114.422,85	716.748,38	143.349,68	860.098,06
9/105/106	Szenario A+B abzgl. Synergierinderkosten		2.946.758,93	559.884,20	3.506.643,13	701.328,63	4.207.971,75
9/107/110	Szenario A+B abzgl. Synergierinderkosten		1.985.982,93	377.336,76	2.363.319,69	472.663,94	2.835.983,62
9/121/122/12	Szenario A+B abzgl. Synergierinderkosten		3.391.482,99	644.381,77	4.035.864,76	807.172,95	4.843.037,71
9/130	Szenario A+B abzgl. Synergierinderkosten		1.548.042,68	294.128,11	1.842.170,79	368.434,16	2.210.604,95
9/131/132	Szenario A+B abzgl. Synergierinderkosten		1.512.159,30	287.310,27	1.799.469,57	359.893,91	2.159.363,48
9/140+Neubau	Szenario A+B abzgl. Synergierinderkosten		5.434.826,94	1.032.617,12	6.467.444,06	1.293.488,81	7.760.932,87
9/142	Szenario A+B abzgl. Synergierinderkosten		3.219.653,05	611.734,08	3.831.387,13	766.277,43	4.597.664,56
<b>Los 7</b>	<b>Bestand</b>	<b>31.556,59</b>	<b>21.238.049,20</b>	<b>4.035.229,35</b>	<b>25.273.278,55</b>	<b>5.054.655,71</b>	<b>30.327.934,26</b>

Los 9	Neubau	Einzelfläche [m <sup>2</sup> ]/NGF	Gesamtkosten nach Bemessungseinheit [netto]	19% MwSt.	Zwischensumme	20% Planungskosten	Gesamtkosten
Büro-Neubau (bei ZW 107/110)			1.493.552,34	283.774,94	1.777.327,28	355.465,46	2.132.792,74
Museumsdepot (Schacht 3)			983.290,83	186.825,26	1.170.116,09	234.023,22	1.404.139,31
<b>Los 9</b>	<b>Neubau</b>	<b>2.862,41</b>	<b>2.476.843,17</b>	<b>470.600,20</b>	<b>2.947.443,37</b>	<b>589.488,67</b>	<b>3.536.932,05</b>

Kosten	Einzelkosten	Einzelfläche [m <sup>2</sup> ]	Gesamtkosten nach Bemessungseinheit [netto]	19% MwSt.	Zwischensumme	20% Planungskosten	Gesamtkosten
Los 1	Straßen	92.741,50	9.511.384,95	1.807.163,14	11.318.548,09	2.263.709,62	13.582.257,71
Los 2	Entwässerung - Regenwasser	123.315,10	4.370.660,00	830.425,40	5.201.085,40	1.040.217,08	6.241.302,48
Los 3	Entwässerung - Schmutzwasser		1.611.170,00	306.122,30	1.917.292,30	383.458,46	2.300.750,76
Los 4	Freianlagen	189.646,45	4.087.441,30	776.613,85	4.864.055,15	972.811,03	5.836.866,18
Los 5	Sanierung	0,00	4.250.000,00	807.500,00	5.057.500,00	1.011.500,00	6.069.000,00
Los 6	Baufreimachung	364.751,69	7.940.000,00	1.508.600,00	9.448.600,00	1.889.720,00	11.338.320,00
Los 7	Allgemeines	0,00	634.000,00				

## INTERKOMMUNALER PLANUNGSRECHTLICHER RAHMENPLAN

Nach allen vorangegangenen Verfahren und Planungsstufen folgte schließlich der sogenannte „Interkommunale Planungsrechtliche Rahmenplan“ als vorerst letzter Teil der gesamten Machbarkeitsstudie. Was aber kann man sich darunter überhaupt genau vorstellen? Grundsätzlich möchte ein solcher Interkommunaler Planungsrechtlicher Rahmenplan nun nicht mehr Ideen, Vorschläge und alternative Entwicklungsvorstellungen für die Neue Zeche Westerholt sammeln und ausarbeiten, sondern den planerischen Blick verstärkt in Richtung Realisierung lenken. Denn bevor ein städtebauliches Projekt dieser Größenordnung tatsächlich umgesetzt werden kann, ist mitunter ein Baustein ganz elementar: geltendes Baurecht. Dieses wird letztlich erst die verbindliche Bauleitplanung mit einem Bebauungsplan schaffen. Allerdings empfiehlt es sich bei einem komplexen und ambitionierten Projekt wie der Neuen Zeche Westerholt erfahrungsgemäß, auch den Bebauungsplan nicht ohne Vorarbeit aufzustellen. Andernfalls liefe man Gefahr, während des Bauleitplanverfahrens von Tatsachen und Umständen überrascht zu werden, die in den vorherigen konzeptionellen Planungsstufen noch keine Berücksichtigung finden konnten.

Genau an dieser Stelle kommt der Interkommunale Planungsrechtliche Rahmenplan ins Spiel. Seine Aufgabe ist es gewissermaßen, die städtebauliche Konzeption des Masterplans in eine Form zu „übersetzen“, die das spätere Planungsrecht vorbereitet und diesem schon sehr nahe kommt. Allerdings entfaltet er dabei als Rahmenplan natürlich nicht die Bindungswirkungen gegenüber jedermann, wie es für den Bebauungsplan als Satzung charakteristisch ist. Daher kann man ihn auch beispielsweise nicht vor Gericht anfechten. Der Interkommunale Planungsrechtliche Rahmenplan wäre also am ehesten als eine Art Katalysator zwischen dem städtebaulichen Masterplan und dem zukünftigen Bebauungsplan aufzufassen. Konkrete Vorgaben für seine Bestandteile und seine Machart sind nirgends definiert und können daher variieren. In diesem Fall wurde – ähnlich wie in Bebauungsplänen – eine Kombination aus einer Zeichnung und einem textlichen Teil gewählt, wobei auch nur das eine oder das andere allein möglich gewesen wäre. Ein Erläuterungsbericht soll zudem vermitteln, aus welchen Gründen welche Inhalte so und nicht anders in den Interkommunalen Planungsrechtlichen Rahmenplan eingeflossen sind.

Ganz der Konzeption des städtebaulichen Masterplans folgend, sieht der Interkommunale Planungsrechtliche Rahmenplan nördlich der Egonstraße Wohngebiete, im mittleren Teil des ehemaligen Zechengeländes Misch- und Gewerbegebiete („Hybridquartier“) und im südlichen Bereich eine reine Gewerbeschiene oberhalb von Bahntrasse und Versorgungsleitungen vor. Ganz im Osten befindet sich ein Sondergebiet für Einzelhandel, das mit einem Vollsortimenter, einem Discounter und einer Drogerie das bestehende Nahversorgungsangebot an der Bahnhofstraße ergänzen soll. Maßgeblich erschlossen werden die Baugebiete über die Egonstraße und die dort bereits bestehenden Verkehrsflächen sowie über die Allee des Wandels, die als großzügiger öffentlicher Verkehrs- und Aufenthaltsraum einen hohen Stellenwert im Masterplan eingenommen hatte. Dies trifft ebenso für die teils bandartigen Grünflächen zu, die der Allee des Wandels und den drei maßgeblichen Nord-Süd-Erschließungen folgen. Einerseits begrünen und gestalten sie die Straßenräume, die sie begleiten, andererseits dienen sie auch funktional der Entwässerung des Plangebiets und der Rückhaltung von Regenwasser.

In dem Bereich um Schacht 3 der ehemaligen Zeche sind ein Gewerbegebiet und eine öffentliche Grünfläche in Kombination mit einer Fläche für Aufschüttungen festgesetzt. So soll das identitätsstiftende und begehbare Landschaftsbauwerk, aus welchem der Turm des ehemaligen Schachts 3 herausragt, gesichert werden. Dieses dient im Übrigen auch der Ablagerung der überschüssigen Bodenmassen, die während der Baureifmachung des Geländes anfallen werden.

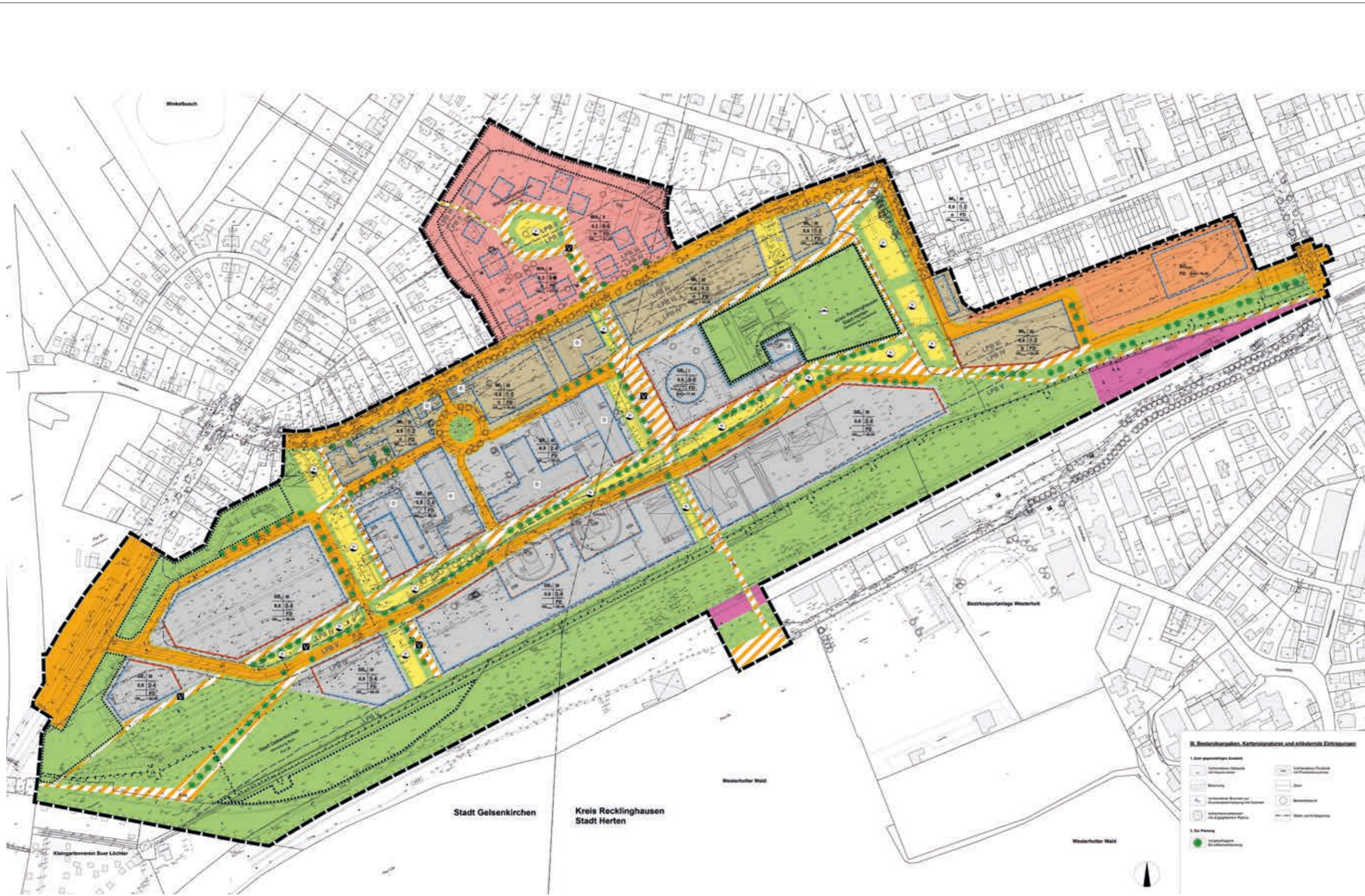
In puncto Gebäudehöhen orientieren sich die vorgeschlagenen Festsetzungen des Planungsrechtlichen Rahmenplans an den Traufhöhen der großen Bestandsgebäude der ehemaligen Zeche, die erhalten und nachgenutzt werden sollen. Grundsätzlich soll dabei allerdings eine Höhenstaffelung von Norden nach Süden erreicht werden, weshalb in den Wohngebieten die niedrigsten und in den Gewerbegebieten die höchsten Gebäudehöhen zulässig sind. So fügen sich die zukünftigen Wohngebäude möglichst höhenverträglich in die umgebende Bestandsbebauung ein und die Gewerbebauten im Süden genießen mehr Flexibilität, schirmen so aber auch den Bahnlärm effektiver ab und können den großzügigen Raum der Allee des Wandels besser fassen. In dem Bereich dazwischen – dem Hybridquartier – ist eine vermittelnde maximale Gebäudehöhe vorgesehen.

Unter den Gesichtspunkten von Planungsrecht und Realisierung ging es nun grundsätzlich nicht mehr nur allein um die bisher bestimmende Frage „Was können wir uns wie und an welcher Stelle des Plangebiets bestenfalls vorstellen?“, sondern vielmehr um die rechtlichen und tatsächlichen Schwierigkeiten und Anforderungen bei der „Übersetzung“ des städtebaulichen Masterplans. Um eben diese näher bestimmen und ausreichend berücksichtigen zu können, wurden zunächst mehrere Fachgutachten erarbeitet bzw. fortgeschrieben. Sie sollten themenspezifisch belastbare Aussagen als Grundlagen für viele Planungsrechtliche Festsetzungen liefern. Auf Grundlage des städtebaulichen Masterplans wurden im Einzelnen Gutachten zu den Themen Umweltverträglichkeit (Landschaft + Siedlung, Recklinghausen), Verkehr (ambrosius blanke, Bochum), Lärm (afi Arno Flörke Ingenieurbüro, Haltern am See), Boden (Ahlenberg Ingenieure, Herdecke), Entwässerung (KONSTA Planungsgesellschaft, Gelsenkirchen), Gebäudebestand (Halfmann Architekten, Köln), Wirtschaftlichkeit (Prof. Dr. Guido Spars, Köln) und Vermessung (Dipl.-Ing. Wolfram Reinhardt, Duisburg) angefertigt oder fortgeschrieben. Der Interkommunale Planungsrechtliche Rahmenplan selbst wurde schließlich vom Büro scheuven + wachen in Zusammenarbeit mit den beiden Städten Gelsenkirchen und Herten ausgearbeitet. Die Inhalte können hier natürlich nicht alle dargestellt und erläutert werden. Dennoch soll anhand eines Beispiels geschildert werden, in welchem Verhältnis der städtebauliche Masterplan, die Fachgutachten und der Interkommunale Planungsrechtliche Rahmenplan zueinander stehen.

Südlich der Allee des Wandels sieht der Masterplan Gewerbeflächen mit einzelnen dezidierten Nutzungen und Gebäudeformen vor. Auch der Interkommunale Planungsrechtliche Rahmenplan setzt an dieser Stelle daher Gewerbegebiete fest. Da zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch ungeklärt ist, welche konkreten Gewerbetreibenden sich mit welchen konkreten baulichen Anforderungen und Bedürfnissen dort einmal niederlassen werden, lässt der Interkommunale Planungsrechtliche Rahmenplan hier im Gegensatz zum Masterplan größeren Spielraum. Weder werden alle anderen Nutzungen ausgeschlossen, die der Masterplan nicht vorschlägt, noch beschränken sich die überbaubaren Grundstücksflächen auf die Formen der vorgeschlagenen Gebäude des Masterplans.

Allerdings werden bestimmte Kategorien von Gewerbebetrieben ausgeschlossen, die an dieser Stelle nicht gewünscht sind (bspw. Vergnügungsstätten) oder sogar städtebaulich unverträglich wären. Aussagen dafür lieferte insbesondere das Lärmgutachten. Dieses benennt nämlich Grenzen für den Lärm von potenziell zulässigen Gewerbebetrieben, bei deren Überschreitung es zu erheblichen Konflikten mit anderen, ggf. bereits

bestehenden Nutzungen (bspw. Wohnen) kommen würde. Betriebe, die diese Lärmgrenzen überschreiten würden, werden daher im Interkommunalen Planungsrechtlichen Rahmenplan ausgeschlossen. So lässt der Interkommunale Planungsrechtliche Rahmenplan zwar mehr Spielraum als der Masterplan, bleibt aber seiner Linie und seinen Inhalten grundsätzlich treu und verhindert nur solche möglichen Entwicklungen, die aus Sicht der nachfolgenden Bauleitplanung als kritisch einzustufen sind.



### Planzeichenerklärung

#### I. Planrechtliche Festsetzungen gemäß § 2 BauZG

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> § 2 Abs. 1 Nr. 1 BauZG, unter Ausschluss BauZVG	<b>1.1</b> Allgemeine Wohnzone mit Reihenhäusern (2,4 BauZG)	<b>1.2</b> Wohnzone mit Reihenhäusern (2,4 BauZG)
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> § 2 Abs. 1 Nr. 2 BauZG, unter Ausschluss BauZVG	<b>2.1</b> Grundflächenzahl: 0,4	<b>2.2</b> Grundflächenzahl: 0,4
<b>3. Bauweise und gestalterische Bauweisevorgabe</b> § 2 Abs. 1 Nr. 3 BauZG, unter Ausschluss BauZVG	<b>3.1</b> Einfamilienhäuser	<b>3.2</b> Einfamilienhäuser
<b>4. Versickerungsfähigkeit</b> § 2 Abs. 1 Nr. 4 BauZG	<b>4.1</b> Versickerungsfähig	<b>4.2</b> Versickerungsfähig
<b>5. Flächen für Außenanlagen</b> § 2 Abs. 1 Nr. 5 BauZG	<b>5.1</b> Grünflächen	<b>5.2</b> Grünflächen
<b>6. Flächen für Freizeitanlagen und Sportanlagen</b> § 2 Abs. 1 Nr. 6 BauZG	<b>6.1</b> Freizeitanlagen	<b>6.2</b> Freizeitanlagen
<b>7. Grünflächen</b> § 2 Abs. 1 Nr. 7 BauZG	<b>7.1</b> Grünflächen	<b>7.2</b> Grünflächen
<b>8. Flächen für Außenanlagen</b> § 2 Abs. 1 Nr. 8 BauZG	<b>8.1</b> Grünflächen	<b>8.2</b> Grünflächen
<b>9. Flächen für Freizeitanlagen und Sportanlagen</b> § 2 Abs. 1 Nr. 9 BauZG	<b>9.1</b> Freizeitanlagen	<b>9.2</b> Freizeitanlagen
<b>10. Flächen für Freizeitanlagen und Sportanlagen</b> § 2 Abs. 1 Nr. 10 BauZG	<b>10.1</b> Freizeitanlagen	<b>10.2</b> Freizeitanlagen
<b>11. Sonstige Festsetzungen</b>	<b>11.1</b> Sonstige Festsetzungen	<b>11.2</b> Sonstige Festsetzungen

#### II. Besondere Festsetzungen, Kartierungssituation und erhaltenswerte Einrichtungen

<b>1. Ziel geplanter Nutzung</b>	<b>1.1</b> Ziel geplanter Nutzung	<b>1.2</b> Ziel geplanter Nutzung
<b>2. Besondere Festsetzungen</b>	<b>2.1</b> Besondere Festsetzungen	<b>2.2</b> Besondere Festsetzungen
<b>3. Kartierungssituation</b>	<b>3.1</b> Kartierungssituation	<b>3.2</b> Kartierungssituation
<b>4. Erhaltenswerte Einrichtungen</b>	<b>4.1</b> Erhaltenswerte Einrichtungen	<b>4.2</b> Erhaltenswerte Einrichtungen

#### III. Sonstige Festsetzungen

<b>1. Sonstige Festsetzungen</b>	<b>1.1</b> Sonstige Festsetzungen	<b>1.2</b> Sonstige Festsetzungen
----------------------------------	-----------------------------------	-----------------------------------

**NEUE ZEHE WESTERHOLT**

**MACHBARKEITSSTUDIE  
NEUE ZEHE WESTERHOLT**

**Interkommunaler Planungsrechtlicher Rahmenplan**

Stand: 11/2023

© 2023



## AUSBLICK

Die Entwicklung der Neuen Zeche Westerholt hat nicht nur für die Städte Gelsenkirchen und Herten sowie für die RAG Montan Immobilien GmbH elementare Bedeutung, sondern muss auch auf die gesamte Region am nördlichen Rande der Metropol Ruhr ausstrahlen. Neben der „Rückeroberung“ und damit tatsächlichen Zugänglichmachung des Geländes für die Bevölkerung geht es in der strukturschwachen Region, die durch die Zechenschließung weitere Arbeitsplätze verlor, insbesondere darum, neue und zukunftssichere Arbeitsplätze zu schaffen. Dabei muss aber immer im Blickfeld sein, dass nicht die Identität des Standortes und der angrenzenden Stadtteile zerstört werden darf. Es gilt, unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und des baulichen Bestandes eine Entwicklung anzustoßen, die – Stadtgrenzen übergreifend – ein neues Quartier schafft, das die Zukunftsaufgaben der Region berücksichtigt. Nicht zuletzt muss eine so bedeutsame Aufgabe im Sinne der Umsetzbarkeit, zumindest mittel- und langfristig, in sich wirtschaftlich sein.

Vor diesem Hintergrund musste mit der Machbarkeitsstudie nicht nur ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept in Grundzügen erarbeitet, sondern – in einer zweiten Bearbeitungsstufe – soweit vertieft werden, dass eine belastbare wirtschaftliche Begutachtung am Ende die gesamtwirtschaftliche Tragfähigkeit beurteilen konnte. Mit dem „Dialogorientierten Gutachterverfahren“ wurden deshalb mehrere renommierte Teams aus Stadtplanern, Architekten, Landschaftsplanern und Immobilienökonomern beauftragt, in Konkurrenz zueinander räumlich funktionale Konzepte für die „Neue Zeche Westerholt“ zu entwickeln, die wirtschaftlich belastbar und umsetzungsorientiert sind. Dies gab den Städten und der RAG Montan Immobilien die Chance, aus einer Fülle hochwertiger und höchst unterschiedlicher Konzepte die für den hohen Anspruch angemessenste Lösung zur Grundlage weiterer Planungs- und Umsetzungsschritte auszuwählen. Der favorisierte Beitrag wurde nachfolgend in einem iterativen Prozess zwischen Planern und Fachgutachtern für die Themen Verkehr, Entwässerung, Gebäudebewertung, Lärm und Boden zu einem technisch fundierten Masterplan ausgearbeitet. In einem nächsten Schritt wurde zudem bereits die städtebauliche Konzeption des Masterplans in einen Interkommunalen Planungsrechtlichen Rahmenplan übersetzt, welcher das spätere Planungsrecht vorbereitet. Zum Abschluss des Verfahrens wurde auf der Grundlage des Masterplans die wirtschaftliche Machbarkeit des Vorhabens geprüft.

In Anbetracht einer Projektlaufzeit von 25 Jahren und mit Berücksichtigung der positiven Auswirkungen auf die Gesamtstadt und die gesamte Region (stadtwirtschaftliche Betrachtung), wird schnell deutlich, dass die Entwicklung der

Neuen Zeche Westerholt eine richtige und wichtige Investition der Projektpartner in die Zukunft ist. Allerdings ist bereits zum heutigen Zeitpunkt klar, dass die Beteiligten notwendige Investitionen nicht alleine stemmen können. Daher werden in nächster Zeit intensive Gespräche um Fördermittel geführt werden müssen. Dafür ist die Machbarkeitsstudie eine sehr gute Grundlage. Denn mit der Machbarkeitsstudie wurde die Nutzungsidee für die Neue Zeche Westerholt bereits auf ihre Realisierung abgeklopft, woraus ein robustes städtebauliches Konzept resultiert. Mittels verschiedener Fachgutachter wurde nicht nur die Gewissheit über die technische Umsetzung erlangt, sondern wurden auch die Kosten – sogar für einzelne Konzeptbausteine – berechnet und mögliche Einnahmeerlöse ermittelt. Die positiven Effekte, welche eine Realisierung bewirkt, können bereits heute benannt werden. Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass dieses Projekt tatsächlich umsetzbar ist. Damit bietet die Machbarkeitsstudie die Möglichkeit, auf Fördermittelgeber zuzugehen, um für die Umsetzung des Projektes zu werben. In welchem Zeitraum eine Realisierung erfolgt und aus welchen Fördertöpfen (Städtebauförderung, Förderung durch das Wirtschaftsministerium), wird eine der nächsten Aufgaben in den kommenden Monaten sein.

Die Machbarkeitsstudie bietet mit dem fertigen Masterplan zudem eine belastbare Grundlage, die es ermöglicht, die Fläche der Neuen Zeche Westerholt zu bewerben und Akquise von potentiellen Investoren zu betreiben. Das Schaffen von Baurecht wird einer von vielen weiteren Planungsschritten sein, die noch notwendig sind, um die bisherigen städtebaulichen Vorstellungen zu verfeinern und in Etappen umzusetzen. Auch diese Planungsschritte werden von einer Vielzahl von Gesprächsrunden und öffentlichen Veranstaltungen weiterhin begleitet werden müssen, so wie es der dialogorientierte Prozess bislang vorgezeichnet hat.



**IMPRESSUM****HERAUSGEBER**

- Stadt Herten  
Kurt-Schumacher-Straße 2, 45697 Herten
- Stadt Gelsenkirchen  
Goldbergstraße 12, 45894 Gelsenkirchen
- RAG Montan Immobilien  
Im Welterbe 1-8, 45141 Essen

**GESAMTKOORDINATION UND RAHMENPLANUNG**

- scheuven + wachten  
Prof. Kunibert Wachten  
Dipl.-Ing. (FH), M. Sc. Stefan Hartlock,  
Dipl.-Ing. Martin Ritscherle,  
M. Sc. Martin Schlegel,  
Dipl.-Ing. (FH), M. Sc. Marion Stark,  
Dipl.-Ing. Peter Empting,  
M. Sc. Thomas Figgner  
Friedenstraße 18, 44139 Dortmund  
www.scheuens-wachten.de

**PROJEKTSTEUERUNG**

- Schmitz.Reichard GmbH  
Dieter Schmitz,  
Constantin Müller  
Lothringer Straße 62, 52070 Aachen  
www.schmitz-reichard.de

**WIRTSCHAFTLICHKEITSBERECHNUNG**

- Prof. Dr. Guido Spars  
Haspeler Straße 27, 42285 Wuppertal  
www.oekonomie-arch.uni-wuppertal.de

**DESIGN**

- Federmann und Kampczyk design gmbh  
Prof. Jan Federmann,  
Dipl.-Des. Anja Rattenhuber,  
Marion Girew  
Güterstraße 20, 42117 Wuppertal  
www.federmann-kampczyk.de

**BILDNACHWEIS**

- afi Arno Flörke Ingenieurbüro: 89
- Ahlenberg Ingenieure GmbH: 83, 85
- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur: 91
- arbos Freiraumplanung | petersen pörksen partner | STADTart | kaplus: 48-51
- berchtholdkrass space & options | RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten | DR. BUSSE real estate consulting: 56-58
- Bob Gysin + Partner BGP Architekten ETH SIA BSA | wbp Landschaftsarchitekten | CIMA Beratung + Management, Dr. Wolfgang Haensch | EK Energiekonzepte AG: Umschlag, 64-66, 68, 69, 72-79, 81, 92
- Federmann und Kampczyk design gmbh: 2, 3, 5-7, 14, 15 oben links/oben rechts/Mitte rechts, 18, 19, 26, 27, 29, 32-35, 38-40, 41 rechts, 42-47, 71, 111
- Frank, Martin: 13 unten
- Halfmann Architekten: 96-99
- Innovation City Gelsenkirchen\_Herten - Wettbewerbsbeitrag: 9
- KLA kiplandschaftsarchitekten | aefriends Architecture and Urban Planning | AVP - Asset Value Partners: 52-55
- KONSTAPLAN: 87
- L + S LANDSCHAFT + SIEDLUNG AG: 94, 95
- Reinhardt, Wolfram, Dipl.-Ing.: 93
- rha reicher haase assoziierte | greenbox Landschaftsarchitekten | Dipl. Ökonom Dieter Blase: 60-62
- scheuven + wachten: 11, 15 Mitte links/unten, 16, 17, 20-25, 37, 41 links, 70, 102, 108, 109
- Schmitz.Reichard GmbH: 103-105
- Stadt Gelsenkirchen: 9, 12, 13 oben

