



Machbarkeitsstudie zur
Folgenutzung des
Bergwerks Ost, Hamm

Dezember 2012

Impressum

Auftraggeber



Stadt Hamm
Stadtplanungsamt

Gustav-Heinemann-Straße 10,
59065 Hamm
T +49 (0)2381 174100

www.hamm.de

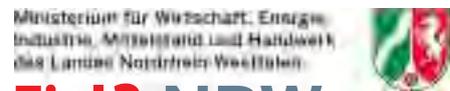


RAG Montan Immobilien GmbH

Im Welterbe 1-8
45141 Essen
T +49 (0)201 3780

www.rag-montan-immobilien.de

gefördert durch



Ministerium für Wirtschaft, Energie,
Industrie, Mittelstand und Handwerk
des Landes Nordrhein-Westfalen.
Ziel2.NRW
Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung

und



EUROPÄISCHE UNION
Investition in unsere Zukunft
Europäischer Fonds
für regionale Entwicklung

Verfasser

DeZwarteHond.

De Zwarte Hond GmbH

Kamekestraße 20-22
50672 Köln
T +49 (0)221 16826234
F +49 (0)221 16823431

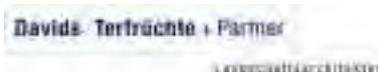
info@dezwarthond.de
www.dezwarthond.de



Urban Catalyst^{studio}

Eichenstraße 4
Berlin 12435
T +49 (0)30 53210696
F +49 (0)30 53215760

info@urbancatalyst-studio.de
www.urbancatalyst-studio.de



Davids | Terfrüchte + Partner

Im Löwental 76
5239 Essen
T+49 (0)201 7473610
F +49 (0)201 74736110

post@ntp-essen.de
www.ntp-essen.de

in Zusammenarbeit mit

Prof. Dr. Guido Spars
Immobilienforschung und-beratung

Lützwstraße 4
50674 Köln
02212946893

spars@uni-wuppertal.de

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| Vorwort | 4 |
| 1. Aufgabenstellung und Methodik | 6 |
| 2. Strukturanalyse | 10 |
| Regionaler Kontext | 12 |
| Image und Erreichbarkeit | 12 |
| Wohnen und Gewerbe | 14 |
| Einzelhandel und Freizeit | 16 |
| Bildung und Forschung, Energie | 18 |
| Kultur und Fazit | 20 |
| Lokaler Kontext der Hammer Westen | 22 |
| Bergwerksareal | 24 |
| Standort | 24 |
| Abschlussbetriebsplan | 26 |
| Gebäudebestand | 28 |
| Externer Input | 30 |
| Expertenworkshop | 30 |
| Bürgerwerkstatt | 32 |
| Best Practice | 34 |
| Synthese | 36 |
| 3. Rahmenplan | 40 |
| Prozessschema Rahmenplan | 42 |
| Dynamischer Rahmenplan | 44 |
| Aktionsplan Freiraum | 48 |
| Aktionsplan Gebäude | 52 |
| Aktionsplan Aktivierung | 62 |
| 4. Szenarien | 70 |
| Szenario Energielandschaft | 72 |
| Szenario organisches Wachstum | 74 |
| Szenario Freiraumentwicklung | 76 |
| Szenario Null | 78 |
| Fazit und Vorzugsszenario | 80 |
| 5. Organisationsformen und Umsetzungsmodelle | 82 |
| 6. Empfehlungen | 88 |
| Quellen und Bildnachweise | 92 |

Vorwort der Stadt Hamm und der RAG Montan Immobilien GmbH



*Thomas Hunsteger-Petermann
Oberbürgermeister der Stadt Hamm*

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bergbau hat uns mehr als ein Jahrhundert lang in unterschiedlichsten Bereichen geprägt – und tut das noch heute. Ehemalige Zechengelände und Halden sind im Wandel. Chance auf Neues entsteht. Es ist wichtig, an diesen Veränderungen mit-zuwirken und sie aktiv voran zu treiben – gleichermaßen aus gestalterischen wie wirtschaftlichen Gründen.

Das Steinkohlefinanzierungsgesetz und die Ankündigung, die subventionierte Förderung der Steinkohle bis zum Jahre 2018 zu beenden, hatten für die Stadt Hamm massive Auswirkungen. Mit der letzten Förderschicht auf dem Bergwerk Ost am 30. September 2010 wurde auch das letzte aktive Steinkohlenbergwerk von ursprünglich vier Hammer Schachtanlagen nach über 100 Jahren geschlossen. Die derzeit noch laufenden Sicherungs- und Wasserhaltungsarbeiten werden mit der geplanten Verfüllung der noch offenen Tageschächte auf Hammer Stadtgebiet bis Ende des Jahres abgeschlossen sein.

Mit einer Flächengröße von fast 70 Hektar ist die Nachnutzung des ehemaligen Zechengeländes eine wichtige Aufgabe. Ein positives Beispiel ist der „Lippemark Hamm“, der für die Entwicklung des Hammer Westens ganz neue Perspektiven aufzeigt – auch für das Bergwerk Ost. Bis Ende dieses Jahres wird der rund 220 Hektar große Landschaftspark, der maßgeblich von Bürgerinnen und Bürgern mitgestaltet wurde und auf einer ehemaligen Bergwerksfläche realisiert wird, fertiggestellt.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie zur Folgenutzung des Standortes Bergwerk Ost, die die RAG Montan Immobilien und die Stadt Hamm in Auftrag gegeben haben, ist völlig ergebnisoffen. Der Rahmenplan stellt eine Verbindung aller Optionen, Wünsche und äußeren Bedingungen dar. Für die Nachnutzung wurden vier verschiedene Szenarien zu den Themen Aktivierung, Landschaft und Gebäude entwickelt. Die vorgeschlagenen Aktionen und Maßnahmen reichen von einer Zwischennutzung über eine Öffnung von Teilbereichen bis hin zum Abriss. Aufgrund dieser Basis ist es möglich, Entscheidungen für die zukünftige Entwicklung des Standortes zu treffen.



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

Wir wünschen uns, dass es uns auch bei diesem Flächenareal gelingen wird, eine für alle Beteiligten gewinnbringende und zukunftsorientierte Folgenutzung sicherzustellen. Profitieren werden wir dabei insbesondere von der bewährten Zusammenarbeit zwischen der Stadt Hamm und der RAG Montan Immobilien, die erfolgreich die Nachnutzung der Flächen der ehemaligen Schachanlage Radbod und Schacht Franz sowie in Teilen die ehemalige Schachanlage Sachsen entwickelt haben.

Wir sind überzeugt, dass die in der vorliegenden Machbarkeitsstudie aufgezeigten Entwicklungsszenarien Chancen für den Standort des ehemaligen Bergwerks Ost bieten und eine wirtschaftliche Folgenutzung realisiert werden kann. Unser Dank gilt dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Industrie, Mittelstand und Handwerk, dessen finanzielle Förderung die Erarbeitung dieser Machbarkeitsstudie ermöglicht hat. Nicht vergessen möchten wir das verantwortliche Planungsteam, das die Machbarkeitsstudie mit hohem Engagement und Kreativität erarbeitet hat.

Thomas Hunsteger-Petermann

Prof. Dr. Hans-Peter Noll



1



Aufgabenstellung und Methodik

Nicht das Maximale, sondern das Optimale sollte das Ziel sein. Nicht wünsch dir was, sondern wünsch dir das Richtige.

Im Laufe des letzten Jahrhunderts entwickelte sich durch den Betrieb des Bergwerks Ost eine räumliche Struktur, die besonders die umliegenden Ortschaften stark geprägt hat. Es entstand eine Einheit aus Kulturlandschaft und Umgebung. Diese Einheit wird durch die Schließung des Bergwerks in den nächsten Jahren einen tiefgreifenden Transformationsprozess durchlaufen. Der Rahmenplan soll Grundlage für Transformation und Zukunft werden.

Geschichte des Bergwerks Ost

Das Bergwerk Ost wurde seit 1998 als Verbundbergwerk gefahren, das durch die Zusammenlegung aus 3 Zechen entstanden ist, welche alle bereits auf eine lange Tradition zurückblicken. Das Bergwerk in Hamm mit dem Schacht Heinrich und dem Hauptförderschacht Robert war der größte Standort.

Die Zeche „Heinrich-Robert“ blickt auf eine mehr als 100 jährige Geschichte zurück, die mit den beiden Schächten Heinrich und Robert im Jahr 1901 begann, der Schacht Humbert wurde später als Wetterschacht errichtet. Im Laufe des Betriebs änderte sich die Funktion der Schächte wie auch Art und Größe der baulichen Anlagen fortlaufend. So war das Gelände für lange Zeit auch Standort für eine Kokerei.

Auf dem Bergwerk waren zuletzt etwa 2.000 Kumpel beschäftigt, die zusammen eine Jahresförderung von ca 1,5 Millionen Tonnen Steinkohle erzielten. Die Steinkohle war von guter Qualität und als Koks-kohle für die Stahlindustrie geeignet. Der Abbau geschah in einer Teufe von 1.200 bis 1.500 Metern. Die Länge des unterirdischen Streckennetzes betrug mehr als 70 Kilometer und das Grubenfeld erstreckte sich über eine Fläche von über 280 Quadratkilometern.

Das Zeitalter des Kohlenbergbaus in Hamm endete am 30. September 2010 mit der letzten Schicht auf dem Bergwerk. Dies hat insbesondere wirtschaftliche Gründe, da die Lagerstätten noch nicht gänzlich erschöpft sind. Zur Zeit sind nur noch einige Kumpel auf dem Bergwerk zur Aufrechterhaltung der Wasserhaltung und Bewetterung sowie mit dem Rückbau der Anlagen und der Verfüllung der Schächte beschäftigt.

Bergwerk und Kontext

Das Bergwerk Ost in Hamm wurde durch die RAG AG betrieben. Die Verwertung des Standorts übernimmt die RAG Montan Immobilien GmbH. Hierunter fällt das eigentliche Zechengelände (Südteil) und die Halde Humbert (Nordteil). Der Untersuchungsraum dieser Studie wird weiter gefasst. Der Heringer Bach im Osten, der in den nächsten Jahren renaturiert werden soll, wie auch die Wohnbebauung an der Goerallee im Westen bis zum Hopp-eibach wird in die Betrachtungen mit aufgenommen.

Außerhalb des Betrachtungsraums befinden sich weitere wichtige landschaftliche Elemente wie die Kissinger Höhe (eine Freizeithalde, die bereits an den Regionalverbund Ruhr (RVR) übertragen wurde) und die Halde Sundern. Letztere ist über den ehemaligen Bahndamm (ca. 1 km westlich des Areals) mit dem Standort verbunden. Dort werden zur Zeit Studien zum Bau eines Pumpspeicherkraftwerks erstellt.

Folgen der Schließung

Die Schließung des Bergwerks führt zu einem starken wirtschaftlichen und räumlichen Einschnitt im Hammer Westen. Zusätzlich zieht sie weitreichende Konsequenzen für die demographische Entwicklung und die soziale Struktur der Umgebung

nach sich. Somit gerät das ehemals einheitliche Gefüge aus dem Gleichgewicht.

Um dieses Gleichgewicht wieder herzustellen scheint die naheliegenste Lösung eine zügige Schließung der Wunde zu sein. Innerhalb kürzester Zeit würde dabei eine alte Nutzung durch eine neue ersetzt werden.

All zu schnell werden bekannte und erfolgreiche Konzepte ins Spiel gebracht: Die Nachnutzung von Zechenstandorten ist in vielen Städten und Regionen seit Jahrzehnten ein brennendes Thema. Es findet sich räumlich wie auch programmatisch die gesamte denkbare Spannbreite von Um- und Nachnutzungsszenarien. Diese reichen von naturnahen, eher landschaftlichen Konzepten bis zur Entwicklung neuer hochverdichteter Stadtteile und von kulturellen Nutzungen über Technologie und Gewerbe bis zum Wohnen. Dennoch zeigen zahlreiche Beispiele aus der Vergangenheit, dass Strukturwandel sich nie kopieren lässt, sondern sich immer an den lokalspezifischen Rahmenbedingungen orientieren muss. Denn eine Vorgehensweise nach dem Prinzip „Kopieren und Einfügen“ birgt häufig die Gefahr, dass wenn die Investitionen sich zunächst nicht rechnen oder die Risiken nicht überschaubar sind, eine lange Phase des Stillstandes und des Verfalls eintritt, die zu durchbrechen später zusätzliche Energie erfordert.

Die große Dimension des Geländes inklusive angrenzender Flächen mit zusammen ca. 70 ha und der umfangreiche Gebäudebestand stehen in einem Missverhältnis zu aktuell und mittelfristig erkennbaren Flächenbedarfen vor Ort. Gleichzeitig erfordern hohe Kosten durch Rückbau, Sanierung und Infrastrukturmaßnahmen einen zielgerichteten Verwertungsprozess.

Aus diesem Grund geht diese Studie und ihr Rahmenplan stark von Bestand und Möglichem aus, versucht dieses weiterzuentwickeln und letztlich einen sich selbst stützenden und stärkenden Transformationsprozess zu initiieren.

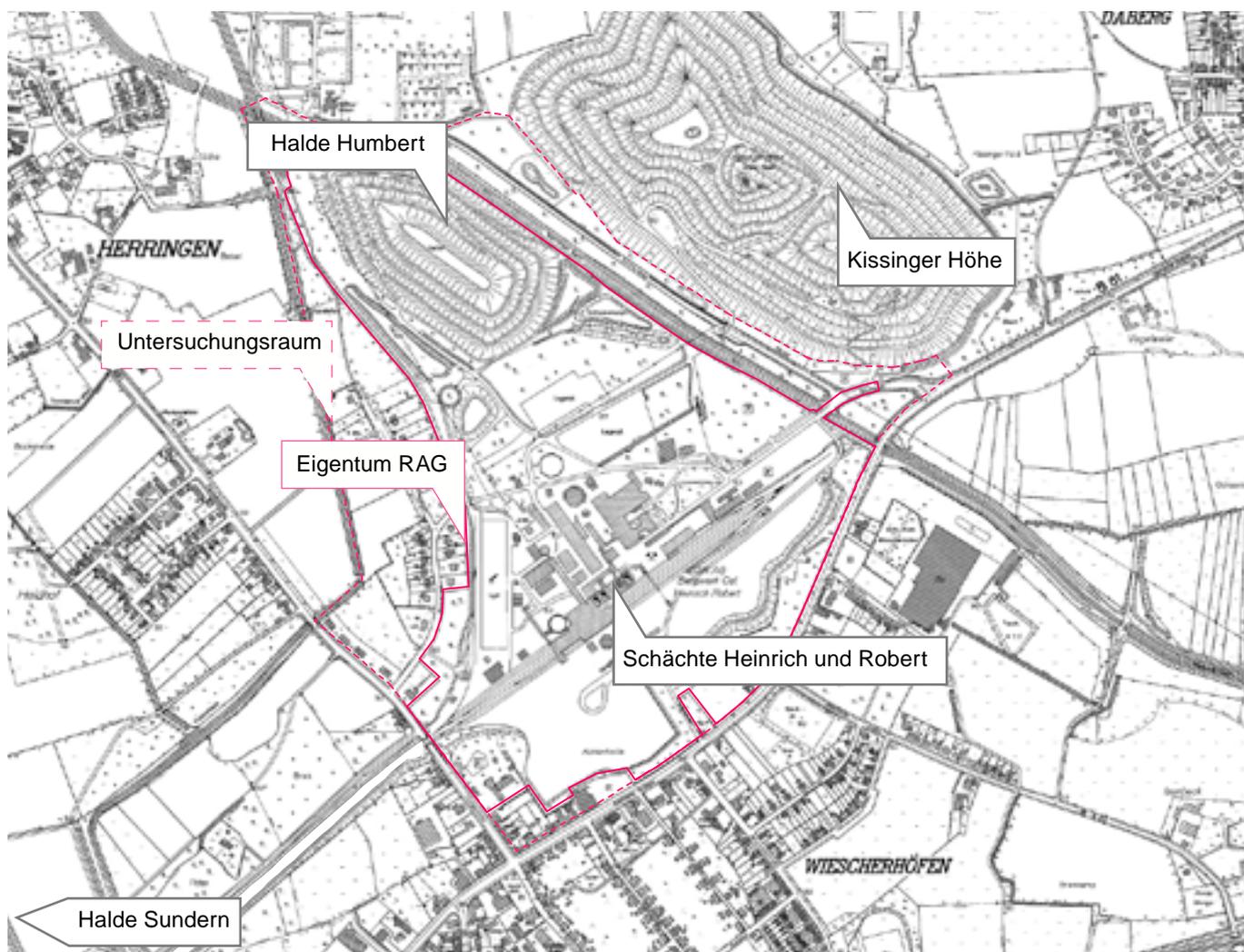
Sowohl der räumliche Kontext des Bergwerks Ost als auch die sich kontinuierlich wandelnden ökonomischen Rahmenbedingungen fordern eine ergebnisoffene Strategie, die je nach Entwicklung unterschiedliche Optionen ermöglicht. Demnach wird ein breites Spektrum an räumlichen und prozessualen Maßnahmen vorgeschlagen, die alle in eine langfristige Strategie eingebettet sind.

Ziel ist:

- durch eine gezielte Standortentwicklung makroökonomische Effekte zu erzielen, Prozesse zu stimulieren und den Standort in lokal- und regionalökonomische Netzwerke und Wertschöpfungsprinzipien einzubinden,
- möglichst viele Akteure in die Planung zu integrieren,
- offene planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, die im Laufe des Transformationsprozesses präzisiert werden können,
- die Potenziale von Zwischennutzungen aufzuzeigen.

Diese Sichtweise wird eingebettet in eine gesamtstädtische Perspektive. Wo liegen die Chancen für neue Arbeits- und Lebensformen?

Transformationsräume sind ein ideales Testfeld für neue Arbeitsformen und ihre Organisationsmodelle, für andere Raumausnutzungsmuster und Raumansprüche. Funktions- und Nutzungsmischung sind Chance und Herausforderung für die Gesamtstadt.



Methodik

Transformationsaufgaben sind zumeist komplexe Fragestellungen. Räumliche, ökonomische, gesellschaftliche und historische Gegebenheiten müssen Berücksichtigung finden. Dabei darf kein Maßstab ausgeblendet werden. Dies erfordert eine Herangehensweise, die in der Lage ist in kurzer Zeit viele Informationen zu sichten, zu bewerten und für die weitere Arbeit verständlich darzustellen. Präzision und Unschärfe müssen sich hierbei die Waage halten, um zum einen spezifische und lokale Aspekte deutlich herauszuarbeiten, sich jedoch noch nicht im „Dickicht“ der Details zu verlieren.

In einem interdisziplinären Team aus Architekten, Landschaftsarchitekten, Stadtplanern und Ökonomen wurde zusammen mit den Auftraggebern ein kontinuierlicher Informationsstrom und Diskussionsprozess organisiert. In diesen wurden immer wieder externe Experten und lokale Fachleute eingebunden, um den Arbeitsfortschritt zu evaluieren und mögliche Lücken aufzudecken. Die Arbeitsweise war dabei nicht strikt linear von der Analyse über die Machbarkeit zum Entwurf, sondern iterativ. Es wurde parallel gezeichnet, entworfen und analysiert. Immer wieder wurde die wirtschaftliche und politische Machbarkeit der diskutierten Lösungen untersucht. So konnten alle Ergebnisse schnell auf ihre Relevanz für das Projekt und die weitere Arbeit überprüft werden.

Die Inhalte dieses Berichts bauen auch nicht eins zu eins aufeinander auf mit dem Ziel ausschließlich den Rahmenplan den weiteren Planungen zu Grunde zu legen, sondern sollten zusammen als Ergebnis des Arbeitsprozesses in die weitere Arbeit einfließen.

Grundlage dieser Studie ist eine ausführliche **Strukturanalyse**, die Rahmenbedingungen, Potentiale und Probleme

in den unterschiedlichsten Maßstäben analysiert und zu verwertbaren Aussagen zusammenfasst.

Während des Analyseprozesses wurde ein **Expertenworkshop** mit Teilnehmern aus der Wirtschaft, der Stadt und lokalen und externen Experten aus den unterschiedlichsten Fachrichtungen organisiert, um ein breites Spektrum an Ideen und Wissen zu generieren.

Die Ergebnisse der Strukturanalyse wurden den Bürgern der Stadtteile Pelkum und Herringen präsentiert. Gleichzeitig waren sie im Rahmen der **Bürgerwerkstatt** eingeladen zu unterschiedlichen Themen Ideen und Vorschläge in den Planungsprozess einzubringen.

Der **Rahmenplan** stellt eine Synthese aller Optionen, Wünsche und Rahmenbedingungen dar. Nicht mit dem Ziel das Gelände komplett zu überformen, sondern vom Bestand ausgehend, die zukünftige Entwicklung räumlich zu ordnen und gezielt an strategischen Orten durch Setzungen, Interventionen und Eingriffe die Rahmenbedingungen für die Transformation zu verbessern.

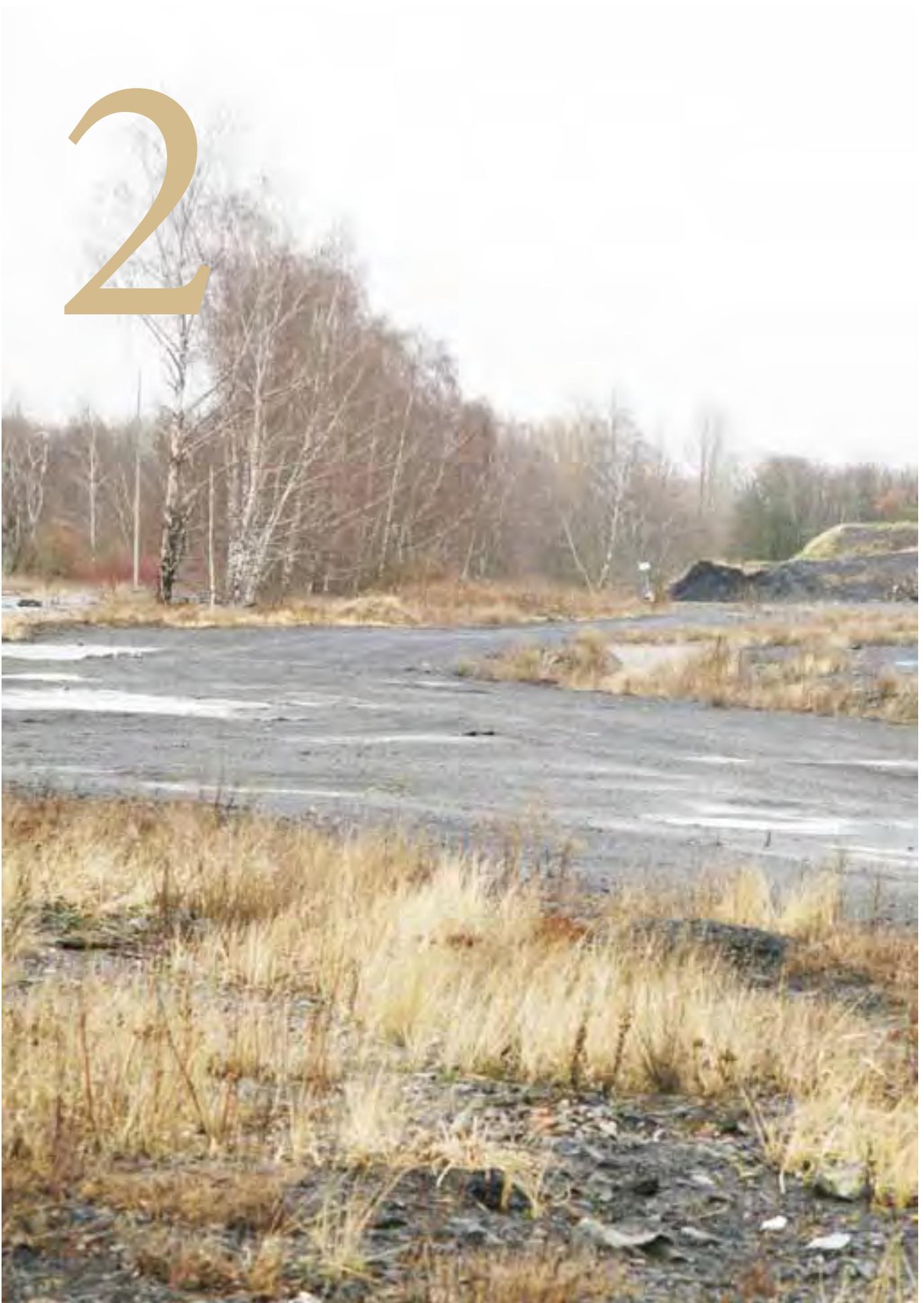
Da ein Rahmenplan jedoch abstrakt ist, noch viele Freiheiten besitzt um flexibel zu sein und nur einen räumlichen Zustand abbilden kann, wurden 3 **Aktionspläne** entwickelt, die sich auf die Themen Aktivierung, Landschaft und Gebäude beziehen und konkrete Maßnahmen und Aktionen vorschlagen. Von der Zwischennutzung und Öffnung von Teilbereichen über den Abriss bis zur gewollten Verwilderung von Teilgebieten.

Das Potential und die unterschiedlichen Entwicklungsrichtungen die innerhalb des Rahmenplanes möglich sind, werden durch drei **Szenarien** dargestellt und

untersucht. Bei dem Szenario „Energie“ entwickelt sich der Standort zu einem Ort, an dem mit nachhaltigen Techniken Energie erzeugt und synergetisch genutzt wird. Das Szenario „Organische Entwicklung“ geht von einer dynamischen jedoch nicht thematischen Entwicklung aus. Im Szenario „Landschaftsentwicklung“ wird untersucht, was passiert, wenn auf absehbare Zeit kaum neue Nutzer für das Bergwerksgelände gefunden werden können.

Abschließend werden einzelne Aspekte des gemeinsamen Arbeitsprozesses als **Empfehlungen** für die nächsten Planungsschritte zusammengefasst.

2



Strukturanalyse

Einen Ort entwickeln heißt seine Besonderheiten erkennen.

Die Strukturanalyse bildet die Grundlage für die darauf folgende, konzeptionelle Strategiefindung. Ziel ist es auf verschiedenen Ebenen das Vorhandene zu verstehen, Potenziale aufzuspüren und eventuell unerwartete Zusammenhänge zu entdecken.

Im Besonderen geht es darum, ein tiefgreifendes Verständnis, weit über rein räumliche Parameter auf Makro- und Mikroebene hinaus, zu generieren. Neben der räumlichen Analyse spielen komplexe stadtökonomische Zusammenhänge, wie auch die mentale Verankerung des Areal im öffentlichen Bewusstsein, eine zentrale Rolle.

Um die Ganzheitlichkeit der Analyse zu gewährleisten wurden unterschiedliche Analysetechniken verwendet.

Sowohl räumlich planerische Fragestellungen, empirisch erhobene Daten der Stadtentwicklung als auch qualitative Aspekte wurden integriert und sinnvoll miteinander verknüpft. Die Auseinandersetzung mit diesen Themen fand jeweils in den unterschiedlichen Maßstäben statt. Dabei galt es stets, nichts zu übersehen, sich jedoch auch nicht in Details zu verlieren.

Aufbauend auf den Analyseergebnissen wurde ein pragmatischer Ansatz erarbeitet, der für alle beteiligten Akteure realistische Handlungsperspektiven aufspannt. Nur so kann eine Vision entstehen, die stark in den lokalen Rahmenbedingungen verwurzelt ist.

Da jede Maßstabsebene spezifische Fragestellungen aufwirft, helfen unterschiedliche Schärfegrade dabei, die Ergebnisse zu filtern und öffnen den Blick für das Wesentliche.

Ausschließlich die integrative Betrachtung aller Ebenen erlaubt jedoch eine fundierte Aussage zur Gesamtstrategie.

Zentrale Fragestellungen sind:

Regionaler Kontext

- Welche Begabungen zeichnen die Stadt Hamm und die nähere Region aus?
- Wie gut ist die infrastrukturelle Anbindung des Standorts und somit seine Erreichbarkeit?
- Wie kann die Standortentwicklung wirtschaftlich gestaltet werden?
- Welche planungsökonomischen Stellschrauben können genutzt werden?

Lokaler Kontext

- Welche Rolle spielt der Standort für die westlichen Stadtteile?
- Welches sind die besonderen Eigenschaften und Qualitäten des direkten Umfelds?
- Welche besonderen Begabungen und Defizite besitzt der Standort?

Bergwerksareal

- Welche Gebäude sind aufgrund ihrer architektonischen Qualität erhaltenswert?
- Wie können diese in einen neuen städtebaulichen Kontext eingebunden werden ?
- In wie weit kann das räumliche Ensemble als Gesamtes einer neuen Nutzung zugeführt werden?
- Welche Infrastrukturen können kurzfristig weitergenutzt werden, welche müssen langfristig neu entstehen?
- Bildet das Entwicklungsgelände eine Konkurrenz zu anderen Standorten und Flächen?

Regionaler Kontext

Image

Image lockt – Identität bindet. Authentizität entsteht, wenn das vermittelte und wahrgenommene Profil einer Stadt mit den vorfindbaren Identitäten übereinstimmt.

Der Bekanntheitsgrad der Stadt Hamm ist unter anderem der Funktion als überregionalem Verkehrsknotenpunkt geschuldet. Insbesondere ist hier der ICE-Bahnhof und die Nähe zu den Autobahnen BAB 1 und BAB 2 (eigentlich das Kamener Kreuz) zu nennen.

In der Region kennt man den Maximilianpark mit seinem Glaselefanten, die Bergbaustadt, sowie die Kraftwerke in Hamm-Uentrop und vielleicht hat man noch etwas von einem Hindutempel gehört.

Das städtische Marketing Hamms arbeitet mit einigen dieser bekannten Ikonen und versucht, darüber die selbst definierten Kompetenzfelder der Stadt zu vermitteln:

Logistik und Energie, Gesundheit (ehemals Bad Hamm) und Bildung. Der Glaselefant hat sich zu einem Wahrzeichen Hamms entwickelt und symbolisiert den Strukturwandel in der ehemaligen Bergbaustadt.

Im Hammer Westen ist dieser Strukturwandel bereits in vollem Gange. Das Nachdenken über die Nachnutzung eines ehemaligen Bergbaustandortes in der Dimension des Bergwerks Ost führt zu der Frage, ob hier auch ein Beitrag zum Image Hamms geleistet und inwieweit durch die Wahrnehmung des Standorts außerhalb Hamms wichtige Aktivierungsimpulse ausgelöst werden können.

Unzweifelhaft ist die Bedeutung des Bergwerks für die Identität der benachbarten Stadtteile. Fast alle dort lebenden Haushalte verbindet eine Geschichte mit dem

Bergwerk. Nicht verwunderlich, dass gerade von dort auch Rufe nach dem Erhalt einzelner Gebäude laut werden. Diese fokussieren sich insbesondere auf den Lichthof (teilweise auch mit Verwaltungsgebäude), den Hammerkopfturm und die Maschinenhalle.

Der Hammerkopfturm scheint geeignet, sowohl als Projektionsfläche für die lokale Identität als auch – schon aufgrund seiner Höhe – Ikone mit „Fernwirkung“ zu werden, welche die Aufmerksamkeit auf diesen Entwicklungsstandort lenkt. Die Sondierung von Möglichkeiten des Erhalts und der Umsetzung dieser Strategien unter Betrachtung der dazu notwendigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist daher als eine wichtige Aufgabe der Rahmenplanung anzusehen. Zeichnen sich keine wirtschaftlich tragfähigen Konzepte ab, ist ein Abriss des Förderturms angezeigt.



Erreichbarkeit

Die verkehrsgünstige Lage am Rande des Ballungsraums Ruhrgebiet macht die Stadt Hamm zu einem logistischen Zentrum und stellt einen wichtigen Vorteil für den Wirtschaftsstandort dar. Bei Hamm kreuzen sich die Autobahnen BAB 1 und BAB 2. Sechs Autobahnanschlussstellen, leistungsfähige Zubringerstraßen und etwa 6.500 öffentliche Parkplätze in der Innenstadt gewährleisten eine besonders gute Erreichbarkeit für den motorisierten Verkehr. Darüber hinaus laufen am Hammer Hauptbahnhof (ICE-/EC-/IC-Halt), dem größten Bahnhof Mittelwestfalens, sechs Hauptstrecken der Deutschen Bahn zusammen.

Die Stadt Hamm kann innerhalb einer Auto-Stunde von etwa 8,15 Mio. Menschen in ihrem direkten Einzugsbereich angefahren werden. Eine Zwei-Stunden-Isochrone deckt ungefähr die Landesfläche Nordrhein-Westfalens ab. Mit der Bahn sind es immerhin 5,6 Mio. Menschen, die Hamm innerhalb einer Stunde Fahrzeit erreichen können.

Im unmittelbaren Einzugsgebiet der drei Regionalflughäfen Dortmund-Wickede, Münster/Osnabrück und Paderborn/Lippstadt ist Hamm auch bestens mit dem Flugzeug zu erreichen. Ein eigener Sonderlandeplatz liegt nur wenige Fußminuten von der Hammer City entfernt.

Der Datteln-Hamm-Kanal bindet die Stadt über das europäische Wasserstraßennetz an die Binnen- und Seehäfen an.

Zugleich bilden die Wasserbänder von Lippe und Kanal in West-Ost-Richtung, die Bahntrassen in Nord-Süd-Richtung verlaufende Zäsuren im Stadtgebiet, welche die Verbindungen zwischen den Stadtteilen auf Brückenschläge und Unterführungen fokussieren.

Der Standort des Bergwerks Ost profitiert nur bedingt von dieser Verkehrsgunst Hamms. Über die südlich am Gelände vorbeiführende Bundesstraße 61 (Kamener Straße) und die Bönener Straße besteht

nach ca. 5 km zwar ein Anschluss an die Autobahn BAB 2, es gibt bezogen auf die Straßenanbindung jedoch wesentlich günstigere Standorte innerhalb des Stadtgebietes. Was den öffentlichen Verkehr betrifft, ist das Bergwerk Ost nur über Buslinien erreichbar (ca. 15 Minuten ab ZOB).

Über den östlich des Bergwerksgeländes entlang des Herringer Bachs führenden Radweg (Verlauf der bisherigen Römerroute) ist der Standort an den Emscher-Park-Radweg und die zukünftige Römer-Lippe-Route, und damit hervorragend an das überregionale Radroutennetz angebunden.



Erreichbarkeit von Hamm mit dem Auto innerhalb einer Stunde. 8.15 Mio Personen



Erreichbarkeit von Hamm mit der Bahn (Bahnhof-Bahnhof) innerhalb einer Stunde. = 5.6 Mio Personen



Wohnen

Gesamtstadt

Die Nachfrage nach Wohnungsbauflächen aus gesamtstädtischer Perspektive ist stark von der allgemeinen Bevölkerungsentwicklung abhängig. Die Prognose zeigt zuletzt leichte Wanderungsgewinne. Ein deutliches Bevölkerungswachstum ist jedoch im Moment nicht zu erwarten. Daher scheinen aus gesamtstädtischer Perspektive die derzeit im FNP gesicherten Flächen den Bedarf für die nächsten 10 Jahre zu decken. Dieser stellt Wohnbaulandfläche für 300 WE jährlich ab 2010 bereit. Das entspricht ca 15-20 ha/Jahr. (FNP Begründung)

Hamm Süd-West

Lokal betrachtet ergibt sich für den Hammer Süd-Westen ein vergleichbares Bild. Pelkum und Herringen weisen eine geringe Bevölkerungsdichte und eine stagnierende Bevölkerungsentwicklung bei gleichzeitig niedrigen Preisen auf. Gleichzeitig nimmt die Anzahl der Haushalte zu. Der Wohnbaulandbedarf bis 2020 in Höhe von ca. 50 ha kann nach derzeitigen Berechnungen gedeckt werden.

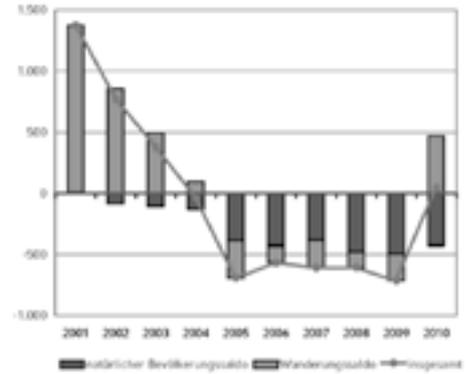
Wohnungstypologien, Angebot und Nachfrage

Innerhalb des kleinen Neubausegments ist nur noch der Neubau für folgende Marktsegmente zu empfehlen: (Handlungskonzept Wohnen 2015)

- öffentlich geförderte Mieteinfamilienhäuser (unteres Segment)
- Mieteinfamilienhäuser (gehobenes Segment)
- Neubau von Einfamilienhäuser zwecks Eigentumserwerb
- Neubau von Eigentumswohnungen zwecks Eigennutzung
- Neubau von Servicewohnungen für ältere Menschen

Darüber hinaus kann in Nischen eine Nachfrage erwartet werden, z.B.: besondere Formen von Projektentwicklung, Baugruppen, sowie Gruppen und interessenspezifische Projektentwicklung, sowie in jüngster Zeit auch im Segment des studentischen Wohnens.

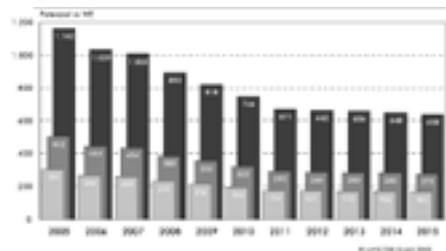
Grundsätzlich bietet das Segment Wohnen also wenig Anknüpfungspunkte für eine großmaßstäbliche Flächenausweisung auf dem Gelände des Bergwerks Ost, da der Bedarf gedeckt ist und an anderer Stelle Wohnungsbauflächenreserven gestrichen werden müssten. Für kleinere Teilflächen kann es jedoch interessant sein, Nischen im Markt und Angebot aufzusuchen und besondere Zielgruppen anzusprechen, dabei gilt: Qualität ist wichtiger als Quantität.



Bevölkerungsentwicklung Hamm, Quelle: Begründung FNP 2008

| Stadtbezirk | bis 2010 | 2011 – 2020 |
|--------------|----------|-------------|
| Hamm gesamt | 2.120 | 3.000 |
| Mitte | 370 | 530 |
| Uentrop | 330 | 470 |
| Rhynern | 350 | 490 |
| Pelkum | 240 | 340 |
| Herringen | 250 | 350 |
| Bockum-Hövel | 350 | 495 |
| Heessen | 230 | 325 |

Wohnungsbedarfe der Stadt Hamm bis 2020 (in Wohneinheiten) (vgl: InWIS, 2005)



Nachfragepotential nach neuen und gebrauchtem Wohneigentum bis 2015 (Quelle: Statistisches Landesamt NRW / InWIS F&B GmbH 2005)

Gewerbe

Produzierendes Gewerbe

Obwohl die Anzahl der Beschäftigten im verarbeitenden Gewerbe in Hamm von 1996 bis 2010 - ähnlich wie in NRW - um mehr als 20 Prozent sank, stieg im gleichen Zeitraum der Umsatz dieses Sektors in Hamm um 40 Prozent und somit doppelt so stark wie in Gesamt-NRW. Auch die Anzahl der Unternehmen (IHK und HWK) hat sich in Hamm seit 2004 von 8.075 auf 9.211 und damit um 14 Prozent erhöht. Allein im Jahr 2010 ist die Zahl der Unternehmensgründungen um 10 Prozent angestiegen. Der anhaltende Trend dieser Entwicklungen könnte in Zukunft zu zusätzlicher Nachfrage nach Gewerbeflächen führen.

Das Modell, das im Rahmen des Flächennutzungsplans 2008 zur Ermittlung der Bedarfe bis zum Jahr 2020 erstellt wurde, geht für Hamm von einer zusätzlichen Nachfrage in Höhe von 100 ha für neue Logistikflächen (überregionaler Bedarf) und 40 ha an neuen Gewerbeflächen (lokaler Bedarf) aus. Der Flächenbedarf kann aber durch die Erweiterungen der bestehenden Gewerbeparks und -flächen in Rhynern und Bockum-Hövel, sowie die Neuausweisung des INLOGPARCS gedeckt werden.

Logistik

Unter Umständen kann für den Bergwerkstandort mit einer Nachfrage nach einfachen Hallenimmobilien gerechnet werden (Nachnutzung von Gebäuden) oder auch aus dem Bereich der KEP-Branche (Kurier-, Express- und Paketdienste), die derzeit siedlungsnah Logistikstandorte sucht. Diese Fragen wären jedoch zunächst noch vertiefend zu untersuchen. Die Logistikbranche ist jedoch bereits an

anderen - verkehrlich besser angebenen - Standorten etabliert. Dort sind weitere Flächen für eine zusätzliche Nachfrage vorhanden. Unter Umständen bietet der angrenzende Einzelhandel mit seinen räumlichen Bedürfnissen eine wirtschaftliche Begründung für eine logistische Nutzung von Flächen oder Räumen auf dem Untersuchungsareal.

Büronutzungen

Als Bürostandort ist das Bergwerk Hamm-Ost zu peripher gelegen. Zudem gibt es mit dem Hamtec Technologie- & Gründerzentrum GmbH und dem HAMBau Ökozentrum einige Konkurrenzstandorte. Evtl. können die Chancen auf die Ansiedlung von Büronutzern mithilfe eines Inkubators verbessert werden, dessen Suche jedoch als nicht wahrscheinlich eingeschätzt wird.

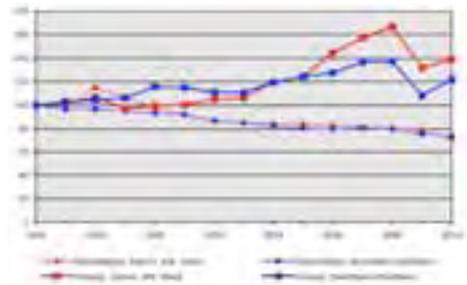


Gewerbeflächenprognose (vergl. Planquadrat Dortmund, 2006 & Begründung FNP 2008)



Kompetenzcluster Logistik

Das Areal könnte ebenfalls - sofern es gelingt ein neues (künstlerisches) Image des Standortes zu etablieren - Chancen einer Nachnutzung durch kreative Nutzer entfalten, so z.B. im Verwaltungsgebäude. Diese Nutzungen wären in vorhandenen Gebäuden auf der Grundlage nachfrageadäquater Bürokonzepte wirtschaftlich darstellbar (z.B. Low-Budget-Ausbau). Auch Band- und Atelierräume (z.B. Magazin) können wirtschaftlich tragfähig hergestellt und vermietet werden.



Beschäftigte und Umsatz des Verarbeitenden Gewerbes sowie des Bergbaus 1995-2010

| 1. Bedarf für gewerbliche Bauflächen nach GIFPRO-Prognose im FNP 2020 | |
|---|------------------|
| Gewerbe- und Industriegebiete (GE/GI) | 40,90 ha |
| Logistik | + 100,00 ha |
| Gesamt | 140,90 ha |

| 2. Reserveflächen im wirksamen FNP von 1979, Stand Ende 2006 | |
|--|-----------------|
| Gewerbliche Reserveflächen (GE/GI) | 124,00 ha |
| davon absehbar nicht mobilisierbar | - 104,00 ha |
| Tatsächlich kurz- bis mittelfristig verfügbare Reserveflächen | 20,00 ha |

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nach Durchführung der Bestandsbewertung unter Anrechnung der kurz- und mittelfristigen Bestandsreserven mit Bezug zum errechneten Gewerbeflächenbedarf insgesamt etwa 120 ha neue Gewerbeflächen im Rahmen des FNP 2020 darzustellen sind. Quelle: Begründung FNP 2008

| Beschreibung des Büros | Miete in Euro / m ² |
|------------------------|--------------------------------|
| gut | 6,50 - 7,00 |
| mittel | 5,00 - 6,50 |
| einfach | 4,50 - 5,00 |

Quelle: Werner Plötz in Zusammenarbeit mit der FAZ (Hrsg.): Plötz Immobilienführer Deutschland 2009 S 217., Werte für die Stadt Hamm

Einzelhandel

Einzelhandel

Eine Nachnutzung der Flächen im Bereich des Einzelhandels scheint unwahrscheinlich, da Hamm bereits jetzt eine Überversorgung beim großflächigen Einzelhandel bescheinigt wird (FNP Begründung, Einzelhandelsgutachten). Auch eine Versorgungslücke im Möbelsegment wird bereits geschlossen (FNP Begründung).

Im Einzelhandelsgutachten wird vorgeschlagen, Wischerhöfen als „Stadtbezirkszentrum“ bzw. Nebenzentrum zu entwickeln. Es wird zwar davon gesprochen, dass weitere Angebote bei zentrenrelevanten Sortimenten (v.a. Bekleidung) fehlen, doch existieren hierfür ausreichende Erweiterungsflächen innerhalb der bereits vorhandenen Kontur (Einzelhandelskonzept 2010). Einzelhandel auf der Fläche des Bergwerks Ost scheint somit – wenn überhaupt – nur komplementär denkbar.



Räumliche Abgrenzung des Nebenzentrums Pelkum-Wischerhöfen als zentraler Versorgungsbereich, Quelle: BBE-Handelsberatung, Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2010

Freizeit

Freizeit

Grundsätzlich ist der Bedarf an Sport- & Freizeitanlagen sowohl in der Gesamtstadt als auch für Herringen und Pelkum gedeckt. Auch sind bereits ausreichend Sondersportanlagen wie Reithallen, Schießsportanlagen, Rollschuhbahnen, Eisporthalle etc. vorhanden.

Allerdings sind Freizeitmärkte einem steten dynamischen Wandel (z.B. Trendsportarten) unterworfen und entfalten zunehmende Relevanz für das Stadtimago.

Unter Umständen besteht die Chance auf den Flächen des Bergwerks neue Trends im Freizeitmarkt aufzugreifen und thematische und räumliche Synergien zu nutzen (z.B. zum Energiepark Halde Sundern, z.B. zwischen Bergbau und erneuerbaren Energien).

Auch könnten Angebote im Bereich der Science oder Edutainment Center angesiedelt werden. Hamm hätte diesbezüglich ein großes Einzugsgebiet zu bieten. Diese Angebote sind jedoch weitestgehend auf eine private Finanzierung angewiesen und funktionieren i.d.R. als Betreiberimmobilien, für die sich ein Investor und Betreiber zunächst finden müsste. Erste Gespräche mit Fachleuten sehen das Thema des Science Center (meist als ppp aufgestellt) an diesem Standort eher kritisch. Zudem besteht mit dem Maxipark ein bereits überregional etablierter Standort, der in diesem Bereich ebenfalls eigene Überlegungen entwickelt. Es könnten jedoch auch mit diesem Thema gezielt Kenner und Interessenten angesprochen werden.

Eine wichtige Grundlage für die Freizeit orientierte Nutzung des Areals ist in dem bereits existierenden Konzept „Im Westen was Neues“ / Lippepark Hamm zu sehen, was weiterhin verfolgt und ausgebaut werden sollte.



Bestehende Science Center



Kompetenzcluster Freizeit

Bildung und Forschung

Bildung und Forschung

Wie auch viele andere Kompetenzfelder Hamms konzentrieren sich die Einrichtungen der Bildung und Forschung (abgesehen von den allgemeinbildenden Schulen) auf den Osten der Stadt.

Mit der Ansiedlung der privaten SRH Hochschule für Logistik und Wirtschaft sowie der staatlichen Hochschule Hamm-Lippstadt – Campus Hamm entwickelte sich Hamm seit 2005 zur Hochschulstadt und hat damit auf dem Sektor der Bildung und Forschung einen wesentlichen Entwicklungssprung vorgenommen.

Die Hochschule Hamm-Lippstadt hat ihren Betrieb im Jahr 2009 in den Räumlichkeiten der ehemaligen Paracelsus-Kaserne aufgenommen. Ende Juni 2012 erfolgte die Grundsteinlegung für den

Campus-Neubau auf dem benachbarten Gelände des ehemaligen Bundeswehrkrankenhauses, der ab dem Wintersemester 2013/14 schrittweise bezogen werden soll.

Insbesondere über die Studiengänge „Energietechnik und Ressourcenoptimierung“ an der Fachhochschule Hamm-Lippstadt und „Wirtschaftsingenieur Energiewirtschaft“ an der SRH Hochschule für Logistik und Wirtschaft ergibt sich eine thematische Verknüpfungsmöglichkeit mit dem Standort des ehemaligen Bergwerks Ost.

Die Entwicklungsbestrebungen der Stadt Hamm auf dem Sektor der hochschulischen und hochschulnahen Einrichtungen fokussieren sich allerdings – ebenfalls in Folge einer Nachnutzungsstrategie ehemals militärischer Liegenschaften – auf den Standort im Umfeld des neuen Campus. Die Entfernung des Bergwerkstandortes

zum Hochschulcampus spricht eher gegen die Auslagerung und Ansiedlung hochschulbezogener Nutzungen am Untersuchungsstandort.

Dennoch bietet das Bergwerksgelände ein großes Potenzial für Forschungs- und Demonstrationsanlagen, die auf dem Hochschulcampus keinen geeigneten Standort vorfinden. Solche Nutzungsbausteine könnten wiederum Kristallisationskerne für privatwirtschaftliche wissenschaftliche Einrichtungen oder Dienstleister sein und ggf. in ein Konzept der populärwissenschaftlichen Vermittlung eingebunden werden.



Energie

Mit der Einstellung der Kohleförderung auf dem Bergwerk Ost im September 2010 endete die über 100-jährige Bergbaugeschichte der Stadt Hamm.

Nicht zuletzt über die Kraftwerke in Hamm-Uentrop (RWE, Trianel) bleibt das Energiethema allerdings ein wesentlicher Bestandteil der Hammer Identität und des Stadt-Images. Die Wirtschaftsförderung Hamm definiert Energie als eines der Kompetenzfelder der Stadt, und mit den neuen energiebezogenen Studiengängen an den beiden Hochschulen wird diese Kompetenz auch im Bereich der Bildung und Forschung ausgebaut (s.o.). Das Öko-Zentrum NRW als Kompetenzplattform für nachhaltiges Bauen und Sanieren verfügt über einen Arbeitsschwerpunkt im Bereich der gesamtenergetischen Optimierung von Gebäuden und bietet auf diesem Feld ebenfalls Weiterbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen an. In der Folge einer am Ende erfolglosen Bewerbung als InnovationCity Ruhr soll das „Netzwerk Energieeffizienz“ zwischen diesen Akteuren weiter auf- und ausgebaut werden.

Während die Hammer Energiekompetenz in der Vergangenheit auf die fossilen Energieträger Kohle und Gas beschränkt blieb, zeigen sich in jüngster Zeit zunehmend Initiativen und wachsende Potenziale zum Ausbau der Erzeugung und Nutzung regenerativer Energien und der Erforschung und Erprobung entsprechender Technologien. Während neuere Untersuchungen zur Realisierungsfähigkeit von Windkraftanlagen auf dem unmittelbaren Bergwerksgelände nur geringe Potenziale aufzeigen (hierfür eignet sich vielmehr die benachbarte Halde Sundern), bietet das Bergwerk Ost über die bestehende Grubengasnutzung hinaus große Flächenpotenziale für die Biomasseproduktion und für

Photovoltaik-Anlagen, einschließlich aller erforderlicher Nebenanlagen und Betriebseinrichtungen (Lagerflächen, Trocknungshallen, Methanisierungsanlagen etc.). Auch eine Geothermienutzung in den Schachtbauwerken kann als Option in Betracht gezogen werden.

Große Chancen zur Entwicklung eines „Energiestandorts“ ergeben sich im Zusammenhang mit dem Pilotprojekt Energiepark Halde Sundern etwa anderthalb Kilometer westlich des Bergwerksgeländes, wo seitens der RWE und der RAG Montan Immobilien die Anlagen eines Pumpspeicherkraftwerkes und zweier Windkraftanlagen geprüft wird.

Neben den Potenzialen zur Energieerzeugung eignet sich der Standort auch zur Ansiedlung von Forschungs- und Bildungseinrichtungen sowie von Dienstleistern aus dem Energiesektor. Alle Einrichtungen stellen im Sinne eines kleinräumigen Energieverbundes auch zugleich potenzielle Abnehmer der produzierten Energie dar.

Weitere Synergien könnten in der Kopplung der Energiegewinnung mit dem Thema „Erlebnis und Lernort“ in Form eines Edutainmentcenters oder eines Au-

ßenstandortes der Fachhochschulen liegen.

Die Einschätzung zur Machbarkeit und wirtschaftlichen Tragfähigkeit ist bzgl. der unterschiedlichen Energieträger differenziert zu sehen. Allen gemein ist jedoch eine starke Abhängigkeit von Infrastrukturförderungen und Einspeisevergütungen. Die Untersuchung zur Wirtschaftlichkeit einer Geothermienutzung am Standort Bergwerk West (Kamp-Lintfort) kam jüngst zu dem Ergebnis, dass eine solche Nutzung vor allem mit Blick auf die erforderlichen Infrastrukturaufwendungen für einen Projektträger eigenwirtschaftlich nicht tragfähig ist. Inwieweit diese Aussage auf den Standort Bergwerk Ost übertragbar ist, bleibt jedoch – ebenso wie bei den übrigen Energieformen – aufgrund der jeweils spezifischen Rahmenbedingungen genaueren Untersuchungen vorbehalten.

Zusammenfassend verfügt das Kompetenzfeld Energie nicht nur über eine hohe Standortaffinität, sondern es bietet auch das Potenzial über die Kombination verschiedener Nutzungsbausteine wesentliche Flächen- und Raumdimensionen des Standortes auszunutzen und damit ein Leitthema der Nachnutzung darzustellen.



Kompetenzcluster Energie

Kultur

Kultur

Die Analyse vorhandener kultureller Einrichtungen wie Museen, Veranstaltungsstätten und soziokultureller Zentren in Hamm zeigt auf die Gesamtstadt bezogen eine quantitativ gute Ausstattung, die sich allerdings deutlich auf den Osten der Stadt konzentriert. Im Westen der Stadt können Angebotslücken bezüglich eines geeigneten Festivalgeländes (mit einer Kapazität, die deutlich über dem größten Hammer Standort mit zur Zeit maximal 7.000 Personen liegt) sowie eines soziokulturellen Angebotes ausgemacht werden. Aufgrund des begrenzten öffentlichen Kulturbudgets und mit Blick auf die insgesamt gute Ausstattung kann die Schaffung neuer Angebote seitens der öffentlichen Hand mit der Notwendigkeit einer Kompensierung (Aufgabe von Standorten) andernorts verbunden sein.

Kulturelle Nutzungen sind Nutzungen, die ihre Finanzierung häufig aus verschiedenen Quellen (Subventionen, Spenden, Eintrittsgelder etc.) erhalten. Event- und Veranstaltungsräume (z.B. Lohnhalle) sind meist ohne städtisches Engagement und Subventionen nicht wirtschaftlich tragfähig zu betreiben. Band- und Atelierräume (z.B. im Magazin) können dagegen aufgrund geringer erforderlicher Vorleistungen wirtschaftlich tragfähig hergestellt und vermietet werden. Der Erfolg derartiger kultureller Nutzungen steht und fällt jedoch meist mit der Betreiberstruktur, in welche die Kulturstellen der städtischen Verwaltung mit eingebunden werden sollten.

Insgesamt erscheint Kultur als ergänzender Baustein eines Nutzungskonzeptes geeignet zu sein. Das Potenzial einer kulturellen

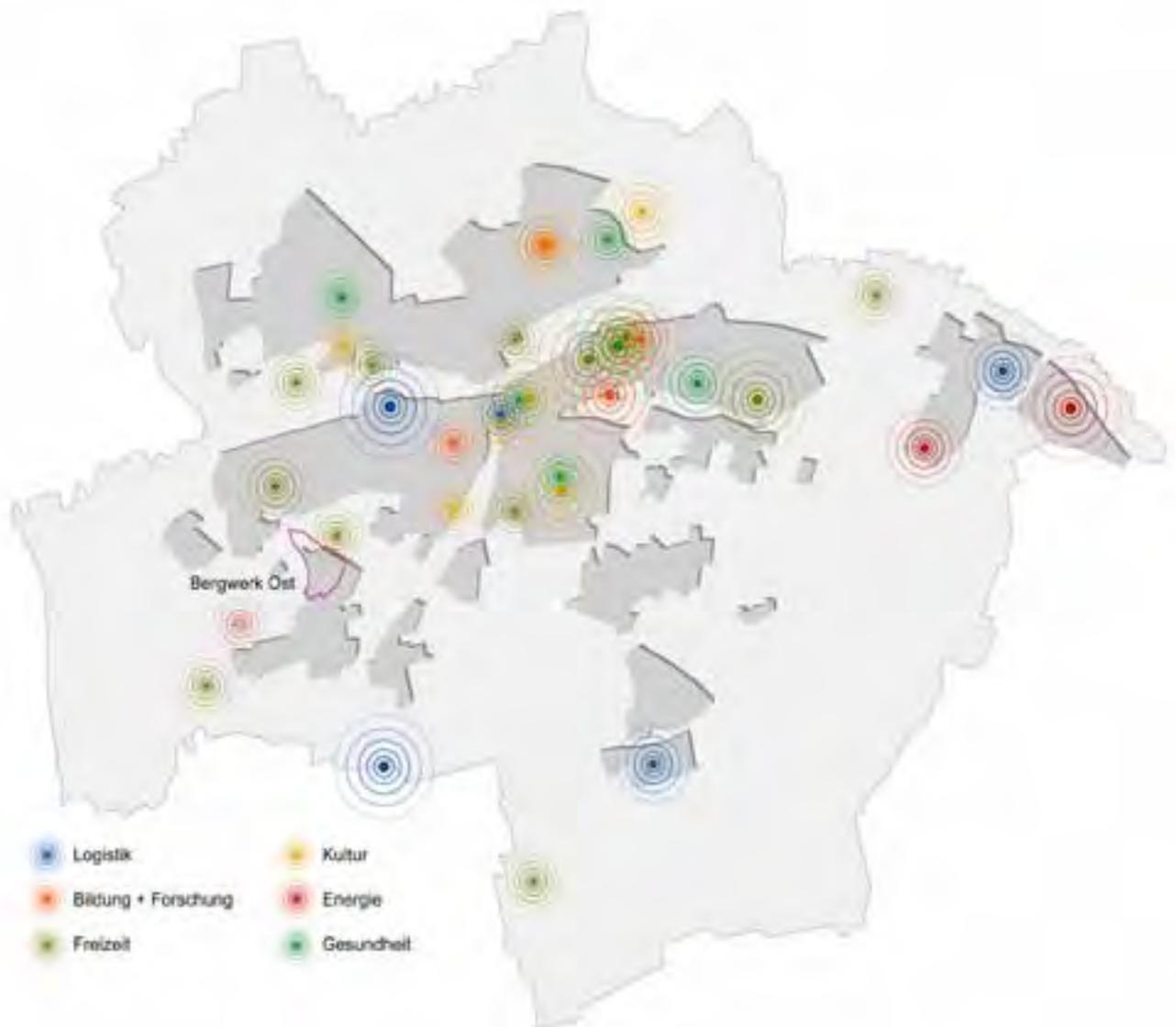
Nutzung zu einer Schwerpunktnutzung für den Standort zu werden, wird jedoch eher zurückhaltend eingeschätzt. Derzeit scheidet aufgrund der Haushaltssituation ein weiteres finanzielles Engagement der Stadt Hamm in diesem Segment aus.



Fazit der Markt- und Standortanalyse

Aus der gesamtstädtischen Markt- und Standortanalyse lassen sich verschiedene Ansätze und Nachfragepotentiale erkennen. Diese liegen insbesondere in den Bereichen Gewerbe (Logistik), Energie, Edutainment und Freizeit. Gleichzeitig ist unstrittig, dass - mit Ausnahme der Programmierung als Energiestandort - keines der Themen über ein ausreichendes Potential verfügt, um den Standort als ganzes „bespielen“ zu können. Die Entwicklung von Wohnbauflächen in Teilbereichen erscheint möglich, soweit dies städtebaulich wünschenswert ist.

Aus der Überlagerung der Kompetenzfelder wird deutlich, dass sich diese im Stadtzentrum oder entlang der Entwicklungsachse Richtung Osten konzentrieren.



Überlagerung Kompetenzcluster Logistik, Bildung und Forschung, Freizeit, Kultur, Energie und Gesundheit

Lokaler Kontext

Hammer Westen

Vornehmliches Ziel des seit Jahren in der Umsetzung befindlichen Entwicklungskonzeptes für den Hammer Westen – „Im Westen was Neues“ / Lippepark Hamm – ist die Schaffung eines stadtteilverbindenden, frei zugänglichen und weitläufig nutzbaren Landschafts- und Parkkorridors mit attraktiven, robusten Sport- und Freizeitangeboten für jedes Alter. Dadurch sollen entsprechende Angebotsdefizite im Hammer Westen beseitigt und ein positiver Beitrag zur Überwindung

des Strukturwandels geleistet werden. Darüber hinaus wird mit der westlichen „Haldenkette“ eine für das Stadtgebiet und mit Blick auf die regionalen Bezüge auch darüber hinaus bedeutsame Freiraumverbindungsspanne in Nord-Süd-Richtung entwickelt. Zentrale Bausteine dieses Entwicklungskonzeptes sind daher die Schaffung stadtteilverbindender Freiraum- und Wegekorridentore sowie die Erschließung und die freiraumplanerische, landschaftliche und ökologische

Qualifizierung der Bergbaufolgelandschaft als Freizeit- und Erholungsraum. Das Entwicklungskonzept wird flankiert von Maßnahmen der ökologischen Auenentwicklung, des Stadtteilprojektes „Hammer Westen“ innerhalb des Programms Soziale Stadt NRW, des Rahmenkonzeptes Pelkum sowie der Wirtschaftsförderung und Gewerbeflächenentwicklung.

Das Wegekonzzept von „Im Westen was Neues“ ist der Schlüssel zu einem vormals „verbotenen“ Raum, der nunmehr sukzessive vom Bergbau der Stadt und ihren Bewohnerinnen und Bewohnern zurückgegeben wird. Entsprechend sieht das Wegesystem in seiner ersten Kategorie zwei von Nord nach Süd verlaufende Hauptwegekategorien vor. Die eine vom Stadtteil Bockum-Hövel über die ehemaligen Bergbaubereiche Radbod, Schacht-Franz und Heinrich-Robert hinweg bis nach Pelkum, wobei neue Brückenschläge über Lippe und Kanal einen zentralen Baustein darstellen. Die andere entsteht im Zuge der Renaturierung entlang des Herringen Baches und erfüllt neben der Vernetzung mit dem regionalen Wege- und Routensystem die wichtige Aufgabe der Zuführung insbesondere aus dem Zentrum Herringens heraus in den neuen Freiraumkorridor. Eine zweite Wegekategorie schafft über (Halden-) Rundwege einen Rahmen für die innere Erschließung der „neuen“ Freiräume und bindet darüber hinaus die aus den umgebenden Siedlungsbereichen zuführenden Wege an. Dieser Kategorie kommt daher eine besondere Bedeutung bei der „Verwebung“ der neuen Entwicklungsbereiche mit der Stadtstruktur zu – für sich genommen bereits ein Beitrag zur „Stadtreparatur“.



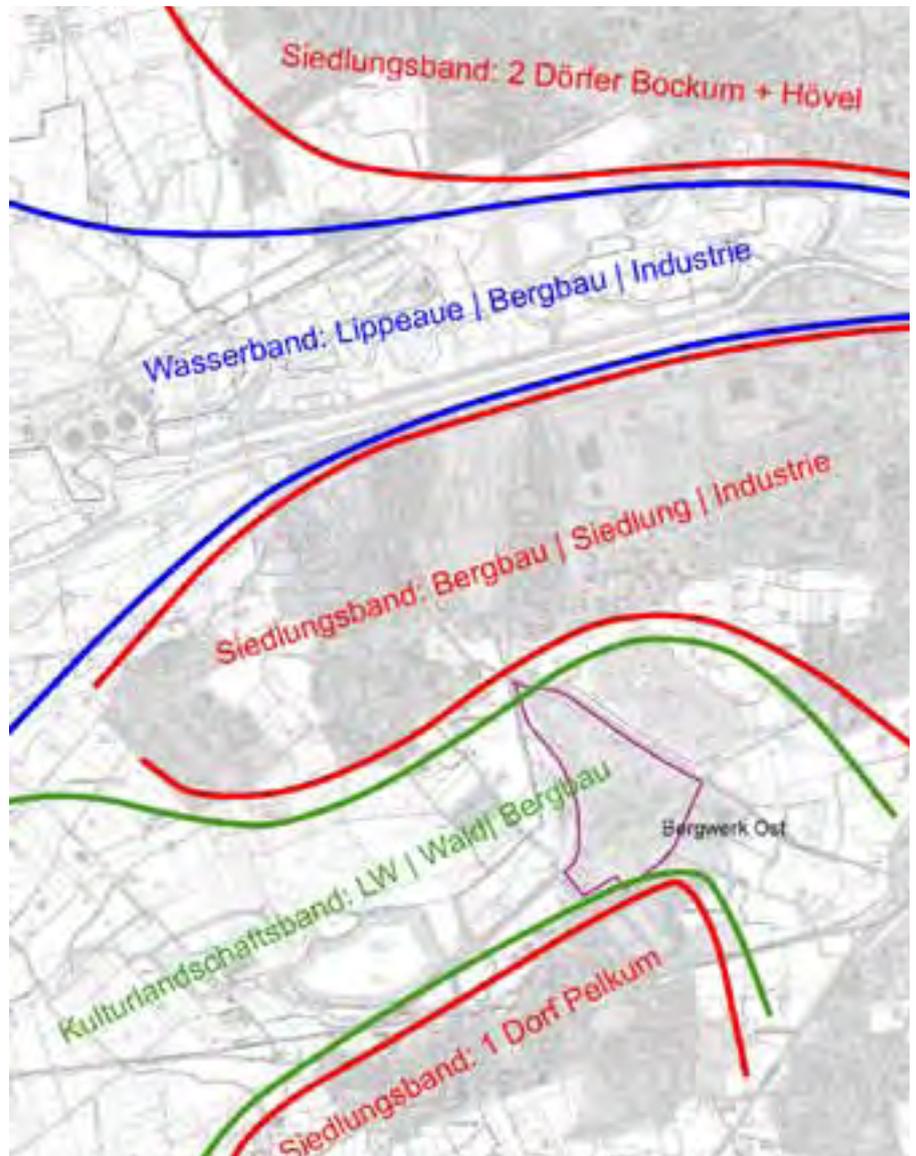
Das Bergwerk als Teil der Haldenkette und des Projektes IWWN

Die Haldenaufstiege und Querverbindungen über die ehemals unzugänglichen Gelände komplettieren das Grundgerüst für die innere Erschließung der Freiflächen.

Dieses nord-süd-gerichtete Wegesystem durchquert in West-Ost-Richtung verlaufende, bandartige Landschaftseinheiten, die Passanten eine abwechslungs- und spannungsreiche Kulisse bieten. Zwischen dem nördlichen Siedlungsband in Bockum-Hövel und dem zentralen Siedlungsband, das sich von Herringen bis ins Zentrum Hamms und darüber hinaus zieht, findet sich das Wasserband von Lippeaue und Kanal.

Zwischen dieses Siedlungsband und das südliche Band um Pelkum stößt ein kulturlandschaftlich geprägter Korridor mit zahlreichen Hoflagen, landwirtschaftlichen Flächen und Waldinseln. Auf diesen Korridor konzentrieren sich auch die so genannten „Suchräume zur Waldvermehrung“. Unter Berücksichtigung landwirtschaftlicher Belange werden von dieser Seite Lagen identifiziert, die im Zuge von Kompensationsmaßnahmen in einer der waldärmsten Städte Nordrhein-Westfalens zur Aufforstung geeignet scheinen.

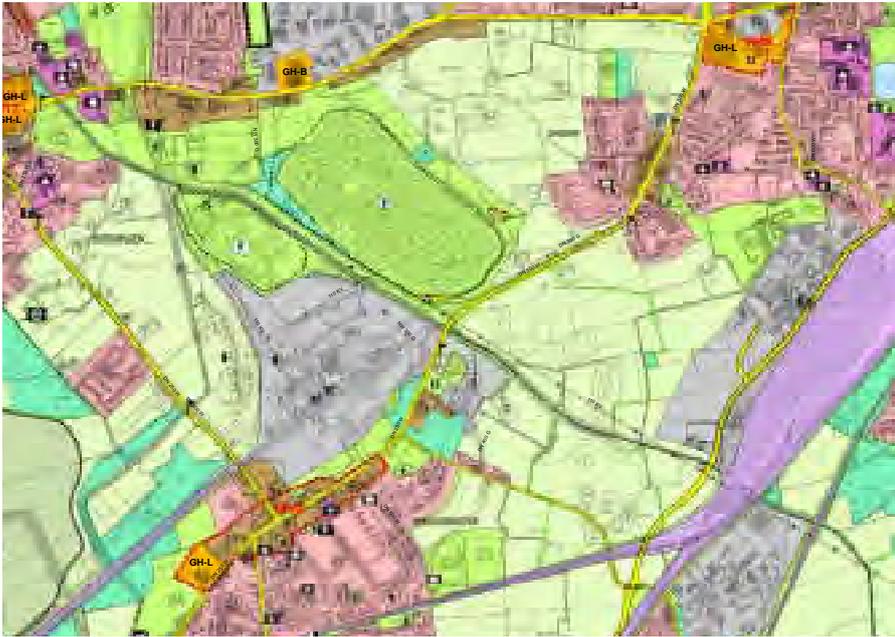
Das Gelände des ehemaligen Bergwerks Ost befindet sich im Kreuzungsbereich dieses Kulturlandschaftsbandes mit dem Freizeitkorridor von „Im Westen was Neues“ und bietet mit den rekultivierten Halden Humbert und Kissinger Höhe bereits einen Beitrag zur Waldvermehrung. Die Nutzungsaufgabe von Schacht Heinrich-Robert und die Öffnung des Bergwerksgeländes einschließlich der Halde Humbert bietet die Chance, auch dieses Gelände in die benannten Wege- und Freiraumstrukturen zu integrieren und diese zu bereichern.



Bänder > die großen Einheiten

Bergwerksareal

Standort



FNP

Der Flächennutzungsplan 2008 kennzeichnet die Fläche des Bergwerks als Gewerbebestandort mit dem Zusatz Bergbau. Die Halde Humbert ist bereits als Fläche für Freizeit und Erholung ausgewiesen.

Landschaft und Natur

Das Gelände des Bergwerks bietet bereits viele landschaftliche und naturräumliche Qualitäten, die im Laufe der Zeit durch natürliche Sukzession entstanden sind. So zum Beispiel der Schutzsaum im Süden und die Waldflächen am Übergang von Halde und Bergwerk.

Als topographisch markante Elemente stehen die Halde Humbert im Norden und ein stark übergrünter Lärm- und Staubschutzwall im Süden hervor.

Der Zechenpark ist ein kleiner qualitativ hochwertiger Park mit altem Baumbestand. Die Parkplätze im Osten des Gebietes haben durch den lockeren Bewuchs mit Birken einen besonderen Charakter.





Restriktionen für die Flächennutzung und Transformation

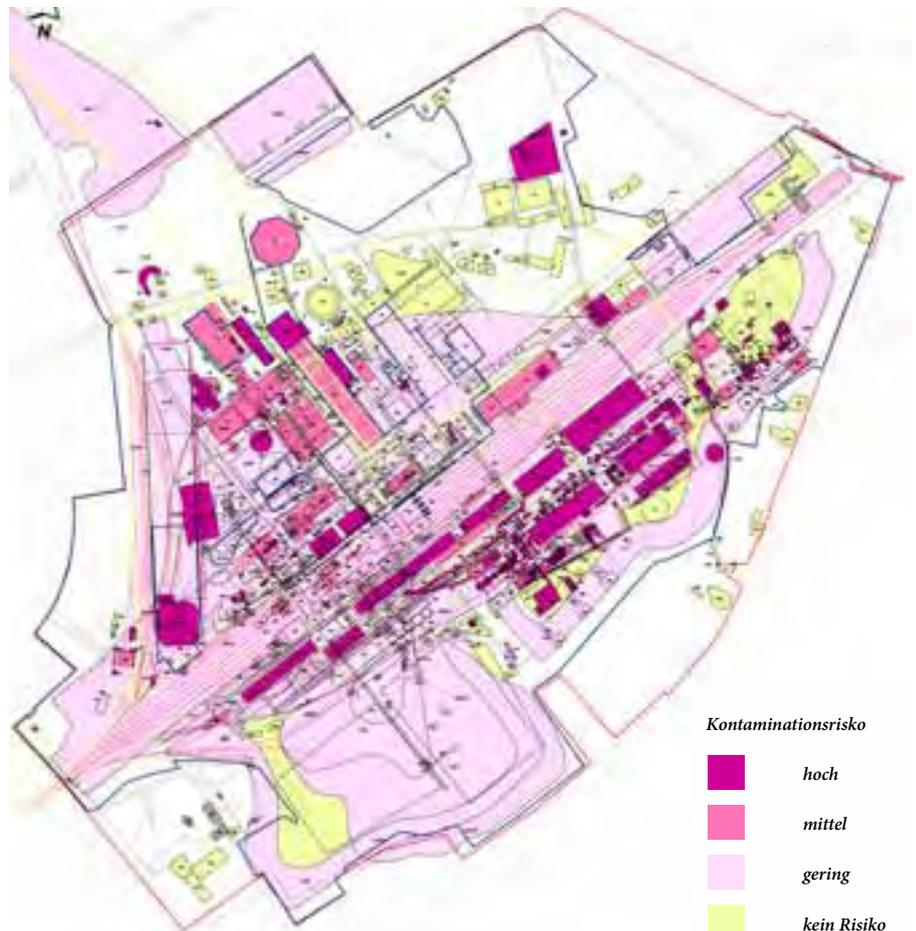
Das Bergwerksgelände ist bereits durch zahlreiche Elemente vorstrukturiert. Diese können nicht oder nur mit einem hohen Aufwand verlegt oder entfernt werden. Im Sinne einer wirtschaftlichen Nachnutzung sollten sie deshalb als „gesetzt“ angesehen werden. Diese Elemente sind insbesondere:

- die Waldstrukturen, da diese sonst nach dem Waldgesetz kompensiert werden müssten,
- die 110kv-Hochspannungsstrasse,
- die Flächen der Kokerei,
- die Zuwegungsmöglichkeiten,
- die Halde Humbert und
- die zentralen Gebäude für die ein Denkmalschutzverfahren läuft.

Damit reduziert sich das Flächenpotential der klassisch zu entwickelnden Fläche auf ca 18 ha.

Gebäude, Fundamente und Bodenkontamination

Der Standort wurde im Laufe der Zeit auf verschiedenste Weise als Bergwerk und Kokereistandort genutzt. Neben dem derzeitigen Gebäudebestand werden noch eine Vielzahl von Fundamenten im Boden vermutet. Im Bereich der ehemaligen Kokerei ist von ein Bodenkontaminationen auszugehen. Im Rahmen des ABP-Verfahrens werden Bodenuntersuchungen durchgeführt. Anzunehmen ist, dass im Bereich der ehemaligen Kokereiöfen ein Sicherungsbauwerk errichtet werden muss.



Abschlussbetriebsplan

Für die Einstellung des Bergbaubetriebes ist nach Bundesberggesetz (BBergG) die Aufstellung eines Abschlussbetriebsplanes (ABP) erforderlich. In diesem ist im Besonderen nachzuweisen, welche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr durchgeführt werden müssen. Nach Durchführung der erforderlichen Maßnahmen im ABP-Verfahren wird gemäß BBergG die Bergaufsicht beendet und die Fläche ins öffentliche Ordnungsrecht überführt.

Im Zuge der Aufstellung eines ABP erfolgen zunächst eine Inventarisierung der Betriebsanlagen und eine Gefährdungsabschätzung.

Die Umsetzung des ABP umfasst in der Regel den Abbruch aller oberirdischen Betriebsanlagen, sofern diese keiner Folgenutzung zugeführt werden können. Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen gemäß Bundesbodenschutzgesetz, z.B. die Beseitigung und Umlagerung auf der Fläche und Abdeckungen zur Unterbindung

des Direktkontaktes Boden-Mensch etc. Art und Umfang der erforderlichen Sicherungsmaßnahmen orientieren sich durchaus an der verfolgten Nachnutzung des Geländes (z. B. bei der Gestaltung eines Sicherungsbauwerkes).

Die erforderlichen Maßnahmen im ABP-Verfahren und zur Realisierung der Nachfolgenutzung sind verfahrenstechnisch und finanziell voneinander abzugrenzen, z.B. ABP und Bebauungsplan.

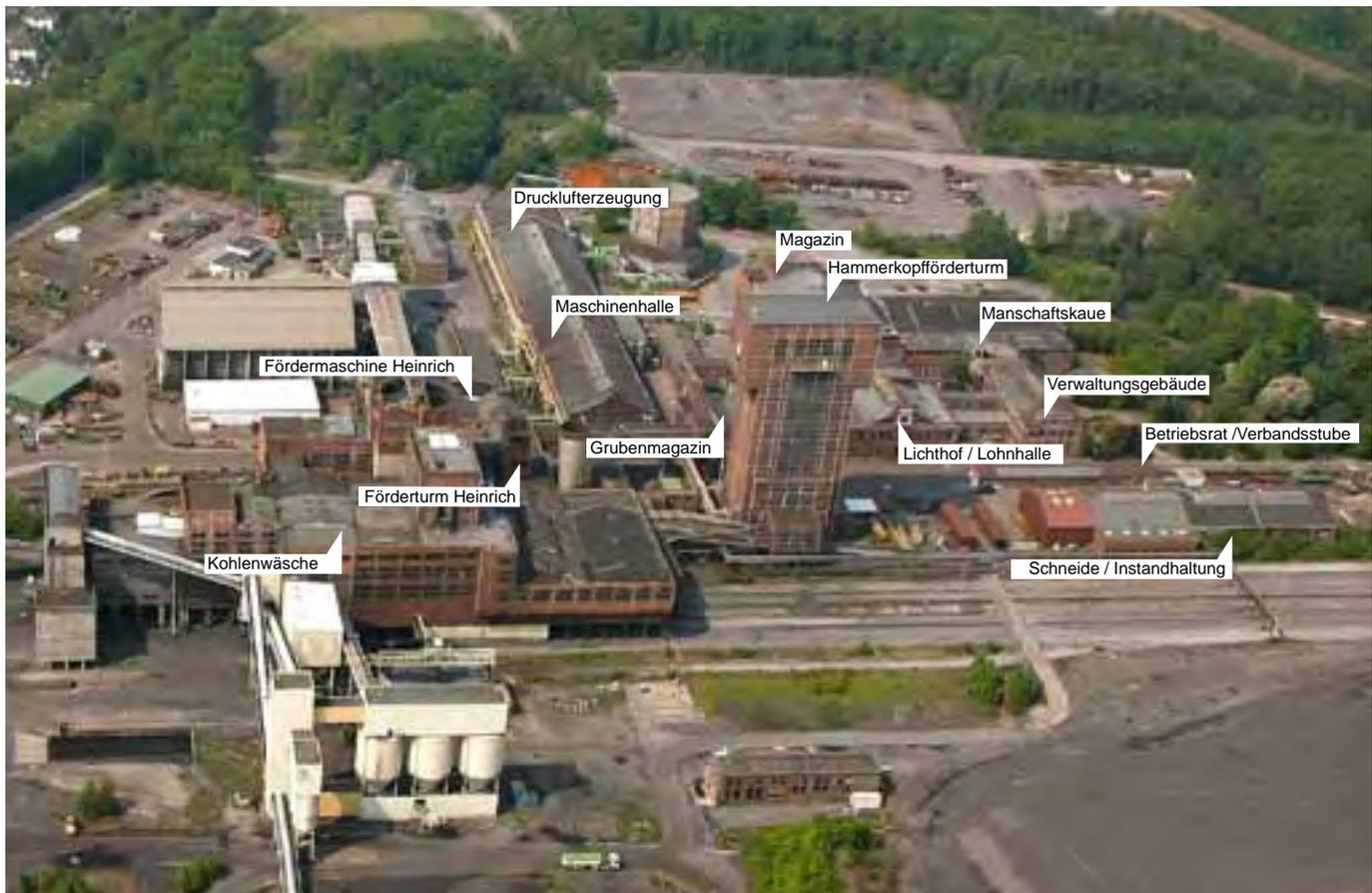
Für den Betriebsflächenanteil der Halde Humbert liegt bereits ein ABP vor. Der Gestaltungs- und Rekultivierungsplan hierzu sieht die Aufforstung der Haldenflanken und die Herstellung eines Wege- und Brückensystems vor. Mit Ausnahme einiger Wegebaumaßnahmen ist der ABP bereits weitgehend umgesetzt.

Das ABP-Verfahren für die Hauptbetriebsfläche ist bereits im Gange. In Kürze laufen Untersuchungen zur

Gefährdungsabschätzung. Die Schächte sollen im Jahr 2013 verfüllt werden, für die Niederlegung der Gebäude und die übrigen Rückbaumaßnahmen werden 18-24 Monate kalkuliert. Mit dem Rückbau wird voraussichtlich im Jahr 2015 begonnen. Teilbereiche des Geländes, welche die Sicherungserfordernisse erfüllen, können vorzeitig aus dem ABP-Verfahren entlassen werden.

Die sogenannten Schachtschutzbereiche, die in einem definierten Radius um die Schächte liegen, werden über einen längeren Zeitraum dem Bergrecht unterliegen, selbst wenn die Bergaufsicht der Hauptfläche beendet ist.

Gebäudebestand



Der Gebäudebestand auf dem Bergwerk Ost ist sehr heterogen, sowohl bezogen

- auf die Gebäudetypologie (vom Verwaltungsgebäude bis zum technischen Bauwerk eines Förderturms),
- auf den Zustand der Gebäude (stark baufällig bis gut erhalten), als auch
- auf den historischen Wert (Denkmalpflege) und emotionalen Wert (Erinnerungen).

Je nach Perspektive ergibt es sich eine andere Zielvorstellung, welche Gebäude erhalten werden sollten, welche abzureißen sind und für welche vertiefende Untersuchungen zu empfehlen sind.

Im Rahmen des Abschlussbetriebsplans ist die RAG verpflichtet, alle baulichen Anlagen zu beseitigen, insofern diese nicht

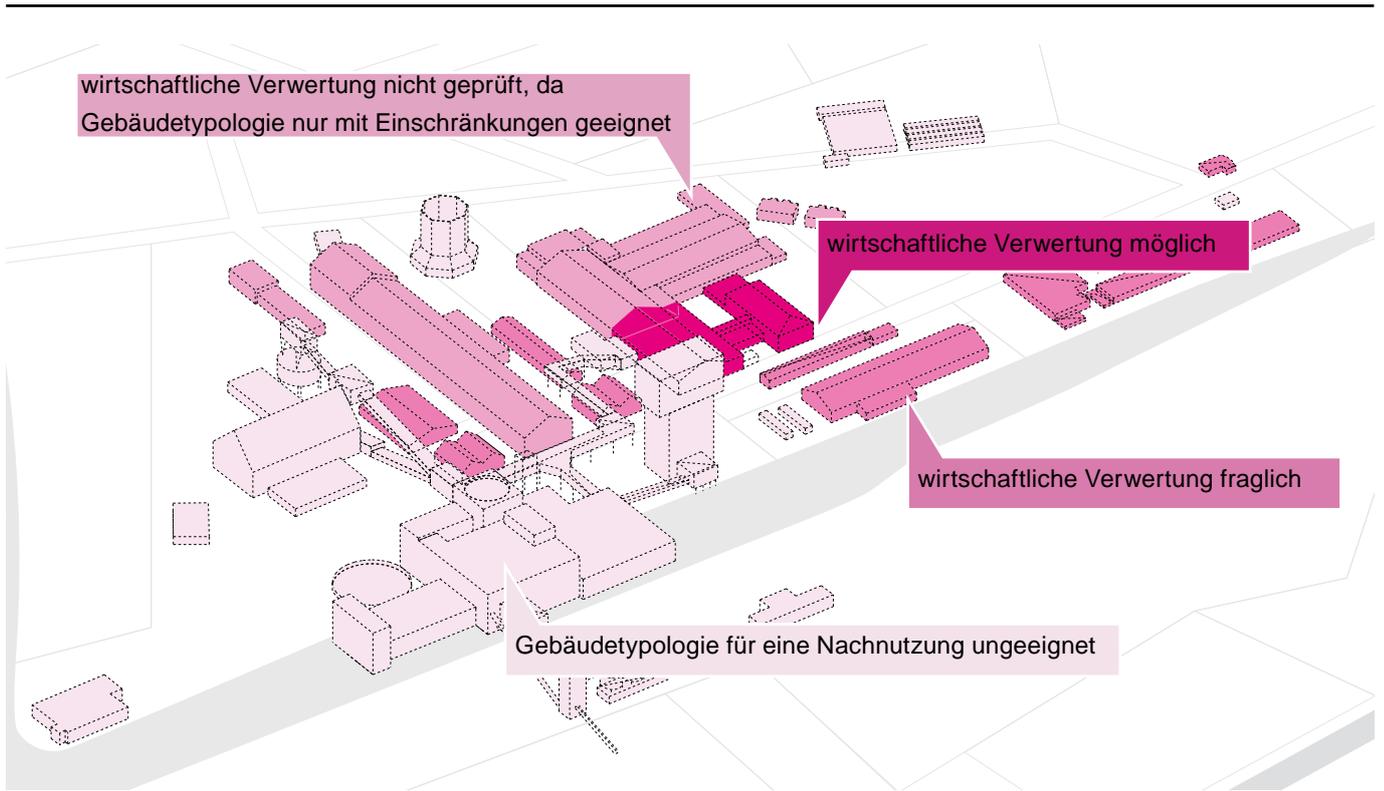
auf andere Weise verwertet werden können oder im Sinne des Denkmalschutzes zu erhalten sind. Für den Abriss wird eine Zeitspanne von 18-24 Monaten angesetzt.

Konkret wurde für 9 Gebäude durch das LWL-Amt für Denkmalpflege in Westfalen ein Antrag auf Aufnahme in die Denkmalliste gestellt. Diese Gebäude werden deshalb zunächst in den Rahmenplan übernommen.

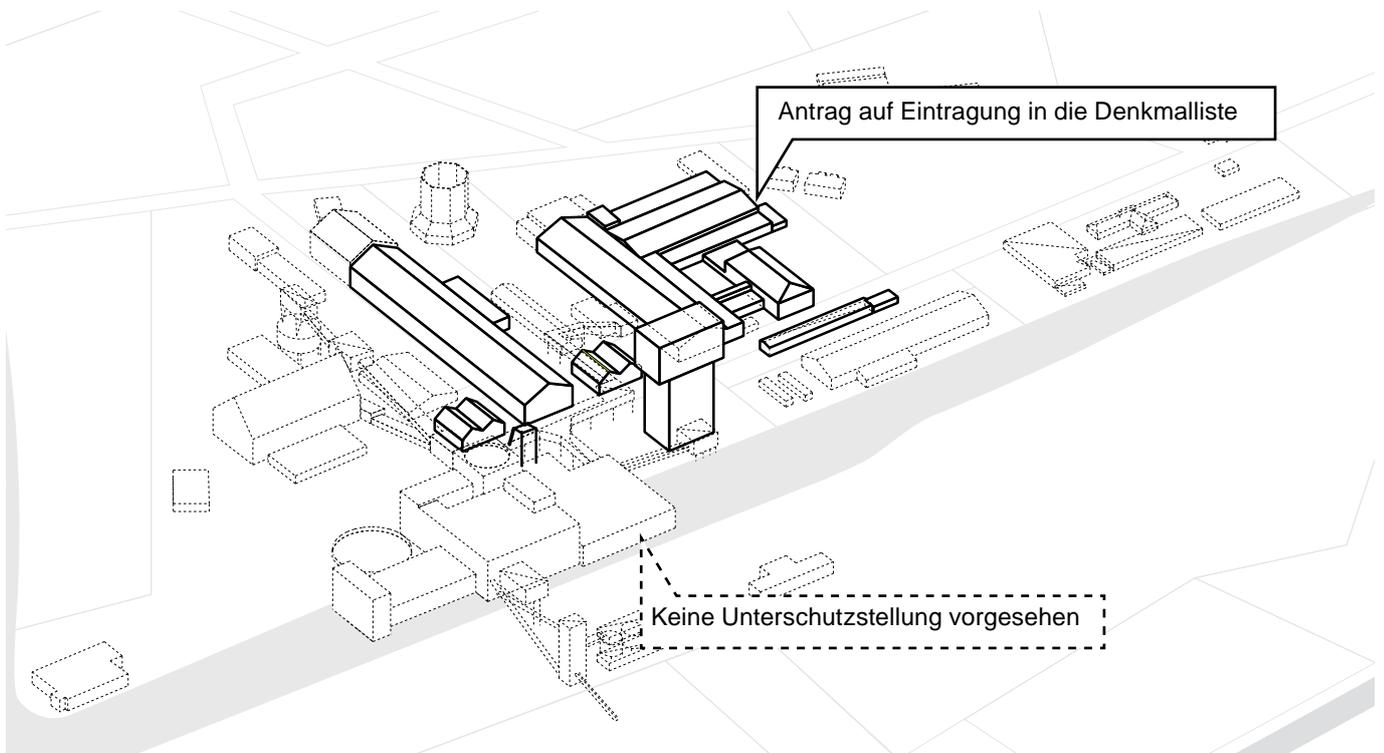
In welchen Umfang die Gebäudesubstanz letztendlich erhalten werden kann, ist zum einen vom wirtschaftlichen Verwertungspotential und der Marktlage abhängig und zum anderen von möglichen Subventionszuwendungen aus dem Bereich Denkmalpflege. Sowohl der Markt als auch der Förderhorizont sind einem ständigen

Wandel unterworfen, so dass belastbare Aussagen noch nicht für jedes Gebäude, abschließend zu erzielen sind.

Die RAG Montan Immobilien hat eine Portfolioanalyse durchgeführt, hier wurden grundsätzliche Parameter einer Verwertung und Nachnutzung untersucht. Ob abseits des „klassischen“ Marktes Entwicklungspfade bestehen, sollte in einem nächsten Schritt untersucht werden. Parameter wie Ensemble, historischer Wert, Image und architektonische Qualität müssen dann differenzierter betrachtet werden.



Wirtschaftliche Verwertbarkeit der Gebäude
 Quelle: RAG Portfolioanalyse Einzel-
 Gebäudeuntersuchung Bergwerk Ost, Hamm



Antrag auf Aufnahme in die Denkmaliste
 nach Quelle: RAG Portfolioanalyse Einzel-
 Gebäudeuntersuchung Bergwerk Ost, Hamm

Externer Input

Expertenworkshop



Anlass

Am 20.03.2012 wurde im Rahmen dieser Machbarkeitsstudie ein Workshop mit zahlreichen Experten aus den unterschiedlichsten Fachrichtungen in Hamm organisiert.

Dabei wurden sowohl inhaltliche Themen für die Folgenutzung des Bergwerkgeländes entwickelt als auch Ideen zu unterschiedlichen Teilbereichen gesammelt und strategische Fragen, wie eine Transformation gelingen kann, erörtert.

Die Ideensammlung erfolgte sowohl plenär als auch in drei Arbeitsgruppen, die jede mit einem spezifischen Fokus und ausgehend von einem räumlichen Kontext (Was ist gegeben?) diskutiert hat:

- Die AG „Landschaft“ hat das landschaftliche Entwicklungspotential und die Verknüpfungen mit der Umgebung untersucht.

- Die AG „Neustart“ hat sich auf die Möglichkeiten des Standorts als ein Ort mit geringen Restriktionen und einem großen Flächenpotential konzentriert.
- In der dritten AG „Gebäude“ lag der Fokus auf dem extrem heterogenen Gebäudebestand.

Ergebnis

Unabhängig von der gewählten Perspektive und Blickrichtung innerhalb der Arbeitsgruppen entstanden zum großen Teil deckungsgleiche Themenfelder und Szenarienbausteine.

Als Strategien und Anknüpfungspunkte wurden insbesondere folgende Punkte diskutiert und als interessant befunden:

- Edutainment
- Pragmatismus und Extensivierung
- In den Kontext IWWN/Lippepark Hamm einbinden
- Organisches Wachstum, Schrittweise Entwicklung, vom Kleinen zum Großen

Empfehlungen

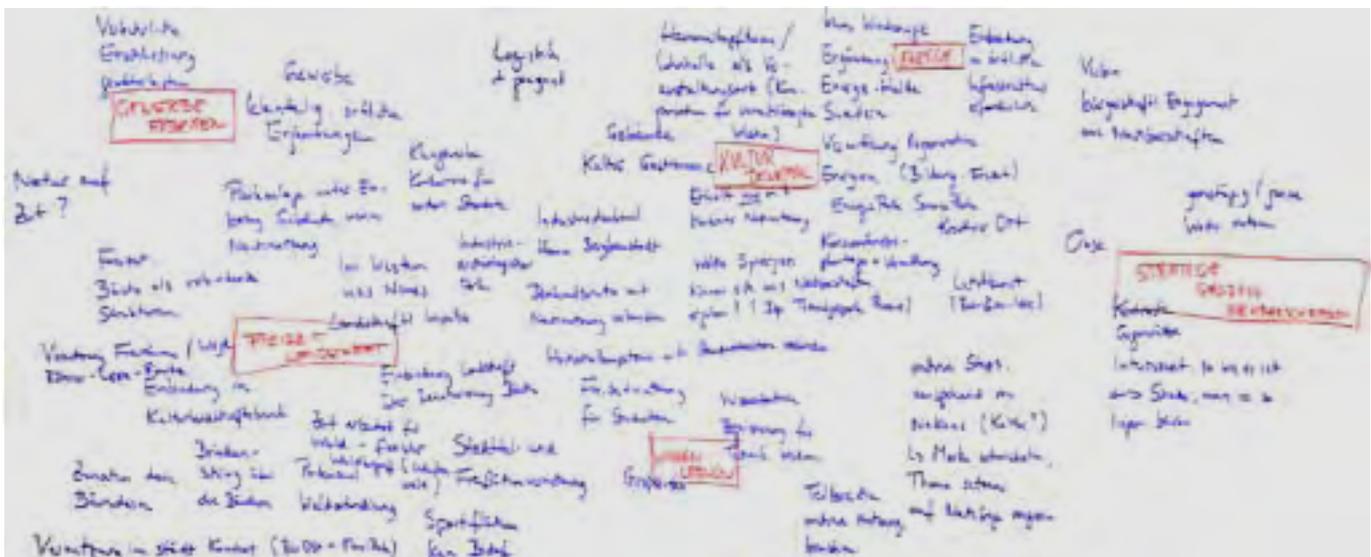
Für die weitere Bearbeitung wurden durch die Experten folgende Denkanstöße gegeben:

Die Suche nach einem Großinvestor ist noch nicht abgeschlossen. Grundsätzlich sollten alle Themen auf ihr wirtschaftliches Potenzial hin genauer untersucht werden.

Es geht darum, eine authentische Entwicklung zu initiieren, d.h. die historische Situation nicht aus dem Auge zu verlieren. Der Zeitdruck darf sich darauf nicht negativ auswirken. Was erst einmal abgerissen ist, kann auch kein Katalysator oder Stimulator für eine neue Entwicklung sein.

Den Zeithorizont von 2 Jahren bis zum Abschluss der Verfüllung der Schächte aktiv nutzen.

Aus gesamtstädtischer Perspektive gibt es keine Notwendigkeit die klassische Nutzungen (wie Wohnen, Gewerbe oder Kultur) hier großflächig zu verorten. Der lokale kleinmaßstäbliche Kontext des Hammer Westens lässt partiell jedoch andere Schlussfolgerungen zu. So ist dieser z.B. bezüglich Kultureinrichtungen unterversorgt.



Themenfelder



AG 'Kontext Landschaft' - Nutzungsbausteine:

1_ Herberge

Fahrradhotel (Anbindung an „Römerroute“, etc.); Bedarf in Hamm; Spezifische Qualitäten aus naturräumlichen Kontext / Bergwerkstandort als außergewöhnliches Ambiente; Ausblick; Studentenwohnheim/Hostel

2_Energie

Entwicklung einer Produktiven Landschaft; Verknüpfung mit Pumpspeicherkraftwerk Halde Sundern; Kombination aus Biomasse, Wind-, Solar-energie und Geothermie; Plug-In-Landwirtschaft (Vermarktung lokaler Produkte, z.B. „Hammer Tomate“ oder „Kissinger Wein“); Energieautarkie; Kooperation mit Energiewirtschaft und lokaler Wissenschaft; Sicherung vorhandener Leerrohre;

3_Bildung

„Industriearchäologischer Park“; Energielehrpfad (Vermittlung von Geschichte der Energieproduktion/Energiewandels)/ Energie zum Anfassen; Museum f. Bergbaukultur; Naturseminare; Kooperation mit ansässigen Hochschulen (Verwaltungsgebäude als Energielabor?)

4_Freizeit

Intensive Landschaft; Bestandsfassaden als Freizeitlandschaft miteinbeziehen; Klettern; Radfahren / BMX-Trails; Gastronomie/Café im Hammerkopfturm; Eislaufbahn/Rodelbahn; Hochseilgarten; Ergänzung zu „IWWN“

5_Metamorphose

Ein „sich selbst überlassen“ aktiv inszenieren; Rückgabe an Natur; Ökologische Ressourcen sichtbar machen; Leise und nachhaltig

AG 'Kontext Neustart (Tabula Rasa)' - Nutzungsbausteine

1_Industriewald

(Entwicklungs)Chancen durch Ansatz Wald auf Zeit, Das Plus: edukative Elemente, Abbilden von Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft

2_Energie

mit dem Schwerpunkt auf Edutainment, Chancen durch Kooperation mit Hochschulen

3_Freizeitwirtschaft

Freizeitcampus (für Studenten), Festivalgelände, Indoor- und Outdoor Events, Standortvorteil: hier kann Krach gemacht werden Magnet

4_Was neues Großes, Wunsch nach überregionaler Anziehungskraft, Edutainment, Megafreizeit (ähnlich Skihalle), multifunktional Verbindungen: Anbindung Radrouten, Innenstadt Shuttle Hochschulen), Autobahnen

AG 'Kontext Gebäude' - Nutzungsbausteine

1_Kunst am Bau / Lichtkunst

z.B. Hammerkopfturm, positives Branding und Marketing für den Standort, Einbindung in regionale Netzwerke (z.B. Zentrum für internationale Lichtkunst, Unna)

2_Grünoase / Grüne Pause, z.B. Zechenpark, positives Umfeld für zukünftige Nutzer und Besucher schaffen

3_Kulturelle Eventnutzung, z.B. Lohnhalle, als positives Standortmarketing und als „paritätischer Ausgleich“ für den Westen der Stadt (bisherige Veranstaltungszentren und soziokulturelle Zentren liegen eher im Osten/Norden, Ausnahme Hoppegarten)

4a_Loftbüroanutzung für Kreative, z.B. Verwaltungsgebäude, Zielgruppe, für die außergewöhnliches Umfeld wichtiger als Lagegunst ist (Kreative, ggf. Hochschule)

4b_Info- und Besucherzentrum, z.B. Fördermaschinenhäuser, Vermittlung der Standorthistorie, ggf. Einbindung in regionale Routen

4c_Band- und Atelierräume, z.B. Magazin, Low Budget für freie Szene, ggf. regional denken

4d_Gastronomie /Hostel, z.B. Hammerkopfturm, evtl. Halde, für den „Tagesbedarf“ zukünftiger Beschäftigter, aber auch im Premiumsegment für Besucher, Nutzung der guten Anbindung an touristische Route, Ziel: ganztägige Belegung an allen Wochentagen Verbindungen: Anbindung Radrouten, Bushaltestelle, Anbindung Halde



Am 12.06.2012 wurde in einer ersten Bürgerwerkstatt der Arbeitstand zum Rahmenplan für das Bergwerk Ost allen interessierten Bürgern von Pelkum und Herringen präsentiert. Anschließend waren sie eingeladen um an drei Ideentischen zu diskutieren und ihre Ideen und Kritik einzubringen.

Die Tische konzentrierten sich auf folgende Themen :

- Rand und Einbindung
- Freie Flächen
- Gebäude

In allen drei Arbeitsgruppen wurde rege in verschiedene Richtungen und mit unterschiedlichen Schwerpunkten diskutiert. Trotzdem tauchten als Fazit aus den Ideentischen viele Aspekte und Meinungen immer wieder auf:

Nachhaltige und ökonomische Entwicklung

Grundsätzlich besteht ein breiter Konsens, dass sich die Gestaltung und Nachnutzung des Geländes auch am Prinzip der wirtschaftlichen Nachhaltigkeit orientieren muss. Das heißt, dass Nutzungen gefunden werden sollen, die sich langfristig selbst tragen und wenn möglich, darüber hinaus auch einen positiven Effekt für die Umgebung erzeugen. Dies gilt sowohl für die Gebäude, die freien Flächen aber auch den landschaftlichen Nordteil des Bergwerksgeländes.

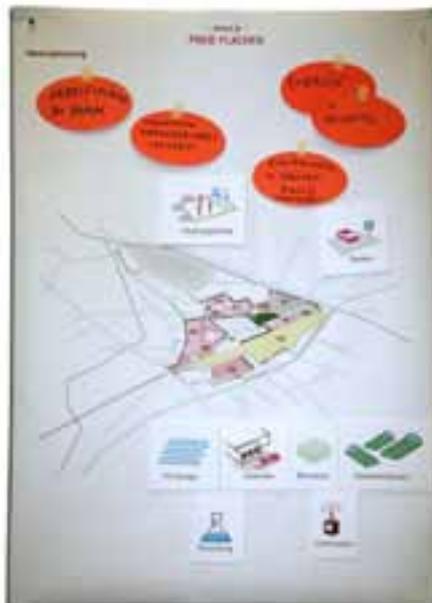
Ein Ort der Geschichte

Mit dem Bergwerk werden viele Erinnerungen und auch die Geschichte von Pelkum und Herringen verknüpft. Hierbei spielen die Gebäude eine besondere Rolle. Insbesondere die Lohnhalle wird immer wieder genannt. Sie ist der zentrale Ort des Bergwerks, wenn es um Erinnerungen und Geschichten geht.

Der Hammerkopfturm ist das Wahrzeichen nach außen. Neben diesen besonderen Gebäuden werden auch das Verwaltungsgebäude, die Maschinenhalle und die Kaue als erhaltenswert gesehen. Die Rolle des baulichen Denkmalschutzes erschien in der Diskussion teilweise zweitrangig, dafür wurde immer wieder die Kraft und Qualität der historischen Gebäude für die



Poster Ideentisch 'Rand und Einbindung'



Poster Ideentisch 'Freie Flächen'



Poster Ideentisch 'Gebäude'

Gesamtentwicklung hervorgehoben.

Öffnen

Das Gelände des Bergwerks sollte schnell zugänglich gemacht werden. Die landschaftlichen Entwicklungen können naturnah sein. Es muss kein neuer Park entstehen, wichtiger ist, dass sich das Bergwerk in alle Richtungen öffnet, ohne dass hierdurch zum Beispiel durch die neuen Nutzer Belastungen für die Bewohner entstehen.



Schrittweise Entwicklung

Allen ist klar, dass die Öffnung und Nachnutzung des Bergwerks nur Schritt für Schritt erfolgen kann, wobei jeder neue Nutzer und jede neue Funktion auf dem Gelände einen positiven Effekt auf die weitere Entwicklung haben sollte.



Energie - gestern und morgen

Die Nachnutzung des Bergwerks als "Energiestandort" passt gut in die Zeit, für den Ort und die Stadt. Das Thema Energie ist eine logische Weiterentwicklung des Bergwerks als Energiequelle. Alle Formen der Energiegewinnung und Nutzung, Photovoltaik, Biomasse, Gewächshäuser (in Verbindung mit der Grubenwärme/Geothermie) und Industriebwald werden immer wieder genannt. Einzig beim Thema Windenergie ist man sehr skeptisch.



Lernen, Forschen, Kultur

Neben dem Thema Energie, das große Teile des Bergwerks bespielen kann, sollte das Bergwerk für Freizeitangebote genutzt werden. Punktuelle kulturelle Angebote, wie auch eine Nutzung durch Bildungs- und Forschungseinrichtungen, wären positive Impulse für eine Umnutzung.

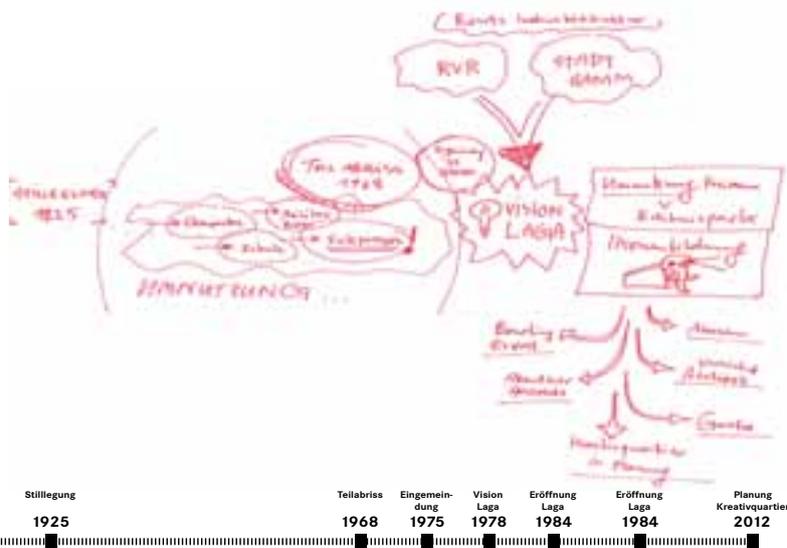
Best Practice Beispiele

Die Herausforderung, eine neue Nutzung für ein monofunktional strukturiertes Gelände dieser Größe zu finden, teilt sich das Bergwerk Ost mit vielen weiteren industriell geprägten Standorten im Ruhrgebiet. Da dieser Deindustrialisierungsprozess bereits seit der Kohlenkrise in den 60er Jahren anhält, gibt es zahlreiche Beispiele die als Vergleich für die Neuentwicklung der

Standorte herangezogen werden können. Davon wurden drei ausgewählt und ihre strukturelle Neuentwicklung miteinander verglichen. Hieraus sollen Rückschlüsse auf mögliche Planungsstrategien gezogen werden. Jedes einzelne Projekt kann somit dem Bergwerk Ost in bestimmten Entwicklungsaspekten als Vorbild dienen.

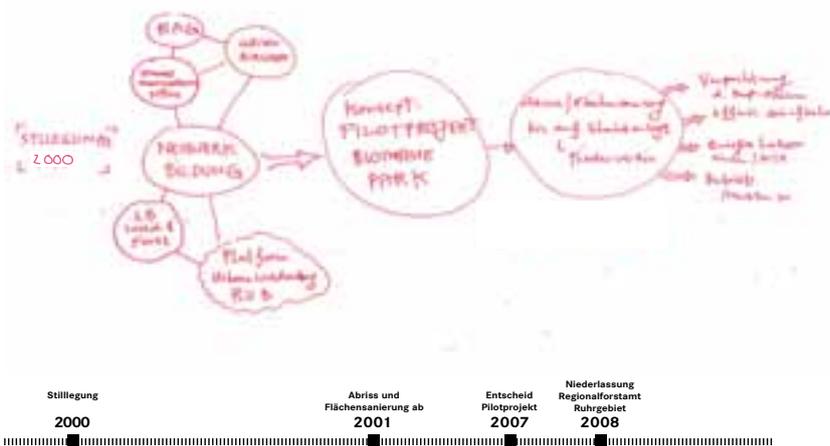
Die Analyse verdeutlicht, dass es jedoch keine verallgemeinerbare Lösung gibt, sondern nur eine jeweils spezifisch angepasste Strategie, die stark von den kooperierenden Akteuren, der Begabung und Lage des Standorts abhängig ist.

| | Zeche Waltrop Waltrop | Maxipark Hamm | Biomassepark Hugo Gelsenkirchen |
|---------------------------------|---|--|---|
| Größe | 38 ha | 22 ha | 22 ha |
| Vorgeschichte | Stilllegung 1979 | Stilllegung 1925, Wiederbelebungsversuche, vielseitige Nachnutzungsgeschichte (Gewerbe, Schule, Sukzession) Eingemeindung 1975, Bewerbung LaGa ab 1978 | Zeche Hugo, Steinkohleförderung bis 1997 |
| Lage / Erschließung | Stadtrand, kein direkter Autobahnananschluss / | Zentrumsnah | Zwischenstadt, direkter Anschluss A2 / Tram 301, Gelsenkirchen-Buer |
| Umgang mit Bestand | Erhalt und Sanierung von 11 Gebäuden, bauliche Ergänzung, Rückbau der Gleise & Schornsteine | Teilabriss 1968, Nachnutzung in Integration einiger Gebäude, Transformation/ Ikonenbildung Kohlenwäsche >Elefant | großflächiger Abbruch, bis auf Schachanlage |
| Programm | Gewerbe, Kultur, Manufactum als Leuchtturm, 40 Gewerbeansiedlung | Erlebnispark mit Tropenhaus, Konzertstätte, Grünem Klassenzimmer, Spielplatz, Gastro/ Catering, Bowling/Eissport, Ateliers | Synergie aus Energiewirtschaft & öffentlicher Parkanlage; Museum, Bildung |
| Betreiberkonzept / Finanzierung | Einbettung IBA Emscherpark, Erwerb LEG NRW (1984), Verkauf Gewerbeeinheiten, | LaGa, eintrittspflichtiger Park, diverse gewerbliche Erträge | Verpachtung an HVG, Förderverein Schacht, aus Mitteln der Inwertsetzung |
| Akteure | IBA, Stadt Waltrop, LEG NRW | Regionalverband Ruhr, Stadt Hamm (Träger), Route Industriekultur | RAG MI, RAG, Stadt Gelsenkirchen, Umweltministerium NRW, Landesbetrieb Wald und Forst, „Plattform Urbane Waldnutzung“ und der Ruhr-Universität Bochum |
| Projektentwicklung | Erwerb, Denkmalschutzstellung 1988 (9 Gebäude), Entwicklung in 3 Phasen, Herrichtung und gezielte Vermarktung der Gebäudeeinheiten, Einbezug Wirtschaftsförderung, Pioniernutzer!!! | Branding durch LaGa (Elefant), sukzessive Programmweiterung | Netzwerkbildung > Konzeption > Flächenanierung > Umsetzung |
| Typ | Hochwertiges Gewerbe in industriellem Erbe  | Erlebnispark  | Urbane Energielandschaft  |



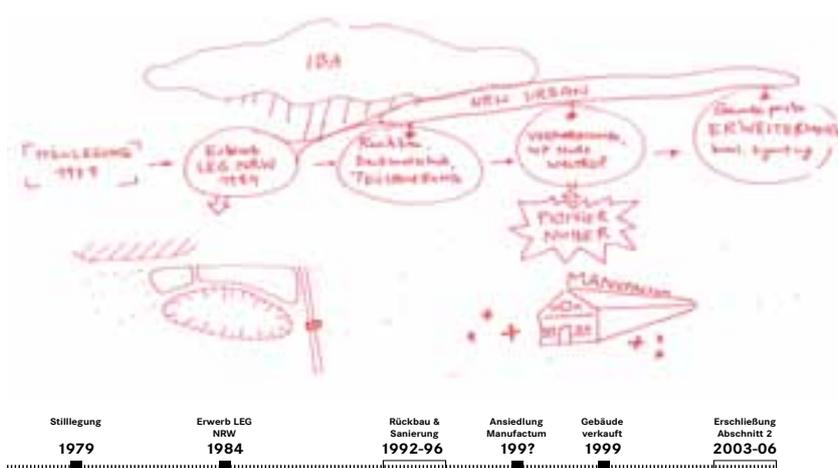
Maximilianpark Hamm

- Zahlreiche ungeplante Umnutzungs- und Sukzessionsphasen als Brutstätte für Gesamtkonzeption
- Geschicktes Branding durch LAGA
- Symbolhafte Umnutzung des Bestands zur Bildung einer gesamtstädtischen Ikone
- Vielfältige Nutzungsmischung mit nachhaltigem Entwicklungspotenzial



Biomassepark Hugo, Gelsenkirchen

- Erfolgreiche Netzwerkbildung
- Innovatives Nutzungs- und Betriebungskonzept aus Energiewirtschaft, öffentlicher Parkanlage, Bildungs- und Forschungseinrichtungen
- Große Relevanz als Referenzprojekt für ein Energieszenario am Bergwerk Ost



Zeche Waltrop

- Erfolgreiche Kooperation zwischen Stadt und Wirtschaftsförderung
- Gezielte Vermarktung und Einbezug von Pioniernutzern
- Symbiose aus historischer Bau- und hochwertiger, zeitgenössischer Handwerkskultur
- Strategische Standortentwicklung durch räumliche Phasierung

Synthese

Leitlinien

Aufbauend auf den Inhalten der Analyse, des Expertenworkshops und der Bürgerwerkstatt wurden vier Entwicklungsleitlinien herausgearbeitet, die die Grundlage für den Dynamischen Rahmenplan, die Aktionspläne und die Szenarien bilden.

Sie beinhalten sowohl Grundsätze für die übergeordnete Einbindung, die räumliche Zonierung als auch den Umgang mit dem Gebäudebestand und skizzieren ein erstes Bild der möglichen Standortentwicklung.

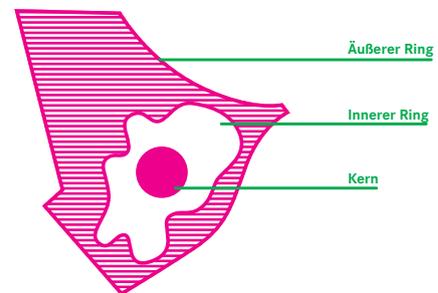
1. Einbindung in den Kontext der Entwicklung IWWN / Lippepark Hamm und der Halde Sundern

Die laufenden Entwicklungen zum Landschaftsband "Im Westen was Neues" / Lippepark Hamm bieten ein großes Potential um das Bergwerk in eine robuste und großmaßstäbliche Landschaftsstruktur einzubetten. Die Entwicklungen um die Nutzung der Halde Sundern als Pumpspeicherkraftwerk sind weitere wichtige Rahmenbedingung für die Entwicklungsmöglichkeiten des Bergwerks.



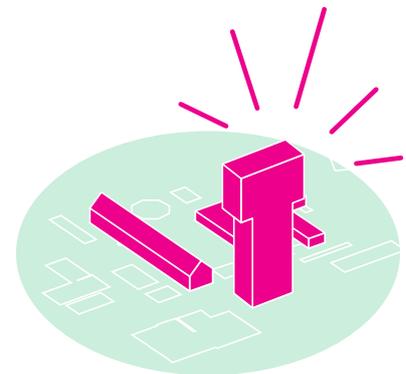
2. Drei-Zonen-Modell

Aus den räumlichen Gegebenheiten auf dem Areal des Bergwerks entstehen fast automatisch verschiedene Zonen, die jeweils spezifische Aufgaben für die Entwicklung übernehmen können.



3. Pragmatischer Rückbau und strategischer Erhalt

Der umfangreiche und diverse Gebäudebestand ist Chance und Last für die Entwicklung eines neuen Nutzungskonzepts. Neben den reinen Funktionsgebäuden, die nicht nachnutzbar sind und daher abgerissen werden, stehen einzelne Gebäude auf dem Bergwerksgelände, die unter Denkmalschutz gestellt werden sollen. Für diese ist eine Nachnutzung nach klassischen Muster schwierig, sie besitzen jedoch ein großes Potential zur Markenbildung.

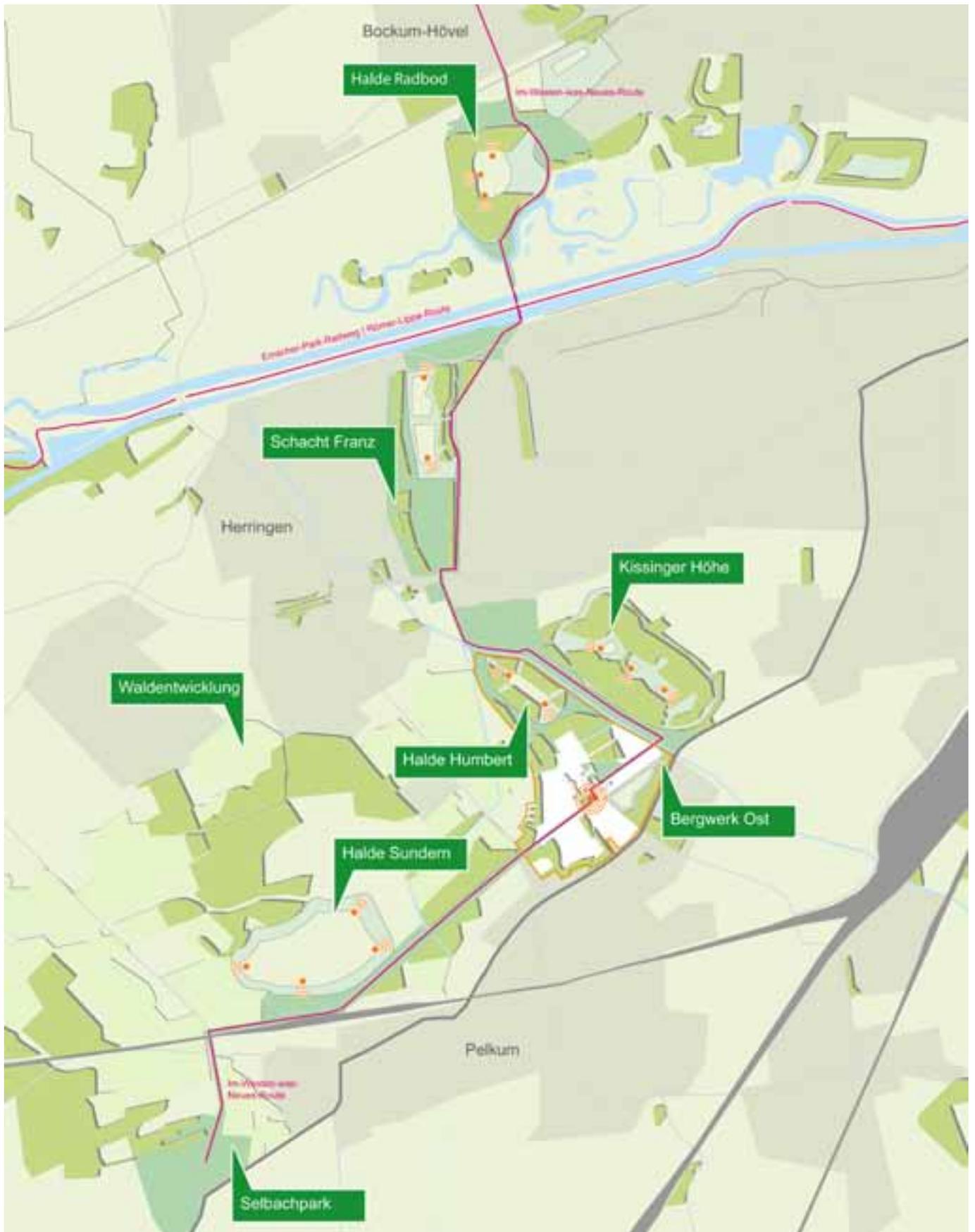


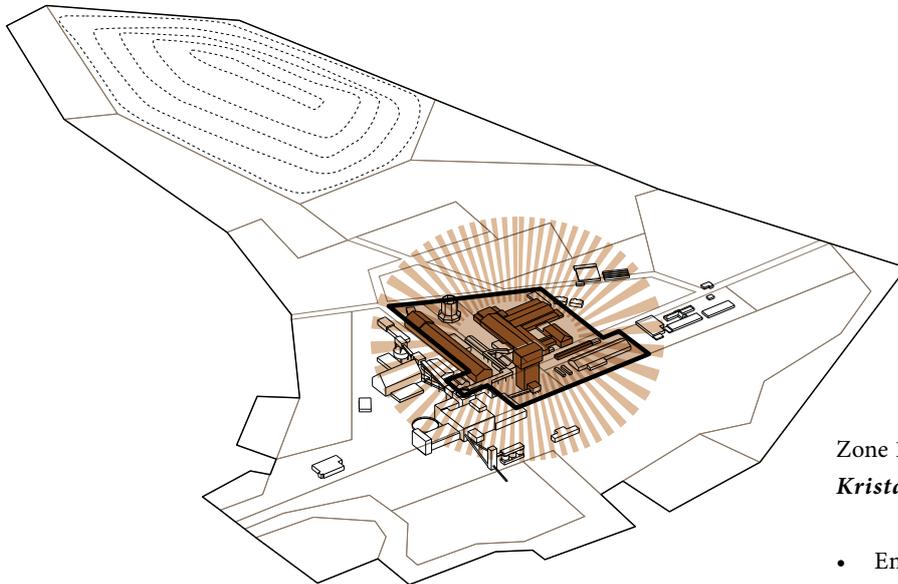
4. Organische Standortentwicklung

Divergierende Flächenbedingungen und fehlende Nutzungsbedarfe verhindern einen linearen Planungsprozess. Eine organische Projektentwicklung mit flexiblen Handlungsspielräumen ist erforderlich.



Einbindung “Im Westen was Neues” / Lippepark Hamm

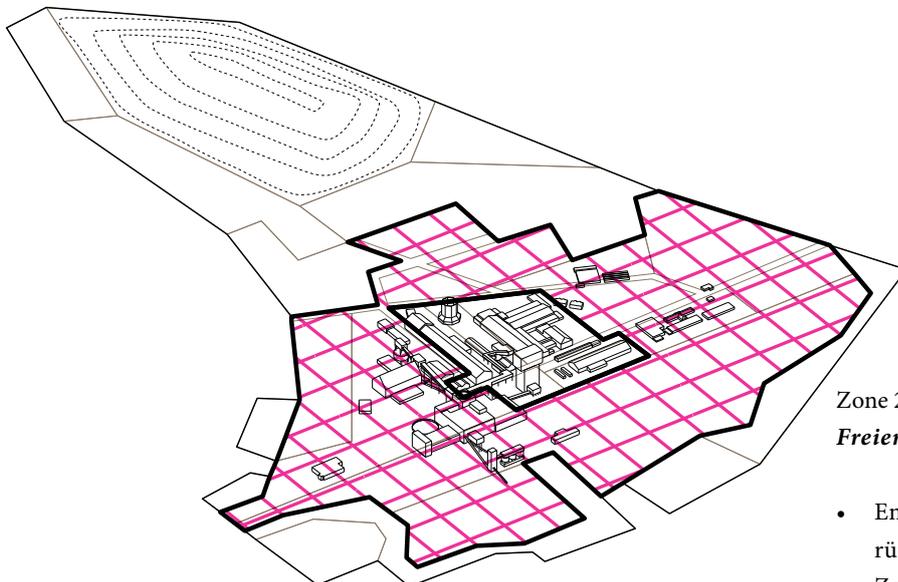




Zone 1

Kristallisationskern

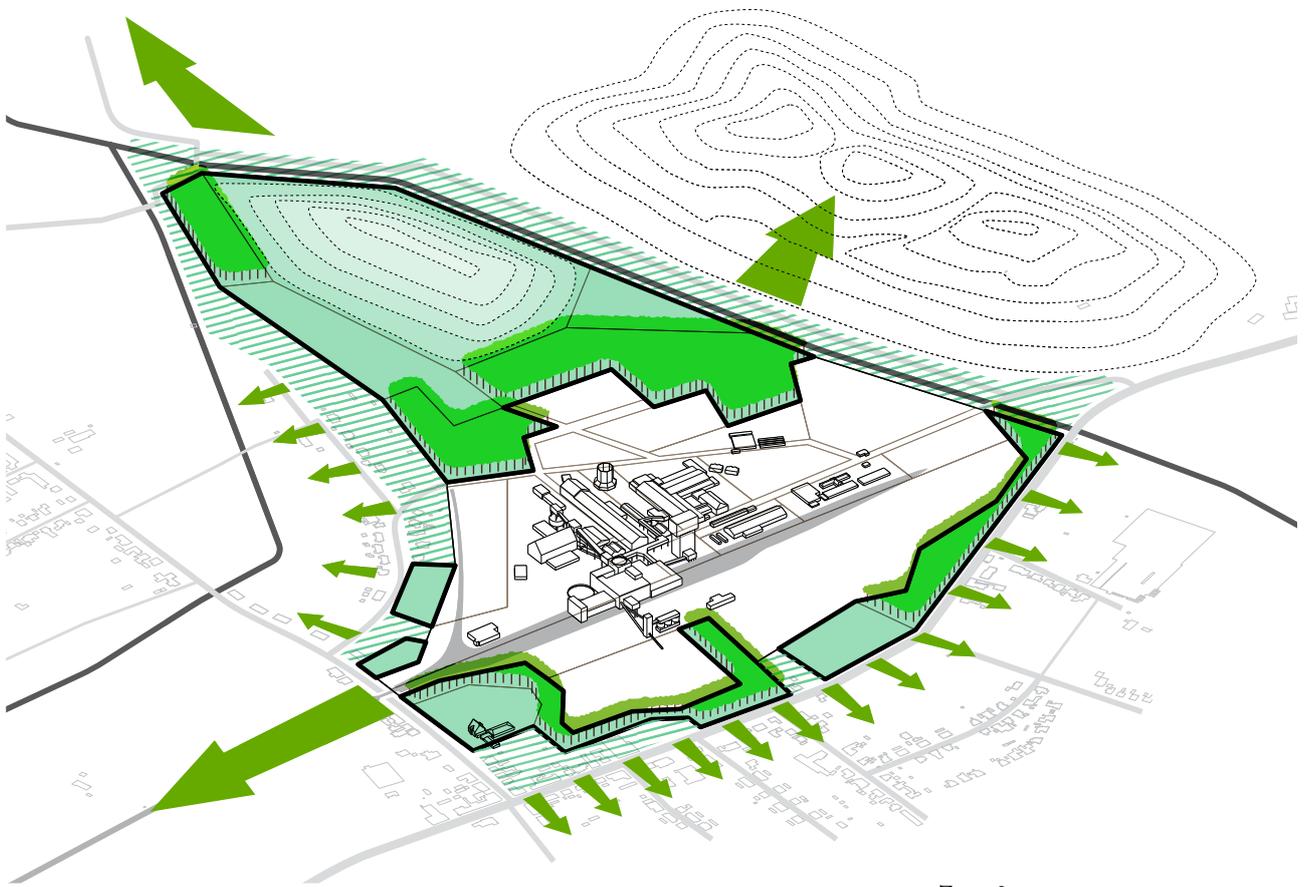
- Entwicklung als Identifikationskern
- Strategische Nutzungen als Katalysatoren und klassische Verwertung
- Gebäude mit denkmalpflegerischem Wert und Identifikationspotential



Zone 2

Freier Raum

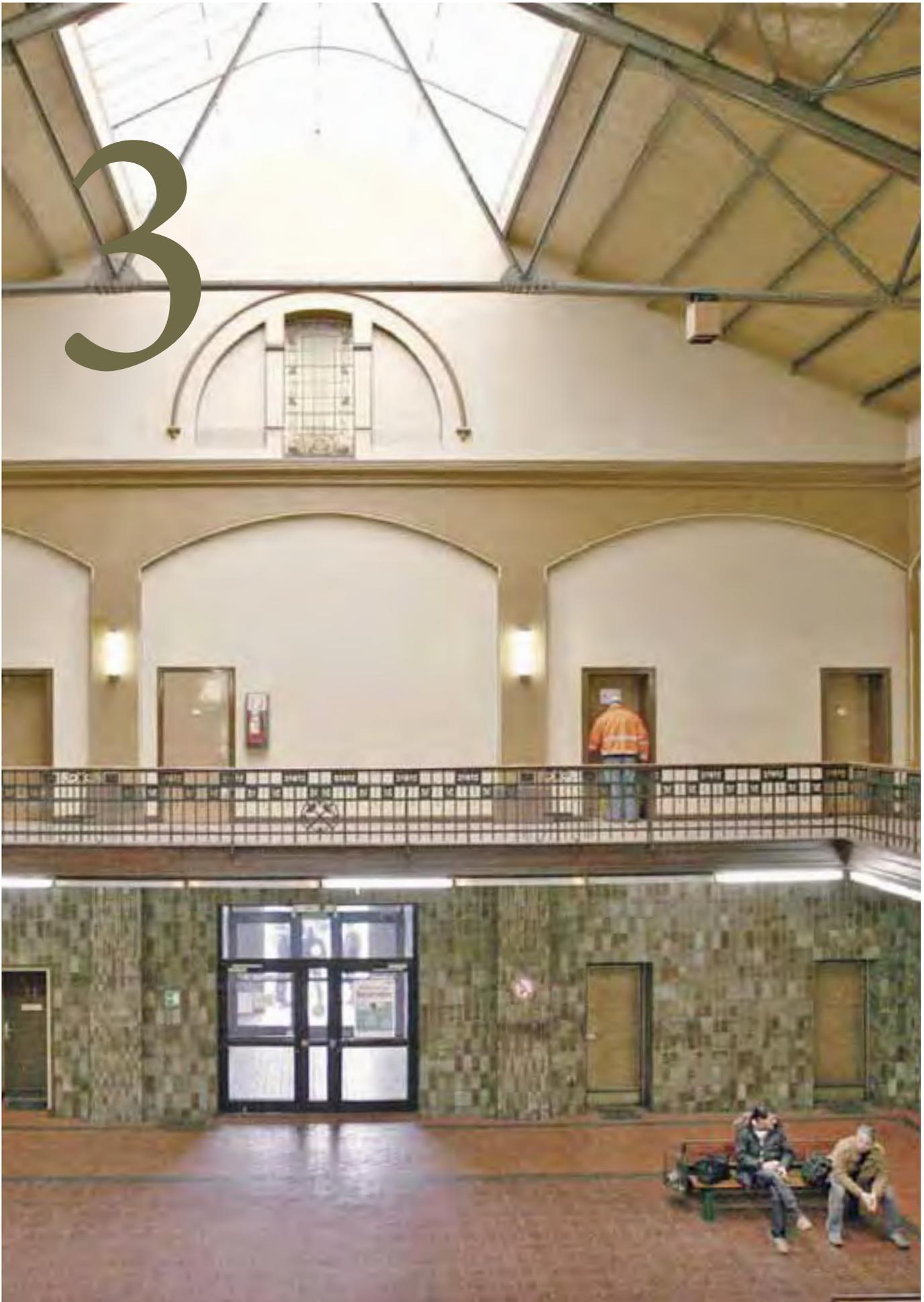
- Entwicklung eines flexiblen Raumgerüsts für verschiedene Nutzungen
- Zentrale Entwicklungszone (Wachstum und Schrumpfung möglich)
- Hoher Anteil an voraussichtlichen Flächenkontaminationen und Flächenversiegelung
- Teilweise gute Nachnutzbarkeit (Parkplatz)
- Großer Gebäudebestand, der abgerissen werden muss



Zone 3

Einbindung

- Schaffung von Zugängen
- Freiräumliche Vernetzung
- Einbindung in den Siedlungskontext
- Extensive Nutzung
- Vielfältige Flächenrestriktionen



3

Dynamischer Rahmenplan und Handlungsebenen

Der Keim für etwas Neues liegt im Vorhandenen.

Bei der Entwicklung eines Areals dieser Größe und Komplexität geraten lineare Planungsstrategien schnell an ihre Grenzen. In der Regel wird dabei eine Vision entwickelt und ihre räumlichen Ziele in einem Masterplan festgeschrieben. Darauf folgt dann schrittweise die Ausführung der geplanten Maßnahmen um die anfangs ausgedachte Vision in ein konkretes Endprodukt zu überführen.

Dadurch ergibt sich bereits zu Beginn der Planung eine Abhängigkeit vom Erreichen dieses Ziels.

Im Laufe des Prozesses wirken allerdings eine Vielzahl an schwer überschaubaren Parametern und Mechanismen auf die Entwicklung des Standorts ein, sodass sich eine versuchte Zukunftsprognose sehr schnell als falsch herausstellen kann.

Zusätzlich ist die Anpassung der Vision an entstehende Dynamiken und geänderte Nachfrage ab einem gewissen Zeitpunkt kaum noch oder nur mit erheblichem Mehraufwand und Mehrkosten möglich.

Dynamischer Rahmenplan

Im Gegensatz dazu versteht sich der Dynamische Rahmenplan als prozesshaftes Werkzeug. In ihm werden die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Standorts festgelegt und durch die sukzessive Fortschreibung der Inhalte an neue Erfahrungen und Bedingungen angepasst. Dabei werden in mehreren Rückkopplungsschleifen die vergangenen Aktivitäten evaluiert und strategische Ziele verdichtet.

Im Zuge dieser Machbarkeitsstudie wurde hierfür eine erste strategische Grundlage geschaffen. Aufbauend auf dem Abschlussbetriebsplan wurden sowohl konkrete kurzfristige als auch offenere langfristige Entwicklungsziele formuliert.

Die strategische Konzeption gründet sich im Wesentlichen auf die vorangegangene Strukturanalyse und den gemeinsamen Aushandlungsprozesses zwischen der Stadt Hamm, der RAG Montan Immobilien sowie den Gutachtern. Somit spiegelt sie den ausführlichen Dialog aller beteiligten Akteure wider. Das erzielte Ergebnis befasst sich sowohl mit den sehr spezifischen Bega- bungen von Teilbereichen, als auch mit der Einbettung dieser in den Gesamtkontext des Gebiets.

Damit ist der Rahmenplan zunächst als eine Übersicht sämtlicher geplanter Maßnahmen und möglicher Entwicklungen zu verstehen.

Handlungsebenen

Um die formulierten Ziele für die nächsten 2-3 Jahre auf unterschiedlichen Ebenen zu konkretisieren wurden drei verschiedene Aktionspläne entwickelt. Diese umfassen die Bereiche *Freiraum*, *Gebäude* und *Aktivierung*. Es werden jeweils konkrete Maßnahmen vorgeschlagen die den beginnenden Transformationsprozess des Geländes einleiten ohne zukünftige Nutzungsoptionen auszuschließen.

Der Aktionsplan *Freiraum* sieht eine erste Qualifizierung der Freiflächen vor und verbindet die ohnehin anstehenden Abrissarbeiten mit einer strategischen Geländevorstrukturierung.

Der Aktionsplan *Gebäude* konkretisiert Möglichkeiten zu Abriss und Erhalt, sowie zur Ertüchtigung von geeigneten Teilbereichen und zum Umgang mit der zukünftigen Erschließung des Areals.

Der Aktionsplan *Aktivierung* schlägt konkrete Formate zur Öffnung des Geländes für die Öffentlichkeit vor und zeigt Möglichkeiten auf, wie dem Gelände kurzfristig neue Nutzungen zugeführt werden können.

Anschließend werden verschiedene Umsetzungsmodelle vorgestellt, die eine mögliche Betreiberstruktur für Teilbereiche des Areals aufzeigen.

Ein Ausblick der Entwicklung für die Zeit ab 2015 wird in drei unterschiedliche Szenarien skizziert. Da aus heutiger Sicht noch nicht absehbar ist, welches Szenario sich durchsetzen wird, oder ob vielleicht sogar ein Mix denkbar ist, wird hier zunächst eine Bandbreite an möglichen Entwicklungen aufgezeigt.

Prozessschema Rahmenplan

Das vorliegende Prozessschema zeigt das Zusammenspiel der verschiedenen Inhalte hinsichtlich der Konzeption des Rahmenplans.

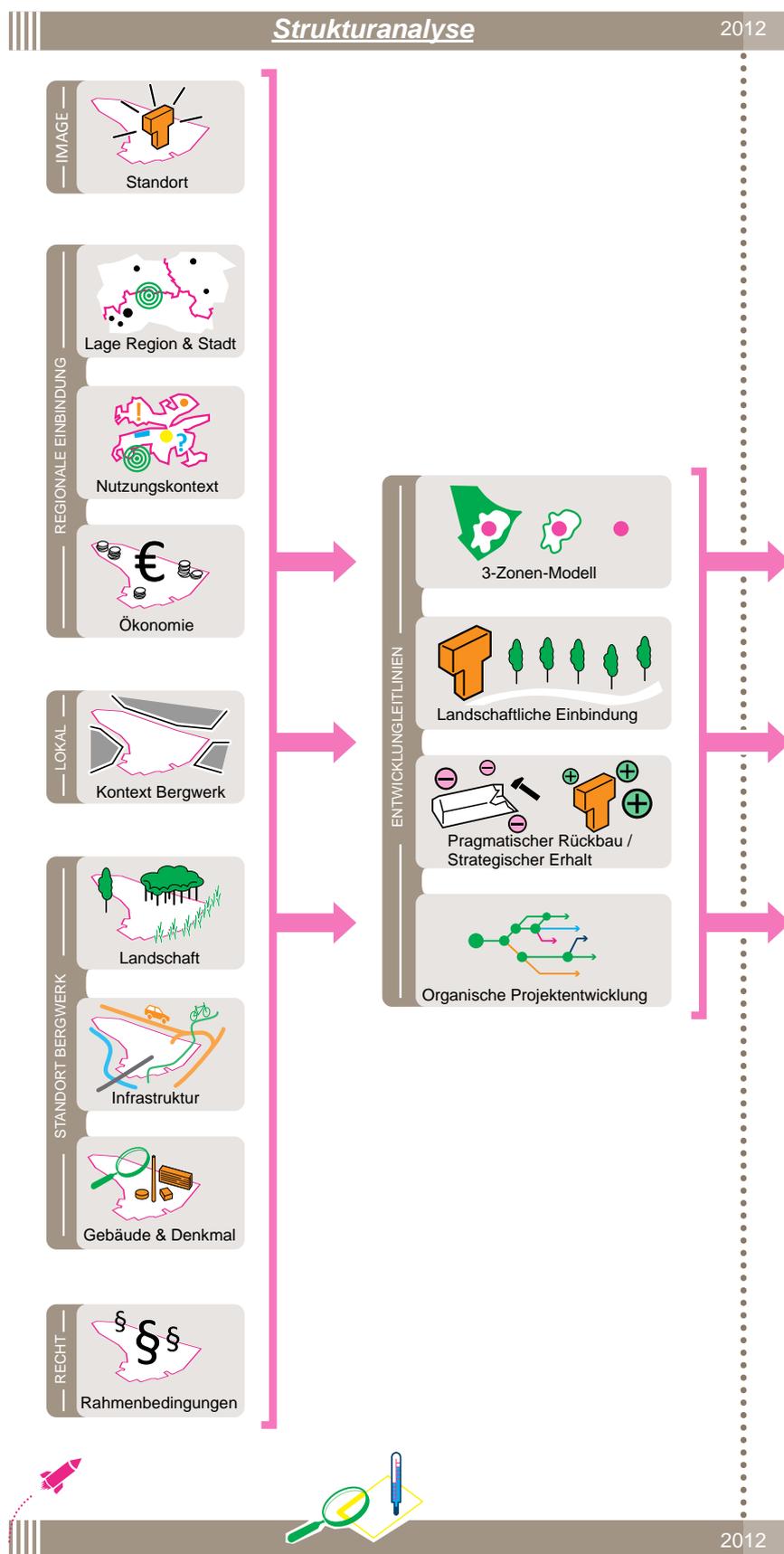
Zum Zeitpunkt dieser Veröffentlichung ist die vorangehende Strukturanalyse bereits abgeschlossen und eine erste Version des Rahmenplans im Dialog mit Stadt und RAG Montan Immobilien erstellt. Das Schema zeigt also sowohl die thematische Herleitung als auch einen Ausblick auf den Entwicklungsprozess.

Die umfangreiche Strukturanalyse als Grundlage beinhaltet diverse Themenfelder vom *Image* des Standorts, über den *regionalen* und *lokalen Kontext*, bis hin zu räumlichen und landschaftlichen Elementen des *Standorts*, sowie den *rechtlichen Rahmenbedingungen*.

Auf Grundlage dieser Informationen wurden vier konkrete *Entwicklungsleitlinien* formuliert.

Anschließend wurde ein erster *Rahmenplan* erstellt, die bereits erarbeiteten Inhalte in vier Themenfeldern vertieft und jeweils mit den Belangen des *Abschlussbetriebsplans* rückgekoppelt. Die Aktionspläne *Freiraum*, *Gebäude* und *Aktivierung* sehen strategische Maßnahmen im Zuge der sofortigen Entwicklung vor und werden durch eine Konkretisierung der möglichen *Organisationsmodelle* unterstützt.

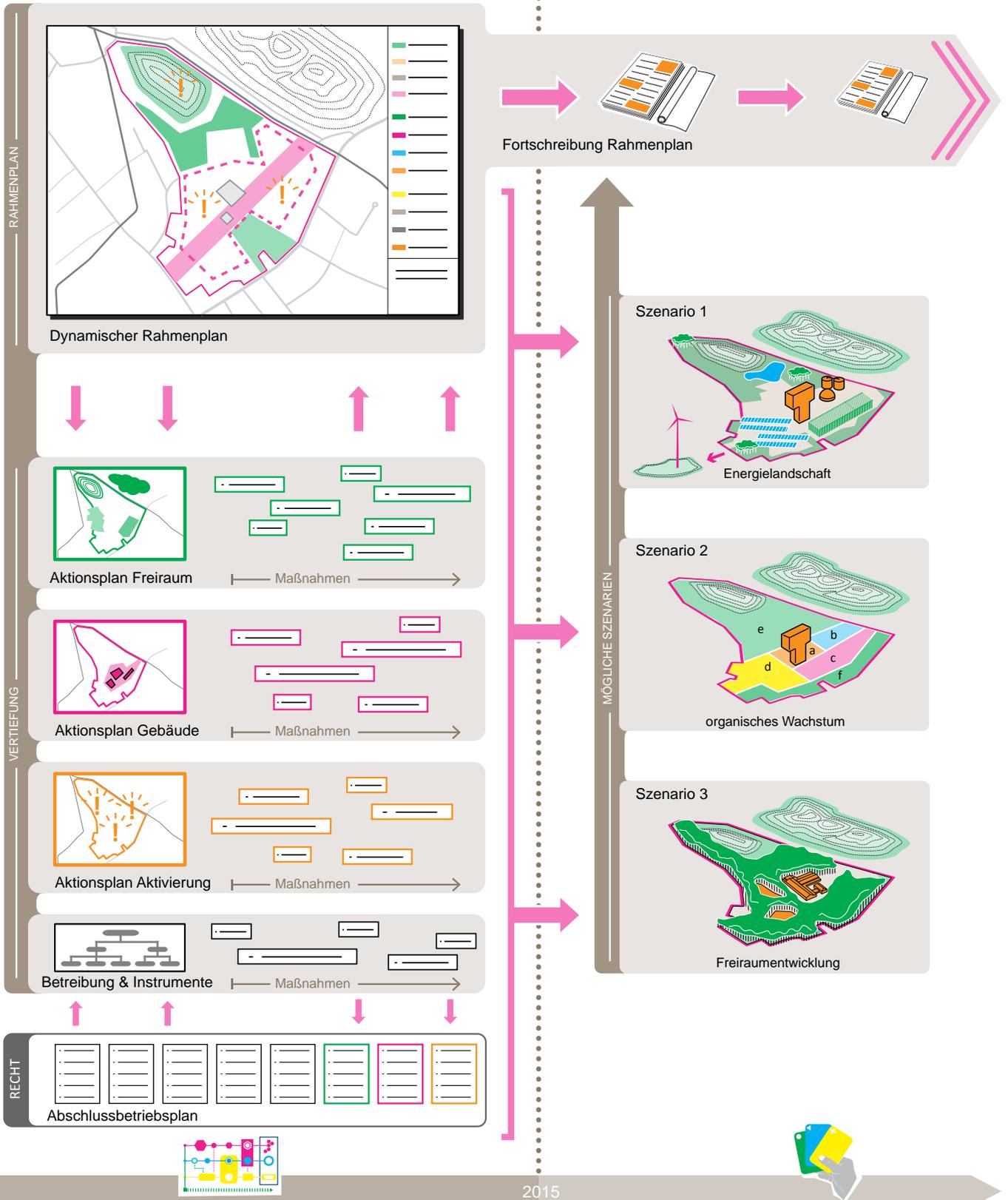
Die langfristige Entwicklung wird in drei potentiellen *Szenarien* skizziert. Diese sind jedoch nicht als beabsichtigter Endzustand anzusehen. Vielmehr dienen sie der Diskussion über langfristige Ziele und helfen strategische Fragen zu formulieren oder zu beantworten. Die dabei gewonnenen Erkenntnisse werden kontinuierlich evaluiert und fließen in die Fortschreibung des Rahmenplans ein.



Dynamischer Rahmenplan

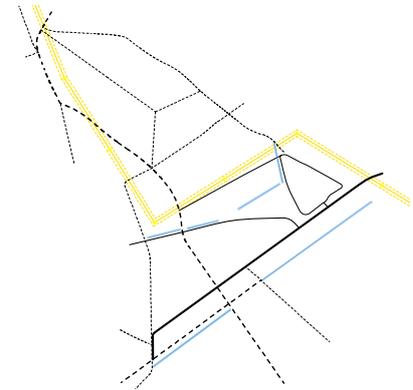
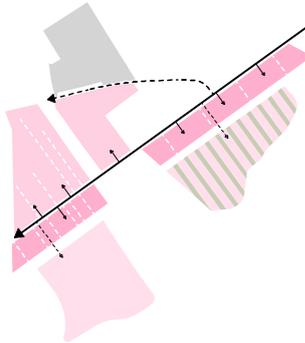
2015

Szenarien



Dynamischer Rahmenplan

Einbinden, strukturieren, verwerten



Freiraum Landschaft



Industriewald, Alternativnutzung
Rodelhang auf dem Nordhang



Industriewald, Alternativnutzung
Photovoltaik auf der Südwestflanke



Industriewald, Alternativnutzung
Weinberg auf dem Südhang



Sukzessionswald in verschiedenen
Entwicklungsstufen



Fischteiche



Regenrückhaltebecken



Parkplatz mit Birkenbewuchs



Sichtfeld, Nutzung als Weide oder
Ackerfläche, Anbau von nachwach-
senden Rohstoffen z.B. KUP



Ergänzungsbebauung an der Fang-
straße und Goerallee, z.B. Gesund-
heitshaus



Renaturierung Bachaue des Herrin-
ger Baches als Halboffenlandschaft



Wiese, Halboffenlandschaft

Entwicklungsflächen



Zone 1: "gründungslose" Bebauung
(z.B. Gewächshäuser) 3,8 ha



Zone 1: Sicherungsbauwerk, aus-
schließlich "gründungslose" Bebau-
ung (z.B. Gewächshäuser), 3,8 ha



Zone 2: Entwicklungsflächen maxi-
mal 2 geschossige Bebauung, 5 ha



Zone 3: Entwicklungsflächen maxi-
mal 4 geschossige Bebauung, 3,5 ha



Betriebsflächen, befestigt; Nutzung
als Lagerflächen oder als Festivalge-
lände, 2,5 ha

Infrastruktur und Netzwerk



Oberflächenentwässerung als
offenes Grabensystem (teilweise
Bestand)



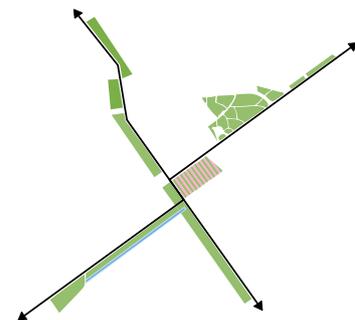
Straße mit kombiniertem Fuß &
Rad - Streifen



Weg für Fußgänger und Radfahrer



110 kv - Hochspannungleitung mit
Mast und Sicherheitszone (keine
Bewaldung möglich)



Innere Gliederung



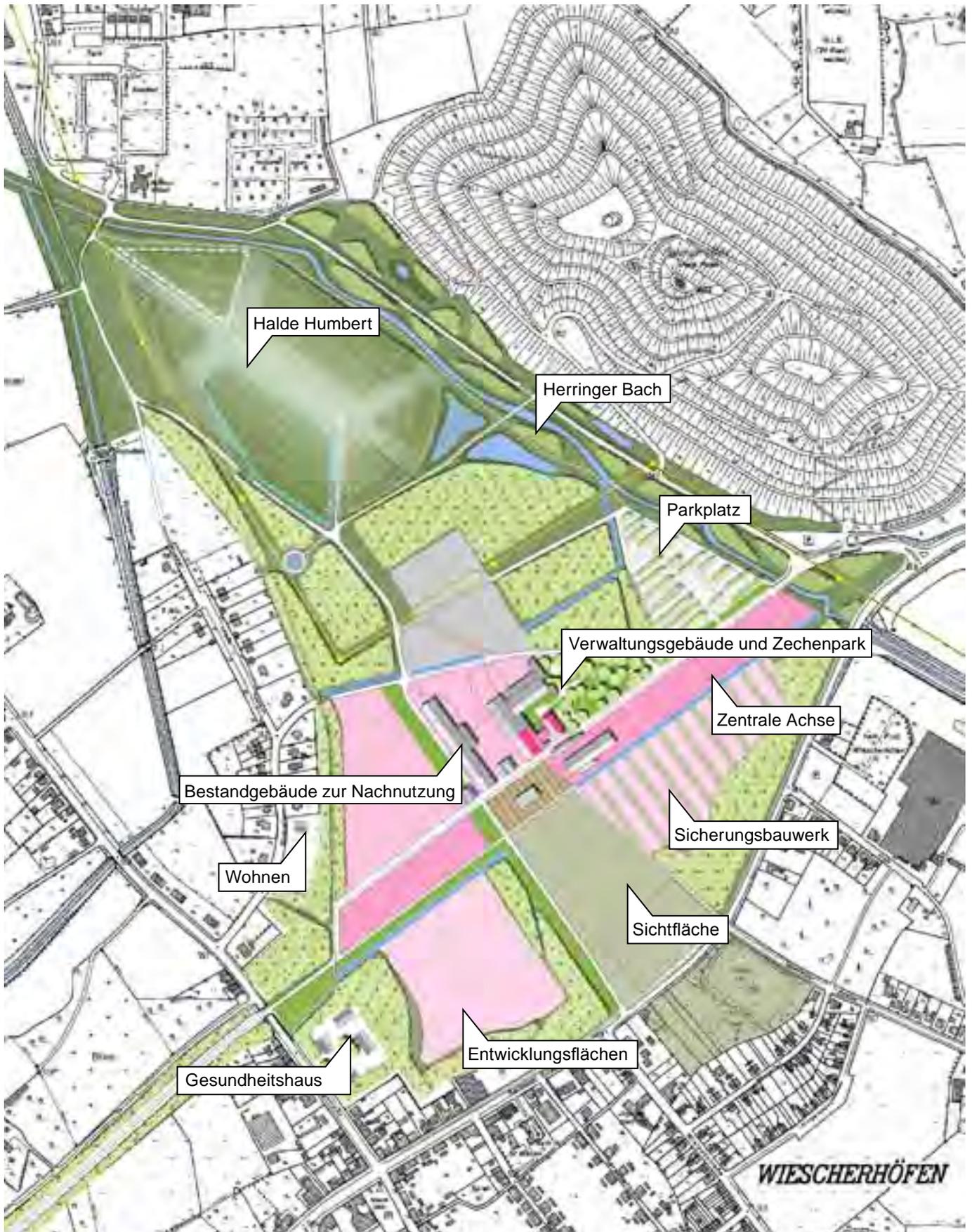
Innere Grünstruktur entlang der
Nord-Südverbindung und entlang
der Ost-Westverbindung

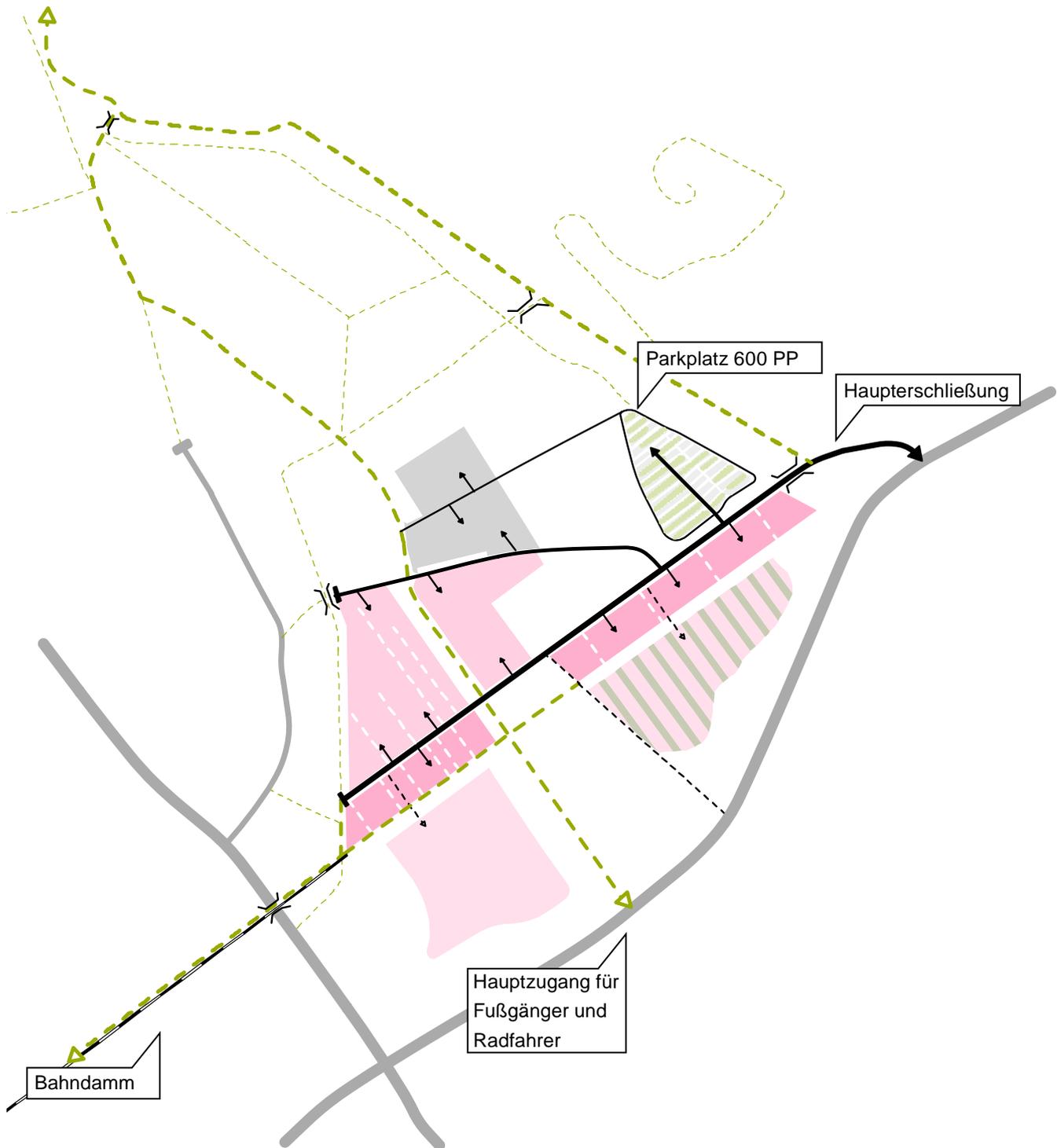


Zechenpark



Zentraler Freiraum um den verfüll-
ten Schacht und den Hammerkopf-
turm mit 25 m Sicherheitszone





LKW- Verkehr und PKW-Individualverkehr

Das Bergwerk Ost ist heute bereits über die Kamener Straße gut erschlossen. Die T-Kreuzung wurde seinerzeit für große PKW- und LKW- Kapazitäten ausgelegt, da hier der gesamte Verkehr des Bergwerks abgewickelt wurde. Auch in Zukunft soll dieser Anschluss der einzige Zugang für den motorisierten Individualverkehr sein. Die Erschließung der vermarktbareren Flächen und Gebäude erfolgt über die auch räumlich bedeutende zentrale Achse, ein zweiter ebenfalls bestehender Weg erschließt die Lagerflächen im Norden und bietet eine zweite „rückseitige“ Erschließung für die besonders tiefen Grundstücke.

Ruhender Verkehr

Direkt an der Haupterschließung befindet sich ein Parkplatz mit ca. 600 Stellplätzen. Dieser wird mittel- bis langfristig den Stellplatzbedarf unabhängig der tatsächlich realisierten Nachnutzungen decken können.

Radfahrer und Fußgänger

Für Radfahrer und Fußgänger wird das Bergwerksgelände in alle Richtungen geöffnet und optimal mit der Umgebung vernetzt. In Richtung Westen wird eine zweite Brücke über den Herringer Bach errichtet. Der bestehende Bahndamm Richtung Osten und Halde Sundern wird als Freizeitroute hergerichtet. Nach der Querung der Fangsstraße führt eine neue Rampe auf den Bahndamm und schafft so kurze Wege von der Ortsmitte ins Bergwerksgelände.

Auch im Süden wird das Bergwerksgelände von der Kamener Straße aus ortsnah für Radfahrer und Fußgänger erschlossen.

Auf dem Bergwerksgelände selbst wird so weit wie möglich auf bestehende Verbindungen und Wege zurückgegriffen, diese werden ertüchtigt und Lücken geschlossen.

Ehemalige Gleisanbindung

Über den Bahndamm war das Bergwerk Ost in Form einer Betriebsbahn über einem Einfädelungsbauwerk mit dem Netz der Deutschen Bahn verbunden. Dieses Bauwerk besteht noch und kann, wie auch die Trasse auf dem Bahndamm, prinzipiell wieder reaktiviert werden. Diese Option sollte zunächst gesichert werden, da so der Standort für gewerbliche Nutzer, die einen Bahnanschluss benötigen, interessant werden könnte.

