



Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr.	
14-20/3130	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
61 - Stadtplanung - Herr Neukirchen, 1 69 - 43 98

Datum
01.06.2016

Beratungsfolge	Sitzungstermine	Top	Zuständig- keiten
Bezirksvertretung Gelsenkirchen-Nord	09.06.2016		1
Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss	15.06.2016		3
Ausschuss für Wirtschaftsförderung, Beschäftigungsförderung und Tourismus	23.06.2016		2
Rat der Stadt	07.07.2016		4

Betreff

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

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt 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 Herten 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 Herten 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 Gelsenkirchen erklärt im Falle der positiven Beschlussfassung zur Gründung einer Entwicklungsgesellschaft die Bereitschaft, den Förderschacht III in das Eigentum der Entwicklungsgesellschaft zu nehmen, unter der Voraussetzung, dass die Gesellschaft auch über die ersparten Abbruchkosten verfügen kann.

Frank Baranowski

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). Im Jahr 2015 wurden dann die Ergebnisse des dialogorientierten Gutachterverfahrens und die Beteiligung der Öffentlichkeit den Räten vorgestellt (Drucksachen Nr. 14-20/1192 GE). Aktuell wird nun die Dokumentation zur Machbarkeitsstudie „Neue Zeche Westerholt“ vorgelegt.

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 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 externen 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 Aufgabe in den kommenden Monaten sein. In einem ersten Gespräch in den Ministerien für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk und für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW wurde grundsätzlich Bereitschaft zur Förderung in Aussicht gestellt.

Darüber hinaus werden die Projektpartner 2016 die weitere Projektorganisation und eine mögliche Gesellschaftsform ausarbeiten. 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 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 interessiert, weil nur so die bergrechtliche Sanierung des Geländes im Auftrag der RAG und die

weitere Entwicklung ohne zeitliche und kostenintensive Brüche gestaltet werden kann – dies zeigt beispielsweise die erfolgreiche Zusammenarbeit in der Entwicklungsgesellschaft Schlägel und Eisen in Herten.

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 bildet der parallel zu dieser Vorlage den Räten der Städte vorgelegte Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 428.

Ein weiteres zu betrachtendes Thema ist der Denkmalschutz. Hierzu werden den Gremien parallel zwei Vorlagen zur Unterschutzstellung der industriehistorischen Gebäude und zum Abriss des Wagenumlaufs vorgelegt.

Die im Masterplan angestrebte Erhaltung des Förderturms des Schacht III ist der zukünftigen Entwicklungsgesellschaft nur möglich, wenn mit dem in der Machbarkeitsstudie kalkulierten Aufwand von ca. 280.000 € eine Sicherung der Substanz auf längere Dauer erfolgt. Dazu muss die Entwicklungsgesellschaft über die ersparten Abrisskosten verfügen können. Darüber wird zurzeit mit der RAG 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“ bereits 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 Belastungen: keine

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 Gesamtprojektes sind in Abhängigkeit von der erzielbaren Förderung zu ermitteln und im Zusammenhang mit der noch anstehenden Entscheidung über die Gründung einer Entwicklungsgesellschaft zu erläutern.

Anlage:

Dokumentation der Machbarkeitsstudie