

**"Neue Zeche Westerholt"**  
**Vorstellung der Machbarkeitsstudie**



Beratungsfolge	Sitzung am
Bezirksausschuss	29.06.2016
Ausschuss für Arbeit, Stadtentwicklung und Umwelt	30.06.2016
Rat	06.07.2016

Vorlagen-Nr.	16/064	Zustelldatum		Federführung	Fachbereich 2.1
--------------	--------	--------------	--	--------------	-----------------

**Beschlussvorlage**

**öffentlich**

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Stadt Herten beschließt:

- Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie „Neue Zeche Westerholt“ werden zur Kenntnis genommen. Auf der Grundlage des Masterplans sind die Projektentwicklung fortzuführen und die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Entwicklung der Fläche zu schaffen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Stadt Gelsenkirchen interkommunal auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie „Neue Zeche Westerholt“ weitere Gespräche mit der Landesregierung NRW über eine mögliche Förderung zu führen.
- Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der Stadt Gelsenkirchen, die Voraussetzungen für die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft zu prüfen, bei der ggf. die RAG Montan Immobilien GmbH zu beteiligen ist, und die entsprechenden Beschlüsse für die Gründung einer Gesellschaft vorzubereiten.
- Die Stadt Herten erklärt im Namen der künftigen Entwicklungsgesellschaft die Bereitschaft, den Förderschacht 3 in das Eigentum der Entwicklungsgesellschaft zu nehmen, unter der Voraussetzung, dass die Gesellschaft auch über die ersparten Abbruchkosten verfügen kann.

Herten,

Bürgermeister / Beigeordneter / FBL

## **Begründung:**

### Ausgangslage

Ende 2008 lief der Bergbau auch auf der Zeche Westerholt 1/2 aus. Seit dieser Zeit arbeiten die Städte Gelsenkirchen und Herten für die auf der Stadtgrenze gelegene Anlage gemeinsam mit der RAG Montan Immobilien GmbH an Plänen, wie eine Nachnutzung der ehemaligen Zeche aussehen könnte. Dieses Vorhaben „Neue Zeche Westerholt“ gilt als eine der zentralen Zukunftsaufgaben der beiden Städte Gelsenkirchen und Herten und der RAG Montan Immobilien GmbH. 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.

Die Räte der Städte Herten und Gelsenkirchen beschäftigten sich bisher zweimal mit der Zeche Westerholt. Im Jahr 2014 wurde der Startschuss für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie gegeben (Drucksachen Nr. 09-14/5912 GE / Nr. 14/028 Herten). Im Jahr 2015 wurde dann die Ergebnisse des dialogorientierten Gutachterverfahrens und die Beteiligung der Öffentlichkeit den Räten vorgestellt (Drucksachen Nr.14-20/1192 GE / Nr. 15/038 Herten).

### Ziele

Neben der technischen Entwicklungsfähigkeit der Fläche standen die Fragen im Vordergrund, was diese Entwicklung kostet, und ob sie eigenwirtschaftlich tragfähig ist. Sollte sie nicht eigenwirtschaftlich umsetzbar sein, war zu prüfen, ob aus volkswirtschaftlicher Sicht eine öffentliche Förderung für das Projekt sinnvoll ist.

Mit der Machbarkeitsstudie wurde in 2015 daher nicht nur ein städtebaulich-freiraumplanerisches Konzept in den Grundzügen erarbeitet, sondern – in einer zweiten Bearbeitungsstufe – soweit vertieft, dass mit einer belastbaren wirtschaftlichen Begutachtung am Ende die gesamtwirtschaftliche Tragfähigkeit festgestellt werden konnte.

### Verfahren

Grundlage für den gesamten Prozess zur Erarbeitung eines Masterplans bildeten Werkstattgespräche mit Fachleuten. In drei Themenwerkstätten wurden die vorhandenen und potentiellen Begabungen des Zechenstandortes herausgearbeitet. Als Ergebnis kristallisierten sich Leitsätze heraus, die für das weitere Gutachterverfahren eine Orientierung bieten sollten:

- Der Standort braucht für seine Entwicklung eine übergreifende Idee!
- Die Entwicklung des Standortes muss zugleich Stadtteilentwicklung sein!
- Der Standort sollte kleinteilig, vielfältig und multifunktional entwickelt werden!
- Die städtebauliche Struktur des Standortes sollte durch einen robusten und flexiblen Entwicklungsrahmen geprägt sein!
- Die Entwicklung des Standortes sollte in bedarfsweise zugeschnittenen Etappen erfolgen!
- Die Entwicklung des Standortes sollte die Grundsätze der Energieeffizienz und Klimaanpassung berücksichtigen!
- Die Entwicklung des Standortes sollte wirtschaftlich tragfähig sein!

Mit dem anschließenden „Dialogorientierten Gutachterverfahren“ wurden 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. Der favorisierte Beitrag des Teams Bob Gysin + Partner 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.

## Ergebnisse

Folgende Kernergebnisse bleiben festzuhalten:

- Bis zu 1.000 Arbeitsplätze können am Standort angesiedelt werden.
- Eine wirtschaftliche Entwicklung der gesamten Fläche ist ohne Fördermittel nicht möglich. Die Investitionen in die Aufbereitung der Fläche und in die technische Infrastruktur sind durch Grundstücksverkäufe nicht auszugleichen.
- Stadtökonomisch betrachtet ist die Entwicklung erforderlich.
- Neben Effekten für die Region und NRW gibt es erhebliche direkte und indirekte positive Effekte (Arbeitsplätze, Wertschöpfung, Steuereinnahmen).
- Es entstehen attraktive Gewerbeflächen und Wohnstandorte.

## Weitere Entwicklung des Projektes „Neue Zeche Westerholt“

Die Machbarkeitsstudie bietet für 2016 die Möglichkeit, auf Fördermittelgeber zuzugehen, um für die Umsetzung des Projektes zu werben. In welchem Zeitraum eine Realisierung erfolgt und aus welchen Fördertöpfen diese unterstützt wird (Regionales Wirtschaftsförderungsprogramm, Städtebauförderung), wird die Aufgabe in den kommenden Monaten sein. In einem ersten Gespräch mit dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk des Landes NRW (MWEIMH) und dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW (MBWSV) wurde grundsätzliche Bereitschaft zur Förderung in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus werden sich die Projektpartner in 2016 mit der weiteren Projektorganisation und einer möglichen Gesellschaftsform beschäftigen. Erste Gespräche zwischen den potentiellen Gesellschaftern, den Städten Herten und Gelsenkirchen sowie der RAG Montan Immobilien GmbH, haben stattgefunden. Um eine Förderung des Landes abwickeln zu können ist die Gründung einer kommunal beherrschten Gesellschaft auf jeden Fall erforderlich.

Die Voraussetzungen, unter denen sich auch die RAG Montan Immobilien GmbH an der Entwicklungsgesellschaft mit einer Minderheitsbeteiligung beteiligen kann, sind nicht deckungsgleich mit den Erwartungen des Landes NRW als Fördergeber. In diesem Spannungsfeld ist noch eine für beide Seiten tragbare Lösung zu entwickeln. Die Städte sind deshalb an einer Beteiligung der RAG Montan Immobilien GmbH interessiert, weil nur so die bergrechtliche Sanierung des Geländes im Auftrag der RAG AG und die weitere Entwicklung ohne zeitliche und kostenintensive Brüche gestaltet werden kann – dies zeigt die erfolgreiche Zusammenarbeit in der Entwicklungsgesellschaft Schlägel & Eisen.

Auch das Schaffen von Baurecht wird einer von vielen weiteren Planungsschritten sein, die noch notwendig sind, um die bisherigen städtebaulichen Vorstellungen zu konkretisieren und in Etappen umzusetzen. Grundlage hierfür bilden die parallel zu dieser Vorlage den Räten der Städte vorgelegte Beschlüsse zur Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Ein weiteres zu betrachtendes Thema ist der Denkmalschutz. Hierzu wird den Räten parallel eine Vorlage (Drucksachen Nr. 16/069 Herten) zur Unterschützstellung der industriehistorischen Gebäude vorgelegt.

Die im Masterplan angestrebte Erhaltung des Förderturms des Schacht 3 ist der zukünftigen Entwicklungsgesellschaft nur möglich, wenn mit dem in der Machbarkeitsstudie kalkulierten Aufwand von circa 280.000 EUR eine Sicherung der Substanz auf längere Dauer erfolgt. Dazu muss die Entwicklungsgesellschaft über die ersparten Abrisskosten verfügen können. Darüber wird zurzeit mit der RAG AG verhandelt. Eine Genehmigung des BAFA (Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle) ist erforderlich. Erste Überlegungen für die Nutzung des Turms sind vorhanden.

In einem ersten konkreten Umsetzungsschritt werden im Rahmen der Projektförderung „Energielabor Ruhr“ durch das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau, Reaktorsicherheit (BMBU) bereits in 2016/2017 die energetische Sanierung der beiden Torhäuser und deren Nutzung als Infocenter für das Interkommunale Integrierte Handlungskonzept Hassel. Westerholt. Bertlich (IIHK) und als Sitz der Projektgemeinschaft realisiert. Die Fördermittel für den Umbau der Torhäuser werden von der Stadt Gelsenkirchen an den Bauherrn RAG Montan Immobilien GmbH weitergeleitet. Die Eigenanteile tragen die Städte Herten und Gelsenkirchen jeweils zur Hälfte.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Es ergeben sich keine finanziellen Auswirkungen.

Die Erstellung der Machbarkeitsstudie wurde im Rahmen des Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms des Landes NRW zu 90 % gefördert und über den Haushalt der Stadt Herten abgewickelt. Die Eigenanteile in Höhe von 10 % wurden durch RAG Montan Immobilien GmbH getragen.

Die finanziellen Auswirkungen des Gesamtprojekts sind in Abhängigkeit von der erzielbaren Förderung zu ermitteln und im Zusammenhang mit der noch anstehenden Entscheidung über die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft zu erläutern und zu entscheiden.

Anlage:

Die Dokumentation der Machbarkeitsstudie wird separat zugesandt und im Ratsinformationssystem eingestellt.