

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

**DREES &
SOMMER**



Bergwerk West Kamp-Lintfort



Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

3. Fassung mit Stand: 30. September 2011

Drees & Sommer Infra Consult und
Entwicklungsmanagement GmbH
Gürzenichstraße (Eingang Kleine Sandkaul 5a)
50667 Köln
Tel.: +49 221 27079-582
Fax: +49 221 27079-590

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Inhaltsverzeichnis

1	Kurzzusammenfassung.....	5
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Ziel.....	6
1.3	Methodik.....	6
1.4	Zentrale Aussagen zur Ausgangssituation	7
1.5	Chancen	8
1.6	Entwicklungskonzept	9
1.7	Wesentliche Handlungsempfehlungen	11
2	Allgemeine Ausgangssituation	13
2.1	Ausgangssituation vor Ort.....	13
2.2	Aufgabenstellung Grundlagenermittlung	15
2.3	Ergebnisse Grundlagenermittlung	16
3	Zielsetzung Gesamtprojekt	17
3.1	Übergeordnete Ziele	17
3.2	Leitziele der Stadtentwicklung	20
4	Vorgehensweise und Methodik.....	26
5	Abschlussbetriebsplanverfahren	28
6	Standortanalyse	31
6.1	Stadt Kamp-Lintfort (Makrostandort)	31
6.2	Lage des Projektgebiets im Stadtgefüge (Mikrostandort).....	33
6.3	Bevölkerungsentwicklung	34
6.4	Wirtschaftsstruktur	39
6.4.1	Region NiederRhein und Kreis Wesel	39
6.4.2	Stadt Kamp-Lintfort	41
6.5	Haushaltsstruktur	44
6.6	Milieustruktur	46
6.7	Fazit.....	50
6.8	Projektgebiet	52
6.8.1	Fotos des Entwicklungsgebietes	54
6.8.2	Historische Entwicklung des heutigen Bergwerk West.....	54
6.8.3	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	55
6.8.4	Eigentumsverhältnisse	58

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

7	Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse	60
7.1	Auswirkungen der Zechenstilllegung	60
7.1.1	Auswirkungen auf Arbeits- und Ausbildungsplätze	60
7.1.2	Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft	61
7.1.3	Auswirkungen für den Einzelhandel	61
7.1.4	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	61
7.2	Restriktionen und Potenziale	62
7.2.1	Angrenzende Nutzungen	62
7.2.2	Flächenzugänge	63
7.2.3	Topografie	64
7.2.4	Lärm	66
7.2.5	Kampfmittel	66
7.2.6	Fundamente	67
7.2.7	Baugrund (mechanisch/chemisch) - Altlasten	67
7.2.8	Grundwasser	70
7.2.9	Bestandsgebäude	71
7.2.10	Schächte (Fördertürme)	72
7.2.11	Denkmäler	73
7.2.12	Kabel und Leitungen	74
7.2.13	Ver- und Entsorgung	75
8	Entwicklungsvorgaben und Leitthemen	76
8.1	SPNV (Gleisinfrastruktur)	76
8.2	Infrastruktur	77
8.3	Image	78
8.4	Gewerbe	78
8.5	Wohnen	80
8.6	Bildung und Lehre	82
8.7	Geothermie; Unter-Tage-Wasserkraft	83
8.8	Kultur und Tourismus	83
8.9	Freiraum	84
8.10	Landesgartenschau	85
8.11	Zwischennutzungen	86
8.12	Expertengespräche	87
8.12.1	Anlass und Zielsetzung	87
8.12.2	Partner und inhaltliche Themen	88
8.12.3	Zentrale Aussagen zur Schließung der Zeche	90
8.12.4	Bewertung der Ergebnisse	90

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

9	Immobilienmarktanalyse	92
9.1	Wohnungsmarkt	92
9.1.1	Bodenrichtwerte Wohnen.....	94
9.1.2	Flächenreserven Wohnungsmarkt.....	95
9.1.3	Fazit Wohnungsmarkt	97
9.2	Produzierendes (klassisches) Gewerbe	97
9.2.1	Gewerbeflächenreserven.....	98
9.2.2	Bodenrichtwerte produzierendes (klassisches) Gewerbe	98
9.3	Büro- und Dienstleistungsgewerbe.....	98
9.3.1	Bodenrichtwerte Büro- und Dienstleistungsgewerbe.....	98
9.4	Fazit Immobilienmarktanalyse	99
10	Stärken-Schwächen-Analyse.....	101
11	Städtebauliche Analyse.....	113
12	Nutzungsempfehlungen	115
12.1	Ermittlung Nutzungsempfehlungen.....	115
12.1.1	Fazit Nutzungsempfehlungen	122
12.2	Beispiele Nutzungstypologien.....	122
12.2.1	Wohnen.....	123
12.2.2	Klassisches (produzierendes) Gewerbe / Industrie	124
12.2.3	Tertiäres Gewerbe (Dienstleistung / Forschung + Entwicklung)	124
12.3	Bewertung Nutzungstypologien für Kamp-Lintfort	125
12.4	Marktakteure / Potentielle Partner	127
13	Städtebauliches Nutzungs- und Strukturkonzept	130
13.1	Strukturkonzept.....	130
13.2	Bestandsgebäude	133
13.3	Nutzungskonzeption	136
13.4	Flächenbilanz.....	138
13.5	Gesamttermingerüst	140
13.6	Städtebauliche Nutzungsvariante 1 (Basisvariante).....	141
13.7	Nachnutzung Bestandsgebäude.....	145
13.8	Städtebauliche Nutzungsvariante 2	146
13.9	Städtebauliche Nutzungsvariante 3	150
13.10	Variantenvergleich Flächenwirtschaftlichkeit.....	154

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

14	Abwicklungskonzept	155
14.1	Absatzplanung	155
14.2	Fazit Abwicklung	156
15	Handlungsempfehlungen	157
15.1	Strategische Empfehlung	158
15.2	Handlungsblock Organisation (Handlungsfelder):	158
15.3	Handlungsblock Flächenentwicklung (Handlungsfelder):	164
15.4	Handlungsblock Finanzierung (Handlungsfelder):	171
15.5	Empfehlungen zur Zielerreichung	179
15.6	Fazit	180
16	Abbildungsverzeichnis	181
17	Quellenverzeichnis	183
18	Anlagenverzeichnis	186

1 Kurzzusammenfassung

1.1 Aufgabenstellung

Durch die flankierenden Beschlüsse des EU-Ministerrates wird der subventionierte Steinkohlebergbau in der Bundesrepublik Deutschland 2018 endgültig eingestellt. Im Zuge einer sozialverträglichen, schrittweisen Reduzierung der Steinkohleförderung soll das Bergwerk West in Kamp-Lintfort Ende 2012 den Betrieb einstellen.

Die Stadt Kamp-Lintfort hat rechtzeitig die Weichen gestellt, um vom Bergbau unabhängig zu werden. Zahlreiche Untersuchungen, Gutachten und durch öffentliche Gelder mitfinanzierte Projekte während eines Zeitraums von mehr als zehn Jahren kennzeichnen die verantwortliche Strategie, die Stadtentwicklung und den Städtebau nach Beendigung der über 100jährigen Bergbaugeschichte zukunftsweisend neu auszurichten.

Wesentliche Aufgabe und Zielsetzung des durch die Stadt bereits in 2008 initiierten Projektes „Masterplan Bergwerk West“ ist es, möglichst frühzeitig für das im Zentrum der Stadt gelegene Zechenareal sowie die arrondierenden Flächen zukunftsorientierte, städtebaulich sinnvolle und auf gewerbliche Folgenutzungen ausgerichtete wirtschaftliche Perspektiven zu entwickeln.

Mit Auftragserteilung der Grundlagenermittlung zum „Masterplan Bergwerk West“ an Drees & Sommer, die gemeinsam durch die RAG MI und die Stadtverwaltung im Sommer 2010 erfolgte, wird der bisherige Prozess einer strategisch angelegten Stadtentwicklungsplanung fortgesetzt und durch die Projektierung kurz- bis mittelfristig einzuleitender Maßnahmen der Nachnutzung der Betriebsflächen beschleunigt.

Die Grundlagenermittlung zum Masterplan Bergwerk West zeigt den Rahmen und die Chancen für diese Entwicklung auf. Sie bildet die qualifizierte Basis für die weiteren organisatorischen, strategischen, planerischen und wirtschaftlichen Überlegungen zur Entwicklung und Umsetzung des Masterplans Bergwerk West.

Die wesentlichen Bearbeitungsschritte der Aufgabenstellung haben folgende Schwerpunkte:

- Prüfung der strukturellen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen
- Darstellung der Chancen und Risiken der Flächenentwicklung
- Ableitung alternativer Nutzungsvarianten
- Bewertung der Gesamtentwicklung auf Basis wirtschaftlicher und terminlicher Ziele
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen
- Aufzeigen von Entwicklungsansätzen für die weitergehende Bearbeitung, z.B. in Wettbewerben
- Herleitung von Wirtschaftsdaten für die Flächenentwicklung

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

- Nutzung von örtlichen und fachlichen Netzwerken

1.2 Ziel

Durch die Schließung des Bergwerks West wird ein enormes Entwicklungspotenzial für die Stadt Kamp-Lintfort und die Region freigesetzt, wobei nicht nur die Größe der zur Verfügung stehenden Flächen als Maßstab für die Entwicklungschancen anzusehen ist, sondern auch die exponierte Lage innerhalb der Stadt, die Zentrumsnähe und die mögliche Nutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen, die z.B. den SPNV-Anschluss Kamp-Lintforts an das DB-Netz in greifbare Nähe rücken.

Insgesamt stehen rund 86,4 Hektar an bisherigen Betriebs- und Arrondierungsflächen für die zukünftige städtebauliche und gewerbliche Neuordnung zur Verfügung.

Durch die vorliegende Untersuchung werden verschiedene Entwicklungsszenarien bewertet, wobei auf den bereits vorhandenen Gutachten und verschiedenen Entwicklungsplänen aufgebaut wird. Dabei wird auch auf die Chancen durch die neue Hochschulgründung sowie auf energiepolitische Aspekte unter dem Eindruck der neuen Energiegesetze eingegangen.

Die vorliegende Grundlagenermittlung liefert nach eingehender Analyse aller relevanten Rahmenbedingungen (z.B. Lage, Wirtschaft, Entwicklungspotenziale) transparente und fundierte Hinweise auf Ankernutzungen und deren lagemäßige Einordnung in die Entwicklungsflächen und bildet eine qualifizierte Grundlage für das anschließende Masterplanverfahren.

Der zukünftige Masterplan, der das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens sein wird, soll städtebauliche Konzepte liefern, die nach Prüfung auf wirtschaftliche und terminliche Umsetzbarkeit die Grundlage für die konkreten Umsetzungsschritte im Projekt Bergwerk-West sind.

Ein entscheidender Gesichtspunkt ist die zeitliche Umsetzung. Unter Berücksichtigung des Abschlussbetriebsplanverfahrens (ABP-Verfahren) ist alles zu unternehmen, dass Nachnutzungen und neue Entwicklungen planerisch und genehmigungsrechtlich so gesteuert werden, dass zu keinem Zeitpunkt nach der Schließung der Eindruck einer imageverschlechternden Branchenbildung entsteht.

1.3 Methodik

Zur strategischen Vorbereitung und thematischen Bearbeitung der Aufgabe wurde eine stufenweise Methodik angewandt, die es ermöglicht, unterschiedliche Entwicklungsszenarien und Abstimmungsmodelle differenziert zu bewerten.

Von der Ziel- und der Strategiedefinition gelangt man über Entwicklungs- und Nutzungsszenarien zu einem unter wirtschaftlichen und stadtentwicklungspolitischen Gesichtspunkten auf breiter Basis akzeptierten Nutzungs- und Strukturkonzept.

Der Entwicklungszeitraum wurde unter diesen Prämissen in Abstimmung mit den Auftraggebern auf den Zeitraum bis 2020 (Nachlaufaktivitäten bis 2022) angelegt.

Der Einstieg in die Untersuchungen erfolgte durch konsequente Auswertung aller zur Verfügung stehenden Unterlagen, unterstützt durch umfangreiche Ortsbesichtigungen.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Eigene Recherchen und eine Vielzahl von Expertengesprächen lieferten ein deutliches Bild der derzeitigen Ausgangssituation, wobei Defizite analysiert und Chancen zukünftiger Entwicklungen verdeutlicht wurden.

Dabei werden die zentralen Themen wie Bedarf an GI-Flächen, SPNV-Anschluss und Energie ermittelt und das Erfordernis der Stärkung der Mittelschicht aus unterschiedlichen Untersuchungen (Bildungsabschlüsse, Kaufkraft etc.) abgeleitet.

Auf der Grundlage der mit den Prozessbeteiligten festgelegten Strategieentwicklung wurden Arbeitsprozesse und die Projektorganisation definiert, festgelegt und fortgeschrieben.

Am Ende steht eine abgestimmte Basis-Variante in Form eines Strukturkonzeptes mit einer detaillierten Kosten- und Erlösplanung. Daraus wurden unter Berücksichtigung abgestimmter Rahmenbedingungen und Prämissen weitere Varianten auf Grundlage der Basis-Variante entwickelt.

Die Basisvariante zeichnet sich einerseits durch einen breitgefächerten Nutzungsmix entsprechend des umfangreichen Anforderungskataloges und andererseits durch optimales Ergebnis in der Wirtschaftlichkeitsberechnung aus.

Der Vorteil dieser Vorgehensweise liegt darin, die Auswirkungen verschiedener Einzelgrößen auf die Gesamtentwicklung zu verdeutlichen und mögliche Zielkonflikte und Handlungsempfehlungen aufzuzeigen.

Abschließend werden im Endbericht Handlungsempfehlungen für einzelne Projektabschnitte in differenzierter zeitlicher Abstufung formuliert und erläutert.

1.4 Zentrale Aussagen zur Ausgangssituation

Lage

Kamp-Lintfort verfügt über eine privilegierte Lage im überregionalen Autobahnnetz. Dennoch ist der derzeitige Stellenwert als Mittelzentrum innerhalb der Region nicht als besonders hoch einzuschätzen; die Zentralität für das Umland ist kaum messbar, wie z.B. das Einzelhandelskonzept der Stadt Kamp-Lintfort aufzeigt.

SV-pflichtig Beschäftigte

Nicht nur die sehr günstige Straßenanbindung an das Umland sondern auch die Ansiedlungs- und Gründungsaktivitäten im Rahmen der Schaffung neuer Gewerbegebiete während der letzten zehn Jahre haben dazu geführt, dass der Anteil sozialversicherungspflichtiger Beschäftigter im regionalen Vergleich überdurchschnittlich angestiegen ist. Dies erklärt den hohen Einpendlerüberschuss, der nicht nur durch das Bergwerk West geprägt wird. Von den dort heute Beschäftigten (ca. 3.000) haben derzeit nur 523 Personen ihren Wohnsitz in Kamp-Lintfort.

Image

Die Hochschulgründung in 2009 eröffnet die Möglichkeiten, das städtische Image als Bildungsstandort weiter zu verbessern, wobei die Zusammenarbeit mit ortsansässigen Firmen, die heute schon in wissenschaftlich orientierten Clustern vernetzt sind, zu einem neuen Markenzeichen führen kann. Bereits heute liegt ein deutlicher Schwerpunkt auf dem Sektor Informations- und Kommunikationstechnologie.

Vernetzung

Insgesamt ist die Vernetzung Kamp-Lintforts in der Region unter dem Gesichtspunkt „Wirtschaftsförderung“ als sehr gut zu bezeichnen. Die Stadt ist sowohl einer der vier Mitgesellschafter in der Wirtschaftsförderungsgesellschaft wir4, als auch über die Zukunftsinitiative Niederrhein (ZIKON) in fachübergreifende Strategiekonzepte eingebunden. Insofern können zukünftige Entwicklungen innerhalb der Region zielorientiert begleitet werden. Das Entwicklungskonzept ZIKON II hat das Ziel, den Niederrhein als Technologie- und Bildungsregion zu entwickeln. Trotz der Hochschulansiedlung sind auch in Kamp-Lintfort weitere Initiativen gefordert, denn im Jahre 2009 lag der Anteil der Schulentlassungen ohne Hauptschulabschluss immerhin bei 6,5%.

Bevölkerungsstruktur

Wie in fast allen Kommunen wird auch in Kamp-Lintfort ohne Gegensteuerungsmaßnahmen die Einwohnerzahl abnehmen.

Die Einkommensstruktur und damit das Kaufkraftpotenzial (Kaufkraftkennziffer) sind im Bundesvergleich als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Soweit statistisch belegbar und aus der Entwicklungsgeschichte der Stadt ableitbar, ist die Stadtgesellschaft in Kamp-Lintfort mehrheitlich durch die mittlere und untere Mittelschicht geprägt.

Stadtentwicklung

Die frühzeitigen Bemühungen der Stadt Kamp-Lintfort, sich vom Bergbau weitgehend unabhängig zu machen, haben – gestützt auf vielschichtige Untersuchungen und Gutachten – bereits in jüngster Vergangenheit zu positiven stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Veränderungen geführt. Beispielhaft sind hier die zahlreichen Maßnahmen in der Innenstadt im Rahmen des Programms Stadtumbau West zu nennen.

Bisherige stadtentwicklungspolitische Aktivitäten einerseits und veränderte Marktmechanismen aufgrund der Globalisierung andererseits haben in jüngster Vergangenheit zu einer weitgehenden wirtschaftlichen Entflechtung von Stadt und Bergwerk geführt. Nach derzeitiger Einschätzung kann davon ausgegangen werden, dass die heute noch am Standort beschäftigten und in Kamp-Lintfort beheimateten Bergleute ihren aktuellen Wohnort nicht aufgeben werden. Dennoch werden die Folgen der Bergwerksschließung spürbar werden, z.B. bei der Nachfrage von Konsumgütern.

1.5 Chancen

Stärkung als Mittelzentrum

Die Schließung der Zeche Bergwerk West eröffnet nunmehr völlig neue Möglichkeiten, mit den zur Verfügung stehenden Flächen in einem relativ kurzen Zeitabschnitt Entwicklungen in Gang zu setzen, die nicht nur die stadträumlichen Qualitäten erhöhen, sondern im Bereich Wohnen und Arbeiten völlig neue Maßstäbe setzen, die einerseits die Attraktivität Kamp-Lintforts als Mittelzentrum in der Region nachhaltig fördern und andererseits die bisherige Milieustruktur erheblich verändern werden. Die Mittelschicht wird gestärkt, der individuelle Anspruch auf Bildung wird steigen und die Nachfrage nach veränderten Wohnstandards, Freizeit- und Naherholungseinrichtungen, kulturellen Angeboten und gehobenen Warensortimenten wird sich positiv verändern.

Flächendispositionen - Ankernutzungen

Inklusive Arrondierungsflächen stehen für die vielfältigsten Ansätze der Stadt- und Regionalentwicklung demnächst rund 86,4 ha zur Verfügung.

Das heutige Betriebsgelände ragt in die Kernstadt von Süden her hinein. Der Bebauungsplan STA 150 „Hochschule Rhein-Waal“ zeigt bereits erste Ansätze einer Verknüpfung bisher strikt getrennter Quartiere, da er bereits den nördlichen Teil des Zechengeländes für Hochschulnutzungen überplant.

Die vielen Gespräche mit den am Umbauprozess beteiligten Fachleuten und die Ergebnisse der zahlreichen Expertenrunden haben jedoch deutlich gemacht, dass die Schließung der Zeche aufgrund des umfangreichen Flächenangebotes in guter Lage und der möglichen Teilnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen ungeahnte Entwicklungspotenziale bietet. Neben der Flächenverfügbarkeit werden der Bestand an stadtbildprägenden und erhaltenswerten Gebäuden entlang der Friedrich-Heinrich-Allee, die möglichen Logistikflächen auf dem Kohlenlagerplatz, die geplanten Renaturierungsmaßnahmen der Großen Goorley sowie die Gestaltung der Flächen der ehemaligen Kokerei für die Freiraumnutzung als Garantien für den Erfolg angesehen. Die gesamte bauliche und räumliche Entwicklung des Areals, mit der bereits vor einer möglichen LGS begonnen werden sollte, kann eingebunden werden in eine Landesgartenschau (2019), die einen völlig neuen Ansatz, Freiraum und bebaute Umwelt integriert und nachhaltig ausgerichtet überregional präsentiert. In jedem Falle gilt es die Chance zu nutzen, die vorhandene Gleisinfrastruktur für den erstmaligen Anschluss Kamp-Lintforts an den SPNV in Richtung Moers/Duisburg zu nutzen.

Einen breiten Raum im Rahmen der Nach- und Folgenutzungen nimmt auch das Thema Energie ein. Vorstellbar ist ein innovatives Energiekonzept auf der Basis erneuerbarer Energieträger (Geothermie Untertage Wasserkraft) – eingebunden in die städtebauliche Gesamtentwicklung. Kamp-Lintfort kann nach Schließung der Zeche unter Nutzung der unterirdischen Infrastruktur ein wichtiger Energiestandort mit einer besonderen Vorreiterrolle in den Bereichen Energieeffizienz, erneuerbarer Energie und lokaler Verantwortung für den Klimaschutz werden.

1.6 Entwicklungskonzept

Die auf dem Betriebsgelände vorgesehenen Nutzungen wurden auf Basis eines Strukturkonzeptes bestimmten Flächen zugeordnet.

Die im gesamten Bearbeitungszeitraum ermittelten zukünftigen Nutzungen liegen der Basisvariante zugrunde - inkl. einer weitgehenden Erhaltung von Bestandsgebäuden mit historischer Aussagekraft.. Reduzierungen von Nutzungen und geänderte Flächenzuordnungen führen zu den Varianten 2 und 3.

Die Basisvariante (Nutzungsvariante 1) dient neben der städtebaulichen Plausibilisierung und Einordnung der Nutzungen als Grundlage für die wirtschaftliche Bewertung der Entwicklung aus Sicht der RAG. Insgesamt werden folgende Nutzungen betrachtet: Wohnen, klassisches Gewerbe, tertiäres Gewerbe, Industrie/Logistik, Freizeitwirtschaft, und Sondernutzungen wie z.B. Einzelhandel. Gleichzeitig werden Nutzungsbereiche wie z.B. SPNV, Freiraum, Flächen für den ruhenden Verkehr und Kläranlagenerweiterung etc. berücksichtigt.

Dabei wird in erster Linie von folgenden Prämissen ausgegangen: SPNV-Anschluss, Logistikstandort auf dem Kohlenlagerplatz, Fläche der ehemaligen Kokerei als Fläche für den Freiraum, Flächen für Erschließung und Grün. Der geplante Parkplatz im Norden

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

wird nicht als Bauland ausgewiesen. Die Sicherungsflächen um die Schachtanlagen herum werden als öffentlicher Platz gestaltet.



Abb. 1: Basisvariante mit Bestandsgebäuden, siehe Anlage 15

Die Nutzungsvariante 2 unterscheidet sich von der Ausgangsplanung und -rechnung im Wesentlichen durch Entfall des SPNV-Anschlusses. Damit lässt sich eine städtebauliche Neuordnung innerhalb des Areals vornehmen. Zusätzlich werden in einer Untervariante die Bestandsgebäude entfernt. Insgesamt führt dies zu einem höheren Anteil an Wohnbauland mit spezifisch höheren Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf.

Die Nutzungsvariante 3 unterscheidet sich von der vorhergehenden Variante 2 dadurch, dass der Anteil der Wohnbauflächen weiter erhöht wird.

Die Varianten 2 und 3 machen deutlich, welche Folgen die Änderung einzelner Parameter haben wird. Die Abwicklung berücksichtigt die gesetzlich geregelten terminlichen Vorgaben des ABP-Verfahrens. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Abwicklung der Gesamtmaßnahme in einer Hand liegt (RAG oder eine noch zu gründende Entwicklungsgesellschaft). Weiterhin wird unterstellt, dass Synergien aus der Zusammenarbeit mit der Hochschule genutzt werden können (Gründerzentren, Anwerben von wissenschaftlich orientierten Unternehmen).

Die Stadt Kamp-Lintfort wird durch entsprechenden Planungsvorlauf für die Schaffung von Baurecht und durch den Abschluss städtebaulicher Verträge zur Absicherung eines wirtschaftlichen Gesamtergebnisses beitragen, nicht zuletzt auch durch die Akquisition von Fördermitteln der unterschiedlichsten Ministerien und Institutionen.

Ein erster Vergleich der einzelnen Varianten zeigt, dass unter den jeweils getroffenen Annahmen grundsätzlich eine wirtschaftliche Entwicklung möglich ist. Alle Varianten sind grundsätzlich wirtschaftlich. Es sind dabei aber bestimmte Voraussetzungen zu beachten:

- Flächen, für die kein ABP-Verfahren notwendig ist, sollten frühzeitig entwickelt und verkauft werden.
- Die Logistik-Fläche sollte bereits 2015/2016 ansiedlungsreif sein, damit ein Überschuss generiert werden kann.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

- Die Ansiedlung von klassischen Gewerbetrieben im Südosten des heutigen Betriebsgeländes kann ebenfalls die Einnahmesituation verbessern.
- Die Umnutzung der Bestandsgebäude und deren Vermarktung muß im unmittelbaren Anschluss an das ABP-Verfahren erfolgen.

Die auf Basis der Nutzungsvarianten zu erfolgenden Wirtschaftlichkeitsberechnungen hängen von einer Vielzahl von Annahmen ab und können daher zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich Tendenzen aufzeigen.

Die Variantendiskussion mit ihren unterschiedlichen Rahmenvorgaben macht deutlich, dass es eine Vielzahl von Einflussmöglichkeiten gibt, das mögliche Wirtschaftsergebnis noch zu verbessern: z.B. durch das frühzeitige Ansiedeln von Unternehmen (evtl. aus Synergien mit der Hochschule) als Impuls für die Entwicklung, die Gesellschaftsform der verantwortlichen Projektträgerschaft und die Verifizierung der Grundstückserlöse.

1.7 Wesentliche Handlungsempfehlungen

Die Handlungsempfehlungen gliedern sich in drei aufeinander aufbauende Ebenen. Die erste Ebene bilden die drei übergeordneten Handlungsblöcke Organisation, Flächenentwicklung und Finanzierung.

Die mittlere Ebene stellen die sog. Handlungsfelder dar. Sie bilden das Herzstück der in Kapitel 15 formulierten Handlungsempfehlungen. Hierbei handelt es sich um übergeordnete Themen die aufgrund ihrer Komplexität, ihrem prioritären Charakter in unterschiedlichen Projektphasen und ihrer Außenwirkung die zentralen Bausteine für eine erfolgreiche Projektentwicklung darstellen. Strategische Aspekte, Notwendigkeit und zu ergreifende Maßnahmen oder zu treffende Entscheidungen innerhalb eines Handlungsfeldes werden an entsprechender Stelle in Kapitel 15 erläutert und priorisiert.

Organisation	Flächenentwicklung	Finanzierung
Projektgesellschaft	Übergeordnete Ziele	Wirtschaftlichkeit
Verträge/Vereinbarungen	Strukturkonzept	Termingerüst
Marketing	Leitbildentwicklung	Abwicklungsmodell
Öffentlichkeitsarbeit	Masterplanung	Förderkulisse
Einbindung Politik	Schlüsselprojekte	Liegenschaftsmanagement
Einbindung Bürgerschaft	Zwischennutzungen	Investorensuche
Einbindung Externe	Fortlaufende Marktanalyse	Finanzierungsmodelle

Abb. 2: Handlungsblöcke mit Handlungsfeld

Die dritte Ebene bilden dezidierte Handlungsschritte, welche den Handlungsfeldern zugeordnet werden. Die Handlungsempfehlungen werden abschließend zusammengefasst in einem Rahmenterminplan. Er reicht bis in das Jahr 2022 und unterteilt sich in drei Betrachtungszeiträume:

- 2010 bis Ende 2012 (Schließung des Bergwerks)
- 2013 bis Ende 2015
- 2016 bis Ende 2022

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Ergänzend wurde die Maßnahme „Landesgartenschau 2019“ unabhängig von den anderen Themen inhaltlich und terminlich in den Rahmenterminplan integriert. Die Gartenschau ist kein zwingend notwendiger Bestandteil für eine ganzheitlich erfolgreiche Flächenentwicklung, stellt aber erfahrungsgemäß eine durchaus stadtwirtschaftlich, städtebaulich, kulturell sinnvolle und imagewirksame Option dar.

Der Terminplan benennt auch unterschiedliche Meilensteine, die wichtige Eckpunkte im Projektablauf markieren. Hier müssen jeweils Entscheidungen hinsichtlich der weiteren Zeitplanung, Verantwortlichkeiten, Aktivitäten, Finanzierungs-, Steuer- und Personalfragen getroffen werden. Diese Meilensteine sind in zeitlicher Reihenfolge:

- Abschluss der Grundlagenermittlung durch Drees & Sommer
- Formale Einleitung des ABP-Verfahrens
- Politische Beschlussfassung zur Bewerbung LGS 2019
- Abschluss der Masterplanung und
- Gründung einer Projektgesellschaft.

Eine wichtige Grundvoraussetzung für den Erfolg des gesamten Projektes ist die breite Basis an Zustimmung für die einzelnen Entwicklungsziele. Deshalb ist eine frühzeitige und regelmäßige zwischen den Beteiligten abgestimmte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, flankiert durch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen eines informellen Verfahrens, unerlässlich. Ergänzend hierzu sind verschiedene Modelle der Bürgerbeteiligung denkbar – von der Ideen- oder Planungswerkstatt über die Planungszelle bis hin zu einfachen Foren.

2 Allgemeine Ausgangssituation

Im Jahr 2007 hat sich die Bundesregierung mit der damaligen Koalition aus SPD und CDU/CSU gemeinsam mit der RAG und der Industriegewerkschaft Bergbau, Chemie, Energie auf ein Ende des subventionierten Steinkohlebergbaus bis zum Jahr 2018 verständigt. Diesem Beschluss wurde seitens des EU-Ministerrates am 10. Dezember 2010 zugestimmt. Damit gibt es - ungeachtet der seit dem Atomunfall in Fukushima intensiv geführten politischen Diskussionen über einen schnellen Ausstieg aus der Atomenergie - eine Basis für das strategische, wirtschaftliche, politische, sozialpolitische und ökologische Handeln aller beteiligten Akteure. Bis 2018 stehen Subventionen für den Steinkohlebergbau bereit (derzeit ca. 2 Mrd. Euro/a), die allerdings nach Beschluss des EU-Ministerrates bis Ende 2017 um 75% sinken müssen.

Subventionen für den Steinkohlebergbau enden 2018. Schon 2017 stehen nur noch 25% der heutigen Summe von 2 Mrd./a. Euro zur Verfügung.

Insgesamt arbeiten aktuell noch etwa 25.000 Beschäftigte unter anderem an den Standorten Marl, Dorsten und Bottrop in diesem traditionellen Industriezweig. Allein am Standort Bergwerk West sind Stand Dezember 2010¹ ca. 2.900 Menschen beschäftigt.

Damit die durch Politik und Gesetzgebung vorgegebenen Rahmenbedingungen aus dem Steinkohlefinanzierungsgesetz rechtskonform und termingerecht erfüllt werden können, ist die RAG verpflichtet, die Stilllegung der noch in Betrieb befindlichen Steinkohlezechen unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben der Gefahrenabwehr und des Wiedernutzbarmachungsgebotes zu betreiben. Die im BBergG festgelegten Vorgaben greifen somit auch für den Standort Bergwerk West, der 2002 aus der Zusammenlegung der Schachtanlagen Friedrich-Heinrich/Rheinland und Rossenray entstanden ist.

2.1 Ausgangssituation vor Ort

Die Stadt Kamp-Lintfort, im Kreis Wesel am unteren Niederrhein gelegen, befindet sich ebenso wie andere vergleichbare Bergbaustandorte mitten im Strukturwandel. Nach der über hundertjährigen Geschichte als bedeutende Bergbaustadt am Niederrhein sind Stadt und Region nach Bekanntwerden der Schließung des Bergwerks West zum Jahreswechsel 2012/2013 gefordert, dem Verlust sowohl von Ausbildungs- und Arbeitsplätzen als auch an Wirtschaftskraft aktiv entgegenzuwirken. Seit Jahren hat sich die Stadt Kamp-Lintfort auf den sektoralen Strukturwandel mit Hilfe umfangreicher Gutachten und Planungsleistungen vorbereitet. Die durch die Schließung der Schachtanlage freiwerdenden Betriebsflächen und die im Aufbau befindliche Hochschule Rhein-Waal mit den Standorten Kleve und Kamp-Lintfort eröffnen die Chance zu einer ganzheitlichen stadtentwicklungspolitischen Neuausrichtung, u.a. auch zu einer neuen Identitätsbildung als Hochschulstandort.

Schließung des Bergwerk West bietet einmalige Chance für eine ganzheitliche Entwicklung zentraler innerstädtischer Flächen.

Die Schließung des Bergwerks West mit seiner exponierten Lage in unmittelbarer Innenstadt Nähe stellt unbestritten einen tiefen Einschnitt in das Wirtschaftsleben Kamp-Lintforts als Mittelzentrum dar. Die kurz- bis mittelfristig zur Verfügung stehenden Betriebsflächen bieten jedoch eine noch nie da gewesene Chance zur Einleitung eines umfassenden stadtentwicklungspolitischen, städtebaulichen, energiewirtschaftlichen und ökonomischen Entwicklungsprozesses im Herzen der Stadt. Die Grundlagenermittlung zum Masterplan Bergwerk West, ein gemeinsames Projekt der Flächeneigentümerin RAG und der Stadt Kamp-Lintfort, soll den Rahmen und die Chancen für diese Entwicklung aufzeigen.

¹ Mandatsträger-Konferenz mit Kirche und Bergbau Dez. 2010

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Insgesamt stehen rund 50 Hektar an bisherigen Betriebsflächen für die zukünftige städtebauliche und gewerbliche Neuordnung zur Verfügung. Für eine wirtschaftliche Nachnutzung der Zechenflächen inkl. einiger Bestandsgebäude hat sich im Laufe der Grundlagenermittlung ein umfangreicher, breit gefächertes Pool an chancenreichen Nutzungsoptionen herauskristallisiert. So soll es neben den attraktiven Angeboten für Dienstleistungsbetriebe sowie modernen Wohnangeboten in unterschiedlichen Formen, auch hochschulnahe Forschungseinrichtungen und klassische Gewerbeansiedlungen geben. Die Entwicklung zu einem wichtigen Logistikstandort mit dualem Zugang zu den Rheinhäfen und zur Metropolregion Ruhr sowie der erstmalige SPNV-Anschluss Kamp-Lintforts sind ebenfalls wichtige Bausteine für eine neue Ausrichtung der Gesamtentwicklung.

Die freiwerdenden Flächen sollten zukünftig mit einem breiten Funktionsmix, der sich an den örtlichen Bedarfen orientiert belegt werden.

Ergänzend hierzu bieten die vorhandene Infrastruktur unter Tage ergänzt durch die naturräumlichen Gegebenheiten vielfältige Potenziale für eine zukünftig hochwertige Umgestaltung der nicht nutzbaren Betriebsflächen. In Kooperation mit dem Geothermiezentrum der Hochschule Bochum sowie der Hochschule Rhein-Waal werden innovative Ansätze im Bereich der erneuerbaren Energien erarbeitet und sowohl wissenschaftlich als auch ökonomisch bewertet. In enger Abstimmung mit der Flächeneigentümerin RAG und der LINEG werden zudem bestehende Planungen für eine ambitionierte Freiraumgestaltung entlang der Großen Goorley auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft.

Der Stadt Kamp-Lintfort bietet sich jetzt unwiederholbar und fast beispiellos die einmalige Chance, gemeinsam mit allen aktuell und zukünftig an der Entwicklung der Stadt und des heutigen Zechengeländes beteiligten Akteuren ihre lokale und regionale, ja sogar überregionale Wahrnehmung als Mittelzentrum und attraktiver Schwerpunkt der Region auszubauen und nachhaltig zu stärken.

Stärkung der lokalen, regionalen, sogar überregionalen Wahrnehmung als Mittelzentrum und attraktiver Schwerpunkt der Region

Neben der Verantwortung gegenüber ihren Mitarbeitern, der Öffentlichkeit und im Besonderen gegenüber der Umwelt, versteht sich die RAG auch weiterhin als verlässlicher Partner für die von der Schließung betroffenen Kommunen in der „wir4“ - Region (wir4 - Anstalt öffentlichen Rechts, die seit 2001 die Aufgaben der Wirtschaftsförderung für die beteiligten Städte Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg wahrnimmt)¹. Die Wirtschaft der Region soll auch zukünftig spürbare Impulse durch die RAG erhalten.

Diesen Herausforderungen stellen sich Beteiligte und Betroffene im Zuge eines kooperativ angelegten und frühzeitig initiierten integrativen Entwicklungsprozesses. Im Fokus der Betrachtung stehen die von der Stilllegung betroffenen Flächen der Schachanlage Friedrich Heinrich sowie der südlich daran angrenzende Kohlenlagerplatz. Dazu kommen weitere, benachbarte bzw. direkt angrenzende Grundstücke und Liegenschaften die sich zum Teil im Besitz Dritter befinden.

¹ Auszug aus dem Dokument – Organisation.pdf – der wir4 Wirtschaftsförderung

2.2 Aufgabenstellung Grundlagenermittlung

Aufbauend auf der zuvor dargestellten Ausgangssituation wurde Drees & Sommer Infra Consult und Entwicklungsmanagement GmbH, Niederlassung Rhein-Ruhr, im August 2010 von der Stadt Kamp-Lintfort, gemeinsam mit der RAG Montan Immobilien (RAG), mit der Prozesssteuerung und Grundlagenermittlung für den **Masterplan Bergwerk West** beauftragt.

Der nun vorliegende Endbericht bildet eine qualifizierte Basis für die weiteren organisatorischen, strategischen, planerischen und wirtschaftlichen Überlegungen zur Entwicklung und Umsetzung eines **Masterplans Bergwerk West**. Der zukünftige Masterplan, der das Ergebnis eines Wettbewerbsverfahrens sein wird, liefert detaillierte städtebauliche Konzepte, die nach Prüfung auf wirtschaftliche und terminliche Umsetzbarkeit die Grundlage für die weiteren Schritte im Projekt darstellen. Dabei stehen ökonomisch verantwortbare Lösungen für die Grundstückseigentümerin gleichberechtigt neben den städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen für die Gesamtstadt. Sowohl die Stadtverwaltung Kamp-Lintfort als auch die RAG sind sich ihrer jeweiligen Verantwortung für Stadt und Region am Niederrhein bewusst.

Endbericht stellt umfassende und qualifizierte Grundlage für Wettbewerbsverfahren – Masterplan Bergwerk West – dar.

Die Zielsetzung der Grundlagenermittlung orientiert sich neben den im Auftragsumfang definierten Leistungsbausteinen an den im Verlauf der Bearbeitung gemeinsam mit der Stadt Kamp-Lintfort und der RAG festgelegten Zielen und inhaltlichen Anforderungen an eine umfassende Grundlagenermittlung für das anstehende Masterplanverfahren.

Die wesentlichen Bearbeitungsschritte der Aufgabenstellung gliedern sich in folgende Schwerpunktbereiche:

- Prüfen der strukturellen, wirtschaftlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen für eine ökonomisch und planerisch tragfähige Entwicklung des Zechenareals
- Aufzeigen der Chancen und Risiken der Flächenentwicklung für den/die Auftraggeber
- Ableitung alternativer Nutzungsvarianten
- Bewertung der Gesamtentwicklung auf Basis klarer wirtschaftlicher und terminlicher Ziele
- Erarbeitung von Handlungsempfehlungen, gegliedert nach abgestimmten Betrachtungszeiträumen
- Zusammenstellung von möglichen Entwicklungsansätzen für eine weitergehende planerische Bearbeitung in Form von Wettbewerben, Ideen- und Konzeptwerkstätten und des abschließenden Masterplans
- Herleiten von Wirtschaftsdaten für die weitere Entwicklung und Verwertung der Liegenschaften

Ergänzend hierzu wurden über den Zeitraum der Bearbeitung weitere Schwerpunkte innerhalb der Aufgabenstellung gesetzt:

- Aktive Unterstützung bei den Abstimmungsgesprächen mit Dritten (RVR, MWEBWV, VRR, LINEG, Hochschule Bochum etc.)
- Fachliche Beratung durch Dritte aus dem Netzwerk der Drees & Sommer-Gruppe

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

- Erarbeitung von Entscheidungsvorlagen (Landesgartenschau, Fördermittelmanagement, Schachtanlage/Geothermie)
- Aufbau und Verstetigung aktiver Organisations- und Prozessstrukturen
- Aktiver Auf- und Ausbau von thematischen Netzwerken in den für die angestrebte Entwicklung relevanten Themenfeldern.

2.3 Ergebnisse Grundlagenermittlung

Mit Übergabe des Endberichts liegt den Beteiligten eine Grundlagenermittlung vor, die auf Basis bewährter methodischer Ansätze und Erfahrungen der Drees & Sommer Gruppe aus einer Vielzahl gleichartiger Projekte zentrale Aussagen zu allen relevanten Themengebieten liefert. Explizit zu nennen sind folgende Bestandteile und Inhalte des Endberichts:

- Umfassende Markt- und Standortanalyse
- Städtebauliche Stärken-Schwächen-Analyse
- Bewertung erarbeiteter Variantenuntersuchungen zu Strukturkonzepten
- Detaillierter Rahmenterminplan für den weiteren Projektablauf
- Darstellung und Bewertung möglicher Organisations- und Durchführungsmodelle
- Wirtschaftlichkeitsberechnung in Varianten

Der Endbericht bildet den Rahmen für eine mit der Zechenschließung und der damit verbundenen Flächenfreisetzung initiierten positiven Gesamtentwicklung Kamp-Lintforts mit den Zielen der Arbeitsplatzsicherung, der Stärkung als Mittelzentrum und der Aktivierung von Wertschöpfungsprozessen in wohnungsbaupolitischen, kulturellen, infrastrukturellen, gewerblichen, bildungspolitischen, umwelt- und freizeitrelevanten Bereichen.

Im Fokus: Arbeitsplatzsicherung, Stärkung als Mittelzentrum und Aktivierung von Wertschöpfungsprozessen

3 Zielsetzung Gesamtprojekt

Die Schließung des Bergwerks West stellt eine wichtige Zäsur in der Stadtentwicklung dar, die es offensiv zu nutzen gilt.

Die zukünftig zur Verfügung stehenden Flächen- und Potenziale im Bereich Infrastruktur einerseits sowie die enge Verzahnung der heutigen Betriebsflächen mit dem Stadtkern Kamp-Lintforts andererseits sind Verpflichtung für einen umfassenden und integrativen Entwicklungsansatz. Beispielhaft zu nennen sind die Themen SPNV-Anschluss, Hochschulentwicklung, Gewässerrenaturierungskonzept, Nachnutzung der bestehenden Zechengebäude, Logistikstandort sowie der Themenkomplex Energie. Wesentliche strategische Ziele der Stadtentwicklungsplanung wurden in den letzten Jahren auf Basis differenzierter Gutachten, Untersuchungen und Planungsleistungen erarbeitet, in den städtischen Gremien kommuniziert und im STEP 2020 formuliert. Diese Ziele und seine planerischen und inhaltlichen Grundsätze, gepaart mit dem daraus entwickelten Leitbild „Von beidem das Beste“ umspannen die anstehenden Grundsatzentscheidungen für eine nachhaltige Flächenentwicklung auf dem heutigen Areal.

Um zukünftige Entscheidungen und Prozessschritte auf Basis einer breiten Gruppe an Projektbefürwortern treffen zu können, sollten, noch stärker als bisher, im weiteren Abstimmungs- und Planungsprozess alle relevanten Akteure, Multiplikatoren und die interessierte Bevölkerung informiert und aktiv eingebunden werden. So kann sichergestellt werden, dass die Realisierung von einer breiten Mehrheit mitgetragen bzw. aktiv unterstützt wird.

Ein breiter Fächer an Handlungsfeldern mit den Themen Gewerbe, Freizeit, Wohnen, Arbeiten, Wasserwirtschaft, SPNV-Anbindung, Ausbildung, Hochschule und Kultur bietet gute Chancen für eine erfolgreiche Entwicklung des Standortes mit überregionaler Strahlkraft.

Breiter Ansatz der Handlungsfelder bietet größere Gewähr für eine Imageverbesserung und dauerhaft erfolgreiche Entwicklung des Standorts.

3.1 Übergeordnete Ziele

Seit mehr als einem Jahrzehnt unternimmt Kamp-Lintfort thematisch unterschiedliche stadtentwicklungspolitisch relevante Anstrengungen, dem Strukturwandel durch vorausschauendes planen und handeln Rechnung zu tragen.

Neben regionalpolitisch wegweisenden Aktivitäten wie dem Zusammenschluss zur wir4 - Region wurden auch verschiedene Planungsprozesse eingeleitet (Stadtumbau, Stadtgestaltung, Aufwertung der Innenstadt, Freiraumkonzept, Ausweisung neuer Gewerbeflächen, Freizeitangebote etc.). Der bewusst eingeschlagene Weg einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklung, darf mit der Entwicklung des heutigen Zechenareals nicht verlassen werden. Bereits formulierte und beschlossene Ziele, die sich direkt oder indirekt auf die Standortentwicklung Bergwerk West auswirken sind weiter zu verfolgen bzw. bei Bedarf erneut planerisch und wirtschaftlich abzuwägen.

Die Hochschule Rhein-Waal hat ihren Betrieb erfolgreich aufgenommen. Kooperationen mit der lokalen Wirtschaft sind gewünscht und werden umgesetzt. Diese Aktivitäten, die einen essentiellen Beitrag für eine erhöhte Wahrnehmung der Stadt als Mittelzentrum und attraktiver Marktstandort für unterschiedlichste Branchen leisten, sind auszuweiten und imagefördernd zu platzieren. Die Kooperation mit der Hochschule spielt hierbei eine zentrale Rolle. Beide Seiten sind angehalten hierbei ihren Beitrag zu leisten, Kamp-

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Lintfort zu einem attraktiven Hochschulstandort mit hervorragender Studieninfrastruktur weiter zu entwickeln.

Kamp-Lintfort wird heute als Mittelzentrum in der Region nur unterbewusst wahrgenommen. Dies zeigen u.a. die kaum vorhandenen Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland. Lediglich im Bereich der Arbeitsplätze ist ein messbarer Einpendlerüberschuss festzustellen, der sich allerdings nach der Zechenschließung ohne Einleitung von Gegenmaßnahmen deutlich abschwächen wird. Eine nachhaltige Kompensation kann u.a. durch die Schaffung eines überregional bedeutenden Logistikstandortes, im Idealfall mit bimodaler Anbindung über Schiene und Straße, auf dem Gelände des Kohlenlagerplatzes erfolgen.

Sollte dieses Ziel erreicht werden, stellt es einen weiteren wichtigen Baustein für die Imageverbesserung innerhalb der Region dar und wird sich sicherlich auf die Unternehmen am Standort positiv auswirken, die bereits heute schon in zahlreichen wissenschaftlich orientierten Clustern am Standort engagiert sind. Das Ziel Arbeitsplatzverluste in der Montanindustrie, durch Schaffung neuer Arbeitsplätze durch Expansion oder Neuansiedlungen von Unternehmen abzuschwächen kann damit gezielt weiterverfolgt werden.

Hierbei ist jedoch zwingend darauf zu achten, dass mit einer positiven Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt, eine positive Entwicklung der Rahmenbedingungen in den Bereichen Wohnungsmarkt, Freizeitwert, Kulturangebot, Einkaufsmöglichkeiten und Bildung einhergeht. Neue Wohnformen, evtl. auch unter Nutzung der alten Zechegebäude, könnten Kamp-Lintfort z.B. als Wohnstandort mit Alleinstellungsmerkmal attraktiv machen (u.a. auch durch Komponenten wie Ambient Assisted Living). „Unter „Ambient Assisted Living“ (AAL) werden Konzepte, Produkte und Dienstleistungen verstanden, die neue Technologien und soziales Umfeld miteinander verbinden und verbessern mit dem Ziel, die Lebensqualität für Menschen in allen Lebensabschnitten zu erhöhen.“¹. Der SPNV-Anschluss wird eine schnelle Verbindung zu den Arbeitsplätzen in der Metropolregion und der Rheinschiene gewährleisten. Auch für die Attraktivität des Hochschulstandortes und des Einzelhandels in der Innenstadt wird die Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr eine wichtige Rolle spielen.

Das Bergwerk West stand mehr als einhundert Jahre lang für die konventionelle Versorgung mit Energie. Die Nutzung der vorhandenen Infrastruktur (Förderturm, Schachtanlagen) für neue Energiegewinnungsmöglichkeiten (Geothermie, Pumpspeicherwerk, Wärmespeicher etc.) könnte Kamp-Lintfort in Verbindung mit dem wissenschaftlichen Betrieb der Hochschule Rhein-Waal am Standort, aber auch im Verbund mit den Hochschulen Bochum² und Duisburg/Essen³, zu einem überregional bedeutsamen Zentrum für erneuerbare Energien werden lassen. Die Ansiedlung neuer Betriebe, Wohnungen etc. sowie der Ausbau der Hochschule werden gleichzeitig auch die notwendigen Abnehmer für eine wirtschaftlich akzeptable Energieerzeugung und Verteilung sicherstellen.

In den historischen Gebäudeensembles könnten neue kulturelle Einrichtungen angesiedelt werden, die im Zusammenwirken mit der Klosteranlage Kamp, die bisher schon gegebene überregionale Bedeutung verschiedener Veranstaltungen erheblich ausweiten werden.

Die Chance auf eine innovative Nachnutzung der vorhandenen Infrastruktur des Bergwerks sollte umfassend beleuchtet und wirtschaftlich geprüft werden.

¹ Internetseite Bundesministerium für Bildung und Forschung

² GZB - Internationales Geothermiezentrum

³ EWL - Lehrstuhl für Energiewirtschaft

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Nicht zuletzt würde die rechtzeitige Bewerbung für die Ausrichtung der Landesgartenschau 2019 einen zusätzlichen überregionalen Akzent setzen. Dabei sollte von dem bisherigen Verständnis von Landesgartenschauen im Sinne eines weiteren Alleinstellungsmerkmals abgewichen werden, indem auf eine „gärtnerische Leistungsschau“ verzichtet wird und stattdessen der Schwerpunkt auf die nachhaltige Verknüpfung von bebauter Umwelt und integrierten Freiflächenkonzepten gelegt wird.

Der Bedeutungszuwachs Kamp-Lintforts wird sich mit Sicherheit auch auf zukünftige Projekte fördernd auswirken. So wird man zum Beispiel nach erfolgreicher Entwicklungsphase mit der Forderung nach einer Fortführung der B 528 in Richtung Westen gute Chancen haben und langfristig auch die benachbarte Region der Niederlande erschließen können.

Der Fokus einer städtebaulich notwendigen und wirtschaftlich tragbaren Entwicklung muss sich zudem immer an den Erfordernissen des Marktes orientieren, die sich über eine lange Projektlaufzeit durchaus signifikant ändern können. Eine marktorientierte Entwicklung auf Basis eines mehrstufigen Abwicklungsmodells ermöglicht die Umsetzung der zuvor benannten und begründeten Ziele auf gesamtstädtischer Ebene.

Eine „neue“ Form der Landesgartenschau kann nachhaltige Akzente setzen und die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen deutlich verbessern.

Übergeordnete Leitziele (gesamtstädtische Ebene)

Stärkung Kamp-Lintforts als Mittelzentrum mit regionaler und überregionaler Bedeutung

Imageverbesserung und nachhaltige Marktpositionierung als Arbeits- und Wohnstandort

Integration der Bergwerksflächen in den Prozess der nachhaltigen Stadtentwicklung

Anschluss Kamp-Lintforts an den regionalen Schienenpersonennahverkehr (SPNV)

Entwicklung zu einem attraktiven Hochschulstandort mit moderner Infrastruktur

Etablierung der Stadt als regional bedeutender Kulturstandort

Schaffung eines überregional bedeutenden Logistikstandortes

Dauerhafte Stärkung der örtlichen Wirtschaftsstruktur (Schaffung neuer Arbeitsplätze)

Marktorientierte und stufenweise Entwicklung der städtischen Flächenpotenziale

Entwicklung von Leuchtturm- und Modellprojekten z.B. im Bereich Energie

Bewerbung und Ausrichtung einer Landesgartenschau 2019

3.2 Leitziele der Stadtentwicklung

Durch den seit längerem absehbaren Rückzug des über viele Jahrzehnte prägenden Bergbaus befindet sich die Stadt Kamp-Lintfort bereits mitten in einem Wandlungsprozess, der sich durch nahezu alle kommunalen Aktivitäten zieht. Diesen Prozess des Wandels hat die Stadt durch umfangreiche Umbau- und Umgestaltungsmaßnahmen in der Innenstadt bisher erfolgreich realisiert.

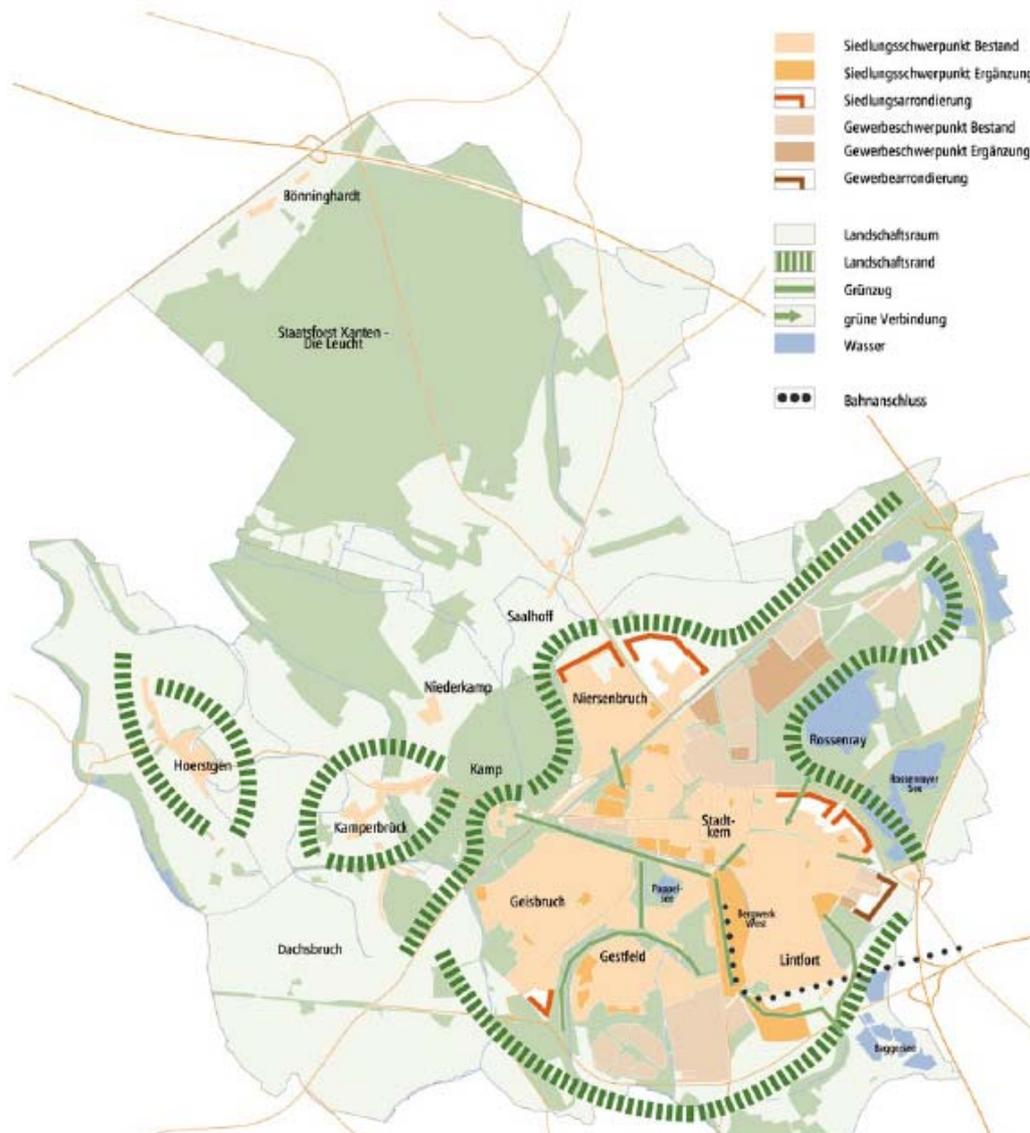


Abb. 3: Stadtentwicklungsplan 2020, Endbericht

An zentraler Lage im Stadtgefüge bietet sich nun durch die Allianz mit der RAG für die Stadt Kamp-Lintfort die einmalige Chance die baulich dominierende Struktur des Zechengeländes einer qualitativ hochwertigen und vielseitigen Nachnutzung zuzuführen. Neben einer Entwicklung, die der RAG als Flächenbesitzer eine Inwertsetzung der Flächen ermöglicht muss es ein weiteres Ziel der Umgestaltung sein, die bisher isolierten Flächen langfristig in das Stadtgefüge zu integrieren. Wenn die Qualitäten und Chancen des bisherigen Zechengeländes genutzt werden, kann an dieser zentralen Stelle etwas Neues, mit Strahlkraft weit über Kamp-Lintfort hinaus entstehen.

Als Anker für eine dauerhaft erfolgreiche Entwicklung der Bergwerksflächen bietet der südlich des Zechengeländes liegende Kohlenlagerplatz Potenziale mit überregionaler Bedeutung als möglicher Logistikstandort. Durch gleichgelagerte Interessen der RAG MI, Logport Ruhr GmbH und der Stadt Kamp-Lintfort kann eine erfolgreiche Flächenentwicklung in diesem Bereich im Zusammenspiel mit der Realisierung der Niederrheinbahn bis ins Stadtzentrum dazu beitragen, wesentliche Ziele der Stadtentwicklung im Bereich Mobilität und Verkehr umzusetzen.

Aufbauend auf den bisherigen Planungsprozessen und strategischen Entwicklungsansätzen mit dem laufenden Programm Stadtumbau West und der Aufwertung der Innenstadt soll nun ein ganzheitlicher Ansatz zunächst für die Entwicklung der nächsten zehn Jahre gefunden werden. Die inhaltliche und planerische Basis dieses Ansatzes bilden neben einer auf der vorliegenden Grundlagenermittlung aufbauenden Masterplanung die strategischen Ziele der Stadtentwicklung in Kamp-Lintfort. Diese leiten sich zum einen aus dem seit April 2009 vorliegenden „Stadtentwicklungsplan 2020“ zum anderen aus dem „Innenstadtentwicklungskonzept 2002“, sowie der ersten und zweiten Fortschreibung aus den Jahren 2005 und 2009, ab. Fachdisziplinarisch ergänzend werden diese strategischen Ziele im Bereich der Freiraumplanung durch das seit Ende 2010 vorliegende Freiraumkonzept des Büro Reinders.

Eine erfolgreiche Entwicklung der benannten Flächen (Zechengelände, Kohlenlagerplatz und Kleine Heide) kann ergänzend zu dem bereits laufenden Stadtumbauprozess der treibende Faktor für die Umsetzung der im „Stadtentwicklungsplan 2020“ benannten Ziele in den Bereichen Identität und Image, Mobilität und Verkehr, Freizeit, Sport und Kultur, Landschaft und Freiraum, Einzelhandel und Versorgung, Wirtschaft und Arbeit, Soziales und Wohnen, darstellen.

Auf das **gesamte Stadtgebiet Kamp-Lintfort** bezogen sind hier die folgenden aus den o. g. Gutachten und Studien abgeleiteten Ziele und Leitsätze von wesentlicher Bedeutung für die gesamtstädtische Entwicklung zu nennen:

- Stadtentwicklung durch Stadtumbau
- Ein neues und vertrautes Zuhause
- Arbeitsplätze als Lebensgrundlage
- Hochwertige und vernetzte Landschaften als Markenzeichen

Unter dem Leitbild „Von Beidem das Beste“ sollen somit die vorhandenen Qualitäten und Potenziale von Stadt und Landschaft weiterentwickelt und noch besser miteinander verknüpft werden¹. Die Stadt soll sich daher zukünftig verstärkt innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen und nicht in die Landschaft hinein entwickeln. Die konsequente Strategie, die Kamp-Lintfort in der Stadtentwicklungspolitik verfolgt, wird im nachfolgenden Zitat aus dem Endbericht „Stadtentwicklungsplan 2020“ aus dem Jahre anschaulich 2009 formuliert:

„Zentrales Anliegen der Stadt ist es daher, die jeweiligen Vorzüge der historisch bedingten ländlich-niederrheinischen und städtisch-industriellen Strukturen zu stärken. Für die strategische Zielsetzung der Stadtentwicklung soll der Reiz dieses Gegensatzes - der nicht zuletzt in den Namen Kamp und Lintfort zum Ausdruck kommt - aufgenommen und für das „neue“ Image der Stadt genutzt werden. Unsere Doppel-Identität und die

¹ Zitat Stadtentwicklungsplan 2020, Pesch und Partner Architekten, Stadtplaner, Herdecke

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

hiermit verbundenen Qualitäten sind uns durch die Auseinandersetzung mit dem umfänglichen Thema Stadtentwicklung ganz besonders bewusst geworden: Kamp und Lintfort, Niederrhein und Ruhrgebiet, Landschaft und Stadt, Kloster und Industrie. Unter dem Motto „Von Beidem das Beste“ soll Kamp-Lintfort nun weiterentwickelt werden. In der Lage der Stadt Kamp-Lintfort „am Rande des Ruhrgebietes und im Herzen des Niederrheins“ liegt ein großes Entwicklungspotenzial. Gerade in dieser Randlage spiegelt sich der reizvolle innerstädtische Gegensatz wieder.“

Wesentliche Entwicklungsziele aus Stadtentwicklungsplan 2020 (Stand 2009):

Ziele STEP 2020 (Fassung April 2009)
<u>Entwicklungsziele Wohnen</u>
Attraktiver Wohnstandort mit Landschafts- und Freiraumqualitäten
Zukunftsfähige Wohnformen entwickeln und am Markt platzieren
Ausreichende Baulandreserven mit hoher Qualität bereitstellen
Urbanes Wohnen in zentraler Lage schaffen
Stadtbild und Wohnumfeld verbessern
Stadterneuerung fortführen
<u>Entwicklungsziele Soziales</u>
Urbanes Umfeld Kinder- und Familienfreundlich gestalten
Angebote für Kinder und Jugendliche ausbauen und koordinieren
Miteinander der Generationen – Bedingungen für Senioren verbessern
Entwicklung und Umsetzung eines kommunalen Integrationskonzeptes
<u>Entwicklungsziele Wirtschaft und Arbeit</u>
Profil als Gewerbestandort schärfen
Flächen im Bestand entwickeln

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Stadt- und Landschaftsverträgliche Gewerbeflächenentwicklung

Kleinteiliges Gewerbe flächenbezogen fördern

Großflächiges Gewerbe in Gestfeld und Rossenray konzentrieren

Entwicklung Standort Bergwerk West für Dienstleistungs- und Freizeitgewerbe

Rückbau nicht mehr benötigter Gewerbeflächen

Entwicklungsziele Einzelhandel und Versorgung

Kamp-Lintfort als Mittelzentrum stärken

Innenstadt stärken

Nahversorgung sichern und ausbauen

Entwicklungsziele Freiraum und Landschaft

Bewahren und Entwickeln der nordwestlichen Landschaft

Wasser erlebbar machen

Entwicklung der Inneren Grünzüge

Gestaltung der Ränder

Gestaltung der Industrielandschaft

Erarbeitung eines durchgängigen Freiraumkonzeptes

Entwicklungsziele Freizeit, Sport und Kultur

Bewegungsachsen entwickeln

Freizeit- und Sportangebot anpassen

Kulturangebot ausweiten und profilieren

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Entwicklungsziele Mobilität und Verkehr

Realisierung SPNV Anschluss

Ausbau der Busverbindungen

Fußgängerverkehr stärken

Entwicklungsziele Identität und Image

Entwicklung zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsort

Entwicklung und Umsetzung richtungsweisender Schlüsselprojekte

Aufstellen von Qualitätsstandards

Das Innenstadtentwicklungskonzept mit seiner ersten und zweiten Fortschreibung, sowie das seit Dezember 2010 vorliegende Freiraumkonzept des Büro Reinders greifen die im Stadtentwicklungsplan benannten Ziele für ihren Geltungs- bzw. Fachbereich auf. Konkretisieren diese bis hin zu eindeutigen Projektansätzen und flächenbezogenen Konzept und Entwurfsplanungen, die was das Innenstadtentwicklungskonzept betrifft bereits weitestgehend umgesetzt sind oder sich in der konkreten Umsetzungsplanung befinden.

Ziele der Stadtentwicklung sind bereits übergreifend im STEP 2020, Innenstadtentwicklungspan und Freiraumkonzept formuliert.

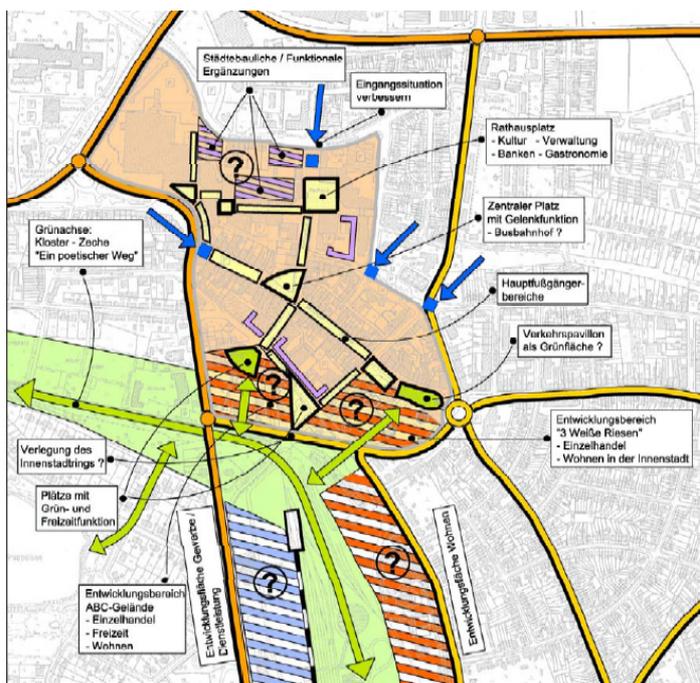


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Innenstadtentwicklungskonzept, Fortschreibung Stand Mai 2005

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Aus den zuvor aufgeführten Zielen der Stadtentwicklung aus dem STEP 2020, in enger Verknüpfung mit den inhaltlichen und planerischen Aussagen aus Innenstadtentwicklungs- und Freiraumkonzept ergeben sich, ergänzt um den Informationsgewinn aus den Expertengesprächen für den betrachteten Bearbeitungsraum folgende prioritär zu verfolgenden Ziele:

Neben den Entwicklungszielen aus dem Stadtentwicklungsplan sowie den übergeordneten Leitzielen auf gesamtstädtischer Ebene veranschaulicht die nachfolgende Übersicht prioritäre Ziele auf Projektebene, welche im Rahmen der Zieldefinition und Strategieentwicklung zu Beginn der Grundlagenermittlung erarbeitet und mit den örtlichen Gremien (Rat und Lenkungskreis) rückgekoppelt wurden.

Prioritäre Ziele der Stadtentwicklung (Projektebene)

Anschluss an den SPNV *(beide Zielebenen, gesamtstädtisch u. Projektebene)*

Entwicklung eines Leitbildes (Marke) für den Standort Bergwerk West

Entwicklung eines modernen Flächennutzungskonzeptes mit Angeboten für Dienstleistungen und kleinteiliges Gewerbe

Integration wichtiger Ziele zur strategischen Stadtentwicklung aus dem STEP 2020

Integration der Planungsansätze aus dem Freiraumkonzept Reinders

Verbesserung der verkehrlichen und städtebaulichen Verknüpfung an die Innenstadt

Nachhaltige Quartiersentwicklung u.a. mit hohen Freiraum- und Freizeitqualitäten auf Basis festgelegter Qualitätsstandards

Erhalt stadtbildprägender Gebäudestrukturen entlang der Friedrich-Heinrich-Allee

Bereitstellung von attraktivem Bauland und Schaffung modernen Wohnraums

Renaturierung der Großen Goorley als ein wichtiger Baustein im Freiraum- und Gewässerrenaturierungskonzept

4 Vorgehensweise und Methodik

Zur strategischen Vorbereitung und thematischen Bearbeitung der Aufgabe wendet Drees & Sommer auf Basis zahlreicher Erfahrungen bei Konversionsprojekten eine stufenweise Methodik an. Dieses Vorgehen ermöglicht es dem Auftraggeber, unterschiedliche Entwicklungsszenarien und Abwicklungsmodelle differenziert zu bewerten. Auf Basis dieser stufenweisen Bewertung kann der Auftraggeber gezielt Chancen und Risiken abwägen und schrittweise Beschlüsse für die weitere Vorgehensweise fassen. Die Bearbeitung der Aufgabe erfolgt mit nachfolgend dargestelltem methodischem Ansatz:

Angewandte Methodik ermöglicht differenzierte Bewertung unterschiedlicher Entwicklungsszenarien und Abwicklungsmodelle-



Abb. 5: Methodischer Ansatz zur Vorgehensweise Standortuntersuchung

Nach Ortsbegehungen, intensiver Auswertung der seitens der AG übergebenen Unterlagen - verifiziert durch eine Vielzahl von Expertengesprächen - wurden Entwicklungs- und Nutzungsszenarien für alle in die Betrachtung einfließenden Flächen entwickelt. Das daraus abgeleitete Strukturkonzept betrachtet neben planerischen auch erste wirtschaftliche Aspekte gekoppelt mit terminlichen Rahmenbedingungen für die Entwicklungsstufen. Im Vordergrund steht hierbei, vorhandene Chancen für eine Herausarbeitung von Alleinstellungsmerkmalen in der Region zu nutzen.

Der Entwicklungszeitraum wurde unter Berücksichtigung bereits bekannter terminlicher Prämissen, z. B. der Durchführung des Abschlussbetriebsplanverfahrens (ABP-Verfahren) zur Entlassung der Betriebsflächen aus dem Bergrecht, in Abstimmung mit dem AG auf den Zeitraum bis 2020 (Nachlaufaktivitäten bis 2022) angelegt.

Auf der Grundlage der durch Drees & Sommer definierten und mit dem AG abgestimmten sog. Basisvariante in Form eines Strukturkonzeptes wird eine detaillierte Kosten- und Einnahmeplanung für den zuvor definierten Zeitraum erarbeitet. Im Weiteren wird diese unter Berücksichtigung unterschiedlicher Prämissen (Termine, Wirtschaftlichkeit, Bereitstellung von Planungs- und Baurecht etc.) in Varianten dargestellt und bewertet. Der Vorteil dieses Vorgehens liegt darin, die Sensitivität verschiedener Einzelgrößen auf die Gesamtentwicklung zu verdeutlichen, um dadurch Zielkonflikte und Handlungszwänge aufzuzeigen. Diese können kurz-, mittel- oder

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

langfristig entstehen. Ihr Einfluss auf die Entwicklung ist vielschichtig und kann alle relevanten Themenfelder betreffen.

Im Wissen um die im Bearbeitungszeitraum gesammelten Erkenntnisse aus unterschiedlichen Dokumenten, Gutachten, Expertengesprächen und thematischen Workshops werden im Endbericht Handlungsempfehlungen für definierte Zeiträume in differenzierter zeitlicher Abstufung formuliert.

5 Abschlussbetriebsplanverfahren

Zur Entlassung der Betriebsflächen des Bergwerks West aus der Bergaufsicht ist vom Gesetzgeber mit dem Bundesberggesetz (BBergG)¹, zuletzt geändert am 31. Juli 2009, die Durchführung eines Abschlussbetriebsplanverfahrens (kurz ABP-Verfahren) vorgeschrieben. Das Verfahren sieht laut § 53 (1) BBergG vor der Einstellung eines Betriebes vor, einen Abschlussbetriebsplan (ABP) aufzustellen, „der eine genaue Darstellung der technischen Durchführung und der Dauer der beabsichtigten Betriebseinstellung“ sowie „Angaben über eine Beseitigung der betrieblichen Anlagen und Einrichtungen oder über deren anderweitige Verwendung enthalten muss.“

Das ABP-Verfahren dient in erster Linie dazu, den Schutz Dritter vor den durch den Bergbaubetrieb verursachten Gefahren und einer Wiedernutzbarmachung der durch den jahrzehntelangen Betrieb in Anspruch genommenen Flächen - über und unter Tage - sicherzustellen. Der Ablauf des Verfahrens ist durch das bestehende Bergrecht in allen verfahrensrelevanten Punkten gesetzlich definiert und bindet zudem die zuständigen Behörden und Träger öffentlicher Belange aktiv in den Prozess ein.

Nach erfolgtem Stilllegungsbeschluss beginnt das ABP-Verfahren in der Regel mit der Erfassung von Daten und Unterlagen. Hierbei handelt es sich zumeist um Dokumente der Grundstücke und Liegenschaften. Den zweiten wesentlichen Schritt im Ablauf des Verfahrens stellt die sogenannte historische Recherche dar. Ergebnis dieser Aufarbeitung ist eine umfassende Dokumentation über den gesamten industriehistorischen Zeitraum der Nutzung am Bergbaustandort. Sie umfasst in der Hauptsache Unterlagen zu folgenden Themenfeldern:

- Flächenbeschreibung
- Flächenkartierung
- Betriebsanlagen
- Recherche noch vorhandener Fundamente
- Luftbildauswertung
- Bauakten
- Betriebsgenehmigungen
- Bodenbewegungen
- Kriegseinwirkungen

Im Regelfall wird die Historische Recherche durch Untersuchungskonzepte zur Gefährdungsabschätzung (Altlastenuntersuchung) ergänzt, welche einen zwingenden Bestandteil des ABP-Verfahrens darstellen.

Ein Großteil der notwendigen Untersuchungen und Dokumentationen für die ordnungsgemäße Bearbeitung der historischen Recherche am Standort Bergwerk West ist bereits frühzeitig durch die RAG in Eigenleistung erarbeitet worden und liegt bereits vor.

ABP-Verfahren stellt den Schutz Dritter vor den durch den Bergbaubetrieb verursachten Gefahren und einer Wiedernutzbarmachung der durch den jahrzehntelangen Betrieb in Anspruch genommenen Flächen - über und unter Tage - sicher.

¹ Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), das zuletzt durch Artikel 15a des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist"

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

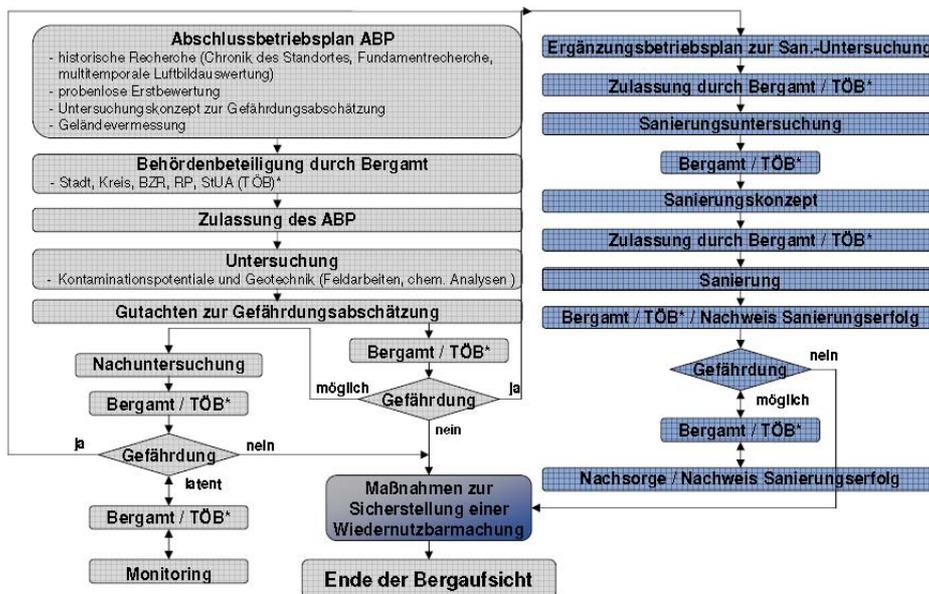
Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Nach Übergabe der vollständigen Unterlagen (Datensammlung, historische Recherche, Untersuchungsprogramm zur Gefährdungsabschätzung) an die für das Verfahren verantwortliche Behörde reicht diese die Unterlagen an die zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange (TÖB) zur Stellungnahme weiter. Abhängig vom Ergebnis der eingehenden Stellungnahmen entscheidet die Bezirksregierung über die Einleitung eines Erörterungsverfahrens. Wird ein Erörterungsverfahren eingeleitet, werden die TÖB am ABP-Verfahren und den folgenden Verfahrensschritten beteiligt. Die eingehenden Hinweise und Anforderungen der TÖB werden seitens der Bezirksregierung berücksichtigt, abgewogen (Grundsatz des Erfordernisses) und in enger Abstimmung mit dem Antragsteller in das weitere Verfahren eingebracht. Nach Zulassung des ABP-Verfahrens bildet die Untersuchung der Kontaminationspotenziale und der Geotechnik mit dem Gutachten zur Gefährdungsabschätzung den inhaltlichen Schwerpunkt des weiteren Ablaufs.

Aus der gesetzlichen Verpflichtung heraus, dass zukünftig von den Betriebsflächen keine Gefahren für Mensch, Boden und Grundwasser (Schutzgüter) ausgehen dürfen und zudem eine Folgenutzung (Mindestnutzung Grünfläche) seitens des Bergbaubetreibers gewährleistet werden muss, wird das Altlastenuntersuchungskonzept zur Gefährdungsabschätzung festgelegt. Dieses bildet zugleich die Basis für einen verbindlichen Sanierungsplan, dessen Vorgaben und Ziele direkt in den weiteren Planungsprozess integriert werden. Nach erfolgreicher Durchführung der Sanierungsarbeiten stellt der Bergbaubetreiber dann bei der zuständigen Behörde einen Antrag auf Beendigung der Bergaufsicht. Am Ende eines erfolgreichen ABP-Verfahrens steht die Entlassung der Flächen aus der Bergaufsicht. Die öffentlich-rechtliche Verantwortlichkeit für die Flächen geht von der Bezirksregierung an die allgemeinen Ordnungsbehörden über.

Am Ende des ABP-Verfahrens werden die Flächen aus dem Bergbaurecht entlassen und gehen in die Verantwortlichkeit der allg. Ordnungsbehörden über.

Ablaufschema ABP



* (TÖB) Träger Öffentlicher Belange n. § 54 Abs. 2 BBergG (Beteiligung, Stellungnahme, Erörterung)

Abb. 6: Ablaufschema ABP-Verfahren (Quelle: RAG Montan Immobilien GmbH)

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Der zuvor skizzierte Ablauf des ABP-Verfahren ist grundsätzlich kein starres Verfahren. Im Gegenteil, das ABP-Verfahren stellt ein effektives, flexibles und integrierendes Instrument zur Flächenentwicklung dar.

ABP-Verfahren stellt ein effektives, flexibles und integrierendes Instrument zur Flächenentwicklung dar.

So sind beispielsweise vorgezogene Freisetzungen von Flächen aus der bestehenden Bergaufsicht möglich. Dies wurde bereits auf der nördlichen Fläche der Zeche (Außenlager) zur Sicherung notwendiger Stellplätze für den Neubau der Hochschule Rhein-Waal im kooperativen Prozess mit der Stadt Kamp-Lintfort praktiziert. Für den Bergwerksbetreiber bedeutet dies jedoch einen zusätzlichen finanziellen Aufwand, da ein komplettes Verfahren mit allen erforderlichen Gutachten durchgeführt werden muss.

Grundsätzlich bestehen folgende Optimierungsmöglichkeiten für ein ABP-Verfahren:

- Konstruktive und kreative Mitwirkung aller Beteiligten
- Frühzeitiger Informationsaustausch und Verfahrensbeginn
- Optimale Abstimmung/Verzahnung der Bauleitplanung mit dem ABP-Verfahren im Sinne der Dokumentation der anschließenden Folgenutzungen (*Quelle: Bezirksregierung Arnsberg, Sondersitzung des Regionalrats Münster 26.11.2008 in Dorsten*)
- Zusammenführung der bergrechtlichen Verantwortung mit der Flächenentwicklung

Abschlussbetriebsplanverfahren als integratives Instrument

Bezirksregierung Arnsberg

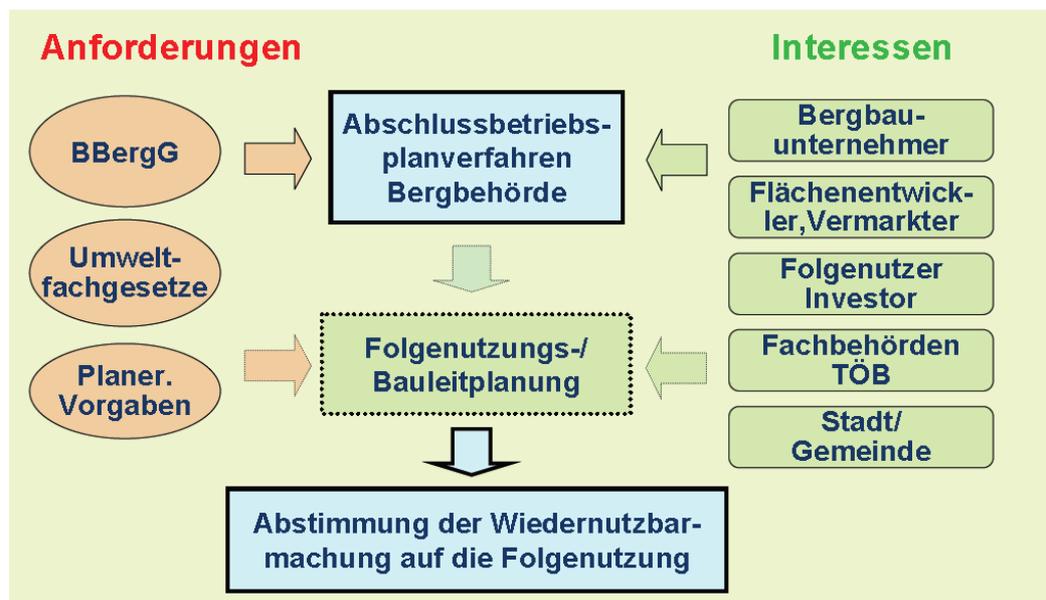


Abb. 7: ABP-Verfahren als integratives Instrument (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg)

In Kamp-Lintfort wurden durch die Beteiligten rechtzeitig die Grundlagen für ein Verfahren mit hohem Praxisbezug geschaffen. Dies sind die umfangreichen Dokumentationen der RAG, die stadtentwicklungspolitischen Gutachten der Stadtverwaltung und die Grundlagenermittlung zum geplanten **Masterplan Bergwerk West** durch Drees & Sommer.

6 Standortanalyse

Die im Rahmen der Grundlagenermittlung erarbeitete Standortanalyse basiert auf den vom Auftraggeber übergebenen Unterlagen, auf einer umfassenden Internetrecherche zu demographischen und ökonomischen Kenndaten sowie den durchgeführten Expertengesprächen. Weiterhin werden die Auswirkungen der Zechenstilllegung in ihren unterschiedlichsten Konsequenzen sowie die bestehenden Restriktionen und Potenziale auf den unter Bergrecht stehenden Betriebsflächen des Bergwerks West in Kamp-Lintfort recherchiert, ausgewertet und fachlich integriert.

6.1 Stadt Kamp-Lintfort (Makrostandort)

Kamp-Lintfort liegt am unteren Niederrhein, im Kreis Wesel, im Nordwesten des Bundeslandes Nordrhein-Westfalen. In der gesamten Region Niederrhein wohnen ca. 1,27 Mio. Menschen. Die Region umfasst eine Fläche von knapp 2.550 km² und grenzt im Norden und im äußersten Westen an die Niederlande. Das so genannte Kerngebiet der Region bilden die Kreise Kleve, Wesel und Viersen sowie die kreisfreie Stadt Krefeld. Des Weiteren zählen Teile der Städte Isselburg und Oberhausen sowie die Städte Duisburg und Mönchengladbach, der Rhein-Kreis Neuss und der Kreis Heinsberg zum Niederrhein. Kamp-Lintfort ist mit (Stand Juni 2010) circa 38.550 Einwohnern eine mittlere kreisangehörige Stadt.¹



Abb. 8: Kreis Wesel (Quelle: Wikipedia)

Kamp-Lintfort liegt im südlichen Teil der Euregio Rhein-Waal mit den Zentren Duisburg, Arnheim und Nimwegen und markiert gleichermaßen den westlichen Ausläufer der Metropolregion Rhein-Ruhr. Verwaltungstechnisch ist Kamp-Lintfort der Bezirksregierung

¹ Internetseite der Stadt Kamp-Lintfort, Stand 26. April 2011

Wesel-Datteln-Kanal. Die damit verbundene hohe Dichte an modernen Binnenhäfen gekoppelt mit der vorhandenen Schieneninfrastruktur bieten mannigfaltige Entwicklungschancen für die Region.

Die Stadt Kamp-Lintfort bietet durch ihre reizvolle Lage zwischen Niederrhein und Ruhrgebiet unterschiedlichste landschaftliche Reize und Freiraumqualitäten.¹ Weitere Stärken liegen in der kleinräumigen, überschaubaren Stadtstruktur mit einem hohen Grünanteil, einem vielfältigen Wohnungsangebot und einer guten Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur. Die gute verkehrliche Anbindung stärkt zudem die Rolle als wichtiger Arbeitsstandort in der Region.

Eine der Herausforderungen für die Region und die Stadt Kamp-Lintfort bestehen darin, die vorhandenen Potenziale noch stärker zu nutzen, die Region und ihre vorhandenen Vorteile bekannter zu machen und die derzeitigen Defizite zu minimieren.

6.2 Lage des Projektgebiets im Stadtgefüge (Mikrostandort)

Das Zechengelände Friedrich Heinrich grenzt von Süden her direkt an das Stadtzentrum. Die Fläche wird in westlicher Richtung durch die zumeist kleinteilige Siedlungsstruktur der Stadtteile Geisbruch und Gestfeld, im Osten durch den Stadtteil Lintfort eingefasst. In direkter süd-östlicher Verlängerung zum Zechenareal schließt sich der Kohlenlagerplatz an, der ebenfalls zum engeren Untersuchungsgebiet zählt.

Die westliche Grenze bildet auf einer Länge von ca. 1,3 km die Friedrich-Heinrich-Allee. Im Norden trennen die Friedrich- und die Ringstraße das Zechengelände von der Innenstadt. Im Osten grenzt wiederum die Ringstraße sowie im Süden die Kattenstraße das Zechengelände ein.

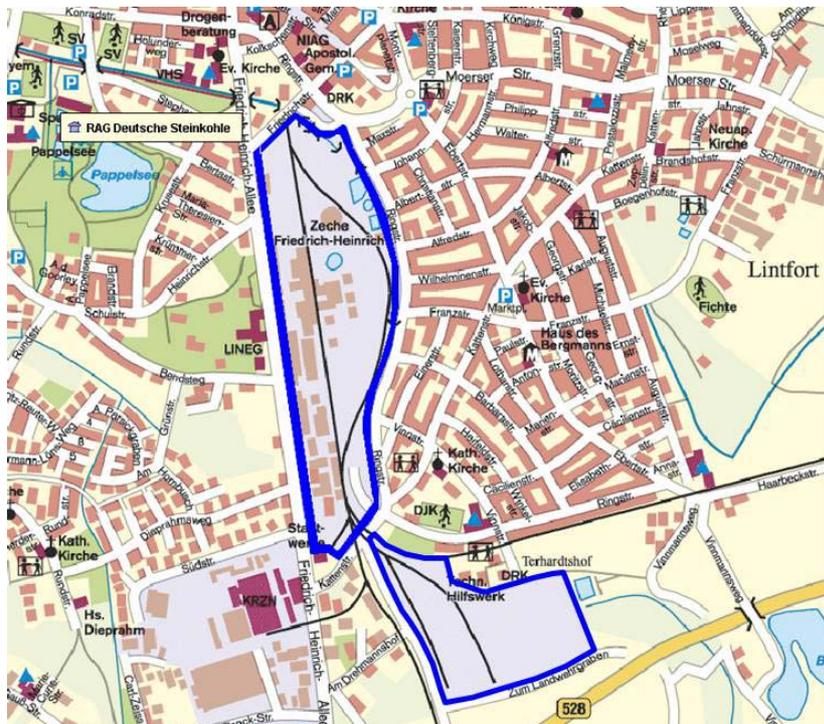


Abb. 10: Lage der RAG Betriebsflächen im Stadtgefüge. (Quelle: Revilak Map 4.0, Ergänzung D&S)

¹ Stadtentwicklungsplan 2020

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Über die Friedrich-Heinrich-Allee Richtung Süden besteht eine unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße 528. Über die B 528 besteht am nahegelegenen Autobahnkreuz Kamp-Lintfort weiterhin eine direkte Verbindung zur Bundesautobahn A 57 als auch zur A 42.

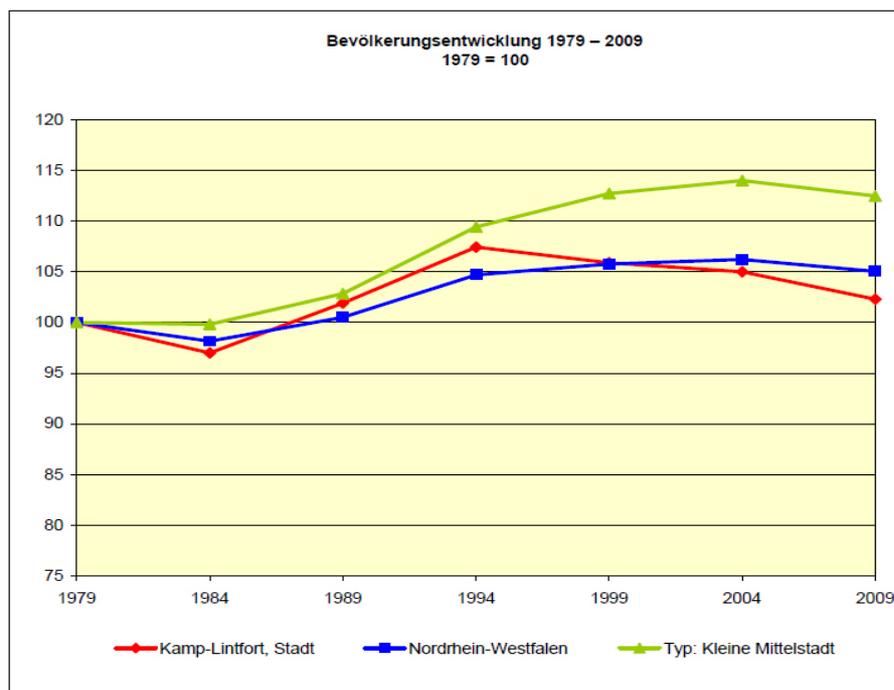
Fazit Mikrostandort

Der Standort Bergwerk West bietet durch seine zentrale Lage im Stadtgefüge hervorragende Entwicklungschancen. Hinzu kommen mit den bereits in STEP 2020, den Freiraumkonzept, als auch den Innenstadtentwicklungskonzept formulierten stadtplanerischen und freiraumplanerischen Ansätzen, weitere positive Standortfaktoren zum Tragen. Durch bereits in der Umsetzung bzw. konkreten Planung befindliche Bauaktivitäten an den Rändern der Fläche, beispielhaft zu nennen sind hier das EK3, der Neubau eines Studentenwohnheims und der Hochschule, entstehen weitere positiv besetzte Projekte im unmittelbaren Umfeld des Zechengeländes. Gelingt es im weiteren Projektverlauf einen SPNV-Anschluss zu verwirklichen, Bestandsgebäude einer tragfähigen Nachnutzung zuzuführen und die heutige Fläche des Kohlenlagerplatzes zu einem modernen Logistikstandort zu entwickeln bietet der Standort vielfältige Potenziale für eine dauerhaft erfolgreiche Entwicklung.

Zentrale Lage bietet einmalige Chancen für die gesamtstädtische Entwicklung Kamp-Lintforts.

6.3 Bevölkerungsentwicklung

In Kamp-Lintfort sind derzeit ca. 38.550 Einwohner mit ihrem Hauptwohnsitz gemeldet. Die Mehrzahl der Bevölkerung lebt in den Stadtteilen Geisbruch und Lintfort. Es folgen die Stadtteile Stadtkern, Gestfeld, Rossenray und Niersenbruch. Die Einwohnerzahl in Kamp-Lintfort ist seit 1994 leicht rückläufig. Dies gilt jedoch ebenso für den Kreis Wesel. Aufgrund der aktuellen wirtschaftlichen Entwicklungen wird derzeit ein anhaltender leicht negativer Trend der Bevölkerungsentwicklung für die kommenden Jahre prognostiziert.¹



¹ Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW, Modellrechnung zur Bevölkerungsentwicklung in Gemeinden, Stadt Kamp-Lintfort

Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Landesbank NRW, Stand 2009)

Der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund liegt mit ca. 10% geringfügig höher als der Vergleichswert des Kreises Wesel (ca. 8%) und im Landesdurchschnitt in NRW (ca. 10%)¹. Die Arbeitslosenquote hat sich seit Mai 2010 von 10,4% spürbar verringert und liegt im Mai 2011 bei 9,3%². Der Anteil an Empfängern von Sozialleistungen nach SGB II und SGB III liegt in Kamp-Lintfort mit Stand März 2011 bei 7,7%³. Zudem weist die Stadt einen überdurchschnittlichen Anteil an Erwerbstätigen mit geringem Einkommen und einen unterdurchschnittlichen Anteil an höheren Einkommensklassen auf⁴. Kamp-Lintfort verzeichnet in den letzten Jahren zwar ein ausgeglichenes Wanderungssaldo, allerdings werden dabei hohe Verringerungen durch hohe Hinzunahmen ausgeglichen. Das heißt, dass die Stadt eine hohe Bevölkerungsfuktuation verzeichnet und die neu gewonnenen Einwohner nicht dauerhaft an den Standort binden kann.

Steigende Lebenserwartung einerseits bei zeitgleich sinkenden Geburtenzahlen andererseits bewirkt eine kontinuierliche Umkehrung der Bevölkerungspyramide und eine ansteigende Alterung der Gesellschaft. Das Durchschnittsalter in Kamp-Lintfort liegt derzeit bei ca. 43 Jahren⁵. Betrachtet man die demographische Struktur, wird die Gruppe der 50-60 jährigen 2020 die zahlenmäßig stärkste Gruppe innerhalb der Gesamtbevölkerung stellen. Der Anteil an Haushaltsvorständen zwischen 40 und 60 Jahren liegt mit 107 bzw. 121 Punkten deutlich über dem Referenzwert von 100. Kamp-Lintfort ist somit statistisch gesehen eine „alternde“ Stadt.

Im Zuge des demografischen Wandels in NRW zeigt sich auch in Kamp-Lintfort die Bevölkerungszahl, analog zum restlichen Landkreis, als rückläufig.⁶ Seit 2000 ist die Bevölkerung um ca. 5 % geschrumpft und auch zukünftig ist von einer rückläufigen Entwicklung auszugehen. Dies resultiert vorwiegend aus der zunehmenden Sterberate und der geringeren Geburtenzahl in der Stadt. Zum 30.06.2010 weist die Stadt Kamp-Lintfort eine Bevölkerungszahl von 38.554 auf. Im nachfolgenden Bild ist die Entwicklung seit 1990 dargestellt.

Die heutige Bevölkerungsfuktuation sollte zukünftig durch ein verbesserte Arbeits- und Wohnangebote reduziert werden können.

¹ Stadtentwicklungsplan 2020

² Arbeitsmarktreport, Agentur für Arbeit Wesel, Stand Mai 2011

³ Arbeitsmarktreport, Agentur für Arbeit Wesel, Stand Mai 2011

⁴ Wirkungsanalyse Einkaufszentrum Moerser Straße, BulwienGesa AG, 2008

⁵ Kommunalprofil Kamp-Lintfort, Stadt, Landesdatenbank NRW, Stand 2009

⁶ Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel, 2010

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

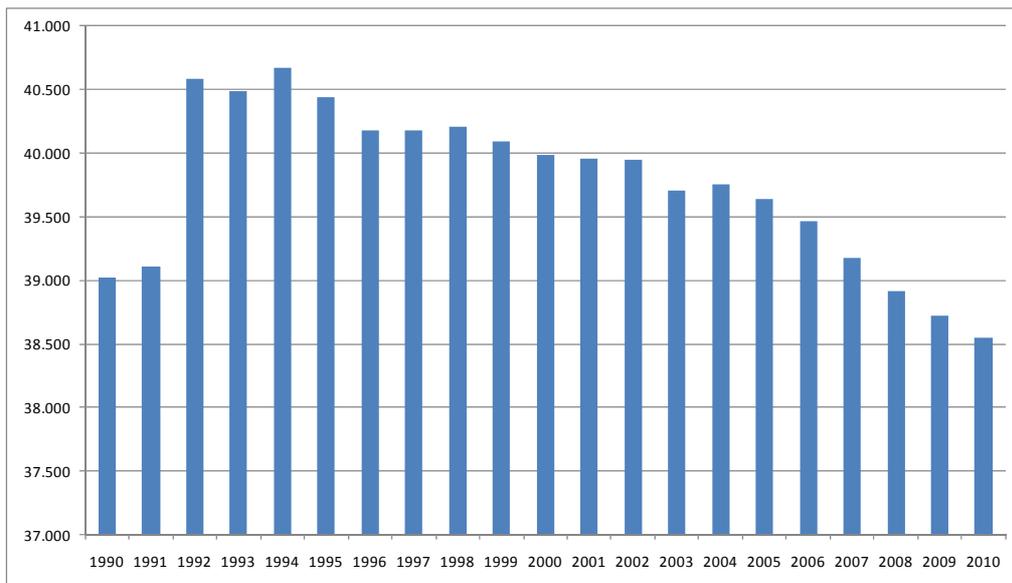
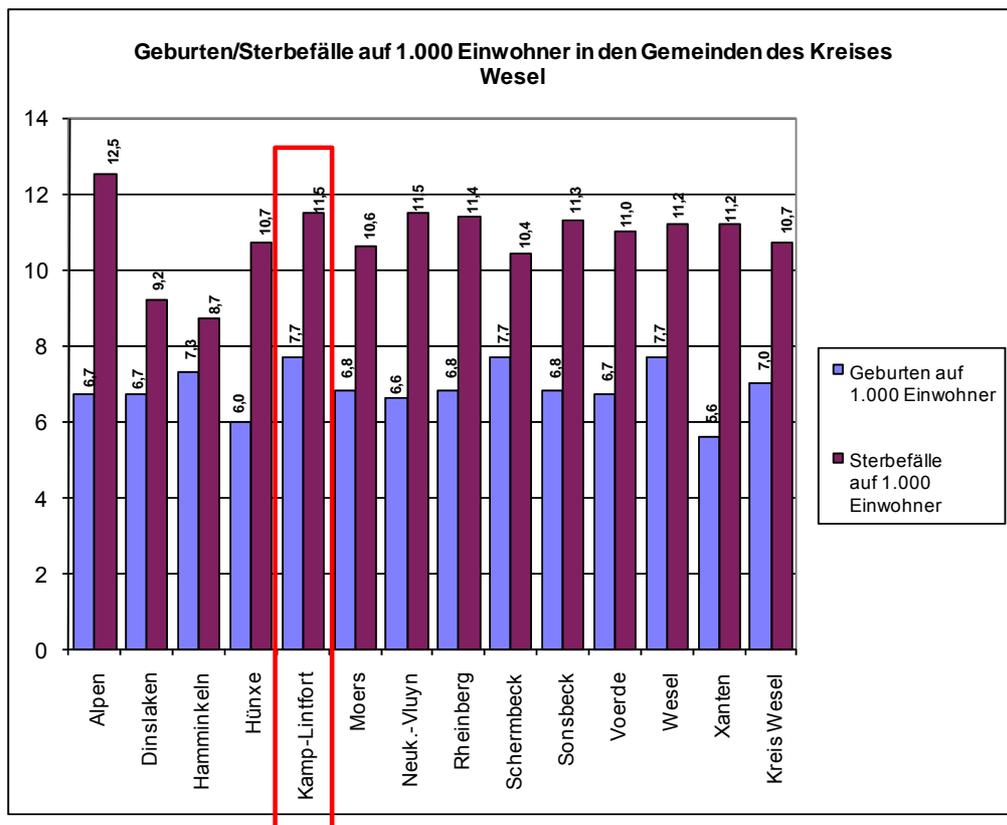


Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung Kamp-Lintfort (Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel 2010)

Anhand der nachfolgenden Diagramme ist festzustellen, dass der wesentliche Grund für den Bevölkerungsrückgang die Sterbefallüberschüsse sind. Die Zuzüge und Fortzüge haben sich in den letzten Jahren in Kamp-Lintfort eingependelt.



Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

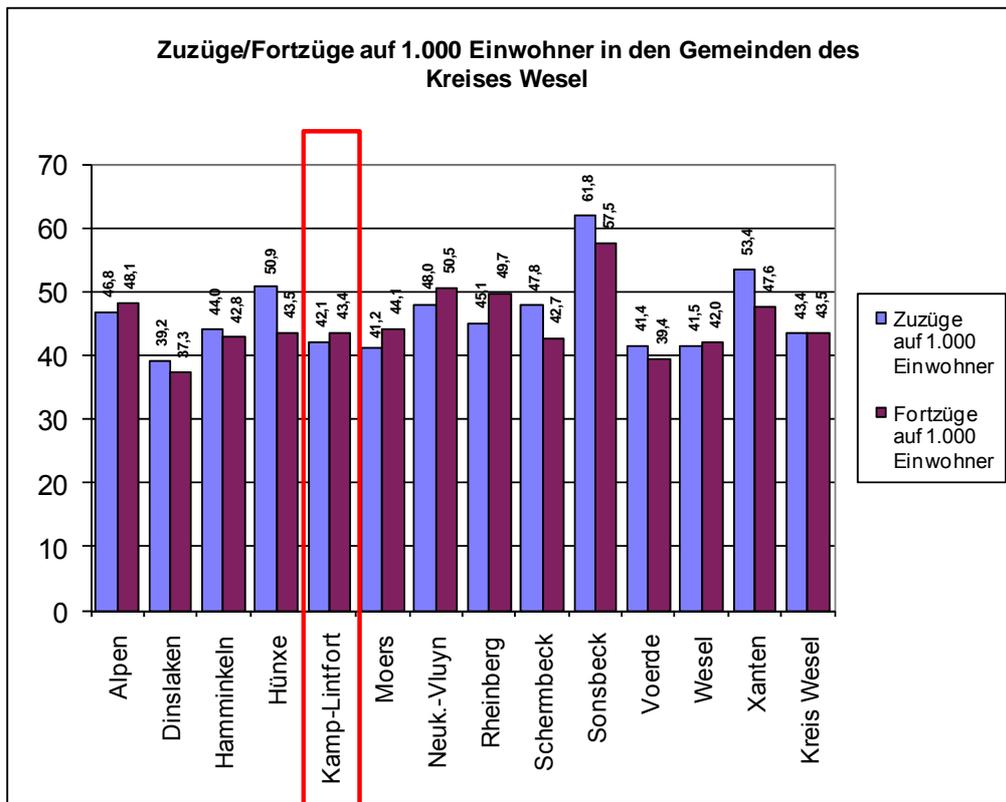


Abb. 13: Bevölkerungsbewegung 2009 (Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel 2010)

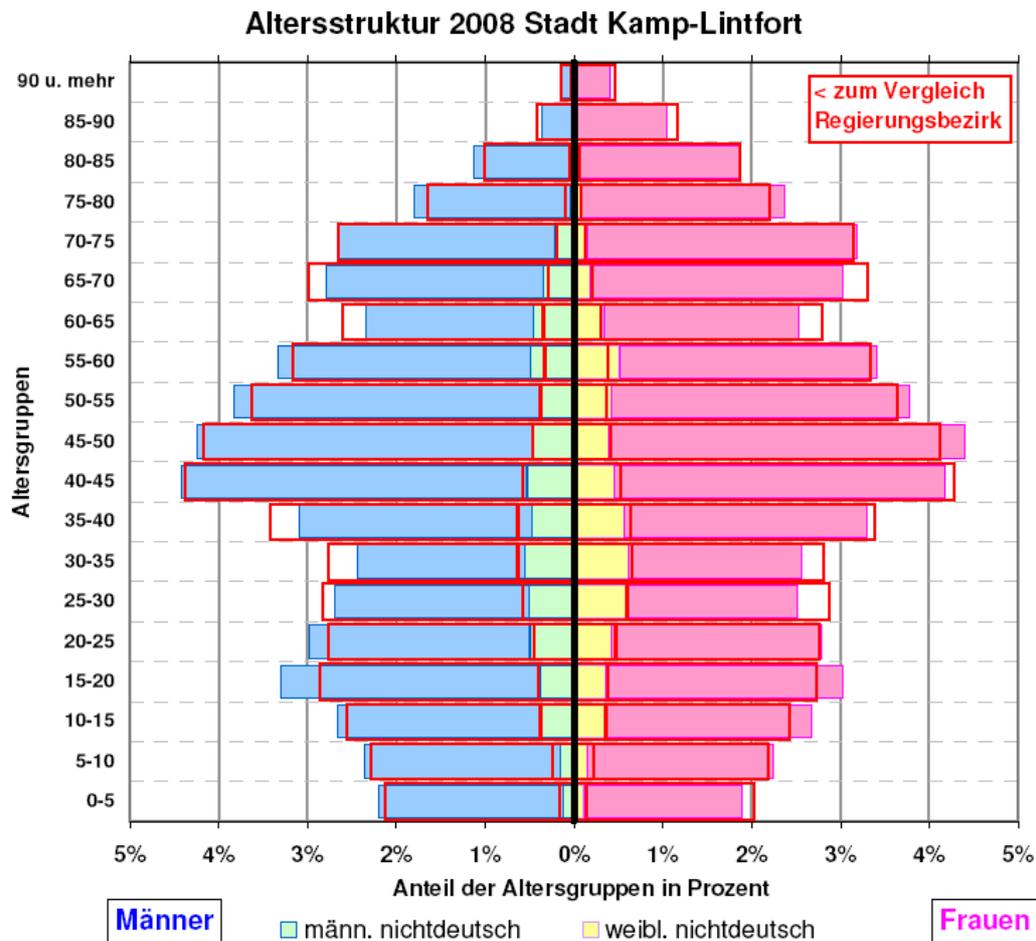


Abb. 14: Altersstruktur 2008: Bezirksregierung Düsseldorf

Laut dem Bericht zur demographischen, wirtschaftsstrukturellen und baulichen Entwicklung von 2006 wird sich die Zahl der Einwohner in Kamp-Lintfort bis 2020 um ca. 1.550 auf 37.000 Einwohner verringern. Die Stadt Kamp-Lintfort steht somit wie viele Städte in NRW und im gesamten Bundesgebiet vor der Herausforderung, dem demographischen Wandel aktiv zu begegnen. Man geht davon aus, dass im Jahr 2020 die stärkste Altersgruppe von 50- bis 60-jährigen Personen geprägt sein wird. Dies liegt vor allem auch daran, dass der Anteil Jugendlicher und Kinder rückläufig ist.

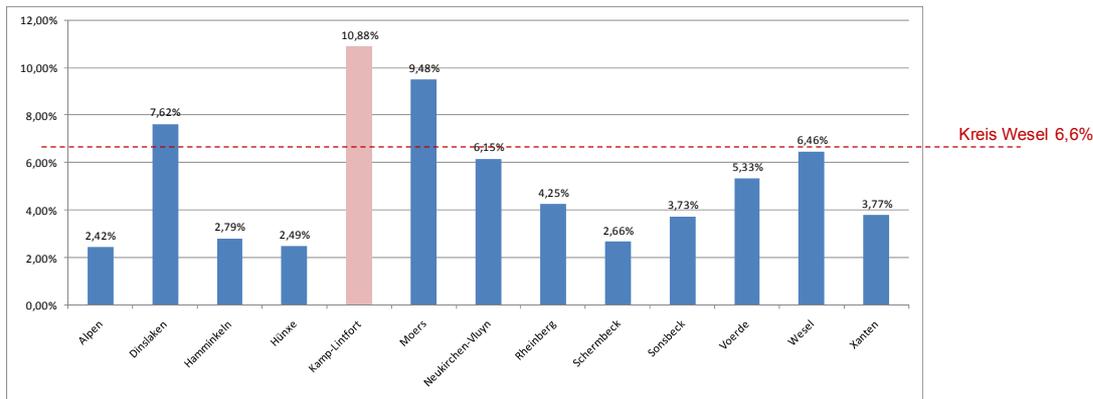
Kamp-Lintfort muss versuchen den prognostizierten Trend der negativen Bevölkerungsentwicklung mindestens zu verlangsamen

Laut statistischem Landesamt NRW lag der Anteil der ausländischen Bevölkerung in Kamp-Lintfort mit 10,88 % deutlich über dem Vergleichswert des Kreises Wesel (6,6 %). In der benachbarten Stadt Moers liegt der Anteil bei ca. 9,5 %. Somit ist der Anteil der Ausländerquote in der Stadt Kamp-Lintfort am höchsten. Besonders im Stadtteil Lintfort ist der Anteil mit 23% als sehr hoch zu bezeichnen¹.

¹ Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“



Anteil der Ausländerquote in der Stadt Kamp-Lintfort im Vergleich zur Umgebung am höchsten, besonders im Stadtteil Lintfort

Abb. 15: Ausländeranteil Kamp-Lintfort (Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel 2010)

Die größte Gruppe der Ausländer in Kamp-Lintfort, die insgesamt über alle Herkunftsländer bei ca. 4.200 Personen liegt, bilden mit 38 % die Bürger aus der Türkei, gefolgt von Bosnien und sonstigen Herkunftsländern. Im Jahr 1991 wurden insbesondere aus dem ehemaligen Jugoslawien über 2.000 Menschen in Kamp-Lintfort aufgenommen. Die Entwicklung hat sich über die Jahre hinweg durch eine teilweise Rückkehr dieser Personengruppe in ihre Heimat wieder eingependelt.

6.4 Wirtschaftsstruktur

6.4.1 Region NiederRhein und Kreis Wesel

Die wirtschaftsräumliche Lage und ihre verkehrliche Erschließung gehören zu den herausragenden Standortvorteilen der Region NiederRhein. Aus der Region können 62,5 Mio. Menschen in drei Stunden mit dem Kraftfahrzeug erreicht werden. Die ansässigen Betriebe können sich so das Nachfragepotential des gesamten Rhein-Ruhr-Raums und des ländlichen Niederrheins bis in die Niederlande erschließen.

Ein wichtiger Indikator für die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einer Region stellt das Bruttoinlandsprodukt (BIP) dar. Der Kreis Wesel lag hier im Zeitraum 1992 bis 2007 mit 32% leicht unter dem Landesdurchschnitt von 35%. Das BIP je Erwerbstätigen im Kreis Wesel hingegen liegt mit 50.649 Euro im Jahr 2007 nicht nur 17,2 Prozentpunkte unter dem Landesdurchschnitt, sondern entwickelte sich auch im bereits dargestellten Zeitraum mit +18,0 % unterdurchschnittlich.¹

¹ ZIKON II, Langfassung

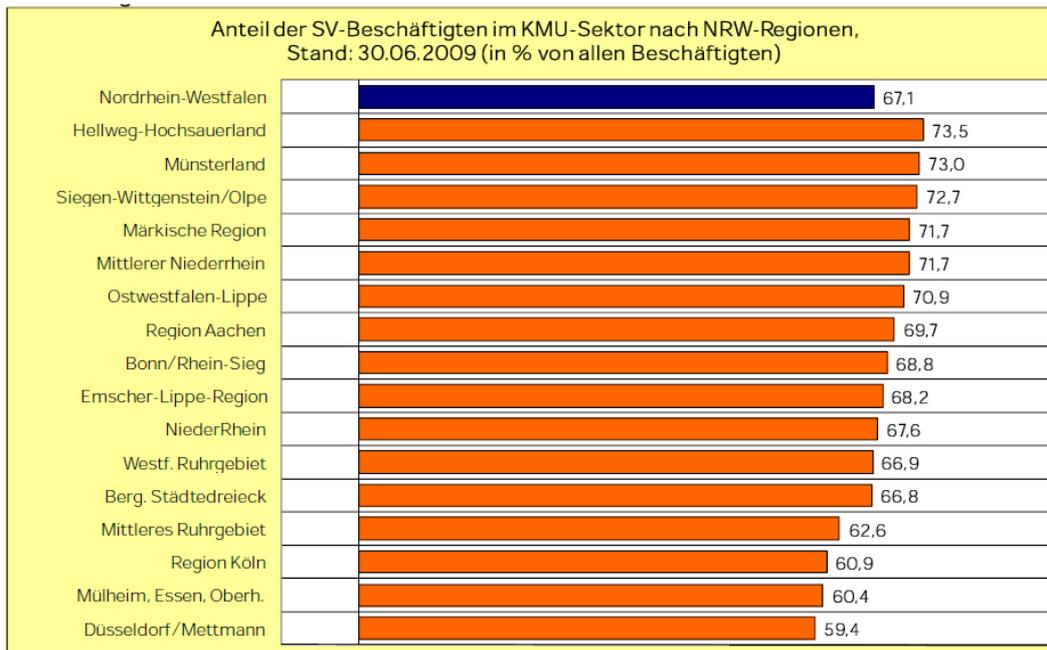


Abb. 16: Anteil SV-Beschäftigter im KMU-Sektor in NRW (Quelle Arbeitsmarktreport NRW Sonderbericht Beschäftigung, 2010)

Der Anteil Beschäftigter in kleinen und mittelständischen Unternehmen in der Region NiederRhein lag im Jahr 2010 bei knapp 68% und damit etwas über dem Landesdurchschnitt in NRW, Tendenz weiter steigend.¹ Untergliedert nach Wirtschaftssektoren arbeiten in der Region fast zwei Drittel der Erwerbstätigen im tertiären Sektor, knapp 32% im sekundären Sektor und nur etwas mehr als 2% im primären Sektor.

Wirtschaftsstruktur, Arbeitsplatzangebot und Rahmenbedingungen für ansässige und ansiedlungswillige Unternehmen sind vielfältig zu entwickeln und auszurichten.

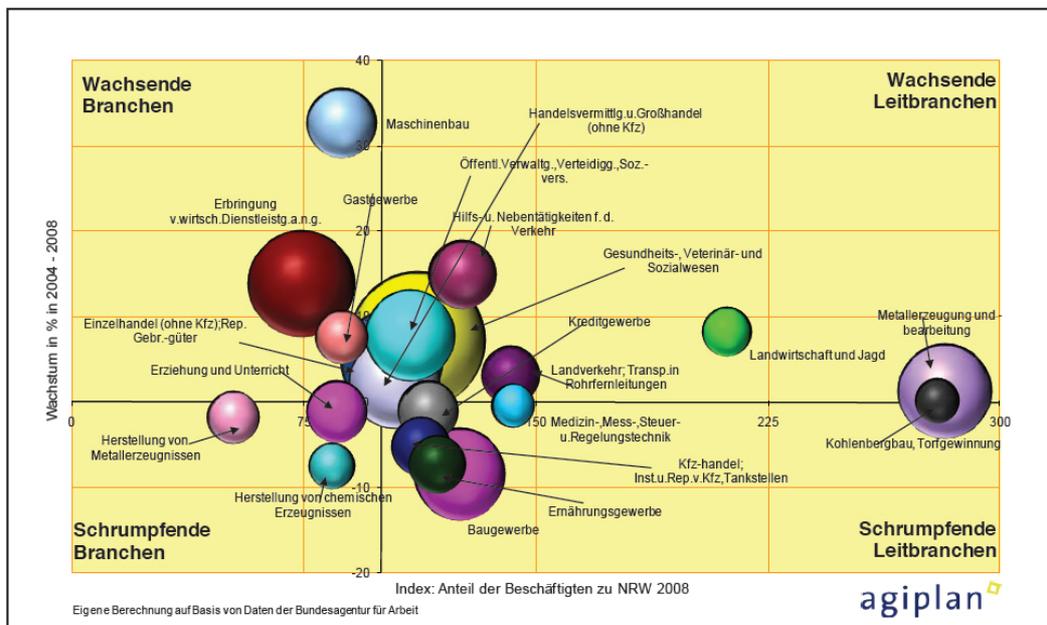


Abb. 17: Beschäftigte nach Branchenspezialisierung in der Region NiederRhein (Quelle ZIKON II)

¹ Arbeitsmarktreport NRW Sonderbericht Beschäftigung, 2010

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Für den Kreis Wesel stehen folgende Branchen in ihrer Entwicklung positiv heraus¹:

Kompetenzbranchen Kreis Wesel
Logistik
Material-, Werkstoff- und Nanotechnologie
Umwelt und Energie
Informations-, Kommunikations- und Umwelttechnologie
Tourismus
Maschinenbau
Gesundheit
Agrobusiness und Food

6.4.2 Stadt Kamp-Lintfort

Seit Beginn der Siedlungsentwicklung vor rund 100 Jahren ist Kamp-Lintfort ein wichtiger Arbeitsstandort in der Region, dessen Entwicklung über Jahrzehnte unausweichlich mit der des Steinkohlebergbaus verknüpft war.² Die geplante Schließung des Bergwerk West Ende 2012 strahlt negativ auf die gesamte Region aus, trifft jedoch die südlichen Städte des Kreises Wesel u.a. Kamp-Lintfort besonders hart.³

Die Wirtschaftsstruktur in Kamp-Lintfort war über Jahrzehnte durch die Bergbauindustrie und bergbauaffine Zulieferbetriebe geprägt. Heute stellt sich das Spektrum der ortsansässigen Unternehmen deutlich heterogener dar. Aktuell arbeiten etwa 50% der Beschäftigten im Dienstleistungssektor.⁴ Bei einer dezidierten Betrachtung z.B. der Unternehmensgründungen der letzten Jahre zeigt sich eine im Vergleich zum Landes- und Bundesdurchschnitt hohe Aktivität im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologien. Diese Entwicklung wurde durch die Stadt Kamp-Lintfort unter anderem mit der Ausweisung des 50 ha großen Technologiepark Dieprahm, dem Gewerbegebiet Nord-Kamperbruch sowie 2001 mit dem Gewerbe- und Industriegebiet Rossenray Nord-Ost aktiv gefördert.

Spektrum der ortsansässigen Wirtschaft stellt sich heute im Vergleich zur Vergangenheit deutlich heterogener dar. Diese Entwicklung ist weiter zu fördern.

¹ ZIKON II, Langfassung

² Stadtentwicklungsplan Kamp-Lintfort 2020

³ ZIKON II, Langfassung

⁴ Quelle it.nrw

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

In den Jahren 2007-2010 ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Kamp-Lintfort im Vergleich zu den Jahren 2002-2006 wieder leicht gestiegen. Auf 100 Einwohner kommen in Kamp-Lintfort aktuell knapp 31 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte. Ein Wert, der deutlich über dem des Kreis Wesel mit 24 und den benachbarten Städten Rheinberg mit 19, Neukirchen-Vluyn (21) und Moers (27) liegt. Damit nimmt Kamp-Lintfort im regionalen Vergleich durchaus eine Sonderstellung ein.¹

Der Anteil an Beschäftigten im Dienstleistungssektor deutet auf eine insgesamt positive Entwicklung bei der Bewältigung des Strukturwandels hin, ist aber aufgrund der reinen Zahl noch nicht als dauerhaft nachhaltig zu bewerten. Vergleicht man Kamp-Lintfort z.B. mit dem Kreis Wesel, 65% oder dem Landesdurchschnitt 69% zeigen sich deutliche Unterschiede.²

¹ Arbeitsmarktreport NRW, Sonderbericht Beschäftigung 2010

² Arbeitsmarktreport NRW, Sonderbericht Beschäftigung 2010

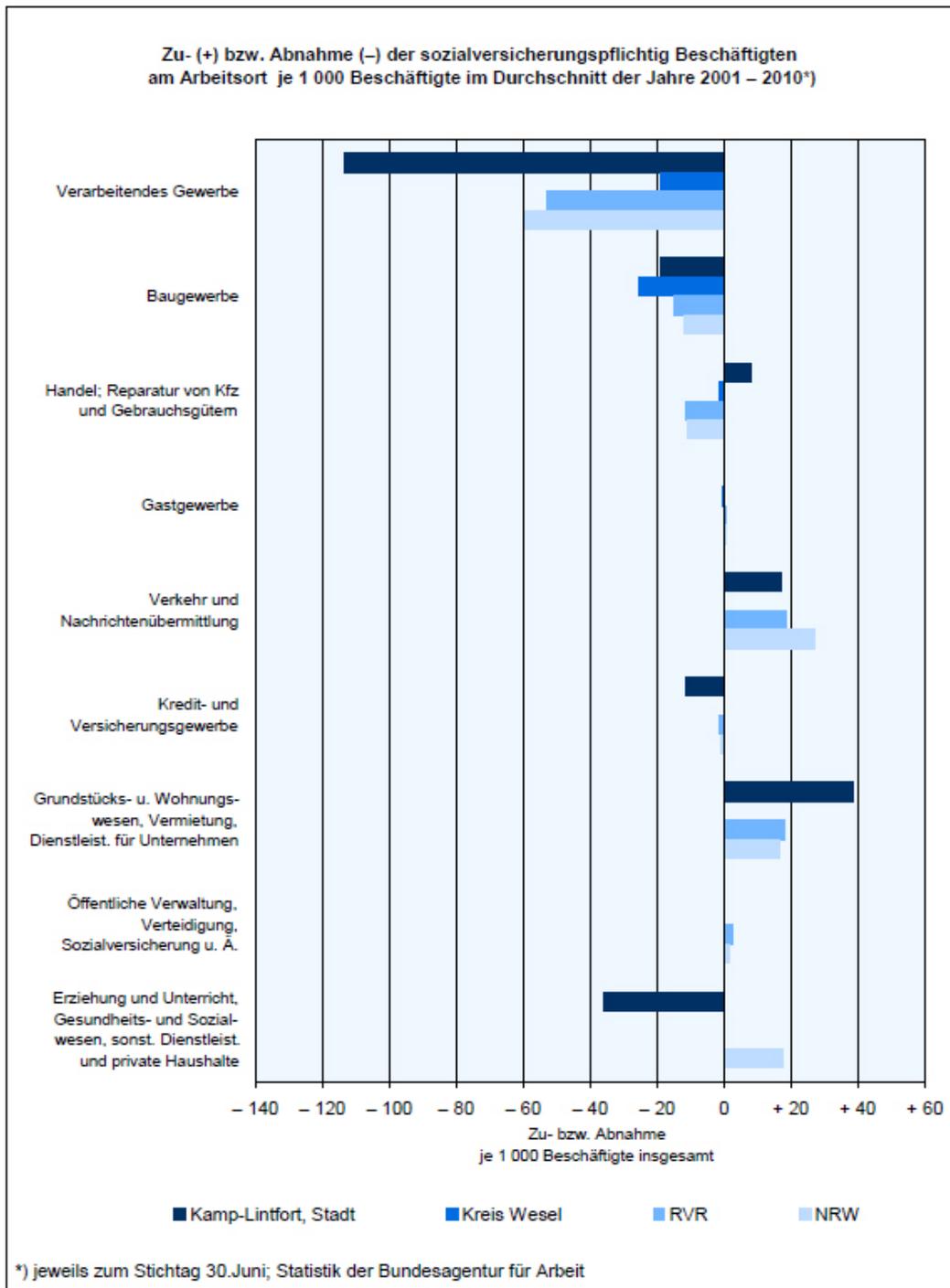


Abb. 18: Zu- und Abnahme der SV-Beschäftigten nach Branchen, 2010 (Quelle: Wirtschaftsförderung metropoleruhr, Standortprofil Kamp-Lintfort, 2010)

Dennoch sind in den letzten Jahren bedeutende Ansiedlungen gelungen. Dazu zählen u.a. Logistikstandorte für die Lidl Vertriebs GmbH & Co. KG und Kaiser+Kraft (Versandhandel für Büro-, Betriebs- und Lagerausstattung), die Großbäckerei Büsch mit 300 MA am Standort Kamp-Lintfort, das Kommunale Rechenzentrum Niederrhein (KRZN), die VS Optoelectronic (ein Unternehmen der Panasonic Electric Works Vossloh-Schwabe Gruppe), die IMST GmbH (Kompetenzzentrum und professionelles Entwicklungshaus für Hochfrequenzschaltungen, Funkmodule und Kommunikationssysteme), CEM (Marktführer in der Mikrowellen-Labortechnik), odelo

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

LED GmbH (Automotive Signal Lights) und UFP Deutschland GmbH (Distributor für PBS-Produkte). Sie werden ergänzt durch Firmen des Maschinenbaus wie ALMATEC (führender Hersteller von Druckluft-Membranpumpen) und KISA GmbH und durch Firmen des Metall- und Fassadenbaus und der Lichtarchitektur (Fa. Berger GmbH). Auch das Abfallentsorgungszentrum Asdonkshof soll hier erwähnt werden.

Weitere positive Impulse für den Arbeitsmarkt im Kreis Wesel und Kamp-Lintfort dürfte auch die Amazon-Ansiedlung im unmittelbar benachbarten Rheinberg mit sich bringen. Mit insgesamt dreitausend geplanten Arbeitsplätzen, davon etwa eintausend Festangestellten, dürften zudem nicht unerhebliche wirtschaftliche Impulse für die Region verbunden sein.

Fazit Wirtschaftsstruktur

Der Wirtschaftsstandort NiederRhein bietet neben seiner Lagegunst auch ein gutes Investitions- und Innovationsklima für zukunftsorientierte und hochtechnisierte Branchen. Durchaus vergleichbar sind die Voraussetzungen bezogen auf den Wirtschaftsstandort Kamp-Lintfort. Beide Standorte, sowohl die Region, als auch die Stadt könnten die vorhandenen Potenziale noch stärker vermarkten.

Für den Standort Kamp-Lintfort, der sich mit der bevorstehenden Schließung des Bergwerk West in Mitten eines lokalspezifischen Strukturwandels befindet wird es zukünftig, noch stärker als heute, darauf ankommen den bereits vor Ort ansässigen, ebenso wie ansiedlungswilligen Unternehmen langfristige Perspektiven anzubieten. Konkret bedeutet dies für ausreichende Flächenangebote und eine moderne Verkehrsinfrastruktur Sorge zu tragen. Ergänzend hierzu sollten bestehende Möglichkeiten für Existenzgründer und Innovationsträger ausgebaut und neue Angebote für Networking, Weiterbildung in Zusammenarbeit mit Hochschule, IHK, wir4, Bildungseinrichtungen und den Unternehmen angedacht und entwickelt werden.

6.5 Haushaltsstruktur

Im „Wegweiser demographischer Wandel“ der Bertelsmann Stiftung wird Kamp-Lintfort dem Demographietyp 1 „stabile Mittelstädte und regionale Zentren mit geringem Familienanteil“ zugeordnet.¹ Dieser Zuordnung widersprechen jedoch die statistischen Daten, die im Gutachten der BulwienGesa AG, Stand August 2008, aufgeführt werden. Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (100 Punkte) liegt der Anteil an Single- Haushalten mit 90 Punkten merklich niedriger.

Im Kontrast hierzu stehen auch die Indexwerte für Mehrpersonenhaushalte mit Kindern mit 106 Punkten. Dieser Wert liegt über dem Bundesdurchschnitt von 100 Punkten. Bei den Mehrpersonenhaushalten ohne Kinder liegt Kamp-Lintfort mit 106 Punkten im Vergleich zu Moers mit 116 und dem Kreis Wesel mit 110 etwas zurück. „Die Haushaltsstrukturdaten Kamp-Lintforts weichen damit (noch relativ moderat) vom Bundesdurchschnitt ab und ähneln denen des Kreises Wesel sowie denen des Landes NRW.“²

Weitere positive Impulse für den Arbeitsmarkt im Kreis Wesel und Kamp-Lintfort dürfte auch die Amazon-Ansiedlung im unmittelbar benachbarten Rheinberg mit sich bringen.

¹ Quelle wegweiser-kommune.de)

² Wirkungsanalyse Einkaufszentrum Moerser Straße, BulwienGesa AG, 2008

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Die Kaufkraftkennziffer ist im Vergleich zum BulwienGesa Gutachten aus dem Jahr 2008 von einem Wert knapp über 80 in 2010 nun auf knapp 88 angestiegen. Im Landesvergleich liegt Kamp-Lintfort trotz der erfreulichen Steigerung deutlich zurück. Das Kaufkraftpotenzial ist somit aktuell weiterhin als unterdurchschnittlich zu bewerten.

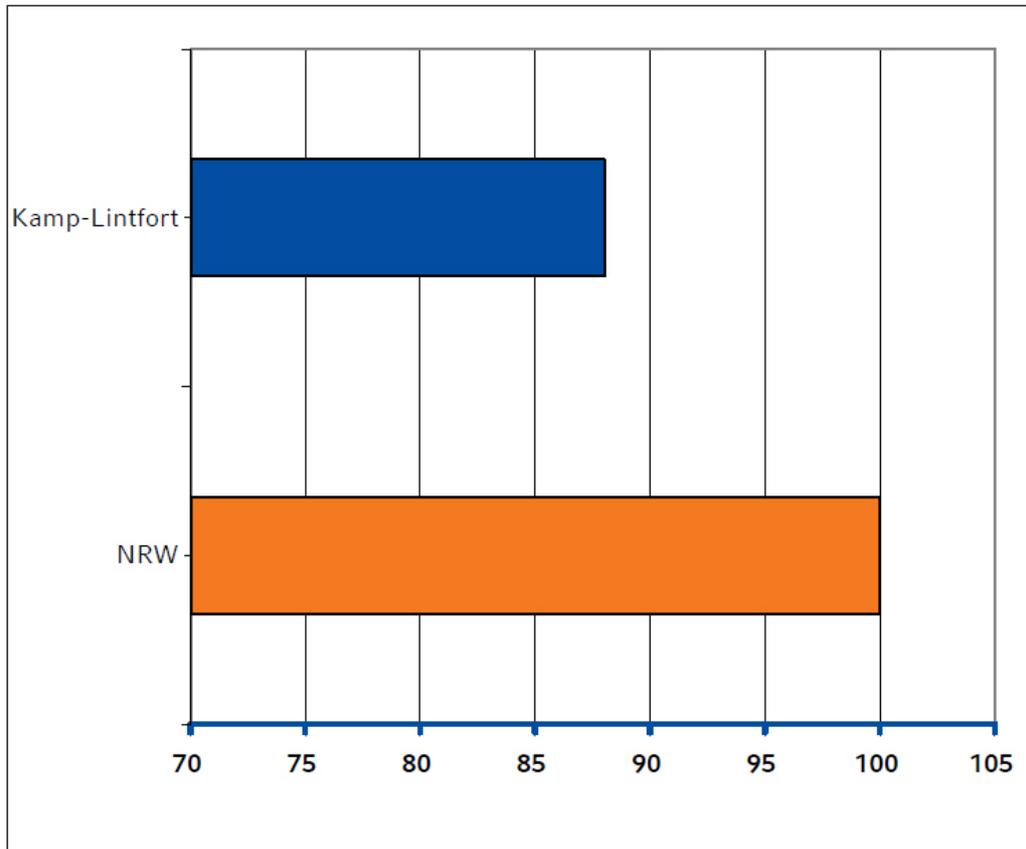


Abb. 19: Kaufkraftindex je Haushalt 2009, (Quelle Kommunalprofil 2010 NRW Bank)

Die unterdurchschnittliche Kaufkraftkennziffer ist zudem ein deutlicher Indikator für die im Vergleich zum Kreis Wesel, dem Land NRW sowie dem Bundesdurchschnitt geringen Einkommensstruktur in Kamp-Lintfort.

So machen Haushalte mit einem durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen < 1.500 € nahezu 50 % der Gesamthaushalte Kamp-Lintforts aus; während die Haushalte mit einem Einkommen > 2.600 € (rd. 25,4 % der Haushalte) deutlich unterrepräsentiert sind. Dies im Kontrast zu Moers (rd. 24 % und ca. 46 %), zum Kreis Wesel (rd. 20 % und ca. 54 %) zum Land NRW (rd. 26 % und ca. 45 %) sowie zur BRD (rd. 27 % und ca. 45 %).

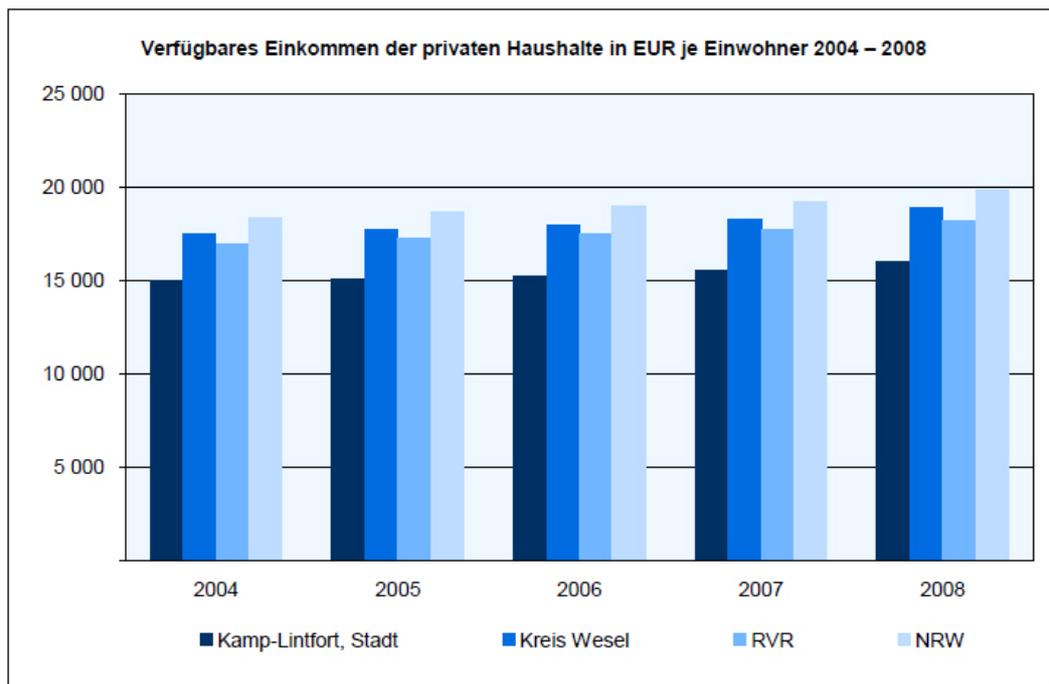


Abb. 20: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in EUR, (Quelle: Wirtschaftsförderung metropol Ruhr, Standortprofil Kamp-Lintfort, 2010)

6.6 Milieustruktur

Zu den grundlegenden Fragen, die Kommunalstatistik und Stadtforschung seit jeher zu beantworten suchen, gehören neben denen nach der quantitativen Entwicklung der Bevölkerung auch die nach ihrer sozialstrukturellen Zusammensetzung und der räumlichen Verteilung über das jeweilige Stadtgebiet.

Für Kommunen ist die Beschäftigung mit Lebensstilen und sozialen Milieus in verschiedener Hinsicht relevant. Sie finden immer häufiger in der Stadtplanung und Stadtentwicklung Beachtung sowie im Hinblick auf zielgruppenspezifische Planungen und Folgenabschätzung kommunalpolitischer Maßnahmen. Mittlerweile bemühen sich insbesondere größere Städte um entsprechende Analysen. Die Datenlage ist bis zum heutigen Tag allerdings weitgehend unbefriedigend. Die statistische Erfassung von Milieus und Milieugruppen sind zudem methodisch in der Fachwelt hoch umstritten.

Rein der Lehre folgend gibt es in Deutschland zehn definierte Milieugruppen. Diese werden in einem „sozialen Raum gesellschaftlicher Ungleichheit“ verortet, den vertikale und horizontale Differenzierungsachsen definieren. Die vertikale Achse weist die Schicht-Dimensionen (Unter-, Mittel-, Oberschicht) aus, die horizontale Achse die Wertorientierungen (traditionelle Werte, Modernisierung, Neuorientierung).¹ Die meisten Milieugruppen sind nicht eindeutig einer Schicht oder einer Grundorientierung zugeordnet.

Eine umfassende Untersuchung der Milieugruppen in Kamp-Lintfort kann einen wichtigen Beitrag zur Verifizierung der ermittelten Bedarfe leisten.

¹ Quelle Sinus Siciovision, Wiesbadener Stadtanalysen

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

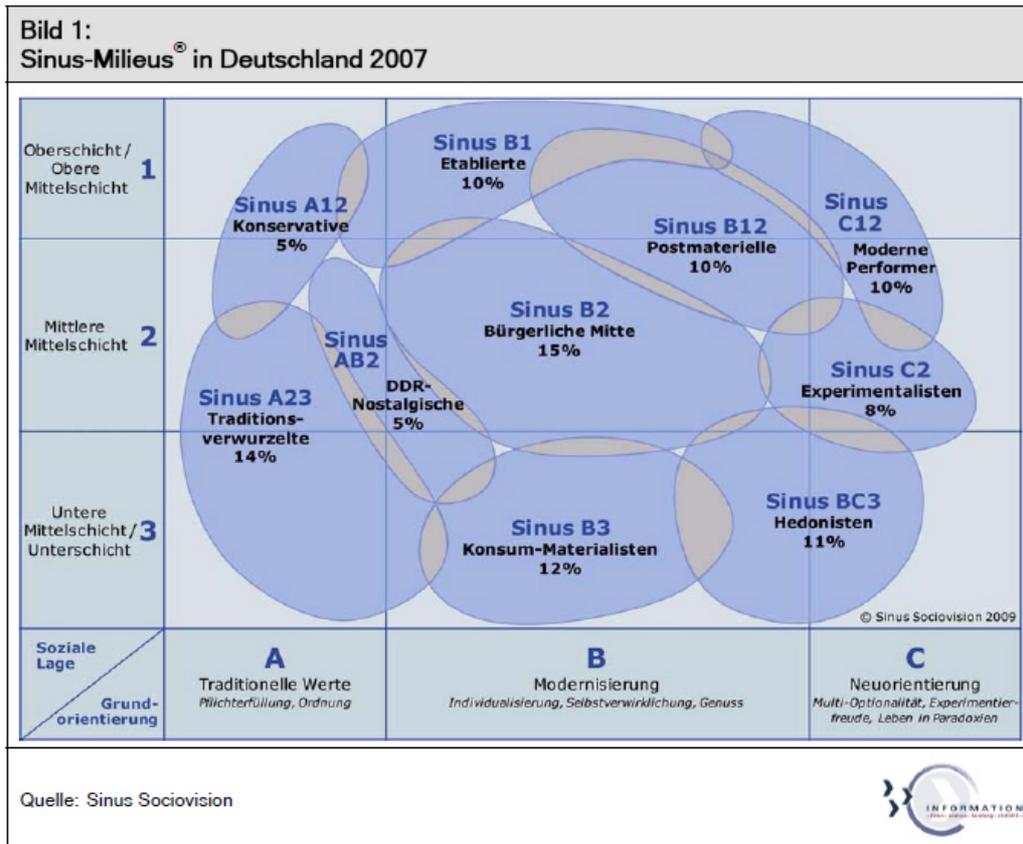


Abb. 21: Sinus-Milieus in Deutschland, (Quelle Sinus Sociovision)

Nachfolgend sind die in Abb. 12 genannten Sinus Milieus näher beschrieben.

Milieutypus	Soziale Lage/Sozialstruktur	Bundes Ø 2007
Konservative	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schwerpunkt ab 60 Jahre ○ meist 2-Personen-Haushalte ○ akademische Abschlüsse überrepräsentiert, auch Volksschulabschlüsse mit qualifizierter Berufsausbildung (Frauen) ○ hoher Pensionärsanteil, frühere Berufe: höhere Angestellte, Beamte, Selbstständige, Freiberufler gehobene Einkommen, meist Vermögen	5%
Traditionsverwurzelte	<ul style="list-style-type: none"> ○ 65 Jahre u. ä. (Kriegs-/Nachkriegsgeneration) ○ hoher Frauenanteil ○ meist Hauptschule mit Berufsausbildung ○ Rentner, Pensionäre; früher kleine Angestellte, Beamte, Arbeiter, Bauern ○ kleine/mittlere Einkommen 	14%
Bürgerliche Mitte	<ul style="list-style-type: none"> ○ Schwerpunkt 30 bis 50 Jahre 	15%

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Milieutypus	Soziale Lage/Sozialstruktur	Bundes Ø 2007
	<ul style="list-style-type: none"> ○ Mehr-Personen-Haushalte mit Kindern, kinderfreundliches Milieu ○ qualifizierte, mittlere Bildungsabschlüsse ○ einfache/mittlere Angestellte/ Beamte, (Fach-)Arbeiter ○ mittlere Einkommen 	
Etablierte	<ul style="list-style-type: none"> ○ mittleres Alter ab 30 Jahre (Schwerpunkt 40 bis 60) ○ meist verheiratet ○ 3- und mehr-Personen-Haushalte ○ überdurchschnittliche Bildung ○ viele leitende Angestellte, höhere Beamte, Selbständige, Unternehmer, Freiberufler ○ hohe bis höchste Einkommen, oft Vermögen 	10%

Milieutypus	Soziale Lage/Sozialstruktur	Bundes Ø 2007
Postmaterielle	<ul style="list-style-type: none"> ○ breites Altersspektrum: Anfang 20 bis Generation der „jungen Alten“ ○ häufig Haushalte mit Kind(ern) ○ hohe bis höchste Formalbildung ○ qualifizierte, leitende Angestellte und Beamte, Freiberufler, Schüler, Studenten ○ gehobenes Einkommen, teils Vermögen 	10%
Moderne Performer	<ul style="list-style-type: none"> ○ jüngstes Milieu, Schwerpunkt unter 30 Jahren ○ hohes Bildungsniveau, viele Schüler/Studenten ○ bei Berufsanfängern: kleine Selbstständige, Freiberufler (Start Ups), qualifizierte, leitende Angestellte ○ hohes Haushaltseinkommen (wohnen z. T. noch im Elternhaus), bei Berufstätigen: gehobene Einkommen 	10%
Hedonisten	<ul style="list-style-type: none"> ○ jünger, mittlere Altersgruppe bis 50 Jahre (Schwerpunkt unter 30 Jahre) ○ einfache/mittlere 	11%

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Milieutypus	Soziale Lage/Sozialstruktur	Bundes Ø 2007
	<ul style="list-style-type: none"> Formalbildung, oft ohne abgeschlossene Berufsausbildung ○ einfache Angestellte und Arbeiter, viele Schüler und Auszubildende ○ keine Schwerpunkte beim Einkommen erkennbar; großer Anteil von Personen ohne eigenes Einkommen 	
Konsum-Materialisten	<ul style="list-style-type: none"> ○ breite Altersstreuung bis 60 Jahre ○ meist Volksschulabschluss mit und ohne Berufsausbildung ○ überdurchschnittlich viel (Fach-) Arbeiter ○ untere Einkommen ○ häufig soziale Benachteiligung (Arbeitslosigkeit, unvollständige Familien) 	12%

Milieutypus	Soziale Lage/Sozialstruktur	Bundes Ø 2007
Experimentalisten	<ul style="list-style-type: none"> ○ junges Milieu, Schwerpunkt unter 30 Jahren ○ viele Singles ○ gehobene Bildungsabschlüsse, viele Auszubildende, Schüler, Studenten ○ mittlere Angestellte, kleine Selbständige, Freiberufler, auch Arbeiter (Jobber) ○ viele Personen ohne eigenes Einkommen; Haushaltseinkommen über dem Durchschnitt (gut situierte Elternhäuser) 	8%
DDR-Nostalgische	<ul style="list-style-type: none"> ○ über 50 Jahre ○ einfache/mittlere Bildung, aber auch Hochschulabschlüsse ○ früher Führungskader, heute kleine, mittlere Angestellte, Beamte, (Fach-Arbeiter), arbeitslos ○ kleine/mittlere Einkommen 	5%

Unterschiedliche Milieugruppen haben mehr oder weniger voneinander abweichende Wünsche und Vorstellungen z. B. bezüglich ihrer Lebensstile. Dies zeigt sich unter anderem in den Bereichen Wohnen, Arbeitsumfeld, Kultur- und Bildungsbedürfnis und Anforderungen an Freiraum, Natur und Infrastruktur. Diese Vorstellungen, die sich in der

Einteilung der Milieugruppen widerspiegeln, bilden wichtige Hinweise auf Nachfragepotenziale bzw. Chancen und Risiken für eine Flächenentwicklung.

6.7 Fazit

Für Kamp-Lintfort lassen sich aus der Grundlagenermittlung heraus folgende beispielhaften Feststellungen für wichtige Themenfelder und deren Einfluss auf Überlegungen bezüglich der zukünftigen Nutzungsverteilung treffen:

- Ein negativer Trend der Bevölkerungsentwicklung führt zu einer sinkenden Gesamtbevölkerung und damit zu einem geringeren Bedarf an neuem Wohnraum. Um diesen Trend zu verlangsamen oder ggf. zu stoppen sind ergänzende und neue, an den Bedürfnissen der Milieugruppen ausgerichtete, Wohnraumangebote zu schaffen. Möchte man zukünftig beispielsweise die Gruppe der Modernen Performer stärker an Kamp-Lintfort binden, muss sich das Angebot an den Wünschen und Bedürfnissen dieser Gruppe orientieren. Ähnliches gilt neben dem Bereich Wohnen auch für die Bereiche Arbeit, Soziales, Kultur, Bildung und Infrastruktur.
- Aufgrund des demographischen Wandels, der zu einer deutlichen Verschiebung der Altersstruktur führen wird, rückt die Zielgruppe der heute 50jährigen stärker in den Fokus. Neben zielgruppenspezifischen Wohnraumwünschen stellt diese Gruppe ebenso spezifische Anforderungen an die zuvor bei der Gruppe Moderne Performer genannten Themen.
- Eine sich aufgrund der Bergwerkschließung verändernde Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur hat zukünftig ebenso großen Einfluss auf die Entwicklung Kamp-Lintforts. Auch hier sind vor dem Hintergrund zukunftsfähige Arbeitsplätze zu schaffen und langfristig zu halten die Bedürfnisse diverser Milieugruppen bei der gesamtstädtischen, aber auch der Entwicklung auf dem Zechengelände zu berücksichtigen.
- Derzeit weist Kamp-Lintfort einen eher unterdurchschnittlichen Anteil an höheren Einkommen auf. Sollten zukünftig, gefördert durch die Hochschule und eine positive Entwicklung in den bereits existierenden Clustern wie Automotive oder Kommunikationstechnologie, verstärkt Arbeitsplätze mit überdurchschnittlichem Einkommen in Kamp-Lintfort geschaffen werden, so sind auch hier entsprechende Rahmenbedingungen für diese Milieugruppen (Moderne Performer, Etablierte, usw.) geschaffen werden.

Das zukünftige Struktur- und Flächenkonzept hat sich also neben städtebaulichen und wirtschaftlichen Aspekten stark an den für die Flächenentwicklung formulierten Zielen (Kapitel 3) und den daraus zu berücksichtigenden Bedürfnissen und Wünschen unterschiedlicher Milieugruppen auszurichten. Siehe auch Kapitel 8.6. Eine detaillierte Untersuchung der Milieustrukturen war nicht Aufgabe der Grundlagenermittlung kann sich jedoch im Zuge der weiteren Planungsphasen als durchaus zielführend erweisen.

Moderne Struktur- und Flächenkonzepte berücksichtigenden Bedürfnisse und Wünsche unterschiedlicher Milieugruppen.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Nachfolgenden Übersicht zeigt die wesentlichen Strukturdaten zu Kamp-Lintfort im Überblick:

	Daten	Status	Tendenz
Einwohner¹	2010: 38.500 2008: 38.919 2003: 39.706 1998: 40.204	–	–
Lage	– Niederrhein, Kreis Wesel, westlicher Rand der Metropolregion Rhein-Ruhr, am Rand der Euregio Rhein-Waal – Kamp-Lintfort ist eine kleine Mittelstadt	+	+
Verkehrstechnische Anbindung	Verkehrstechnisch hervorragend an das Straßennetz und den Luftverkehr angebunden. Eine Anbindung über die Schiene ist derzeit nicht vorhanden	+	+
Arbeitslosenquote²	Arbeitslosigkeit: (05.2011) 9,3 % (05.2010) 10,4%	o	o
Kaufkraftkennziffer³	Kamp-Lintfort 88 Landkreis Wesel 97,0	–	o
Schwerpunkt Wirtschaftsbranche	Montanindustrie Hochschulstandort Bedeutung als regionaler Standort für Dienstleistungen wächst stetig Informations-, Kommunikationstechnologie	+	++
Bildung	Die Stadt bietet eine vielseitige Bildungslandschaft u. a. mit: -sechs Grundschulen -zwei Hauptschulen (eine davon Ganztageschule) -eine Realschule -ein Gymnasium -eine Gesamtschule (Ganztageschule) -Berufsbildende Schulen -Hochschule Rhein-Waal	+	++

¹ Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel, 2010

² Quelle: Arbeitsmarktzahlen Arbeitsagentur

³ Kommunalprofil 2010 NRW-Bank

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

6.8 Projektgebiet

Das Projektgebiet inklusive aller Arrondierungsflächen unterteilt sich in drei wesentliche Betrachtungsräume, die inkl. der Erweiterungspotentiale insgesamt eine Fläche von ca. 86,4 ha umfassen. Den ersten Betrachtungsraum bildet der Kernbereich mit der eigentlichen Betriebsfläche des Bergwerks West (Schachanlage Friedrich Heinrich I/II).

Das Entwicklungsgebiet umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 86,4 ha

Den zweiten Entwicklungsschwerpunkt bildet der süd-östlich an das Zechengelände angrenzende Kohlenlagerplatz. Die Fläche bietet aufgrund ihrer Flächengröße, der guten verkehrlichen Erschließung, im Idealfall bimodal (Straße und Schiene) hervorragende Voraussetzungen für eine Entwicklung als Logistikstandort. Es existiert somit ein umfangreiches Flächenangebot für eine Nachnutzung als Logistikstandort mit der Kennzeichnung entsprechend Baunutzungsverordnung als Industriegebiet (GI).

Einen dritten Bearbeitungsraum stellt neben dem Werkstellplatz der Bereich „Kleine Heide“ dar, beide westlich der Friedrich-Heinrich-Allee gelegen. Letzterer umfasst Flächen von 32.379 m², die unterschiedlichen Eigentümern gehören und aktuell als Grünland genutzt wird. Der Bereich stellt aufgrund seiner Größe, Lage und aktuellen Nutzung eine für die Stadt Kamp-Lintfort und die RAG interessante Entwicklungsoption dar. Diese begründet sich u.a. sofern ein Flächenbedarf entsteht durch eine prinzipielle Verfügbarkeit - unabhängig vom Bergrecht und von zeitaufwendigen ABP-Verfahren. Die nachfolgende Abbildung zeigt die zuvor beschriebenen Entwicklungsareale.



Abb. 22: Geltungsbereich Masterplan, (siehe Anlagen)

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Der Bearbeitungsraum gliedert sich hinsichtlich der Flächen wie folgt:

Flächenbezeichnung	Quadratmeter (m ²)
Zechengelände Friedrich Heinrich	381.360 m ²
davon Parkplatz	- 18.015 m ²
davon Klärwerk	- 24.360 m ²
Werksparkplatz	21.182 m ²
Direktionsgebäude	7.144 m ²
Kohlenlagerplatz	179.831 m ²
Summe I	547.142 m²
pot. Logistikstandort	139.000 m ²
pot. Erweiterungsflächen	103.339 m ²
Kleine Heide	32.379 m ²
Summe II	274.681 m²
Gesamtsumme	821.823 m²
Gesamtbearbeitungsgebiet (inkl. Parkplatz, Fläche Nord –Ost, Klärwerk)	86,4 ha

Abb. 23: Tabellarische Darstellung der bearbeiteten Flächen auf Basis digitaler Katastergrundlage

Die Flächen wurden von Drees & Sommer anhand digitaler Katasterunterlagen auf Plausibilität überprüft. Abzüglich bereits festgelegter Nutzungen (Parkplatz und Klärwerk) wurde eine zu bearbeitende Gesamtfläche von 821.823 m² ermittelt. Für die weitere Bearbeitung werden alle Flächen betrachtet, jedoch im Rahmen der Nutzungskonzeption und Wirtschaftlichkeitsberechnung lediglich die Flächen auf dem Areal Friedrich Heinrich sowie die Flächen „Kleine Heide“, Direktionsgebäude und Werksparkplatz. Die Fläche Kohlenlagerplatz mit den Erweiterungspotentialen wurde bereits als Entwicklungsfläche für Logistik klassifiziert. Die vollständige Planunterlage „Flurstücksplan“ ist als Anlage Nr. 5 beigelegt.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

6.8.1 Fotos des Entwicklungsgebietes

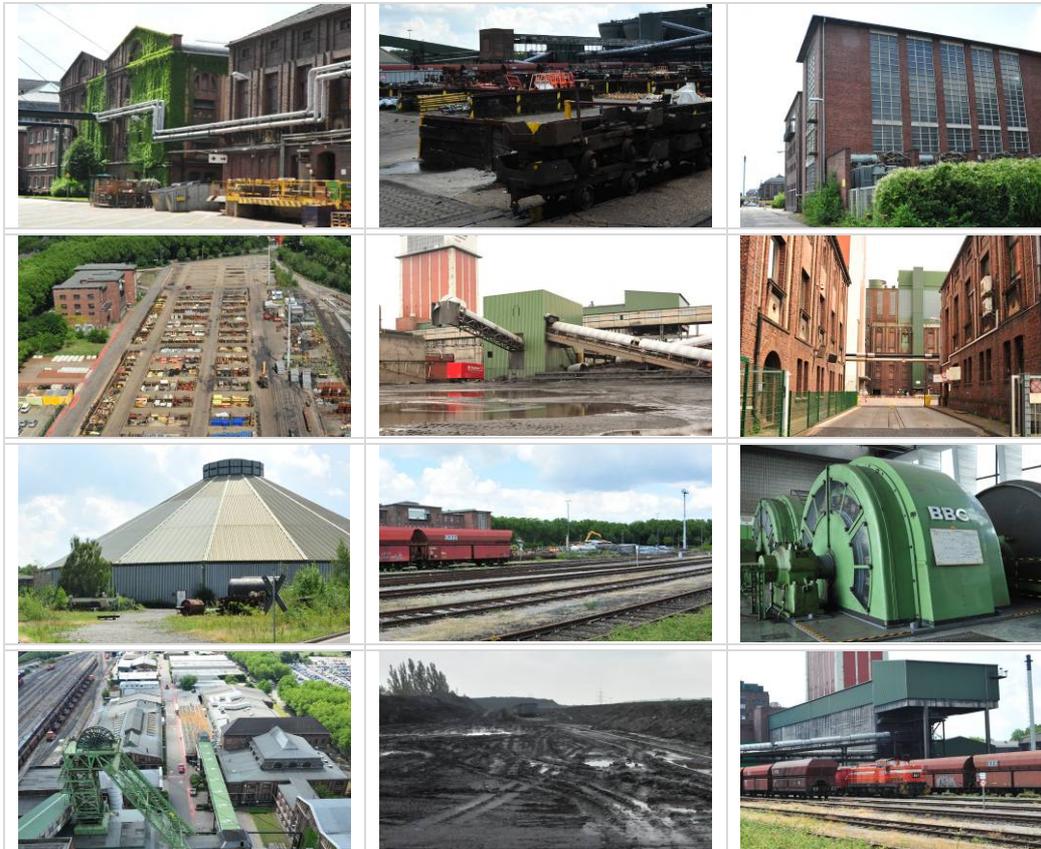


Abb. 24: Impressionen Bergwerk West (Quelle: Drees & Sommer)

6.8.2 Historische Entwicklung des heutigen Bergwerk West

Nach erfolgreich durchgeführten Probebohrungen in den Jahren 1901-1904 fiel 1906 der Entschluss zur Gründung der Steinkohlenbergwerk Friedrich Heinrich AG. Im Folgejahr begann dann das Abteufen. Parallel dazu entstand auf dem Gebiet der Lintforter Heide die erste Zechensiedlung. Die Alt-Siedlung Friedrich Heinrich bildet den städtebaulichen Nukleus der heutigen Stadt Kamp-Lintfort. Im Juli 1912 wurde dann mit der Kohleförderung auf Friedrich Heinrich begonnen. Neben den in anspruchsvoller Architektur erbauten Tagesanlagen entstand zugleich auf der Schachtanlage 1/2 eine Kokerei.¹

Die wesentlichen Daten in der historischen Entwicklung der Zeche Friedrich Heinrich:

- Beginn der vorbereitenden Baumaßnahmen zum Abteufen beider Schächte
- 1912 - Beginn Steinkohleförderung in Schacht 1
- 1912 - Fertigstellung der 1. und 2. Koksofenbatterie mit insgesamt 60 Öfen

¹ www.foerdergerueste.de

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

- Mit Kriegsbeginn wird die in französischem Besitz befindliche Zeche unter deutsche Aufsicht gestellt
- 1925 - Jahresförderung erreicht die Millionentonnenmarke
- 1929 - Abteufen des Schachtes Norddeutschland
- 1930 - Förderung steigt auf 1,7 Mio. t/Jahr
- 1945 - Besetzung der Schachanlage durch amerikanische Truppen
- 1955 - Neubau des Förderturms über Schacht 1
- 1970 - Übernahme der Zeche Friedrich Heinrich durch die Ruhrkohle AG
- 1977/78 - schrittweise Stilllegung der Kokerei
- 1993 - Zusammenführung der Schachanlage Friedrich Heinrich mit dem Verbundbergwerk Rheinland
- 2001 - Namensänderung von Friedrich Heinrich/Rheinland in Bergwerk West

6.8.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Der derzeit gültige Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf (GEP 99) mit Stand Juli 2005 ordnet das Projektgebiet der Kategorie „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ zu. Zudem sind die Bereiche der Zeche und des Kohlenlagerplatzes als GIB-Flächen¹ für zweckgebundene Nutzungen des Steinkohlebergbaus ausgewiesen. Der Bereich „Kleine Heide“ wird im Gebietsentwicklungsplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im Süden und Südwesten, westlich und östlich der Friedrich-Heinrich-Allee, weist der GEP Gewerbeflächen aus. Im erweiterten Umfeld stellt der GEP 99 Wald-, Agrar- und Freiflächen dar, die mit der Kennzeichnung als überregionaler Grünzug dargestellt werden.

Hier ist der im Plan angedeutete regionale Grünzug im westlichen Stadtgebiet, der sich zwischen den Stadtteilen Geisbruch und Gestfeld in nord-südlicher Richtung durch das Stadtgebiet erstreckt besonders hervorzuheben, der entsprechend des Freiraumplanes wichtige stadtklimatische Aufgaben zu erfüllen hat. Als Bedarfsplanmaßnahme mit zwei Haltepunkten ist bereits die angestrebte SPNV-Verbindung nach Kamp-Lintfort im Gebietsentwicklungsplan dargestellt.

¹ GIB - Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereiche

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

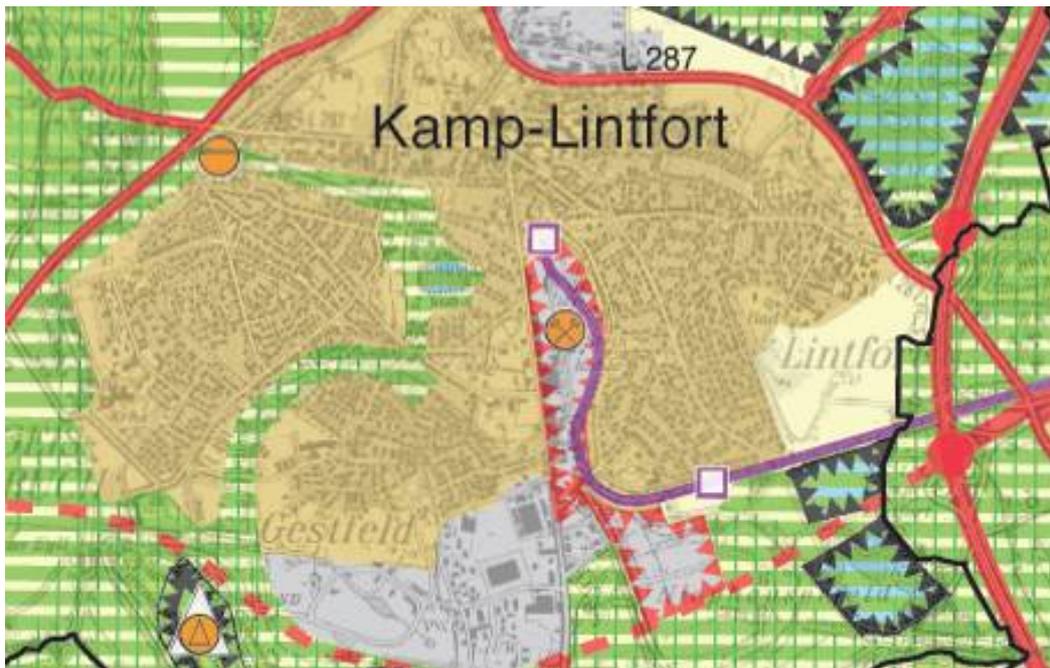


Abb. 25: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan (Quelle: Internetseite Bezirksregierung Düsseldorf)

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Kamp-Lintfort stellt für das heutige Bergwerksgelände eine überwiegend gewerbliche Nutzung dar - mit der Nutzungsbeschränkung Bergbau. Weiterhin verweist der FNP auf bestehende Festsetzungen zur Gliederung bzw. Nutzungsbeschränkung in zukünftig zu entwickelnden Bebauungsplänen. Neben den im Gelände verlaufenden Gas- und Fernwärmeleitungen beinhaltet der FNP mehrere Pumpwerke auf dem Bergwerksgelände. Ferner sind die bestehenden Bahnanlagen und eine allgemeine Grünfläche im westlichen Teil dargestellt.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

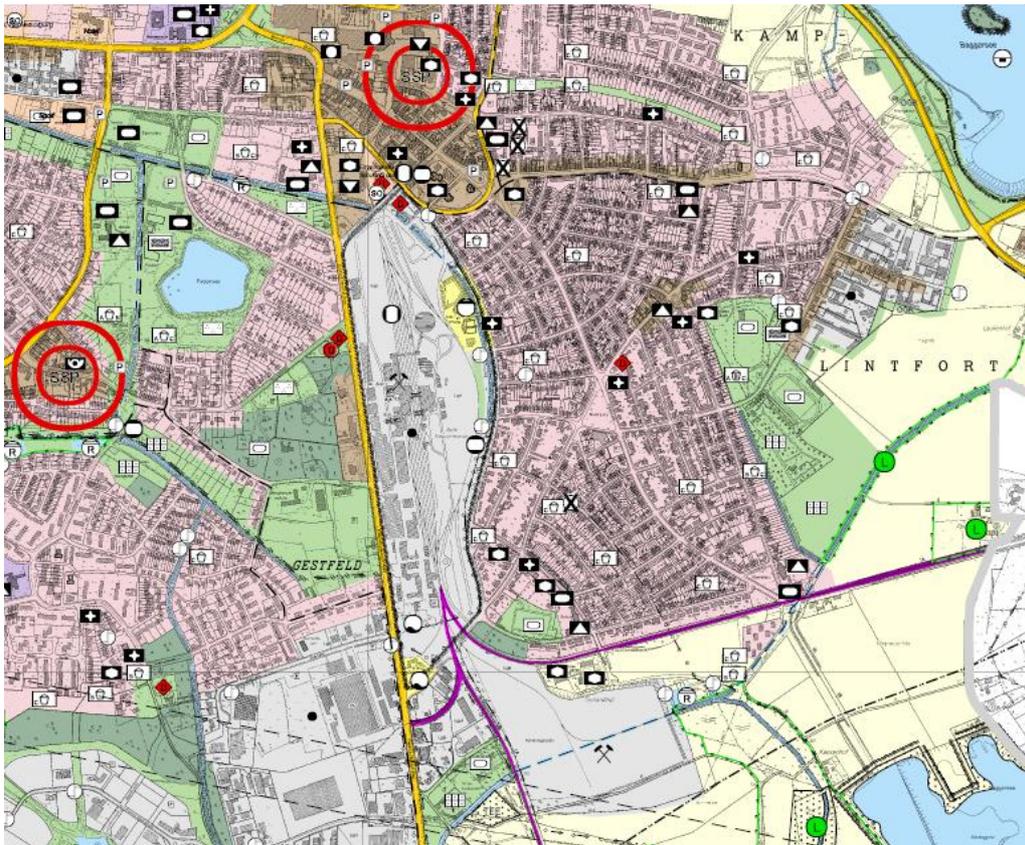


Abb. 26: Auszug aus gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort (Quelle: Internetseite der Stadt Kamp-Lintfort)

Im unmittelbaren Umfeld grenzen im Osten Wohnbauflächen (Altsiedlung), im Norden die Innenstadt als gemischte Baufläche und im Westen mehrheitlich allgemeine Grün- und Waldflächen an das Bergwerksgelände an. Der Süden, unterhalb der Kattenstraße mit dem Kohlenlagerplatz (mit der Nutzungsbeschränkung Bergbau), wird ebenfalls als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Im Osten und Süden schließen sich weite Flächen für die landwirtschaftliche Nutzung an. Westlich der heutigen Bahnlinie bis hin zur Friedrich-Heinrich-Allee weist der FNP wiederum Flächen für die gewerbliche Nutzung sowie allgemeine Grünflächen aus.

Zur aktuellen Bauleitplanung ist anzumerken, dass im Bereich des sogenannten ABC-Geländes am südwestlichen Rand der Innenstadt und im nördlichen Bereich des Bergwerks West derzeit der B-Plan STA 150 „Hochschule Rhein-Waal“ im Entwurf vorliegt. Der Beschluss zur Aufstellung dieses B-Plans, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung der Hochschule schafft, wurde im Juli 2010 durch den Rat der Stadt Kamp-Lintfort gefasst¹.

¹ Internetseite der Stadt Kamp-Lintfort, Bereich Bauleitplanung

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

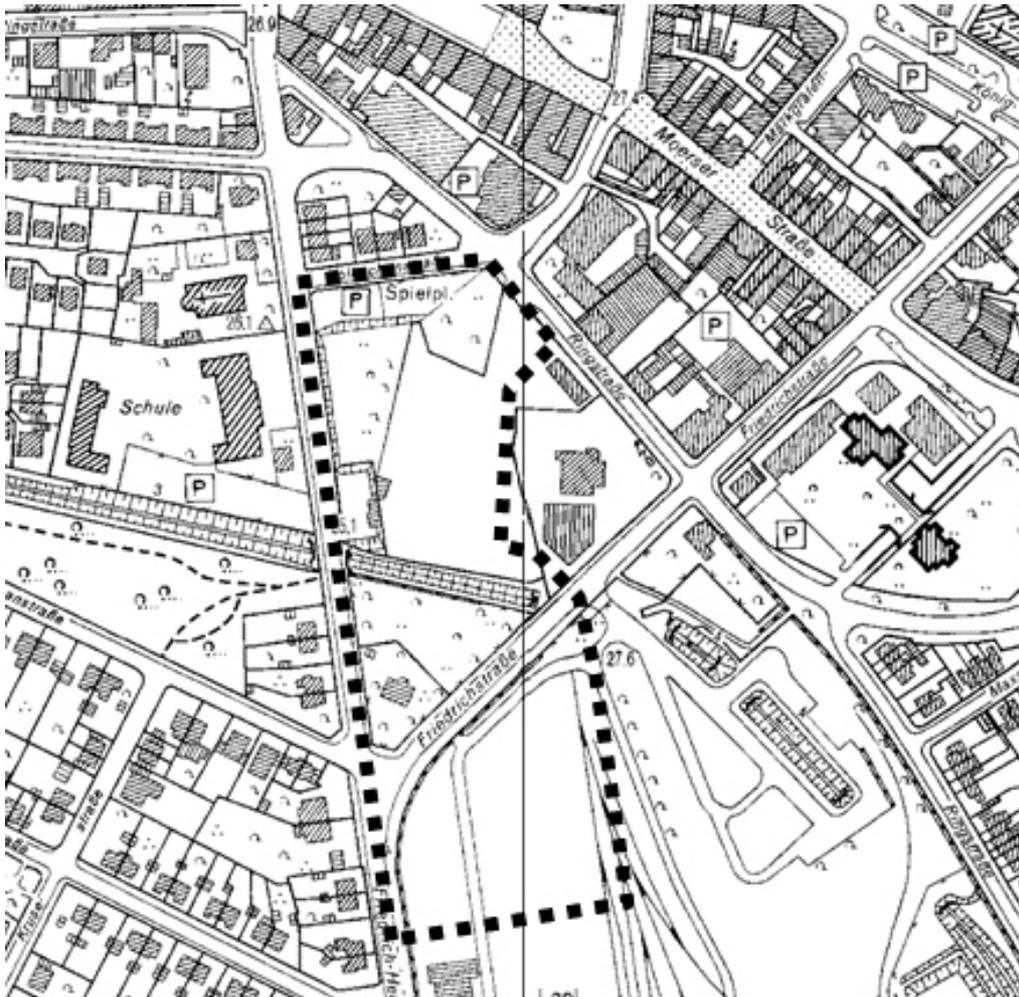


Abb. 27: Geltungsbereich des Bebauungsplans STA 150 Hochschule Rhein-Waal

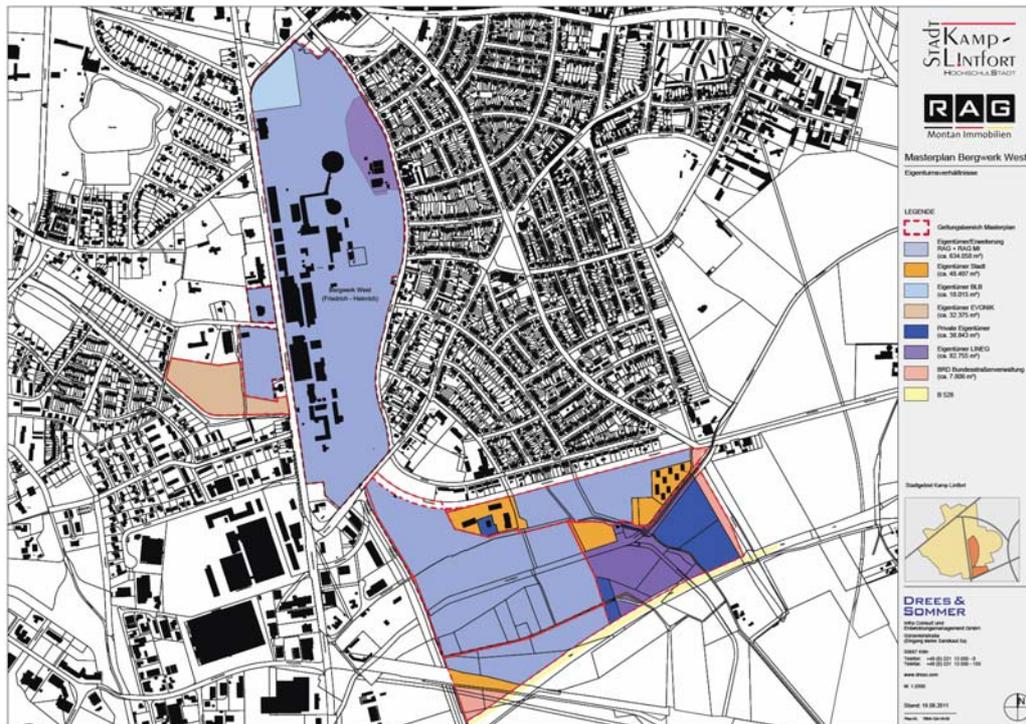
In den umfangreich vorhandenen Planungsunterlagen und Gutachten, wie dem Stadtentwicklungsplan 2020, dem Innenstadtentwicklungskonzept in seiner ersten und zweiten Fortschreibung vom März 2009 und dem Freiraumkonzept mit Stand Dezember 2010, wurden bereits wesentliche Rahmenbedingungen, Prämissen und planerische Inhalte formuliert, die für die weitere Entwicklung des Bergwerks West zu berücksichtigen sind.

6.8.4 Eigentumsverhältnisse

Die dem Bearbeitungsgebiet - inklusive der Arrondierungsflächen im östlichen und südlichen Bereich des Kohlenlagerplatzes - zuzurechnenden Flächen teilen sich unter den Flächeneigentümern RAG, RAG MI, Stadt Kamp-Lintfort, LINEG und BLB NRW und wenigen Privatpersonen auf. Die Grundstücke im Bereich Kleine Heide befinden sich aktuell im Eigentum der LINEG sowie der EVONIK, zuvor Rhein-Lippe Wohnen GmbH.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“



Bearbeitungsgebiet teilt sich unter den Flächeneigentümern RAG, RAG MI, Stadt Kamp-Lintfort, LINEG und BLB NRW und wenigen Privateigentümern auf.

Abb. 28: Eigentumsverhältnisse, (siehe Anlagen)

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

7 Grundlagenermittlung und Bestandsanalyse

7.1 Auswirkungen der Zechenstilllegung

Die Stilllegung eines Zechenstandorts hat in der Regel spürbare Auswirkungen auf die betroffene Standortkommune und deren Umland. Mit der Schließung des Bergwerks West in Kamp-Lintfort Ende 2012 wird der Steinkohlebergbau am Niederrhein beendet. Als Folge des Rückzugs werden dann einschließlich der letzten zehn Jahre mehrere tausend Arbeitsplätze und entsprechende Ausbildungsangebote in der Region weggefallen sein. Die Auswirkungen auf die lokale und regionale Wirtschaft, den Einzelhandel, die Bereiche Kultur, Bildung und den Wohnungsmarkt können zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer beziffert bzw. eingeschätzt werden. Empirische Untersuchungen, zum Beispiel über das Volumen der durch das Bergwerk West extern vergebenen Aufträge an lokale und regionale Unternehmen, liegen derzeit nicht vor. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich das Volumen durchaus in hohen zweistelligen Millionenbereich pro Jahr bewegen kann. Aus den Erfahrungen anderer Bergwerksschließungen ist daher mit nicht unerheblichen wirtschaftlichen Folgen für die Stadt und die Region zu rechnen, die nur langsam durch andere Wirtschaftszweige ausgeglichen werden können.

Die volkswirtschaftlichen Folgen für Stadt und Region sind aktuell nur sehr schwer zu beziffern

In den im Rahmen mehrerer Expertengespräche, unter anderem mit Vertretern des Einzelhandels, der IHK, lokalen Unternehmern, der Wohnungswirtschaft und dem Dezernat II der Stadt Kamp-Lintfort getätigten Aussagen über die Folgen der Zechenschließung wird der Schließung des Bergwerk West für die zuvor benannten Parameter nur eine geringe Bedeutung beigemessen¹. Diese Aussagen geben die Einschätzung unterschiedlicher Berufsgruppen wieder, denen eine gute Marktkennntnis und fundierte Einschätzung der Gesamtsituation bescheinigt werden darf. Statistisch oder wissenschaftlich belegt sind diese Aussagen jedoch nicht.

7.1.1 Auswirkungen auf Arbeits- und Ausbildungsplätze

In den 30-iger Jahren des letzten Jahrhunderts arbeiteten mehr als 6.000 Beschäftigte auf der Schachanlage Bergwerk West. Trotz der massiven Kriegsschäden und der hohen Verluste an Arbeitskräften standen bereits 1946 wieder mehr als 4.500 Mitarbeiter auf dem Bergwerk West „in Lohn und Brot“. Heute arbeiten noch knapp 3.000 Mitarbeiter auf dem Bergwerksgelände, die aufgrund der geplanten Schließung im Dezember 2012 jedoch auf Basis einer standortübergreifenden Personalsteuerung bis Ende 2012 den Standort Bergwerk West verlassen werden. Lediglich eine für den ober- und unterirdischen Rückbau im Zuge des ABP-Verfahrens notwendige „Notbesetzung“ von ca. 150 bis 200 Personen wird bis zum Abschluss der Arbeiten auf dem Gelände verbleiben.²

Somit werden in den Jahren 2011 - 2014 etwa 1.200 Mitarbeiter auf andere RAG-Betriebe verlegt. Knapp 200 sogenannte Jahrgangsbetroffene geben aus Altersgründen ihr aktives Arbeitsverhältnis auf. Die restlich verbleibenden Mitarbeiter wechseln in Kurzarbeitergeld (T-KUG), Anpassungsgeld (APG) und Strukturbegleitmaßnahmen (SBM) bzw. scheiden aufgrund auslaufender befristeter Arbeitsverträge aus. Zudem wird es keine Übernahme junger Facharbeiter aus dem derzeit bestehenden

Der Ausbildungsmarkt in Kamp-Lintfort verliert durch die Schließung des Bergwerks ein wichtiges Standbein, welches kurzfristig nicht gleichwertig ersetzt werden kann.

¹ Vgl. Expertengespräche (Bildung, Kultur/IHK/Einzelhandel/Unternehmer/Wohnungswirtschaft)

² Mandatsträger-Konferenz mit Kirche und Bergbau Dezember 2010

Arbeitsverhältnis¹ geben. Für Jugendliche, für die nach ihrem Schulabschluss der Übergang ins Berufsleben ansteht, fallen mit der Schließung des Bergwerks West mehr als 250 regelmäßig zu besetzende qualifizierte Ausbildungsstellen in gewerblich-technischen und kaufmännischen Berufen weg. Ebenso steht die von der RAG angebotene „Doppelqualifizierung“ dem lokalen Bildungsangebot künftig nicht mehr zur Verfügung.²

7.1.2 Auswirkungen auf die lokale Wirtschaft

Inwieweit sich die Schließung des Bergwerks direkt oder indirekt auf die lokale Wirtschaft auswirkt und was das in Zahlen bedeutet, kann heute mit den zur Verfügung stehenden Informationen nicht ausreichend fundiert und eindeutig belastbar eingeschätzt werden. Durch die „Globalisierung“ und Liberalisierung des Vergaberechts sind laut Aussage ortsansässiger Unternehmer die Aufträge des Bergwerks an lokale und regionale Unternehmen in den letzten Jahren stetig gesunken. Inwieweit diese Aussage stimmt, kann nur durch eine umfassende Unternehmerbefragung fundiert be- oder widerlegt werden. Allerdings haben viele Unternehmer nach eigener Aussage rechtzeitig regionale und überregionale Märkte erschlossen.

Vergleicht man die Kenndaten des Bergwerks Lippe, Standort Westerholt, bezogen auf die Kaufkraft der dortigen Mitarbeiter mit dem Bergwerk West, liegt die Nettokaufkraft der ca. 3.000 Mitarbeiter bei knapp 64 Millionen Euro pro Jahr³. Wie viel davon durch den Rückgang der Kaufkraftbindung, Umzug oder Arbeitsplatzverlust zukünftig nicht mehr in den lokalen Wirtschaftskreislauf fließt, kann nicht konkret beziffert werden, hierzu fehlen statistische Untersuchungen. Allerdings wohnen heute nur noch 523 der knapp 3.000 Bergbaubeschäftigten in Kamp-Lintfort. Ob und in welchem Maße die von der Versetzung betroffenen Beschäftigten und Ihre Familien den Wohnort wechseln werden kann zum heutigen Zeitpunkt nicht quantifiziert werden.

Heute wohnen nur noch 523 der knapp 3.000 Bergbaubeschäftigten in Kamp-Lintfort

7.1.3 Auswirkungen für den Einzelhandel

Die Vertreter des Einzelhandels sehen kaum oder gar keine Auswirkungen auf die Nachfrage nach Konsumgütern. Kaufkraft und Kaufkraftbindung sind schon heute trotz eines leichten Anstiegs unterdurchschnittlich ausgeprägt.⁴ Die heute im Bergbau Beschäftigten mit Wohnstandort in Kamp-Lintfort werden nach der Schließung der Schachanlage kaum aus Kamp-Lintfort fortziehen. Eher wird die geplante Ansiedlung interessanter Folgenutzungen den Zuwachs einer finanzkräftigeren Mittelschicht nach sich ziehen, was höhere Kaufkraft und damit Umsatzsteigerungen bedeutet - auch oder gerade in höherwertigen Warenssegmenten.

Geplante Ansiedlung interessanter Folgenutzungen soll den Zuwachs einer finanzkräftigeren Mittelschicht nach sich ziehen.

7.1.4 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Auch die Wohnungswirtschaft rechnet in Folge der Betriebseinstellung derzeit nicht mit nennenswerten Leerständen bzw. Nachfragerückgängen und damit nicht mit einem Preisverfall der Mieten und Immobilien. Dafür ist die Zahl der am Ort lebenden

¹ Mandatsträger-Konferenz mit Kirche und Bergbau Dezember 2010

² www.rag-deutsche-steinkohle.de/index.php?SiteID=655

³ Dokumentation der Charrette zur Um- und Nachnutzung des Standorts Westerholt

⁴ Vgl. Expertengespräche (Bildung, Kultur/IHK/Einzelhandel/Unternehmer/Wohnungswirtschaft)

Zechenmitarbeiter mit rund 523 Personen zu gering.¹ Eine erhöhte Tendenz von Fortzügen der Betroffenen und ihrer Familien aus Kamp-Lintfort wird aktuell nicht erwartet. Die Chancen, mit neuen Ansiedlungen von besonderen Wohnmodellen und der wohnungswirtschaftlichen Nachnutzung geeigneter, ehemaliger Betriebsgebäude, wird weitaus höher bewertet. Die Voraussetzungen zur Entwicklung Kamp-Lintforts zu einem besonderen Wohnstandort am Rande der Rheinschiene und der Metropolregion Ruhr wird insgesamt positiv bewertet.

7.2 Restriktionen und Potenziale

7.2.1 Angrenzende Nutzungen

Die zentrale Fläche des Bergwerks West liegt im gewachsenem Stadtgefüge der Stadt Kamp-Lintfort und nimmt aufgrund ihrer Lage und Größe eine stadtstrukturell prägende Stellung ein. Das Gelände war aufgrund der bergbaulichen Nutzung und den davon ausgehenden Risiken für die Bevölkerung für Dritte nicht zugänglich. Östlich der Ringstraße schließen sich Wohngebiete aus unterschiedlichen Jahrzehnten des 20. Jahrhunderts an. Prägend für das Stadtbild sind sicherlich die Gebäude und Straßenzüge der Altsiedlung. Westlich der Friedrich-Heinrich-Allee grenzen durchaus heterogene Nutzungsstrukturen an das Zechengelände. Im nördlichen Bereich zwischen Stephanstraße und Heinrichstraße erstreckt sich die „Beamtensiedlung“, südlich daran schließen sich größere Freiflächen, großzügige Villengrundstücke, Verwaltungsgebäude sowie das Kasino des Bergwerks an. Zwischen Bendsteg und Südstraße folgen der heutige Werksparkplatz sowie eine durchmischte Bebauungsstruktur aus Wohn- und Gewerbebauten. Weiter südlich folgen dann die baulich massive Struktur des ehemaligen BenQ Geländes sowie weitere gewerbliche Gebäudestrukturen.

Nördlich des Areal entsteht in Kürze, neben dem Einkaufszentrum EK3, das neue Hochschulgebäude der Hochschule Rhein-Waal, Standort Kamp-Lintfort. Südlich des sogenannten ABC Gelände wird ergänzend zum Hochschulbau ein Gebäudekomplex für studentisches Wohnen geplant, der ebenso zeitnah realisiert werden soll. Das „Innenstadtgelenk“ zwischen real, C&A und EK3 und die zukünftigen Nutzungen auf dem Zechenareal sollten, ergänzt durch die Hochschule, eine positive Impulswirkung für den Stadtkern und die Gesamtstadt erzeugen.

Fazit Angrenzende Nutzungen

Durch die zentrale Lage bietet das Areal hervorragende städtebauliche Entwicklungsperspektiven. Eine Öffnung des Areals im Zuge der Flächenentwicklung, die positiv besetzten Aktivitäten auf den nördlich und östlich angrenzenden Flächen (Hochschule, EK3, Innenstadtgelenk, u.a), die stadtbildprägende Bebauung entlang der Friedrich Heinrich Allee und das heterogene Umfeld setzen weitere Akzente, die eine bedeutende Basis für eine Integration der Fläche in das Stadtgefüge begünstigen.

¹ Vgl. Expertengespräche (Bildung, Kultur/IHK/Einzelhandel/Unternehmer/Wohnungswirtschaft)

7.2.2 Flächenzugänge

Im Bereich der Entwicklungsflächen bestehen derzeit mehrere Zugänge auf das Zechenareal in unterschiedlicher Qualität. Zum einen von der Friedrich-Heinrich-Allee aus, zum anderen ist ein Zugang an der südlichen Grundstücksgrenze entlang der Kattenstraße erkennbar. Ebenso kann der Bereich der Kläranlage über einen direkten Zugang erschlossen werden.



Abb. 29: Flächenzugänge Zechenareal ohne Kohlenlagerplatz, Eigene Darstellung

Weitere Erschließungsmöglichkeiten sind im Bebauungsplan STA 150 „Hochschule Rhein-Waal“ vorgesehen. Diese betreffen jedoch aktuell nur die Erschließung der

geplanten Parkplatzflächen. Das derzeit bestehende Erschließungsgerüst bildet das Fundament für die von Drees & Sommer erarbeitete Nutzungskonzeption und deren Varianten. Zusätzliche Flächenzugänge sind in Ergänzung entlang der Ringstraße denkbar. Optionen hierfür sind im Zuge der Masterplanung sowie der endgültigen Bauleitplanung für das Zechenareal zu prüfen.

Der Kohlenlagerplatz verfügt neben der Schienentrasse über einen Flächenzugang an der Norddeutschlandstraße. Die zukünftige Erschließung, die im Zuge einer Entwicklung als Logistikstandort verkehrstechnisch notwendig wird, ist sowohl für die Schiene, als auch die Straße verkehrsplanerisch noch zu untersuchen und mit allen Beteiligten abzustimmen.

Fazit Flächenzugänge

Das Areal verfügt über ein funktionierendes äußeres und inneres Erschließungsgerüst. Zugang auf das Gelände besteht an mehreren Stellen. Die vorhandene Verkehrsführung wurde in die Basisvariante des Strukturkonzeptes übernommen.

7.2.3 Topografie

Das Bergwerk West weist innerhalb der von Drees & Sommer bearbeiteten Kernbereiche Zechengelände Friedrich Heinrich und Kohlenlagerplatz keine nennenswerten Höhenunterschiede auf. Aus den Unterlagen der Historischen Recherche der RAG Montan Immobilien, Stand Juni 2009, lässt sich erkennen, dass das gesamte Areal des Zechengeländes in mehreren Phasen aufgeschüttet und eingeebnet wurde. Zudem sind im östlichen Bereich entlang der Großen Goorley im Bereich der Absetzteiche sowie des Kohlenlagers Schutzwälle und Dammbauwerke errichtet worden.

7.2.4 Lärm

Aus den vorliegenden Informationen kann derzeit keine relevante Lärmbelastung für das Zechengelände und die zukünftige Nutzung des Kohlenlagerplatzes als Logistikstandort abgeleitet werden.

Für zukünftige Nachnutzungskonzepte ist jedoch zu berücksichtigen, dass der geplante Anschluss Kamp-Lintforts an das Streckennetz der Niederrheinbahn für den SPNV Lärmbelastungen im Quartier hervorrufen kann. Dies ist gutachterlich zu untersuchen. Gleiches gilt für die Zugbewegungen im Güterverkehr, durch die eine bimodale Anbindung der geplanten Logistikentwicklung auf dem Areal des Kohlenlagerplatzes sichergestellt werden soll.

Zu beiden potenziellen Lärmemitteln wurde bei der Erstellung des Nutzungskonzeptes und dessen Varianten Abstandsflächen gegenüber der bereits bestehenden und zukünftig geplanten Nutzungen vorgesehen.

Fazit Lärm

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine gesicherten Erkenntnisse über Lärmbelastungen und deren Quellen vor, die eine Einschränkung der städtebaulich, wirtschaftlich und funktional denkbaren Nutzungen auf dem Areal hervorrufen können. Die Risiken einer dauerhaften Lärmbelastung mit einschränkender Wirkung auf Nutzungen oder Beeinträchtigungen für Mensch und Natur sind zu untersuchen. Fachplanerische Aussagen hierzu fehlen bis dato und sind bei Bedarf einzuholen.

Zum jetzigen Zeitpunkt liegen keine gesicherten Erkenntnisse über Lärmbelastungen und deren Quellen vor, die eine Einschränkung der städtebaulich, wirtschaftlich und funktional denkbaren Nutzungen auf dem Areal hervorrufen können.

7.2.5 Kampfmittel

Im 2. Weltkrieg unterlag die Schachanlage und Kokerei Friedrich Heinrich vergleichsweise geringen Kriegseinwirkungen. Ein Angriff am 26.02.1941 verursachte kleinere Schäden auf dem Zechenplatz bei einem Angriff am erhält der gerade neu errichtete Kamin an Kesselhaus am 17.06.1944 jedoch einen Volltreffer und stürzt zusammen. Vermutlich auf diesen Vorfall sind auch die Schäden am Kesselhaus selber zurückzuführen, die 1945 in den Kriegsluftbildern nachgewiesen werden können.

Auch der Eingangsbereich des Waschkauengebäudes mit Markenkontrolle wird bei einem Luftangriff am 22.11.1944 komplett zerstört. Stärkere Schäden weisen die Koksofenbatterien 4 und 5, das Salzlager und Teile der Ammoniakfabrik und das Bürogebäude mit dem Laboratorium auf. Im Luftbild nachweisbar sind Schäden am Dach des Werkstätengebäudes. Dagegen können die in der Literatur genannten Schäden an der Gaskondensation, den Teerbehältern und den Benzolwaschern im Luftbild aufgrund von Schattenwurf und Wolken nicht nachvollzogen werden.

Die in der Luftbildauswertung erfassten lediglich 6 Bombentrichter unterstreichen die geringe Bombardierungsintensität auf Friedrich Heinrich. Die zwischenzeitliche Stilllegung des Betriebes auf Friedrich Heinrich im Vorfeld der Besetzung durch amerikanische Truppen erfolgte deshalb nicht aus Gründen massiver Kriegsschäden, sondern aus Strom-, Wasser- und Dampfangel.¹

¹ Auszug aus der Historischen Recherche der RAG, Stand 2009

Fazit Kampfmittel

Aufgrund der verhältnismäßig geringen Kriegsschäden und der nach dem Krieg durchgeführten baulichen Aktivitäten bei Gebäuden, Produktionsanlagen und der Verkehrsinfrastruktur ist nicht mit erhöhten Risiken durch Kampfmittel auf dem Areal zu rechnen. Eine umfassende Kampfmittelsondierung und ggf. notwendige Räumung von Blindgängern findet zudem im Rahmen des APB-Verfahrens statt.

7.2.6 Fundamente

Das heutige Bergwerk West hat in seiner mehr als hundertjährigen Geschichte Phasen unterschiedlich intensiver Bautätigkeit durchlaufen. Anhand der historischen Recherche lassen sich diese Phasen räumlich verorten und zeitlich zuordnen. Bezogen auf die Fundamente der Produktionsanlagen- und Verwaltungsgebäude und die sich daraus ergebenden Fundamentrestriktionen für eine Nachnutzung können aufgrund der vorliegenden Informationen und Untersuchungsergebnisse keine detaillierten Aussagen bezüglich einer notwendigen Fundamentbeseitigung getroffen werden.

In Abstimmung mit der RAG, Abteilung Umweltengineering, wurde auf Basis der vorhandenen Planunterlagen zur historischen Recherche die Fläche des Bergwerk West bezüglich der baulichen Restriktion durch Fundamente in drei Teilbereiche untergliedert (siehe Abb. 30, Altlastenübersicht und Anlage 08).

So ist insbesondere im mittleren Bereich, dem Bereich der heute noch in Betrieb befindlichen Produktions- und Förderanlagen, mit hohen baulichen Restriktionen durch mächtige Fundamente (Fundamentmächtigkeit > 5m, Schätzwert) zu rechnen.

Im Bereich der Verwaltungs- und Lagergebäude entlang der Friedrich-Heinrich-Allee und im Bereich östlich der Bahnlinie wird die Fundamentmächtigkeit als eher gering (Fundamentmächtigkeit < 2m, Schätzwert) eingeschätzt.

Fazit Fundamente

Aus den derzeit vorliegenden Informationen können über die tatsächliche Mächtigkeit der Fundamente keine detaillierten Angaben getätigt werden. Weitere, detaillierte Informationen sind im Zuge des APB-Verfahrens zu erwarten. Für die weiteren Schritte zur Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens sollte eine enge Abstimmung mit der zuständigen Fachabteilung der RAG (Abteilung Umweltengineering) stattfinden. Die Ergebnisse sind in die Wettbewerbsauslobung aufzunehmen.

7.2.7 Baugrund (mechanisch/chemisch) - Altlasten

Aufgrund der intensiven Inanspruchnahme der Flächen durch den Bergbau in den letzten mehr als hundert Jahren ist eine Einschätzung bezüglich der Wiedernutzbarmachung der Flächen nach Einstellung des Bergbaubetriebes zum aktuellen Zeitpunkt nur schwer möglich. So besitzt jede einzelne Bergbaufäche ihre individuellen Potenziale, aber auch teilweise irreversible Restriktionen hinsichtlich einer Folgenutzung. Ebenso verbleiben nach Einstellung des Betriebes nicht selten besondere Gefahrenpotenziale, die einer langjährigen und evtl. sogar auf Dauer angelegten Nachsorge und behördlichen Überwachung bedürfen. In welcher Weise eine Wiedernutzbarmachung bzw. eine

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

geeignete Folgenutzung gewährleistet werden kann, hängt von vielerlei Faktoren ab. Zu nennen sind hier beispielsweise:

- Statische und geologische Beschaffenheit des Untergrundes
- Sanierungsaufwand bezüglich Boden- und Grundwasserkontamination (z.B. ehemalige Kokereifläche)
- Notwendige Weiternutzung baulicher Anlagen oder Denkmalschutz
- Restriktionen durch das Gefährdungspotenzial aufgebener Schächte (Ausgasung und Standsicherheit)
- Wirtschaftliche Belange, wie Vermarktungsfähigkeit, Förderfähigkeit von Entwicklungsmaßnahmen mit Strukturmitteln, Übernahmemöglichkeiten durch Dritte (z. B. Entwicklungs- und Projektgesellschaften, usw.)

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Endberichtes lagen Drees & Sommer folgende Unterlagen zum Themenfeld Altlasten, Gefährdungsabschätzung vor:

- Planunterlagen zur Historischen Erkundung Schachanlage Friedrich Heinrich mit Stand Juni 2009
- Gefährdungserkundung Friedrich Heinrich, der Linksrheinischen Entwässerungsgenossenschaft mit Stand Dezember 1991
- Fülling Gutachten (1. bis 3. Bericht), Stand Februar 1988

Aufgrund des seit der Erstellung der Gutachten permanent weiterlaufenden Betriebs auf dem Zechengelände ist die Aussagekraft, was den Grad der Verunreinigung der untersuchten Flächen betrifft, nicht auf die aktuell vor Ort anzutreffende Situation übertragbar. Auch eine Interpolation der damals erfassten Werte ist nicht möglich. Ebenso verhält es sich mit den in den zuvor benannten Gutachten erfassten Flächen. Auch hier kann nur eine umfassende Altlastenuntersuchung nach Beendigung des Bergwerksbetriebes endgültige Klarheit und präzise Ergebnisse über die Ausdehnung und den Grad der Kontamination des Bodens und des Grundwassers liefern.

Nur eine umfassende Altlastenuntersuchung nach Beendigung des Bergwerksbetriebes kann endgültige Klarheit und präzise Ergebnisse über die Ausdehnung und den Grad der Kontamination des Bodens und des Grundwassers liefern

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

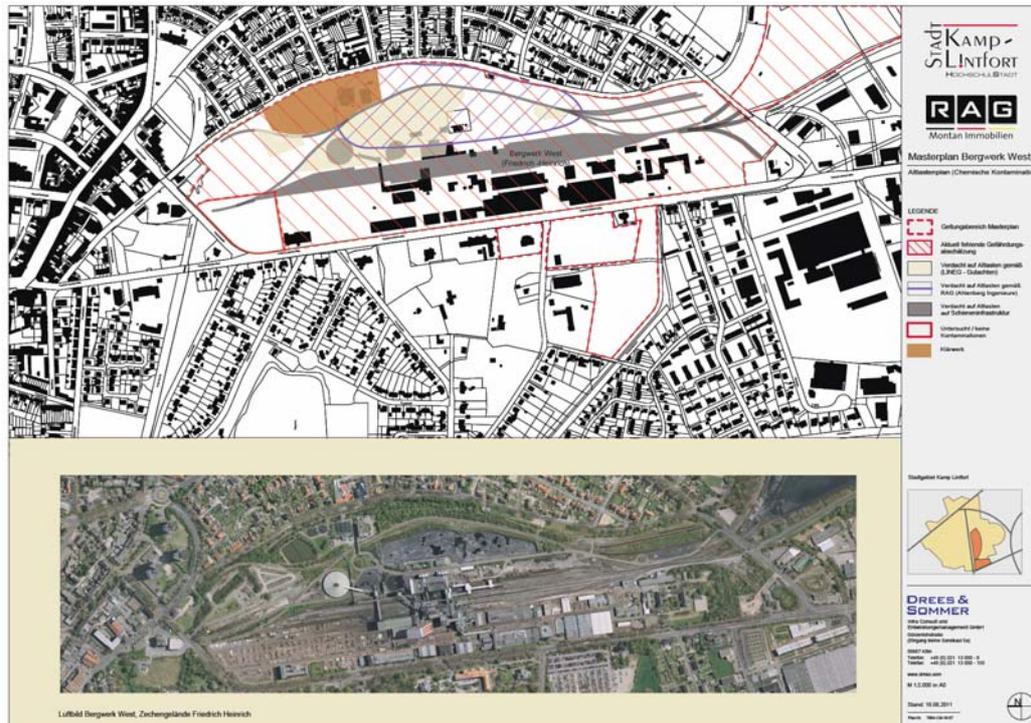


Abb. 31: Altlastenplan, chemische Altlasten Bergwerk West (siehe Anlagen)

Daraus wurde eine gesamtheitliche Altlastenübersicht für das Zechenareal gestellt.

Zur weiteren Bearbeitung durch Drees & Sommer wurden die Informationen aus der Historischen Recherche (Auffüllungen, historischer Gebäudebestand, Sicherheitsradien um die Schachtanlagen, etc.) übereinandergelegt. Daraus wurde ein gesamtheitlicher Restriktionsplan für das Zechenareal erstellt.

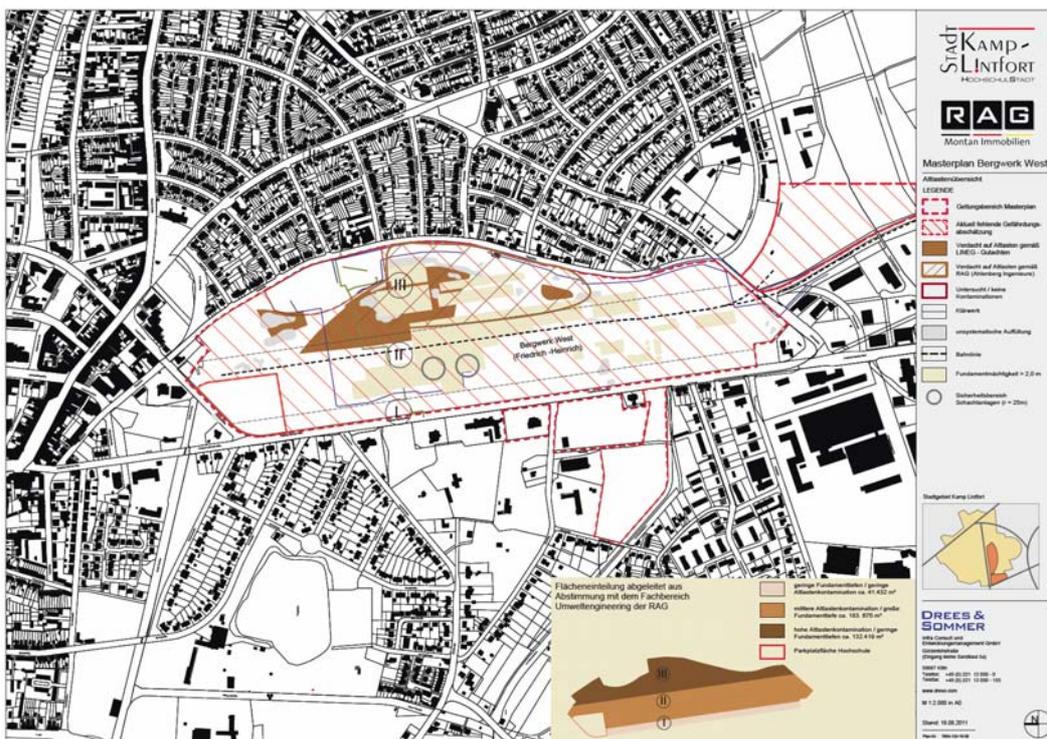


Abb. 32: Altlastenübersicht Bergwerk West (siehe Anlagen)

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Dieser Plan bildet neben weiteren Informationen, z.B. aus den Expertengesprächen, einen Teil der Grundlagen für das Nutzungskonzept auf dem Zechengelände und den Bereich des Kohlenlagerplatzes samt potenzieller Erweiterungsflächen ab.

Fazit Baugrund

Somit sind Aussagen und planerische Ansätze zur späteren Umnutzung der Gebäude und Flächen auf dem Zechengelände zum jetzigen Zeitpunkt mit nicht unerheblichen Unsicherheiten behaftet. Dies betrifft neben der generellen Umsetzbarkeit insbesondere den Aspekt der Wirtschaftlichkeit, der zum jetzigen Zeitpunkt nur schwer zu beziffern ist. Aufgrund der zuvor beschriebenen Rahmenbedingungen hat Drees & Sommer unterschiedliche Karten zum Themenkomplex chemische und bauliche Altlasten auf dem Zechengelände und dem Kohlenlagerplatz erstellt. Auf Basis der vorliegenden Gutachten konnten Bereiche, die eine erhöhte Wahrscheinlichkeit an Kontamination aufweisen könnten, erfasst und graphisch dargestellt werden. Ebenso verhält es sich mit baulichen Altlasten. Die Visualisierung analog der o.g. Gutachten ist in Anlage 11 erkennbar.

7.2.8 Grundwasser

Derzeit werden aufgrund der direkten Zusammenhänge der Grundwassersituation in Kamp-Lintfort und den vom Bergbau tangierten Flächen im Verantwortungsbereich der LINEG 186 Grundwasserpumpwerke betrieben und unterhalten. Diese fördern jährlich ca. 120 Millionen Kubikmeter Grundwasser. Darüber hinaus werden weitere 80 Gewässerpumpenanlagen mit einer Gesamtfördermenge von ca. 300 Millionen Kubikmetern pro Jahr durch die LINEG betreut.

Aktuell beginnt die Zuständigkeit der LINEG für das so genannte Grubenwasser erst ab der Erdoberfläche. Dort wird es einem Grubenwasserbecken zugeführt und in der Kohlenwaschwasserkläranlage gereinigt. Auch nach Schließung des Bergwerks West wird dieser Prozess noch über einen längeren Zeitraum fortgeführt werden müssen. Da dann aller Voraussicht nach die Kohlenwaschwasserkläranlage nicht mehr zur Verfügung steht, ist seitens der LINEG die Reinigung des Wassers (Gruben- und Niederschlagswasser) in Schönungsteichen oder einer Schilfkläranlage auf dem Gelände der heutigen Kläranlage angedacht.

Da über die Kohlenwäsche der Kohlenwaschwasserkläranlage heute auch das Wasser aus den Abfanganlagen PAG Friedrich Heinrich 2 und 3 zugeleitet wird, ist wegen der Aufrechterhaltung des Betriebs der Grundwasserförderung eine neue Absorptionsanlage der Einleitung in die Große Goorley vorzuschalten. Diese soll auf dem Gelände der LINEG oder dem angrenzenden Zechengelände errichtet werden. Zukünftig wegfallen kann zudem die Betriebswasserkläranlage. Auch hier kann der Klärvorgang in einer Schilfkläranlage erfolgen.

Im Zuge des ABP-Verfahrens ist sicherzustellen, dass von der Fläche auch zukünftig keine Gefahr für die Schutzgüter Wasser, Boden und Luft ausgeht. Zudem darf keine Gefahr vom Gefährdungspfad Boden-Mensch ausgehen. Gleiches gilt für die Gefährdungspfade Boden-Wasser und Boden-Luft. Erst aus den abschließenden Untersuchungsergebnissen der Gefährdungsabschätzung kann der Umfang der notwendigen Sicherungsmaßnahmen abgeleitet werden.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Aufgrund der komplexen Verflechtungen der Grundwassersituation im Bereich Bergwerk West und der übergeordneten Zusammenhänge des Themas sind sowohl die Grundwassermessstellen, als auch das Grundwassermonitoring weiterhin aufrecht zu erhalten.

Fazit Grundwasser

Das hochkomplexe Thema der Grundwasserhaltung und Aufbereitung ist in enger Abstimmung mit der LINEG zu koordinieren. Zuständigkeiten und Schnittstellen sind mit der RAG und der Stadt unter Berücksichtigung geologischer Zwänge, bergrechtlicher und wasserrechtlicher Aspekte (ABP-Verfahren) und dem Thema Kostenübernahme für ggf. zu errichtende oder bereits vorhandene Anlagen zu klären. Restriktionspotenziale oder unveränderliche Rahmenbedingungen mit langfristigen, vielleicht dauerhaften Auswirkungen auf die Flächenentwicklung sind zu dokumentieren und in die Auslobungsunterlagen für den Wettbewerb Masterplan Bergwerk West einzuarbeiten. Ebenso ist die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme zu prüfen, sofern dies erforderlich ist.

Das hochkomplexe Thema der Grundwasserhaltung und Aufbereitung ist in enger Abstimmung mit der LINEG zu koordinieren.

7.2.9 Bestandsgebäude

Umfassende Informationen zu einer Vielzahl der Bestandsgebäude im Hinblick auf den Gebäudezustand, die städtebauliche Situation, Umnutzungsfähigkeit und Wirtschaftlichkeit einer Nachnutzung, sowie weitere Informationen können dem Bericht zur Gebäudebewertung Bergwerk West Kamp-Lintfort, des Büro Böll entnommen werden.

7.2.10 Schächte (Fördertürme)

Auf dem Bergwerk West sind derzeit zwei Fördertürme in Betrieb. Schacht 1, eine Stahlbetonkonstruktion mit sichtbaren Stahlbetonstützen, zwischen den Stützen befinden sich Aufführungen aus Backstein. Der Turm wurde in den Jahren 1954 bis 1956 unter laufendem Betrieb fertiggestellt. Aus dieser Zeit stammen auch die sonstigen Auf- und Anbauten. Die Höhe des Bauwerks beträgt ca. 80m. Auf Höhe der Fördermaschine, auf der oberen Ebene des Turms befindet sich eine umlaufende Galerie. Das Gebäudedach ist als Flachdach konstruiert.



Abb. 33: Schacht 1 (Quelle Präsentation zur Erstbeurteilung Untere Denkmalbehörde)



Abb. 34: Schacht 2 (Quelle: Präsentation zur Erstbeurteilung Untere Denkmalbehörde)

In der Erstbeurteilung der Unteren Denkmalbehörde wurde Schacht 1 aufgrund seiner stadtbildprägenden Erscheinung (Landmark) und möglicher Nachnutzungsperspektiven als bedingt denkmalwürdig klassifiziert. Das Büro Böll bewertet die städtebauliche Situation des Bauwerks wie folgt:

...“Das Gebäude steht zwar "in der zweiten Reihe" und nicht direkt an der Friedrich-Heinrich-Allee, ist aber aufgrund seiner Größe die zentrale Landmarke auf dem Standort und daher eher im größeren Kontext zu sehen. Positiv zu bewerten ist seine Sichtbarkeit aus großer Ferne, so zum Beispiel von den an Kamp-Lintfort vorbeiführenden Autobahnen“..¹

Eine umfassende Erstbewertung kann dem Endbericht Büro Böll entnommen werden.

Bei Schacht 2 handelt es sich um einen Stahlfachwerkbau mit trapezförmigem Dach. Die Konstruktion weist eine besondere Nietenkonstruktion auf. In der Erstbeurteilung der

¹ Auszug aus der Gebäudebewertung Bergwerk West Kamp-Lintfort, Büro Böll

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

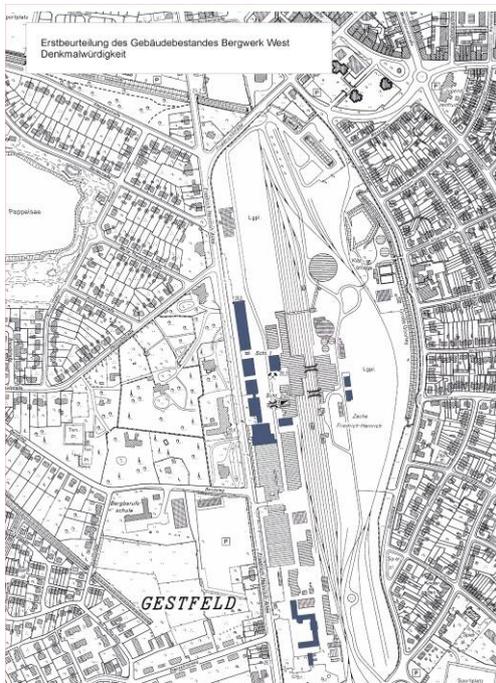
Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Unteren Denkmalbehörde wurde Schacht 2 eine Denkmalwürdigkeit aufgrund der „Identifikationsposition“, nicht aufgrund der baulichen Struktur zugesprochen.¹

Das eigentliche Fördergerüst war nicht Bestandteil der Gebäudebewertung Bergwerk West in Kamp-Lintfort durch das Büro Böll.

7.2.11 Denkmäler

Bereits 1995 hat die Stiftung Industriedenkmalpflege in einer Präsentation eine detaillierte Aufnahme einer Vielzahl von Gebäuden auf dem Bergwerk West erarbeitet. Im Jahr 2008 wurde seitens der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kamp-Lintfort eine Erstbeurteilung hinsichtlich des Gebäudebestandes erstellt. Es handelt sich hierbei um eine Beurteilung ohne jegliche verbindliche Wirkung bezogen auf einen späteren Schutzstatus einzelner Gebäude oder Gebäudegruppen.



Im Zuge der durch das Architekturbüro Böll durchgeführten Gebäudebewertung, deren Basis unter anderem die Unterlagen der Unteren Denkmalbehörde und eine umfangreiche Portfolioanalyse der RAG waren, fand eine intensive Auseinandersetzung mit den Bestandsgebäuden statt. Die Untersuchung umfasste 26 Gebäude, die auf ihre Nachnutzungspotenziale hin bewertet wurden. Der Endbericht zur Gebäudebewertung Bergwerk West liegt seit Mai 2011 vor. Die Ergebnisse der Bearbeitung sind in den vorliegenden Endbericht eingeflossen. So wurden die Ergebnisse des Büros Böll immobilienwirtschaftlich verifiziert und sowohl in der Nutzungskonzeption, als auch der Wirtschaftlichkeitsberechnung seitens Drees & Sommer berücksichtigt.

Abb. 35: Erstbeurteilung des Gebäudebestandes Bergwerk West, Stadt Kamp-Lintfort

Da erst im weiteren Projektverlauf eine abschließende Bewertung über die Potenziale einzelner Gebäude bezüglich einer dauerhaft wirtschaftlichen Nachnutzung erfolgen kann stellen die derzeit vorliegenden Aussagen zum Denkmalschutz und zur Nachnutzungsfähigkeit eine Tendenz dar. Erst nach Fortschreibung der Planung im Zuge der Masterplanung und einer Abstimmung zwischen der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Kamp-Lintfort und dem Gebäudeeigentümer RAG können definitive Aussagen und Festlegungen zum Erhalt der Bausubstanz getroffen werden. Die Ergebnisse des offenen Dialogs fließen dann auch in das Abschlussbetriebsplanverfahren ein.

¹ Erstbeurteilung Untere Denkmalbehörde der Stadt Kamp-Lintfort

7.2.12 Kabel und Leitungen

Für das Bergwerksgelände liegen nach Kenntnisstand von Drees & Sommer keine vollständigen Kabel- und Leitungspläne vor. In Unterlagen der Stadtwerke Kamp-Lintfort sind sowohl ein Fernwärmestrang als auch ein Regenwasserkanal erkennbar, die das Bergwerksgelände von West nach Ost kreuzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze verlaufen zwei Druckrohrleitungen der LINEG. Die eine der beiden Leitungen (DN 200) dient derzeit zur Grundwasserableitung der Abfangbrunnen der Berghalde Norddeutschland. Die zweite Druckleitung ist eine Abwasserdruckleitung (DN 300). Sie verläuft von der Abwasserpumpanlage Norddeutschland zur Kläranlage Friedrich Heinrich. Beide Leitungen sind durch einen Gestattungsvertrag gesichert. Aktuell ist nicht abschätzbar, wie lange und zu welchem Zweck diese Leitungen nach Schließung des Bergwerks noch in Betrieb bleiben.



Abb. 36: Leitungsplan (siehe Anlagen)

Fazit Kabel und Leitungen

Auf Basis vorhandener Erfahrungswerte kann derzeit mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden, dass die innerhalb des Geländes verlaufenden Medienstränge im Bezug auf eine zukünftige Versorgung des Quartiers keine Nachnutzung erfahren werden. Zum einen wird sich die zukünftige Erschließung nicht zwingend am derzeitigen Trassenverlauf ausrichten, zum anderen wird aufgrund der Tiefenlage, Dimensionierung und Restnutzungsdauer der Leitungen allein aus technischen Gründen eine Nachnutzung der Bestandsleitungen in den neuen Leitungsnetzen unwahrscheinlich sein. Die technische Infrastruktur für das Areal ist somit im Zuge der Flächenentwicklung neu zu planen und herzustellen.

7.2.13 Ver- und Entsorgung

Außerhalb des Bergwerksgeländes verlaufen Leitungstrassen für alle relevanten Medien. Im Zuge der Masterplanung und weiteren darauf folgenden Planungsschritten ist im Dialog mit den Ver- und Entsorgungsunternehmen frühzeitig zu klären, an welchen Punkten die vorhandene Netzinfrastruktur die technischen Voraussetzungen für eine Netzerweiterung in die entsprechenden Flächen hinein bietet.

8 Entwicklungsvorgaben und Leitthemen

8.1 SPNV (Gleisinfrastruktur)

Die Stadt Kamp-Lintfort strebt bereits seit Jahren den SPNV-Anschluss an das DB-Netz an (RB 31 - Duisburg-Xanten). Bereits der Regionalplan des Regierungsbezirkes Düsseldorf (GEP 99) stellt diesen Anschluss als Bedarfsplanmaßnahme dar. Verschiedene Gutachten wurden in Auftrag gegeben. Grundsätzlich ging es darin neben der technischen Machbarkeit vor allem um Wirtschaftlichkeitsrechnungen und den Nachweis einer tragbaren finanziellen Belastung.

Auf dieser Basis fand im Oktober 2010 ein Abstimmungsgespräch mit Vertretern des VRR in Gelsenkirchen statt, in welchem sich die Stadt Kamp-Lintfort aufgrund geänderter Rahmenbedingungen für die Bewertung des Vorhabens einer weitergehenden Unterstützung des VRR versichern konnte. Mit dessen Unterstützung wurden ein Gutachten (KCW, BVS Rödel & Pachan) in Auftrag gegeben und die Ergebnisse am 17.03.2011 der zuständigen Abteilung im MWEBWV in Düsseldorf präsentiert. Seitens der Gesprächspartner wurde das Vorhaben auf Basis der aktualisierten Daten in Verbindung mit den neuen Rahmenbedingungen als generell umsetzbar bewertet. Derzeit wird im Ministerium an Hand der vorgenannten Gutachten geprüft, ob im Rahmen einer Neubewertung die Prioritätensetzung im Nahverkehrsplan des Landes NRW zugunsten Kamp-Lintforts verändert werden kann. Dies ist Voraussetzung für die Frage der finanziellen Unterstützung durch das Land (Maßnahme im besonderen Interesse des Landes → ÖPNVG § 13).

Der heutige Schienenanschluss wird als nichtöffentliche Eisenbahn im Sinne des AEG¹ § 3 Abs. 2 betrieben. Ziel ist es, zukünftig die Schieneninfrastruktur gemeinsam von Personen- und Güterzugverkehren benutzen zu lassen. Die Zustimmung des späteren Betreibers für den Güterverkehr liegt vor. Auch der Eigentümer der Gleisinfrastruktur hat signalisiert, das Projekt zu unterstützen. Die Fragen der Überlassung/Übertragung der Infrastruktur sind jedoch noch zu klären.

Gleichermaßen sind neben einer Klärung der Finanzierungsfrage möglichst umgehend die Themen Genehmigungsverfahren für den öffentlichen Betrieb nach § 6 AEG und notwendige (ergänzende) Planfeststellungsverfahren/Plangenehmigungsverfahren nach § 18 AEG aufzugreifen.

Grundsätzlich zeigt sich zum jetzigen Zeitpunkt, dass in der Zusammenführung der SPNV-Interessen der Stadt-Kamp-Lintfort und der Planung eines Logistikzentrums mit bimodalem Anschluss an die Rheinhäfen/Metropolregion Ruhr eine realistische Chance liegt, eine wirtschaftlich sinnvolle und dauerhaft tragfähige Lösung umzusetzen. Hierzu ist es jedoch zwingend erforderlich, dass alle Beteiligten weiterhin die gleichen Ziele verfolgen und die weiteren Schritte in enger Abstimmung und Kontinuität gemeinsam vorangetrieben werden.

¹ AEG - Allgemeines Eisenbahngesetz, Stand 02.07.2009

8.2 Infrastruktur

Als äußere Erschließung ist ein leistungsfähiges kommunales Straßennetz mit unmittelbarer Anbindung an überregionale Verkehrswege vorhanden. Im Bereich der Abwasserentsorgung und Abwasserbehandlung ist das Bergwerk West über die Kläranlage der LINEG mit dem Vorfluter Große Goorley überwiegend autark.

Im Rahmen der gutachterlichen Bearbeitung wurden keine detaillierten Begehungen oder Bestandsaufnahmen auf dem Zechengelände durchgeführt.

Es kann angenommen werden, dass die ober- und unterirdischen Infrastrukturanlagen ausschließlich auf den Bergwerksbetrieb ausgerichtet worden sind. Bis auf wenige Ausnahmen werden deshalb keine vorhandenen Infrastruktureinrichtungen in die spätere Planung übernommen werden können. Ohnehin hat sich die Planung für die Nachnutzungen in erster Linie auf attraktive und imagebildende Nutzungen zu konzentrieren und muss auf ein wirtschaftliches Gesamtkonzept ausgerichtet sein.

Übernommen werden können möglicherweise einige Schienentrassen, Bahnübergänge und Sicherungssysteme im Bereich des Betriebsgeländes.

Konkret zur Übernahme angeboten wird derzeit nach Darstellung der LINEG (Expertengespräch am 30.11.2010) ein kürzlich sanierter RW-Kanal, der später, sofern eine Integration in die städtebaulichen Planungen dies zulässt, die Funktion eines Hauptsammlers übernehmen könnte.

Aufgrund der Gegebenheiten (Kläranlage der LINEG) und der besonderen Vorflutverhältnisse muss abgewartet werden, ob im Rahmen der Nachnutzung das heutige Betriebsgelände zukünftig im Trenn- oder Mischsystem entwässert wird.

Die Kläranlagen der LINEG bleiben bestehen und werden da wo möglich naturnah ausgebaut und in die Freiraumkonzeption eingefügt. Pumpanlagen für die gezielte Grundwasserabsenkung im Bereich der ehemaligen Kokerei müssen bestehen bleiben. Auch sonstige Sicherungseinrichtungen verbleiben aufgrund der Vorsorgepflicht und sind nach Prüfung im Einzelfall in die Planung der Nachnutzungen mit einzubeziehen.

Für die Überplanung der Betriebsflächen und die Umnutzung der zu erhaltenden Gebäude sind jedoch Rahmenbedingungen zu berücksichtigen, die im Zuge des Abschlussbetriebsplanverfahrens und der Gefahrenabwehr gesetzlich festgelegt sind. Daraus könnte sich zum Beispiel eine dauerhafte Nutzung einiger Infrastruktureinrichtungen, wie beispielsweise der bereits erwähnten Brunnen zur Grundwasserabsenkung und Grundwasserreinigungsanlagen auf dem Gelände ergeben.

Ebenso wird es erforderlich sein, Überwachungs- und Instandhaltungsmaßnahmen für verbleibende latente Gefahrenquellen zu berücksichtigen. Ein Beispiel hierfür sind die zu verfüllenden Tagesschächte mit Einrichtungen zur Fassung und gefahrlosen Abführung des anfallenden Grubengases.

Für solche Bauwerke bzw. Einrichtungen werden dann im Abschlussbetriebsplanverfahren - soweit erforderlich - Nachsorgemaßnahmen geregelt, für die die Bergaufsicht weiterhin fortbesteht. Diese Restriktionen sind daher in der weiteren Bearbeitung zu berücksichtigen, bzw. wurden bereits im Restriktionsplan (siehe Anlage 11) - soweit aktuell möglich (Stand Dez. 2010) - aufgenommen.

Eine Nachnutzung der vorhandenen Infrastruktur für zukünftige Nutzungen ist als unwahrscheinlich anzusehen.

8.3 Image

Kamp-Lintfort besitzt als eine vom Bergbau geprägte Industriestadt in landschaftlich reizvoller Umgebung des Niederrheins eine Reihe von Potenzialen, die unter anderem im Stadtentwicklungsplan 2020 umfassend beschrieben worden sind.

Leider werden die Vorteile des Standortes mit seinen hohen Qualitäten kaum im Umland wahrgenommen¹.

Die bisherigen Aktivitäten der Stadtspitze, der hohe Grad der Vernetzung von Verwaltung und Wirtschaft, der gute Internetauftritt (hinsichtlich Information und Transparenz), die Kooperationen mit der Metropolregion Ruhr und der Rheinschiene, die von der Verwaltung angestoßenen vorausschauenden Planungsprozesse, überregional wahrgenommene kulturelle Highlights im Klostersgarten Kamp und die Kooperation mit den Nachbarstädten in der Wirtschaftsförderungsgesellschaft wir4 haben bisher kaum dazu beitragen können, dass Kamp-Lintfort als Mittelzentrum wahrgenommen wird.

Daher sind weitere imagefördernde Maßnahmen zu konzipieren und umzusetzen.

Die Ansiedlung der Hochschule Rhein-Waal kann, wenn die Beteiligten die Chancen, aber auch die Notwendigkeit einer engen Zusammenarbeit erkennen und dementsprechend handeln sicherlich einen wichtigen Baustein zu einer Imageveränderung bzw. -verbesserung bilden.

Es wird allerdings empfohlen in Abstimmung mit den benachbarten Hochschulen Krefeld und Essen/Duisburg das Angebot der Studienrichtungen in Richtung MINT-Fächer nachzujustieren, um in Kooperation mit den örtlichen Unternehmen (z.B. im Bereich Maschinenbau) einen überregional bedeutenden Schwerpunkt an Lehre und Forschung zu schaffen.

Eine weitere wichtige Aufgabe zur Imageförderung kommt den Nachnutzungen auf dem Zechengelände und dem Kohlenlagerplatz zu. Interessante Wohn- und Gewerbenutzungen mit forschungsaffinen Einrichtungen, der Ausbau des Kohlenlagerplatzes als Logistikstandort in der aufstrebenden Logistikregion Niederrhein könnten hierzu entscheidende Beiträge leisten und Leuchttürme setzen.

Kamp-Lintfort muss sich als Bildungs-, Wohn-, Arbeits- und Einkaufsstadt mit einem hohen Qualitätsstandard etablieren. Mit einer veränderten Einwohnerstruktur werden sich auch innerstädtische Nachfragestrukturen verändern und imagefördernd auswirken. Ohne ein attraktives Image und eine wahrnehmbare positive Entwicklung wird es keine dauerhafte Identifikation der Bewohner mit ihrer Stadt geben.

Bereits jetzt ist die Chance gegeben, den bereits begonnenen Umgestaltungsprozess der letzten Bergbaustadt am linken Niederrhein durch intensive und transparente Öffentlichkeitsarbeit im Sinne von Alleinstellungsmerkmalen herauszuarbeiten.

8.4 Gewerbe

Seit Jahren unternimmt Kamp-Lintfort umfangreiche Anstrengungen, um neue zukunftsorientierte Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen anzusiedeln². Neben Firmen

Neben den im Text benannten Themen sind weitere imagefördernde Maßnahmen zu untersuchen und in das Gesamtkonzept einzubinden.

¹ Kamp-Lintfort, Stadtentwicklungsplan 2020, Pesch und Partner Architekten, Stadtplaner, Herdecke

² Innenstadtentwicklungskonzept Kamp-Lintfort 2002, StadtUmBau Ingenieurgesellschaft, Weeze, Seite 11

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

der Kommunikationstechnik entwickeln sich weitere Sparten der Mikro- und Optoelektronik. Zusätzlich zum Gewerbegebiet Gestfeld wurden der Gewerbe- und Technologiepark Dieprahm im Süden der Stadt sowie erste GE-Flächen in Rossenray entwickelt.

Parallel wird bereits seit längerem bei der Gewerbeflächenentwicklung mit den kommunalen Nachbarn in der Wirtschaftsförderungsgesellschaft wir4 zusammengearbeitet.

Darüber hinaus hat die Region NiederRhein vor über 20 Jahren ein erstes fachübergreifendes Strategiekonzept zur Entwicklung der Region aufgelegt. Mit der NiederRheinkonferenz wurden zeitgleich feste Kooperationsstrukturen geschaffen, die in die Gründung der „Zukunftsinitiative NiederRhein“ ZIKON 2007 mündete¹. Mit dem regionalen Entwicklungskonzept Zikon II soll ein weiterer Anschub initiiert werden, die Stärken der Region nachhaltig auszubauen. Dabei sollen u.a. verschiedene Aktivitäten vernetzt werden, z.B. „Agrobusiness“ mit dem Mobile Communication Cluster. Ebenso ist die Entwicklung eines Standortmarketingkonzeptes geplant.

Zwar stehen noch kleinteilige Gewerbeflächen zu günstigen Konditionen zur Verfügung (Förderung über die „alte“ Ziel-2-Förderung des Ruhrgebietes), dennoch haben Kamp-Lintforter Unternehmer im Expertengespräch erklärt, dass auch im Rahmen möglicher Nachnutzungen auf dem Betriebsgelände des Bergwerks West im Interesse eines Nutzungsmix weitere Gewerbeflächen ausgewiesen werden sollten². In der wir4-Region ist der Bedarf an kleinteiligen Gewerbeflächen nur für einen Zeithorizont von 6-8 Jahren gedeckt³.

Es fehlen größere zusammenhängende Gewerbeflächen (> 8ha) und vor allem Angebote mit einer GI-Ausweisung entsprechend BauNVO⁴.

Die aus der Bergwerksschließung resultierenden Flächenfreisetzungen bieten für Kamp-Lintfort noch einmal die Chance, den Verlust an Bergbau-Arbeitsplätzen in einem „wirtschaftsstrukturellen Gleitflug“ auszugleichen⁵.

Diese in der Region dringend benötigten GI-Flächen könnten nach landesplanerischer Abstimmung im Benehmen mit den Partnerstädten der wir4-Region auf den Kohlelagerflächen ausgewiesen werden. Der Abstimmungsprozess mit dem RVR ist bereits eingeleitet worden, um die landesplanerische Akzeptanz dieser Flächen außerhalb des der Region zugestandenen GE- und GI-Kontingents zu erreichen.

Weiterhin sollten die Clusteraktivitäten im Bereich der Informations-, Kommunikations- und Mikrotechnologien unterstützt und ausgeweitet werden - gerade auch im Zusammenwirken mit der Hochschule Rhein Waal. Bisher konzentriert man sich in der wir4-Region auf die Kommunikationstechnologien (MCC Mobile Communication Cluster). Weitere Vernetzungen dieses Kompetenzfeldes sind wertschöpfungsprozessübergreifend zu prüfen und im Rahmen entsprechender Flächendispositionen zu unterstützen.

Es sollte im gewerblichen Bereich die sich ergebende Chance genutzt werden, Ansiedlungen mit Leuchtturmcharakter zu realisieren.

¹ ZIKON - Zukunftsinitiative Kompetenzregion NiederRhein - hier ZIKON II Kurzfassung von 11/2010 (Agiplan GmbH)

² Expertengespräch Unternehmerkreis, 15.11.2010

³ Expertengespräch mit der Wirtschaftsförderung wir4, 11.11.2010

⁴ Expertengespräch mit der Wirtschaftsförderung wir4, 11.11.2010

⁵ Innenstadtentwicklungskonzept Kamp-Lintfort 2002, StadtUmBau Ingenieurgesellschaft, Weeze

Daneben sollte auch der ortsansässige Maschinenbau im Zuge des starken Wachstums im Spezialmaschinenbau und der im Kreis Wesel festzustellenden überdurchschnittlichen Spezialisierung gefördert werden. Dazu sollte die Kooperation mit der Hochschule genutzt und zu einem geeigneten Zeitpunkt der Versuch unternommen werden, bestimmte MINT-Fächer (**M**athematik, **I**nformatik, **N**aturwissenschaft und **T**echnik) in Kamp-Lintfort zu etablieren. Zudem lässt sich durch entsprechende Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen die Standortgunst zum Vorteil von Kamp-Lintfort entwickeln.

Grundsätzlich sollte im gewerblichen Bereich die sich ergebende Chance im Zusammenhang mit der Nutzung der freiwerdenden Gewerbeflächen genutzt werden, Ansiedlungen mit Leuchtturmcharakter zu realisieren. Durch offensives Marketing müssen die Standortvorteile Kamp-Lintforts und seines Umlandes in unmittelbarer Nähe zur Metropolregion Ruhr bekannt gemacht werden.

Diese Strategie wird auch durch ZIKON II unterstützt. „Ziel des regionalen Entwicklungskonzeptes ist es, wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigung für die Region NiederRhein zu generieren, ihre Potenziale zu stärken und Entwicklungshemmnisse zu verringern“¹.

8.5 Wohnen

Im Rahmen der Bearbeitung durch Drees & Sommer konnten nennenswerte quantitative Defizite im Wohnraumangebot nicht festgestellt werden - siehe auch Expertengespräch Wohnen². Lediglich wird aktuell seitens der Wohnungswirtschaft eine verstärkte Nachfrage nach kleinen Wohnungsgrößen festgestellt.

Dennoch weist das Wohnraumförderungsprogramm 2011³ auf ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau für den Mietwohnungsmarkt und für den Eigentumsmarkt auf.

Ein qualitatives Defizit wird sowohl in Kamp-Lintfort als auch in den Nachbarstädten an überdurchschnittlich gut ausgestatteten Seniorenwohnungen mit moderner Technik-Unterstützung im Bereich Ambient Assisted Living gesehen. Hier könnte Kamp-Lintfort eine Vorreiterrolle - gerade auch in Kooperation mit den ortsansässigen Firmen der Mobile Communication Branche wahrnehmen.

Es besteht die Chance - gerade vor dem Hintergrund des aktuellen ZIKON II-Entwicklungskonzeptes -, in Abstimmung mit der Wohnungsbauförderung des Landes NRW und dem Ministerium für Innovation, Wissenschaft und Forschung ein Modellprojekt aufzulegen. Den Anstoß hierfür könnte das Vorwort des Ministers H. K. Voigtsberger zum ZIKON II⁴ sein, der die Kräfte der Region in Leitmärkten bündeln will. Dazu gehören u.a. Mobilität, Gesundheit, Information und Kommunikation.

Auch sollten rechtzeitig Kontakte zum Bundesinstitut für Bau-, Stadt, und Raumforschung aufgenommen werden. Hier wurden zwei Forschungsschwerpunkte gestartet, von denen das aktuelle Programm II „Immobilien- und wohnungswirtschaftliche Strategien und

Durch ein überdurchschnittlich gestaltetes Wohnungsangebot kann Kamp-Lintfort auch als qualitativ hochwertiger Wohnstandort an Attraktivität gewinnen.

¹ ZIKON II - Kurzfassung, Seite 10

² Expertengespräch Wohnungswirtschaft, 25.11.2010

³ Wohnraumförderungsprogramm 2011 NRW (WoFP 2011) - RdErl. vom 27.01.2011

⁴ ZIKON II - 11/2010

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Potenziale zum Klimawandel“ die Themen Wohnen und Freiraum in hervorragender Weise für Kamp-Lintfort verbindet¹.

Die Fachleute² sehen zukünftig ebenfalls einen steigenden Bedarf an Mehrgenerationenhäusern.

Aufgrund der Nähe zur Rheinschiene und zur Metropolregion Ruhr und der hervorragenden Verkehrsanbindungen (zusätzlich unterstützt durch einen zukünftigen SPNV-Anschluss) besteht die Chance, geeignete historische Bauwerke entlang der Friedrich-Heinrich-Allee in moderne Wohnungen mit Loftcharakter umzunutzen.

Generell muss ein aktuelles und überdurchschnittlich gestaltetes Wohnungsangebot den Strukturwandel begleiten und dahingehend unterstützen, dass Kamp-Lintfort auch als qualitativ hochwertiger Wohnstandort an Attraktivität gewinnt. Dies muss in unmittelbarer Abstimmung mit der Aufschließung von innerstädtischen Freiräumen und geeigneten Zugängen in die Landschaft erfolgen.

Für die Stadtentwicklung, die soziodemographischen Kennwerte, die Attraktivität des Standorts Kamp-Lintfort, das Gesellschaftsgefüge und die Flächenentwicklung Bergwerk West ist es auch im Hinblick auf die Milieustruktur (siehe Kapitel 6.6) aus Sicht von Drees & Sommer wichtig insbesondere für die Milieugruppen Moderne Performer und Etablierte neue, dauerhaft attraktive Angebote z. B. im Bereich Wohnen zu schaffen. In den Bereichen Gewerbe, Forschung, Entwicklung sowie Bildung und Kultur sollte das Spektrum der Angebote sich auf alle Bevölkerungsgruppen verteilen. Hier spielen neben Aspekten der marktgerechten Entwicklung und Wirtschaftlichkeit gesellschaftliche Themen eine bedeutende Rolle.

Zudem sind die Präferenzen der unterschiedlichen Milieugruppen zum Beispiel bezogen auf ihr Wohnverhalten auch im späteren Planungsprozess zu berücksichtigen. Typische Milieugruppen bevorzugen beispielsweise typische Wohnlagen.

Kriterien die hierbei eine wesentliche Rolle spielen sind:

- der bevorzugte Raumtyp (z. B. urbane Innenstadt mit Mischnutzung, reine Wohngebiete in Stadtrandlagen, suburbane oder ländliche Wohnstandorte)
- die Bindung an die Wohnung und das Quartier
- die Mobilitätsbereitschaft
- der Freizeitradius
- die bevorzugte Wohnform (Eigenheim, Altbau, Neubausiedlung)
- Stellenwert der nahen Infrastruktur und daran geknüpfte Erwartungen

Die Beteiligten sind daher angehalten bei der Flächenentwicklung Bergwerk West bei den weiteren Planungsschritten unter anderem bei der Masterplanung, aber auch der Leitbildfindung bewusste Entscheidungen darüber treffen, welche Rahmenbedingungen

¹ ExWoSt-Forschungsfeld - (Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung

² Expertengespräch Wohnungswirtschaft ebenda

für die Gewinnung neuer oder die dauerhafte Bindung bereits vorhandener Milieugruppen an den Standort von Bedeutung sind.

8.6 Bildung und Lehre

Sowohl in der Region NiederRhein als auch in der Stadt Kamp-Lintfort gibt es eine Reihe von Ansatzpunkten und Strategien, Ausbildung, Bildung und Qualifizierung zu verbessern.

Im Jahr 2009 lag der Anteil der Schulentlassungen ohne Hauptschulabschluss in Kamp-Lintfort bei 6,5 %¹.

Das Entwicklungskonzept Zikon II hat das Ziel, den NiederRhein als Technologie- und Bildungsregion zu entwickeln² (z.B. mit Hilfe des Innovationsmanagers an der Hochschule Rhein Waal³). Ebenso wird das Fachkräftemonitoring NiederRhein aufgebaut. Partner sollen u. a. die Hochschulen und die Unternehmen sein.

Die Herausforderung liegt also zukünftig unter anderem darin, die Zahl der Ausbildungswanderer, welche die Region verlassen, zu reduzieren⁴.

Für Kamp-Lintfort und seine Unternehmer stellt sich generell die Frage, ob die derzeitigen Lehrangebote der Hochschule Rhein-Waal wirklich die in der Region gewollten Kooperationen mit den ortsansässigen Unternehmen ermöglichen. Hier muss nach einer gewissen Anlaufphase der Hochschultätigkeit noch einmal der Versuch unternommen werden, weitere Lehrangebote nach Kamp-Lintfort zu verlagern.

Dennoch ist hervorzuheben, dass die Hochschule Rhein Waal in dem heute schon möglichen Umfang die Zusammenarbeit mit der heimischen Wirtschaft aufgenommen hat⁵.

Hochschule, Unternehmen und die Verwaltung der Stadt Kamp-Lintfort sind bereits in verschiedenen Initiativen vernetzt, wie z. B. im zdi-Zentrum⁶ und der Initiative Job Start⁷.

In einem weiteren Abstimmungsgespräch sollen kurzfristig mit allen Partnern einschl. RAG die Chancen für ein Modellprojekt Bildung/Ausbildung für den Übergang Schule-Beruf inkl. Praktika ausgelotet werden. Dabei steht der heutige Ausbildungsbereich der RAG auf dem Zechengelände im Mittelpunkt der Interessen einer möglichen Nachnutzung.

Neben der Ausbildungswerkstatt der RAG auf dem Zechengelände könnten auch weitere Einrichtungen für Schule und Bildung auf dem heutigen Betriebsgelände konzentriert

¹ IT.NRW, Landesdatenbank, Stand 26.11.2010

² Zikon II - Kurzfassung

³ Zikon II - Kurzfassung, - Aufgabe des Innovationsmanagers

⁴ Zikon II - Kurzfassung

⁵ Expertengespräch mit dem Vizepräsident der Hochschule Rhein-Waal, 30.11.2010

⁶ zdi-Zentrum - Anlaufstelle für Schülerinnen und Schüler rund um die Themen Naturwissenschaften und Technik. Ziel: Verbesserung beim Übergang zwischen Schule, Beruf und Studium. Gefördert durch das MIWF.NRW

⁷ Job-Start: Ausbildungsstellenvermittlung, Erstellen von Bewerbungsunterlagen. Einstiegsqualifikationspraktika etc.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

werden. Denkbar wäre z.B. die Ansiedlung der VHS und der Stadtbücherei neben anderen Sozialeinrichtungen, insbesondere zur Unterstützung der Jugendarbeit.

8.7 Geothermie; Unter-Tage-Wasserkraft

Das Thema nachhaltige Energieversorgung, bestehend aus einem intelligenten Mix mit einem hohen Anteil regenerativer Energien, ist aus Sicht von Drees & Sommer ein wichtiger Baustein für eine zukunftsweisende und nachhaltige Flächenentwicklung. Genau hierfür bietet der ehemalige Standort des Bergwerks West geradezu ideale Voraussetzungen.

Kamp-Lintfort als
Kompetenzzentrum
Energie

Energie ist auch eines der Kompetenzfelder, welches ZIKON II¹ als Grundlage für Wachstum und Beschäftigung in der Region erkannt hat. Beispiele aus dem Ruhrgebiet und der Bergbauregion Aachen/Niederlande sind Anlass dafür, auch in Kamp-Lintfort über verschiedene Nutzungen der unterirdischen Betriebsanlagen des Bergwerks West in energetischer Hinsicht nachzudenken. Hierzu sind bereits verschiedene Untersuchungen beauftragt worden. In einem Grundsatztermin (Workshop) am 15.04.2011 wurden im Nachgang zu dem Expertengespräch „Geothermie“ mit Professor Dr. Bracke vom Internationalen Geothermiezentrum an der Hochschule Bochum (GZB) am 25.11.2010 weitere Untersuchungsschritte vereinbart. So wird das GZB eine Projektskizze erstellen, die Bund und Land (vorwiegend dem Bund) zur Förderung vorgestellt werden soll. Alle an dem Workshop Beteiligten sind überzeugt, dass „ein visionäres Energiekonzept für den Standort Bergwerk West als Chance für die zukünftige Stadtentwicklung“ zu sehen ist. Dabei kommt es darauf an, Alleinstellungsmerkmale herauszuarbeiten.

Die tiefe Einspeicherung von Wärme im Grubengebäude soll zentraler Bestandteil der Projektskizze sein. Die Implementierung eines untertägigen Pumpspeichers soll ergebnisoffen weiterbetrachtet werden².

Kamp-Lintfort wird als Kompetenzzentrum Energie mit Sicherheit überregionalen Leuchtturmcharakter entfalten und im Sinne einer imagefördernden Maßnahme zusätzliches Vermarktungspotenzial erschließen.

Die Einbindung des auf dem Betriebsgelände vorhandenen BHKWs, des geplanten Energieturms sowie die energetische Zertifizierung alter und neuer Gebäude (DGNB) werden das Thema Energieeffizienz zusätzlich für Kamp-Lintfort forcieren. Damit wird dem Klimawandel nicht nur durch Maßnahmen der Freiraumplanung positiv entgegengewirkt.

8.8 Kultur und Tourismus

Die Standortentwicklung auf dem Gelände des Bergwerks West kann bei einer gelungenen Umsetzung des Freiraumkonzeptes, der Renaturierung der Großen Goorley und bei einer gelungenen Herausarbeitung der historischen Bausubstanz als Kulisse für kulturelle Veranstaltungen zukünftig einen wichtigen Beitrag zur Förderung von Kultur und Tourismus in der Region leisten.

Kamp-Lintfort als
Kulisse für kulturelle
Veranstaltungen:
Beitrag zur Förderung
von Kultur und
Tourismus in der Region

¹ ZIKON II Kurzfassung

² Protokoll Workshop „Energetische Nachnutzung Bergwerk West“, 15.04.2011

Der Spielort Kloster Kamp könnte mithilfe reizvoller Locations innerhalb der historischen Bausubstanz ergänzt und entlastet werden. Dies kann wiederum insgesamt zu einer Etablierung Kamp-Lintforts als attraktiver, überregional wahrgenommener Kulturstandort beitragen.

Der reizvolle Gegensatz zwischen der niederrheinischen Landschaft und dem traditionellen Industriestandort lässt sich touristisch erst dann offensiv vermarkten, wenn Kamp-Lintfort im Rahmen geeigneter Maßnahmen in Zuge der Nachnutzung des Bergwerks West entsprechende Anziehungskraft entwickelt hat.

8.9 Freiraum

Das Gutachten Freiraumkonzept Kamp-Lintfort des Büros Reinders Landschaftsarchitekten, Duisburg, Stand Dezember 2010, stellt einen Mangel an innenstadtnahen Grünflächen fest. Das fehlende Freiraumangebot hat derzeit negative Konsequenzen für das Stadtklima.

Mit der Schließung des Bergwerks besteht nach Auffassung des Gutachters die einzigartige Gelegenheit, innerstädtische Grünzüge zu schaffen, den Durchgrünungsgrad zu erhöhen und Frischluftschneisen anzulegen¹. So können bestehende Freiräume durch Freiraumachsen verbunden werden, die neben gestalterischen und klimatischen auch Freizeifunktionen erfüllen. Die Verbesserung des Stadtklimas wird zum Entwicklungsziel erklärt.

Deshalb sollte dieser planerische Ansatz im Rahmen der Nutzungsvorgaben „Entwicklungskonzept“² berücksichtigt werden.

Das Freiraumkonzept macht zudem deutlich, dass auch die Nachfrage der Bevölkerung nach intensiverer Nutzung von Grünflächen zusätzliche Flächenbedarfe in Kamp-Lintfort erzeugt. Ausschlaggebend hierfür sind das sich generell ändernde Freizeitverhalten der Bevölkerung sowie die Zunahme der älteren aber nicht minder aktiven Bevölkerungsanteile.

Die Schließung der Zeche und die mögliche Öffnung des Betriebsgeländes bieten hierzu entsprechende Chancen.

Dabei ist von Vorteil, dass im Bereich der ehemaligen Kokerei und ihrer Nebenbetriebe eine bauliche Nachnutzung nach aktuellem Kenntnisstand derzeit nur schwer umzusetzen scheint. Einerseits sind noch umfangreiche Fundamente der ehemaligen Anlagen vorhanden, andererseits ist eine Altlastenbeseitigung, die z.B. unbedingte Voraussetzung für eine Wohnnutzung ist, wirtschaftlich nicht darstellbar. Zusätzlich bieten die flächenhaft anstehenden Torfschichten keinen tragfähigen Untergrund.

Durch eine kostengünstigere Altlastensicherung ließe sich dieser Bereich einer Freiraumgestaltung zuführen. Dabei ist von Vorteil, dass bisherige Messungen keine nennenswerten Ausgasungen von PAKs³ und BTEX¹ ergeben haben.

Freiräume auf dem Zechengelände werden einen messbaren Beitrag für die attraktive Umfeldgestaltung der geplanten Nachnutzung leisten

¹ Freiraumkonzept Kamp-Lintfort 2020 - Grüne Bänder am Wasser, Reinders, Landschaftsarchitekten - Duisburg, Seite 37

² AK - 04.04.2011 - Präsentation Drees & Sommer, Nutzungsvorgaben Entwicklungskonzept - Aussagen Bedarfsanalyse

³ PAK - Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Die zum Teil verrohrte Große Goorley könnte im Rahmen eines Renaturierungsprogramms eine wichtige flankierende Maßnahme darstellen und durch begleitende Uferwege die Verbindung von Nord nach Süd herstellen. Die Renaturierung der Großen Goorley wäre damit auch der Auftakt umfassender wasserwirtschaftlicher Maßnahmen der LINEG im südwestlichen Stadtgebiet von Kamp-Lintfort.

Einbezogen werden könnte auch der Umbau von Teilen der LINEG-Kläranlage und die soweit wie möglich naturnah ausgestalteten Abwasserbehandlungsanlagen für das Regenwasser, z.B. in Schilfkläranlagen und Schönungsteichen im Bereich der heutigen Grubenwasserbecken.

Insgesamt werden die zusätzlichen Freiraumbereiche die Attraktivität der gesamten Kernstadt erheblich verbessern und zur weiteren Aufwertung des Standortes beitragen.

Freiräume auf dem Zechengelände werden einen messbaren Beitrag für die attraktive Umfeldgestaltung der geplanten Nachnutzung leisten, wobei ein weiterer Vorteil dieser Überlegungen in der Finanzierung solcher Konzepte liegen wird. Finanzielle Förderungen sind u. a. aus den Bereich Wasserwirtschaft zu beantragen.

Die politische Zustimmung für diese Überlegungen steht noch aus (siehe auch Pkt. 8.10 - Landesgartenschau). Ebenso fehlt die abschließende Zustimmung des Grundstückseigentümers.

8.10 Landesgartenschau

Das Freiraumkonzept des Büros Reinders² sieht in der Durchführung einer Landesgartenschau in Kamp-Lintfort einen möglichen Motor für die zügige Entwicklung der Freiraumgestaltung auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Bergwerks West.

Eine Landesgartenschau wird die Umsetzung der stadt- und grünplanerischen Ziele beschleunigen und trägt zudem dazu bei, das Image der Stadt entscheidend zu verbessern. Damit nimmt auch der überregionale Bekanntheitsgrad Kamp-Lintforts deutlich zu.

Für die Bewerbung um die Ausrichtung sollte ein unkonventioneller, innovativer Ansatz verfolgt werden – weg von der „reinen“ Pflanzenschau und hin zu einem langfristig ausgerichteten Projekt mit Nachhaltigkeitscharakter. Die Mehrfachnutzung der Investitionen einer Landesgartenschau macht ihren langfristigen Erfolg aus. Im Falle Kamp-Lintforts sollte die Landesgartenschau den erhaltenswerten historischen Gebäudebestand sowie die lt. Nachnutzungskonzept vorgesehenen baulichen Anlagen in das Gestaltungs- und Ausstellungskonzept im Rahmen kooperativer Prozesse integrieren. Zudem können Synergieeffekte beim Bau der Infrastrukturmaßnahmen (Straßen, Wege, Plätze, Beleuchtung etc.) genutzt werden. Sofern zeitlich möglich sollte auch die Frage der Altlastensicherung und -sanierung im Wege der Freiraumplanung sowohl technisch als auch kostenmäßig eingebunden werden.

Diese innovative Ausrichtung einer Landesgartenschau stellt ein weiteres Alleinstellungsmerkmal in der Entwicklung der geplanten Nachnutzungen dar. Zudem

Landesgartenschau
2019: Ein Magnet für
Besucher und Touristen
– und: nachhaltige
Entwicklungs-
maßnahme

¹ BTEX - Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole

² Freiraumkonzept Kamp-Lintfort 2020 „Grüne Bänder am Wasser“ des Büros Reinders, Landschaftsarchitekten, Duisburg

können für die langfristige Gesamtentwicklung zusätzliche Fördermittel akquiriert werden¹.

Um die Landesgartenschau im Jahre 2019 durchführen zu können, sind bereits heute politische Mehrheiten zu sichern, Fördermittelgeber anzusprechen und die Grundstückseigentümerin RAG zu involvieren. Eine Antragstellung hat spätestens bis zum Jahre 2013 zu erfolgen.

Dieses Projekt ist in seiner Eigenschaft als Magnet für Besucher und Touristen prädestiniert, zu den Themen Kultur und Tourismus einen entscheidenden Beitrag zu leisten.

8.11 Zwischennutzungen

Zum Erfolg einer Flächenentwicklung, die insbesondere auf Nachhaltigkeit und überregionale Strahlkraft ausgerichtet und über einen längeren Zeitraum konzipiert ist (voraussichtlich 2020), kann auch ein strategisches Konzept möglicher Zwischennutzungen beitragen. Die Einrichtung eines Zwischennutzungs- und Umbaumanagements ist nach vorliegenden Forschungsarbeiten mehr als empfehlenswert².

Um den negativen Eindruck eines brachfallenden Standortes zu vermeiden und gleichzeitig den Projektfortschritt zu dokumentieren, bieten sich intelligente Zwischennutzungen geradezu an. Auch zur Gewährleistung der Wirtschaftlichkeit einer Standortentwicklung stellen temporäre Nutzungen von Flächen und Gebäuden einen wesentlichen Baustein dar, da diese Einnahmepotenziale erschließen. Dabei sollten Zwischennutzungen lediglich ein „Platzhalter auf Zeit“ sein und keinesfalls einen Störfaktor für die inhaltliche und zeitliche Entwicklung der Gesamtkonzeption darstellen.

In Kamp-Lintfort werden Zwischennutzungen erst nach der Entlassung der Flächen aus dem Bergrecht (voraussichtlich ab 2014) vorzusehen sein. Voraussetzung ist die Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht.

Anhand verschiedener Best-Practice-Projekte³ in Nordrhein-Westfalen lassen sich Handlungsempfehlungen ableiten, die auch gleichzeitig Chancen aufzeigen, temporäre Nutzungen aus Fördermittelprogrammen zu finanzieren⁴. Ebenso sind rechtliche Grundlagen zur temporären Nutzung von Freiflächen zu beachten, da das BauGB die notwendige Flexibilität im Umgang mit temporären Nutzungen nicht kennt⁵. Die Entwicklung von verbindlichem Baurecht sollte sich daran entsprechend orientieren.

Durch intelligente Zwischennutzungen negativen Eindruck eines brachfallenden Standortes vermeiden und gleichzeitig den Projektfortschritt dokumentieren.

¹ Landesgartenschau als Motor der Stadtentwicklung. Chancen – Risiken – To Do's aus Sicht der Projektberatung, Präsentation von Drees & Sommer, 29.09.2010

² Freiräume auf Zeit – neue Konzepte in Stadterneuerungsgebieten, Forschungsprojekt des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW, Dezember 2007

³ Freiräume auf Zeit – neue Konzepte in Stadterneuerungsgebieten, Forschungsprojekt des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW, Dezember 2007

⁴ Freiräume auf Zeit – neue Konzepte in Stadterneuerungsgebieten, Forschungsprojekt des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW, Dezember 2007

⁵ Freiräume auf Zeit – neue Konzepte in Stadterneuerungsgebieten, Forschungsprojekt des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW, Dezember 2007

Neben flächenhaften Zwischennutzungen sind auch Interimsnutzungen in Gebäuden (Best-Practice-Beispiel: Zwischennutzung Kletterhalle neue Bahn Stadt Opladen¹) möglich und sinnvoll.

Unter dem Begriff Zwischennutzungen sollten auch verschiedene Veranstaltungen, Präsentationen, Tage der offenen Tür etc. vorgesehen werden, wie sie beispielhaft die Stadt Gummersbach seit Jahren auf dem ehemaligen Gelände der Firma Steinmüller der Öffentlichkeit anbietet. Der Erfolg ist bereits dadurch messbar, dass erstens das Projekt auf diese Weise einen überregionalen Bekanntheitsgrad erreicht hat und dass zweitens von der Bevölkerung die Gesamtentwicklung des Geländes mitgetragen und interessiert begleitet wird. Das führt letztendlich auch zu der Anregung, an geeigneten Stellen die Bevölkerung in die Entwicklung von Zwischennutzungen einzubinden (Workshops, Planungswerkstätten etc.).

8.12 Expertengespräche

8.12.1 Anlass und Zielsetzung

Die vom AG überlassenen Unterlagen enthalten ein umfangreiches statistisches Zahlenmaterial und auch grundlegende Aussagen über stadtentwicklungspolitische Zielsetzungen; dennoch können diese Materialien naturgemäß noch keine aktuellen Reflektionen auf den nun feststehenden Schließungstermin der Schachanlage Bergwerk West enthalten.

Aus diesem Grunde wurde Drees & Sommer beauftragt, mit maßgeblichen Vertretern verschiedener Institutionen, Gesellschaften und weiteren möglichen Kooperationspartnern mit Kompetenzen in wichtigsten Handlungsfeldern Interviews zu führen und diese Expertengespräche auszuwerten.

Ein weiterer, wesentlicher Aspekt dieser Expertengespräche lag darin, die Ideen, Konzepte und Visionen für die zukünftige Nutzung des Zechenareals inklusive Kohlenlagerplatz mit Fakten, Ideen und Fachwissen externer Wissensträger auf ihre Umsetzbarkeit hin zu prüfen. Ergänzend dazu ging es darum, mögliche Akteure und Multiplikatoren für den bevorstehenden Planungs- und Umsetzungsprozess zu gewinnen.

Wie bereits dargestellt, können die Ergebnisse dieser Gespräche zunächst nur Meinungen, Hinweise und Erfahrungen der Befragten wiedergeben, die wissenschaftlich nicht belegbar sind. Dennoch sind sie in der Gesamtschau geeignet, generelle Tendenzaussagen und Erwartungen für die weitere Flächenentwicklung zu formulieren.

Herauszuheben sind die Expertengespräche mit logport ruhr, VRR, LINEG und der Hochschule, da von der Mitwirkung dieser Gesellschaften die Umsetzung der wichtigsten Projekte für die gesamte Standortentwicklung ganz wesentlich beeinflusst wird. Neben der Anbindung an den SPNV und der landesplanerischen und vertraglichen Sicherstellung des Kohlenlagerplatzes als Logistikstandort sind dies auch entscheidende Weichenstellungen für die Freiraumplanung im Kontext mit der Renaturierung der Großen Goorley im östlichen Bereich der heutigen Betriebsflächen.

Expertengespräche:
Prüfung der Konzepte
und Visionen für die
zukünftige Nutzung des
Zechenareals inklusive
Kohlenlagerplatz auf
ihre Umsetzbarkeit.

¹ Freiräume auf Zeit – neue Konzepte in Stadterneuerungsgebieten, Forschungsprojekt des Ministeriums für Bauen und Verkehr des Landes NRW, Dezember 2007

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Generell sollte durch die zwölf Gespräche eine grundsätzliche Akzeptanz der vom AG geplanten Vorgehensweise der Flächenentwicklung und deren Schwerpunktthemen ausgelotet bzw. abgesichert werden.

8.12.2 Partner und inhaltliche Themen

Für die in den Monaten September bis November 2010 durchgeführten Expertengespräche wurden in einer der ersten Arbeitskreissitzungen gemeinsam mit dem Auftraggeber die Teilnehmer für die Expertengespräche ausgewählt.

In zeitlicher u. g. Reihenfolge wurden folgende Gesprächspartner aufgesucht, die uneingeschränkt die Notwendigkeit dieser Termine begrüßten:

Gesprächspartner	Datum
Expertengespräch Stadtwerke/Stadtwärme	23.09.2010
Expertengespräch VRR	20.10.2010
Expertengespräch „wir4“	11.11.2010
Expertengespräch Unternehmerschaft	15.11.2010
Expertengespräch aix-o-therm	22.11.2010
Expertengespräch IHK/Einzelhandel	22.11.2010
Expertengespräch logport ruhr GmbH	23.11.2010
Expertengespräch Wohnungswirtschaft	25.11.2010
Expertengespräch GeothermieZentrum Hochschule Bochum	25.11.2010
Expertengespräch Bildung/Kultur	29.11.2010
Expertengespräch LINEG	30.11.2010
Expertengespräch Hochschule Rhein-Waal	30.11.2010

Inhalte in Kurzform

- Stadtwärme Kamp-Lintfort GmbH:** Modellprojekt Geothermie - Energieversorgung - des Neubaus der Hochschule, strategische Ausrichtung der Stadtwerke Kamp-Lintfort GmbH hinsichtlich erneuerbarer Energien
- VRR AöR, Gelsenkirchen:** Abstimmung über veränderte Rahmenbedingungen; Intensivierung der gemeinsame Anstrengungen zur Umsetzung des SPNV-Anschlusses, neues Gutachten zu den Betriebskosten, neue Fahrgastprognosen, Aktualisierung der Investitionsaufwendungen, Abstimmung über gemeinsame Gutachten, Vorbereitung und Durchführung eines Termins beim zuständigen Ministerium mit dem Ziel der Prioritätenänderung im Nahverkehrsplan

3. **Wir4 - Wirtschaftsförderung AöR** für Moers, Kamp-Lintfort, Neukirchen-Vluyn und Rheinberg: Folgen und Chancen für den Wirtschaftsraum nach Schließung des Bergwerks West, Politik der zukünftigen Gewerbeflächenentwicklung, Unterstützung der wir4 Wirtschaftsförderung im Verlauf der zukünftigen Flächenentwicklung
4. **Unternehmer** in Kamp-Lintfort: aktuelles Wirtschaftsklima; Erwartungen an die neue Hochschule Rhein-Waal, favorisierte Nachnutzungen auf dem Zechengelände, Unterstützung bei zukünftigen Teilprojekten, aktives Mitwirken im Rahmen von Workshops
5. **Büro aix-o-therm**, Marl: Chancen geothermischer Nutzung am Standort Bergwerk West, Möglichkeiten einer ingenieurwissenschaftlichen Unterstützung
6. **Gewerbe, Einzelhandel, IHK**: Aktualisierung vorhandener Daten, Wirtschaftsklima, Bedarfsermittlung, aktuelle Nachfragesituation, Erwartungen des innerstädtischen Einzelhandels an die Nachfolgenutzungen, Konsequenzen aus der Zechenschließung für den Einzelhandel, Unterstützung der IHK bei Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie beim Thema Übergang Schule-Beruf.
7. **logport ruhr GmbH**, Duisburg; Umnutzung des Kohlenlagers in einen modernen Logistikstandort im Rahmen der Logistikstrategie des Landes NRW (Hafenkonzept NRW); Sicherung der Bahntrasse Kamp-Lintfort-Moers, aktive Einbindung in Modellprojekte im Bereich Wohnen
8. **Grafschaft Moers Siedlungs- und Wohnungsbaugesellschaft GmbH und THS Wohnen**: aktueller Wohnungsmarkt, Bestand, Nachfrage nach Wohnraum, Qualität, langfristiger Bedarf, zukünftiges Wohnen auf dem Zechengelände
9. **Internationales Geothermiezentrum an der Hochschule Bochum**: grundsätzliche Einschätzung zum Projekt der geothermischen Nutzung, Erfahrungen in der „ehemaligen“ Bergbauregion NRW, Möglichkeiten der Unterstützung des Projektes Bergwerk West, finanzielle Unterstützung durch EU, Bund und Land NRW
10. **Stadt Kamp-Lintfort, Dezernat II**, Themen: Kultur, Soziales, Bildung, Schule und Jugend; Bedarf an neuen Standorten, Unterstützung der Jugend- und Ausbildungsarbeit, Nutzungschancen bestehender Zechengebäude
11. **LINEG**: relevante Bestandspläne für Leitungen oder technische Einrichtungen der LINEG auf dem Zechengelände, Zukunft der Kläranlage, Maßnahmen zur Renaturierung der Großen Goorley, verbleibende Aufgaben auf dem Gelände nach Zechenschließung
12. **Hochschule Rhein Waal**: Interesse an Flächen und Gebäuden auf dem Zechengelände, Geothermie im Verbindung mit dem Studiengang Umwelt, Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Unternehmen, Verbindungen zum Studiengang Mobility and Logistics, studentische Wohnraumversorgung, zukünftige Zusammenarbeit zwischen Stadt Kamp-Lintfort und Hochschule

8.12.3 Zentrale Aussagen zur Schließung der Zeche

Alle Gesprächspartner (lokale Akteure) bedauern zunächst die Schließung des Bergwerks West, weil nicht nur ein über lange Zeiträume prägender Traditionsbetrieb aus dem Wirtschaftsleben der Stadt und der Region verschwindet, sondern auch zahlreiche Ausbildungsplätze verloren gehen.

Die wirtschaftliche Abhängigkeit der ortsansässigen Wirtschaft und des Einzelhandels vom Zechenbetrieb wird heute schon als gering eingestuft, und die Kaufkraft bewegt sich nach Aussage der vorliegenden Unterlagen bereits heute im Landesvergleich auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.

Vielschichtige Umstrukturierungsprozesse als Folge der Globalisierung und die Einführung des EU Vergaberechts haben innerhalb der gewerblichen Wirtschaft zu einer weitgehenden Unabhängigkeit vom laufenden Betrieb des Bergwerks West geführt. Härtefälle bei einzelnen Unternehmen in der Region sind nicht auszuschließen und sollten im Zuge der weiteren Entwicklung zwingend berücksichtigt werden.

Auch im Einzelhandel mit heute schon vorhandenen Leerständen werden aktuell im Stadtzentrum keine drastischen Einschnitte oder existenzgefährdenden Folgen aufgrund der Zechenschließung gesehen.

Von den in 2010 noch ca. 3.000 im Bergbau Beschäftigten haben nur ca. 523 ihren Wohnsitz in Kamp-Lintfort. Auch die Ankündigung der RAG im November 2010, die Beschäftigtenzahl am Standort Kamp-Lintfort zum 31.12.2010 auf unter 3.000 zu senken, hat zu keinerlei für Drees & Sommer wahrnehmbaren Reaktionen geführt.

8.12.4 Bewertung der Ergebnisse

Die Expertengespräche haben erheblich dazu beigetragen, die zur Verfügung gestellten Unterlagen zu aktualisieren und die Erwartungen der lokalen Player und der zukünftigen Kooperationspartner am Entwicklungsprozess zu qualifizieren. Ebenso konnte die aktuelle Stimmungslage sowie die kurz- und mittelfristige Einschätzung wichtiger Akteursgruppen bezüglich wirtschaftlicher Aspekte für die jeweiligen Branchen gezielt erfasst und bewertet werden.

Wichtigstes Ergebnis ist aber, dass viele Aktivitäten beschleunigt (SPNV-Anbindung, Logistikzentrum, wasserwirtschaftliche Aspekte der Freiraumplanung) werden konnten und bereits „abgehakte“ Themen erneut aufgegriffen wurden (erneuerbare Energie, Energieversorgung des Hochschulgebäudes) sowie weitere Handlungsfelder (Kultur, Wohnen) hinzugewonnen werden konnten.

Besonders zu erwähnen ist das mittlerweile mit dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr durchgeführte Gespräch über mögliche Priorisierung der SPNV-Maßnahme im Verkehrsentwicklungsplan des Landes NRW inkl. der Finanzierungsmöglichkeiten. Außerdem wurde Kontakt mit dem für die landesplanerische Abstimmung zuständigen RVR aufgenommen. Der Workshop zur energetischen Nachnutzung unter Beteiligung der GZB, der RAG, der RAG und der Stadtwerke haben zu neuen Impulsen geführt. Ebenso konnten nach dem Expertengespräch LINEG die Kontakte zwischen RAG, den Stadtplanern und den Freiraumplanern im Kontext möglicher wasserwirtschaftlicher Maßnahmen entlang der Großen Goorley intensiviert werden.

Die wirtschaftliche Abhängigkeit der ortsansässigen Wirtschaft und des Einzelhandels vom Zechenbetrieb wird von Experten heute schon als gering eingestuft.

Positive Reaktion aller Gesprächspartner auf die Feststellung, dass RAG und die Stadt Kamp-Lintfort gemeinsam den Neuordnungsprozess angestoßen haben und ihn partnerschaftlich weiter vorantreiben werden.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Essentiell für das Selbstverständnis der weiteren Projektbearbeitung ist auch die positive Reaktion aller Gesprächspartner auf die Feststellung, dass RAG und die Stadt Kamp-Lintfort gemeinsam den Neuordnungsprozess angestoßen haben und ihn partnerschaftlich weiter vorantreiben werden.

Fazit Expertengespräche

Alle Experten stehen heute als lokale Akteure hinter dem Projekt. Diese positive Grundeinstellung muss durch die weitere Beteiligung an den nächsten Planungsschritten und durch Transparenz z. B. mit einem informellen Beteiligungsverfahren sichergestellt werden.

9 Immobilienmarktanalyse

Im Folgenden werden die Kenndaten des Immobilienmarktes für die Stadt Kamp-Lintfort nach den einzelnen Nutzungsbereichen gesondert betrachtet. Als Grundlage für die Ermittlung der Daten diene neben den Landes- und Bundesstatistiken auch die Sekundärerhebung von Immobilienmarktberichten, Gespräche mit Experten und der Stadtverwaltung. Im Hinblick auf eine mögliche Nachnutzung des Standortes Bergwerk West wurden im Rahmen der Immobilienwirtschaftlichen Analyse die Hauptnutzungssegmente Wohnen, Produzierendes (klassisches) Gewerbe und Büro-/Dienstleistungsgewerbe untersucht.

Die Ergebnisse der Immobilienmarktanalyse dienen zur vertiefenden Bewertung der übergeordneten, politischen und städtebaulichen Ziele für den Standort Bergwerk West sowie zur Ableitung der entsprechenden immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nach Nutzungssegmenten. Gerade im Hinblick auf Nutzungen wie Wohnen, tertiäres Gewerbe und Industrie, soll die Immobilienmarktanalyse die Potentiale für den Standort verdeutlichen.

9.1 Wohnungsmarkt

Der Wohnungsmarkt in Kamp-Lintfort zeigt sich im gesamten Stadtraum sehr übersichtlich. Insbesondere lässt sich schnell erkennen, dass Kamp-Lintfort eine gewachsene Struktur von Ein- bis Zweifamilienhäusern (EFH /ZFH) aufweist. Insgesamt bestehen ca. 80% aller Wohngebäude aus Ein- bzw. Zweifamilienhäusern. 50 % der gesamten Wohnungen in Kamp-Lintfort sind jedoch in den Mehrfamilienhäusern (MFH) untergebracht. Dies zeigt, dass die Mehrfamilienhäuser durchschnittlich sehr groß angelegt sind. Dies wurde bislang auch durch die Hochhäuser „drei Riesen“ deutlich, welche mittlerweile (bis zuletzt im Jahr 2010) zurückgebaut wurden. Nachfolgende Grafiken zeigen die aktuelle Situation der Wohnungssituation in Kamp-Lintfort:

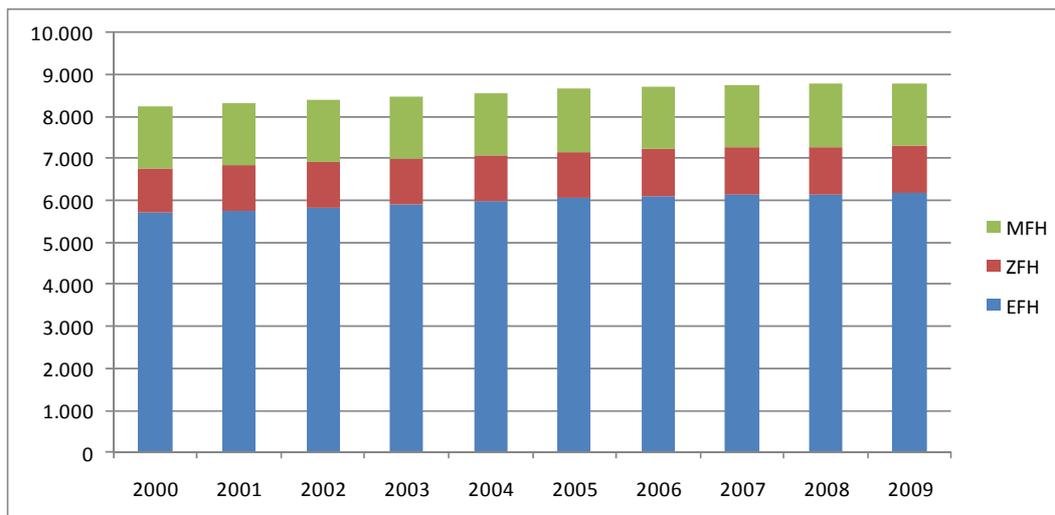


Abb. 37: Wohnungsbestand nach Anzahl Gebäuden, Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel 2010

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

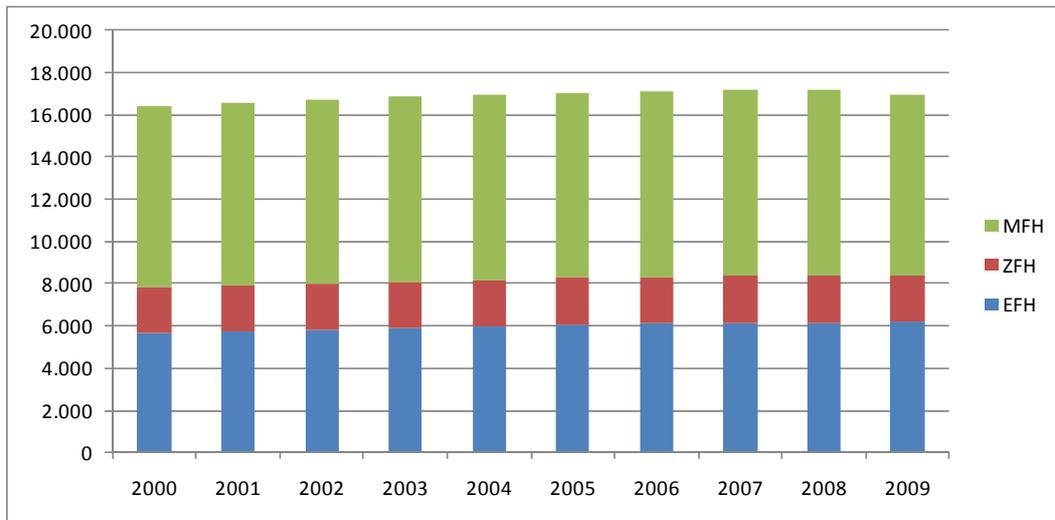


Abb. 38: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnungen, Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel

Wohnungsbestand insgesamt:	16.976 (Stand 31.12.2009), Wohnfläche: 1.368.700 m ²
Ø Zuwachs bei Gebäuden pro Jahr (seit 2000):	EFH /ZFH: 60 , MFH: 5
in den letzten 3 Jahren:	EFH /ZFH: 15-20, MFH: 1-3
Ø Zuwachs bei Wohnungen pro Jahr (seit 2000):	EFH /ZFH: 65 MFH: 8 (o. 2009: 35)
Verhältnis Anzahl der Wohnungen MFH zu EFH/ZFH	50% / 50%
durchschnittliche Wohnungsgröße:	EFH: 99 m ² ZFH: 84 m ² MFH: 66 m ²

Abb. 39: Kenndaten Wohnungsmarkt Kamp-Lintfort. Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel

Seit 2000 ist die Zahl der Wohngebäude und Wohnungen in Kamp-Lintfort um ca. 10% gestiegen. Die Eigentümererschwinglichkeit liegt mit 6,23 im Vergleich zu Kreis Wesel (5,73) und dem Landesdurchschnitt NRW (5,24) höher.

Die Bautätigkeit auf dem Wohnungsmarkt ist weitestgehend konzentriert auf Ein- und Zweifamilienhäuser. Insgesamt ist in den letzten fünf Jahren die Wohnungsbautätigkeit jedoch stark zurückgegangen. Im Jahr 2009 lässt sich ein leichter Zuwachs bei den Baugenehmigungen verzeichnen, jedoch bleibt weiterhin die Bautätigkeit eher gering

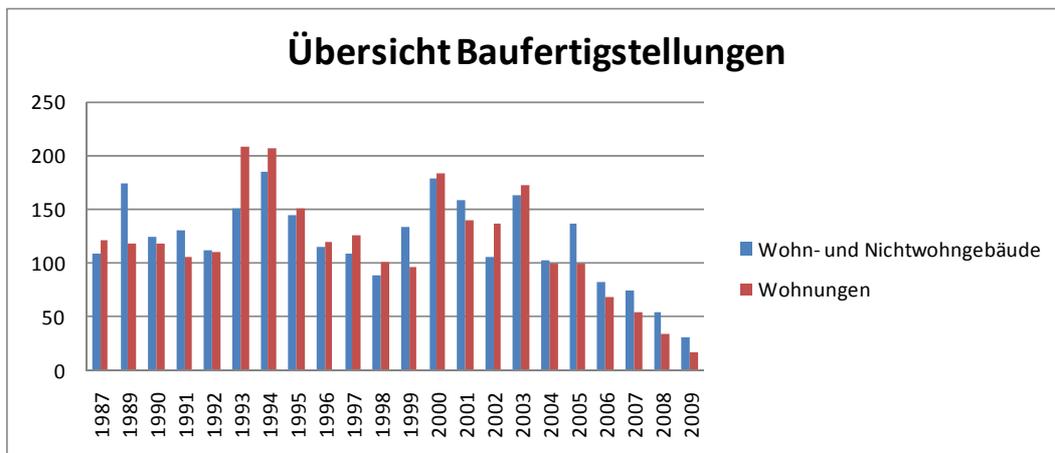


Abb. 40: Übersicht Baufertigstellungen, Quelle: Boris NRW

9.1.1 Bodenrichtwerte Wohnen

Die Bodenrichtwertkarte für Kamp-Lintfort zeigt für den ein- und zweigeschossigen Wohnungsbau im direkten Umfeld des Bergwerks West Bodenrichtwerte zwischen 60 €/m² in der Altsiedlung (hier liegen derzeit noch Preisbindungen vor), über 120 bzw. 145 €/m² im Nordosten bis hin zu 210 €/m² im Westen. Demnach sind die Preise für Wohnen in Kamp-Lintfort bei 110 € bis 210 € für einfache bis gute Lagen zu bewerten. Die attraktiven Wohngebiete befinden sich im Nordwesten im Bereich Kamp, in denen auch mittlerweile höhere Grundstückspreise erzielt werden können. Im Vergleich mit dem Kreis Wesel, sind die Preise in Kamp-Lintfort für Wohnen überdurchschnittlich zu bewerten. Der Bodenrichtwert für den Kreis Wesel mit durchschnittlich 115 €/m² liegt deutlich niedriger als der für das Stadtgebiet Kamp-Lintfort mit 170 €/m².

Nach Auswertung der Marktberichte für die Stadt Kamp-Lintfort wurden durchschnittliche Grundstücksgrößen von 400 m² je Wohneinheit ermittelt. Dies bestätigt den hohen Anteil an Ein-/Zweifamilienhäusern in der Stadt.

Es werden ca. 28 ha Flächenreserven vorgesehen, wovon 5,5 ha kurzfristig verfügbar

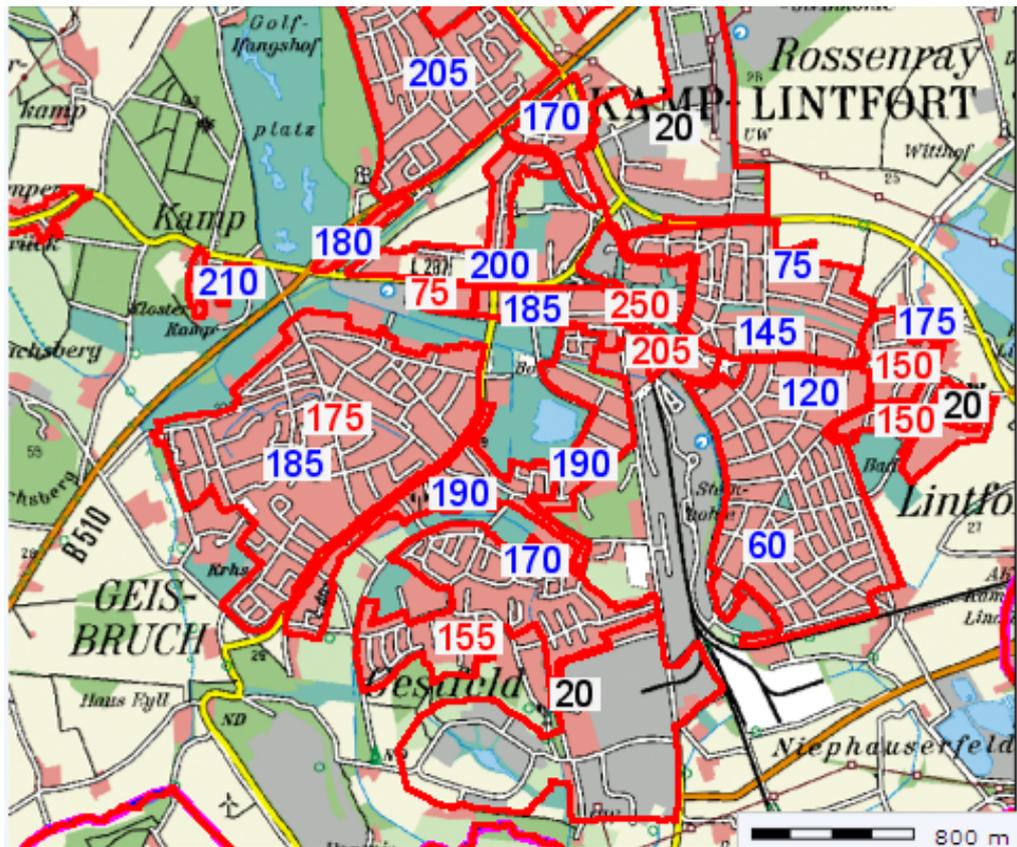


Abb. 41: Übersicht Bodenrichtwerte Kamp-Lintfort Stand 2010 (rot = Kengebiet, blau= Wohnen, schwarz = Gewerbe), Quelle: Boris NRW

9.1.2 Flächenreserven Wohnungsmarkt

Aus den Statistiken und Grundstücksmarktberichten lässt sich ein Flächenumsatz für unbebaute Grundstücke von ca. 1 bis 1,5 ha p.a. ermitteln. Die Wohnbauflächenreserven befinden sich im weiten Umfeld zum Innenstadtbereich von Kamp-Lintfort. Diese befinden sich teilweise im Westen und im Osten, vorwiegend jedoch in den Neubaugebieten im Norden. Insgesamt werden ca. 28 ha Flächenreserven vorgesehen, wovon 5,5 ha kurzfristig verfügbar sind.

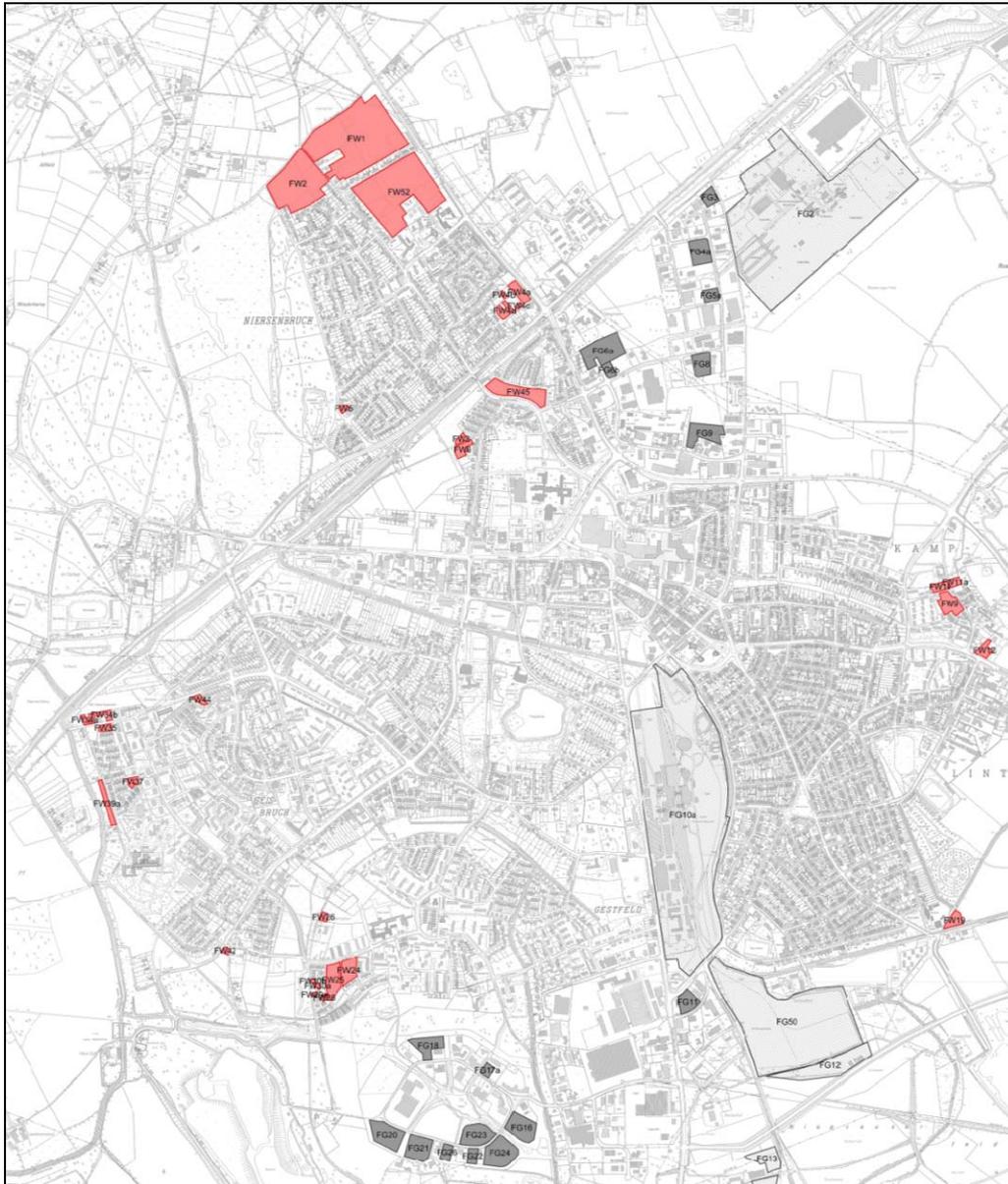


Abb. 42: Übersicht Wohnflächenreserven (rot), Stand 2011, Quelle: Planungsamt Kamp-Lintfort

Laut der Bedarfsprognose der Stadt Kamp-Lintfort werden bis zum Jahr 2025 ca. 38 ha an neuen Flächenausweisungen für Wohnen erforderlich. Dies zeigt, dass trotz der Bevölkerungsrückgänge dennoch eine gesunde und leichte Entwicklung im Wohnungsmarkt zu erwarten ist. Resultierend ist dies aus der Zunahme von Singlehaushalten und von Generationswechseln. Der hierdurch ersichtliche Bedarf von ca. 10 ha Bauland für Wohnen bis 2025 kann durch neue Wohnflächenausweisungen auch auf dem Areal Bergwerk West gedeckt werden.

Da sich der Regionalplan derzeit in der Neuaufstellung befindet, gibt es noch keine abschließende Ermittlung eines regionalplanerisch zugestandenen Wohnflächenbedarf oder -defizites. Die Stadt befindet sich hierzu aktuell in Abstimmung mit dem Regionalverband.

9.1.3 Fazit Wohnungsmarkt

Insgesamt ist der Wohnungsmarkt in Kamp-Lintfort eher ruhig. Die Zahl der Wohngebäude bzw. Wohnungen ist in den letzten Jahren nur leicht gestiegen. Die Wohngebäude mit drei und mehr Wohnungen nehmen nur 17 % am Gesamtgebäudebestand ein, stellen aber 50 % der Gesamtwohneinheiten in Kamp-Lintfort. Je nach Lage sind Bodenrichtwerte von ca. 110 bis 210 €/m² zu erzielen. Es existiert mittel-/langfristig ein Bedarf an Wohnflächen, vor allem im zentrumsnahen Bereich. Der jährliche Flächenumsatz für Wohnbauland beträgt ca. 1 -1,5 ha.

9.2 Produzierendes (klassisches) Gewerbe

Kamp-Lintfort besitzt große Gewerbegebiete im Norden und im Süden der Stadt. Die Gewerbegebiete sind mit großen Ansiedlungen belegt, beherbergen aber auch kleinere Unternehmen (vgl. Kapitel 9.6). Im südlichen Gewerbegebiet Dieprahm ist besonders der Schwerpunkt auf Technologie-Gewerbe gelegt worden. Hier werden ausschließlich entsprechend orientierte Unternehmen angesiedelt. Nachfolgend eine Übersicht über die Gewerbestruktur in Kamp-Lintfort.

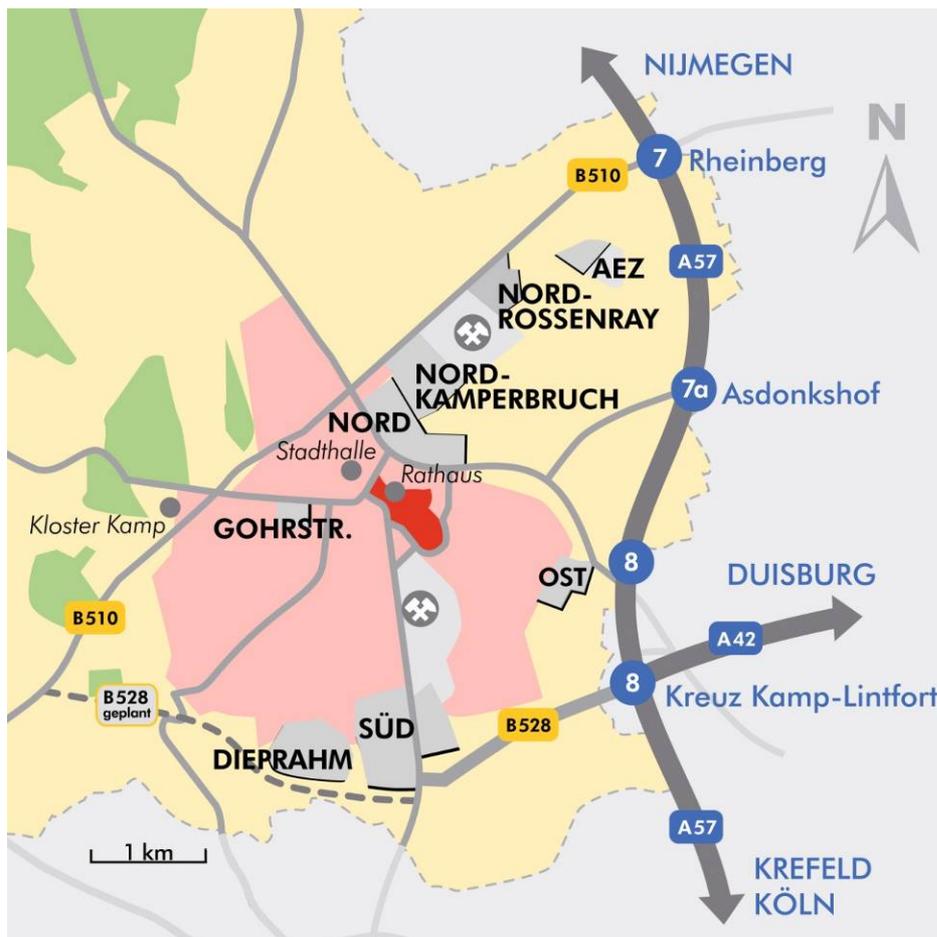


Abb. 43: Übersicht Gewerbebetriebe und Lage, Quelle: Stadt Kamp-Lintfort

9.2.1 Gewerbeflächenreserven

Die Stadt Kamp-Lintfort besitzt in ihren Gewerbegebieten Flächenreserven, die im Flächennutzungsplan bereits vorgesehen sind. Insgesamt betragen diese 16,1 ha. Ca. 6 ha sind als interkommunale Gewerbegebietsflächen (wir4) deklariert. Mittel- bis langfristig stellt die Gewerbefläche im Norden der Stadt mit ca. 30 ha ein Entwicklungspotential dar. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass für einen Anteil von 7,6 ha der Reserveflächen eine Technologieeinschränkung (im Gewerbegebiet Dieprahm) besteht. Man prognostiziert, dass der Gewerbeflächenbedarf bis 2025 ca. 9,3 ha sein wird. Trotz einer ausreichenden Gewerbeflächenversorgung sieht man jedoch keine ausreichend bestehende Kapazität, um den Bedarf zu decken. Gerade im Hinblick auf klassisches (produzierendes) Gewerbe sind attraktive Gewerbeflächen, die gut angebunden sind, gefragt. Laut Grundstücksmarktbericht 2010 beläuft sich der Gewerbeflächenumsatz in Kamp-Lintfort auf ca. 2-3 ha im Jahr.

Gerade im Hinblick auf klassisches (produzierendes) Gewerbe sind attraktive Gewerbeflächen, die gut angebunden sind, gefragt

9.2.2 Bodenrichtwerte produzierendes (klassisches) Gewerbe

Der Bodenrichtwert für Gewerbeflächen (und Industrieflächen) in den bestehenden Gewerbegebieten von Kamp-Lintfort beträgt ca. 20 € pro m² (vgl. Abb. 34, Übersicht Bodenrichtwerte Kamp-Lintfort Stand 2010). Dieser Preis ist zurückzuführen auf die Förderung der Ruhrregion als ehemaliges Ziel II-Gebiet. Nach Angaben der Stadt Kamp-Lintfort wird davon ausgegangen, dass im Fall von zukünftigen Gewerbegebietsentwicklungen der Bodenrichtwert ca. 50 bis 70 € betragen kann.

9.3 Büro- und Dienstleistungsgewerbe

Die Stadt Kamp-Lintfort besitzt eine mäßige Büro- und Dienstleistungsgewerbestructur. Gerade im Bereich der Innenstadt befinden sich die meisten Geschäftsgebäude mit den entsprechenden zentrumsrelevanten Zusatzeinrichtungen (z.B.: Einzelhandel). Die Mietpreisentwicklung von Bürogebäuden hat sich in den letzten Jahren rückläufig entwickelt. Aktuelle Mietpreise für Büroflächen betragen in Kamp-Lintfort ca. 5 bis 8 € pro m². Derzeit ist ein enormer Leerstand in den Geschäftshäusern in Kamp-Lintfort zu verzeichnen.

9.3.1 Bodenrichtwerte Büro- und Dienstleistungsgewerbe

Der Bodenrichtwert für Mischgebiete mit Büro- und Geschäftshäusern beträgt ca. 150-170 € pro m² Bauland für das Gesamtgebiet, im Zentrum (Bereich Kamperdickstr./Moerserstr.) beträgt der Richtwert 250 €. Der Bodenrichtwert im Bereich der Friedrichstr. (nördlich angrenzend an das Bergwerksgelände) beträgt 205 €/m² (vgl. Abb. 34, Übersicht Bodenrichtwerte Kamp-Lintfort Stand 2010).

Die Nachfrage nach Büroimmobilien könnte zukünftig steigen, da im Rahmen der Verlagerung der Branchen neue Wirtschaftssektoren geschaffen werden sollen (vgl. hierzu Kapitel 9-6), gerade vor dem Hintergrund der Etablierung als Hochschulstandort, sowie der Ansiedlung von neuen Clustern (Kommunikationstechnologien etc.), gerade im tertiären Gewerbe sowie Forschung + Entwicklung.

9.4 Fazit Immobilienmarktanalyse

Die Untersuchung des Standorts und des Immobilienmarktes zeigen die Tendenzen hinsichtlich der Entwicklung der einzelnen Nutzungssegmente. Im Rahmen der Untersuchungen sollen diese dazu dienen, die Bedarfsanalyse und die Nutzungsvorgaben für ein Entwicklungskonzept für den Masterplan Bergwerk West zu liefern. Nachfolgend werden noch einmal zusammenfassend die Erkenntnisse, die aus den Untersuchungen resultieren, dargestellt.

- Der Wohnungsmarkt in Kamp-Lintfort hat sich in den letzten Jahren sehr ruhig verhalten. Trotz einiger Bautätigkeiten und Transaktionen ist in den letzten fünf Jahren die Wohnbautätigkeit zurückgegangen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass in den nächsten Zeiten weiterhin Bautätigkeiten vorgenommen werden müssen. Gerade im Hinblick auf die neu entstehenden Strukturen, wie Hochschule und Ansiedlung von neuen Betrieben, könnte hier einen Effekt für den Wohnungsmarkt entstehen. Insgesamt zeigt sich der Wohnungsmarkt geprägt von Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Die klassischen Gewerbeflächen von Kamp-Lintfort sind in den Außenbereichen im Norden und im Süden vorhanden. Jedoch sind diese mit entsprechenden Besonderheiten, wie z. B. Technologie, sehr stark eingegrenzt. Der Bedarf an klassischen Gewerbeflächen wird weiterhin bestehen. Insbesondere ist festzuhalten, dass entgegen den bezuschussten Grundstückspreisen von 20 €/m² mittelfristig Gewerbegebietsgrundstücke mit Preisen von ca. 50-70€ pro m² gehandelt werden sollen.
- Der Büro- und Dienstleistungsbereich ist in Kamp-Lintfort eher gering ausgeprägt. Im Innenstadtbereich gibt es viele Flächen, die sowohl im Einzelhandel aber auch im Dienstleistungs- und Bürobereich leerstehend sind. Einen entsprechenden Bürostandort in Kamp-Lintfort gibt es nicht. Diese sind eher in den im Umfeld liegenden größeren Städten fokussiert. Jedoch gibt es durch die Verlagerung der Wirtschaftsbranchen und die Entstehung neuer Cluster im Bereich Forschung + Entwicklung Potentiale für eine Belebung in diesem Bereich.
- Darüber hinaus besteht ein überregionaler Bedarf und belegbare Nachfrage an Industrie-/Logistikflächen.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

In nachfolgender Übersicht sind die relevanten Kennzahlen zum Immobilienmarkt für Kamp-Lintfort zusammenfassend dargestellt:

Mietpreis/Bodenrichtwert je Nutzungsart	Ø
Mietpreise Wohnraum, Netto Mietspiegel 2008 Mietpreise in Kamp-Lintfort (Wohnung Kaltmiete 4,67 € - 6,81 €/m ² (Durchschnittspreis 5,16 €/m ² (Quelle Immobilienscout24.de)	bis 50m ² 5,18 € - 6,81 € bis 70m ² 4,98 € - 6,66 € bis 90m ² 4,83 € - 6,50 € über 90m ² 4,67 € - 6,19 €
Mietpreise Büroflächen, Durchschnitt (Quelle RDM Immobilienspiegel)	2010 6,50 € 2008 6,20 € 2003 6,50 € 2000 6,50 € 1996 6,80 €
Mietpreise Einzelhandel, Erdgeschossmiete für Ladenlokale 1a-Lage (Quelle: Eigene Recherche)	9€ - 15€ (60-120m ²) 20€ - 25€ (120-260m ²)
Mietpreise Gewerbeimmobilien	2,00 € bis 4,00 €
Bodenrichtwerte in Kamp-Lintfort (Wohnbebauung)	Gute Lage 210 €/m ² Mittlere Lage 170 €/m ² Schlechte Lage 110 €/m ²
Bodenrichtwerte in Kamp-Lintfort (Mischgebiet außen) (Mischgebiet Zentrum)	150-180 €/ m ² 205-250 €/m ²
Bodenrichtwert für Gewerbeland in bestehenden Gewerbegebieten in Kamp-Lintfort	(aktuell ca. 20 € / m ²) ca. 50 € / m ²

10 Stärken-Schwächen-Analyse

Auf Basis der umfangreichen Voruntersuchungen, Planungen und Gutachten, die seitens der Stadt Kamp-Lintfort zur Steuerung des Stadtentwicklungsprozesses und des Stadtumbaus beauftragt wurden, hat Drees & Sommer eine Betrachtung der städtebaulichen, strukturellen, wirtschaftlichen und sonstigen Rahmenbedingungen im direkten und erweiterten Umfeld des Zechengeländes durchgeführt. In Form einer klassischen SWOT-Analyse werden die für eine funktionsfähige Stadt relevanten Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken für das Bearbeitungsgebiet inkl. Kohlenlagerplatz und potenzieller Erweiterungsflächen graphisch dargestellt und textlich beschrieben.

Der vorliegende Stärken-Schwächen-Plan für das heutige Betriebsgelände des Bergwerks West berücksichtigt neben den klassischen städtebaulichen Themen auch mögliche Leuchtturmprojekte wie Ökologie und Energie und damit den wünschenswerten regionalen Bedeutungszuwachs, Freiraum und Freizeit, Stadtimage, Wohn- und Hochschulstandort. Neben diesen Schlüsselthemen wird auch auf negative Rahmenbedingungen, wie z. B. die Problematik der Bodenkontamination durch chemische Altlasten, soweit aus Altuntersuchungen bekannt, eingegangen.

Weiterhin werden die von allen Beteiligten für eine zukunftsweisende und nachhaltige Entwicklung des Zechengeländes als äußerst wichtig erachtete infrastrukturelle Schlüsselprojekte wie SPNV-Anschluss und zukünftiges Logistikzentrum auf dem Kohlenlagerplatz berücksichtigt.

Der als Anlage 12 beigefügte Stärken-Schwächen-Plan bildet in der beiliegenden Version, die auf den derzeit vorliegenden Erkenntnissen aus Planung, Gutachten und aus den Expertengesprächen beruht, einen Baustein für die Entwicklung eines ersten groben Flächenstrukturkonzeptes ab (siehe hierzu auch Kapitel 12 „Städtebauliche Analyse“). Nachfolgend wird die Stärken-Schwächen-Analyse in tabellarischer Form dargestellt.

Stärken-Schwächen-Plan berücksichtigt auch mögliche Leuchtturmprojekte wie Ökologie und Energie und damit den wünschenswerten regionalen Bedeutungszuwachs, Freiraum und Freizeit, Stadtimage, Wohn- und Hochschulstandort.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Bewertung – Gesamtstadt	
Stärken <ul style="list-style-type: none">○ sehr gute Verkehrsanbindung an das Autobahnnetz○ günstige Entwicklungsvoraussetzungen am westlichen Rand der Metropolregion Ruhr und der Rheinschiene○ gute Vernetzung mit den Nachbarstädten innerhalb der wir-4-Region○ mittelständisch geprägte Wirtschaft mit guter Einbindung in innovative Cluster○ weiterer Ausbau als Logistikstandort	Chancen <ul style="list-style-type: none">○ Verfügbarkeit großer Entwicklungsflächen an städtebaulich und verkehrlich integrierten Standorten nach Schließung des Bergwerks West○ Ansiedlung von Projekten mit hoher Strahlkraft (Leuchttürme) für die Region (Energie-Kompetenz-Zentrum, Geothermie, Wärmespeicher, LGS 2019)○ Intensivierung der Verflechtungen mit der Rheinschiene und der Metropolregion Ruhr über den Ausbau eines Logistikstandortes○ Stärkung der Wahrnehmung als Mittelzentrum
Schwächen <ul style="list-style-type: none">○ massiver Einbruch der Wirtschaftskraft und des Arbeitsplatzangebotes durch Rückzug des Bergbaus (ca. 20.000 Arbeitsplätze in den letzten Jahrzehnten)○ mangelnde Wahrnehmung Kamp-Lintforts als attraktives Mittelzentrum○ fehlender SPNV Anschluss an die Region und die Oberzentren	Risiken <ul style="list-style-type: none">○ brachfallender großflächiger Standort mit negativer Außenwirkung○ ungünstige konjunkturelle Rahmenbedingungen während der Entwicklungsphase○ Verzögerung in der Flächenfreisetzung○ mangelnde Finanzierbarkeit aufgrund von Haushaltsdefiziten bei Stadt, Land, Bund und EU, RAG

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Bewertung - Bevölkerung	
Stärken <ul style="list-style-type: none">○ hohe Einpendlerraten	Chancen <ul style="list-style-type: none">○ neue qualifizierte Arbeitsplätze durch gewerbliche Nachnutzungen○ Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze im Umfeld der Hochschule (Forschung und Entwicklung)○ dadurch neues Potenzial an Zuwanderern○ Aufbau neuer Sozialstrukturen○ zusätzliche Zuwanderung aus der Region bei Realisierung ambitionierter Wohnbauprojekte
Schwächen <ul style="list-style-type: none">○ hohe Abwanderungsraten○ schlechte Bindung an den Standort○ hohes Durchschnittsalter mit wachsender Tendenz○ stetige Abnahme der Einwohnerzahlen durch hohe Sterberate○ unterdurchschnittliches Pro-Kopf-Einkommen○ Bildungsabwanderung	Risiken <ul style="list-style-type: none">○ Überalterung nimmt weiter zu○ Dauerhaft negative Entwicklung der Bevölkerungszahlen○ Verschlechterung der Sozialstruktur○ fehlende Gegengewichte gegenüber den starken Oberzentren○ Abwanderung aufgrund von Arbeitsplatzverlusten

Bewertung – Wirtschaft

Stärken

- innovative mittelständische Unternehmen
- breite Kompetenzfeldpalette
- sinkende Arbeitslosigkeit
- Einpendlerüberschuss

Chancen

- Schaffung ausreichender Flächenreserven für Gewerbeansiedlungen
- freigesetzte Betriebsflächen zur Deckung des regionalen Bedarfs an GI-Flächen
- Nutzung der Um- bzw. Aufbruchstimmung im Zuge der Zechenschließung
- Stärkung der regionalen Kompetenzfelder
- Erarbeiten von Alleinstellungsmerkmalen (Cluster/ Bildungs-/ Forschungs- und Gründercampus usw.)
- Logistik als Entwicklungspotenzial
- Unternehmen als Multiplikatoren
- Bevölkerungsschichten mit höherer Kaufkraft und hohem Bildungsanspruch binden
- Intensivierung der Kooperation Wirtschaft - Hochschule zur Umsetzung innovativer Prozesse
- Schaffung marktrelevanter Ausbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten
- Stärkung der Funktion als Mittelzentrum durch SPNV-Anschluss

Schwächen

- geringe Kaufkraft und Kaufkraftbindung
- Standortvorteile bei potenziellen ansiedlungswilligen Unternehmen nicht bekannt
- keine regional bedeutsamen Angebote des Handels
- geringe Nachfrage nach Flächen für Dienstleistungen (Büros etc.)

Risiken

- Nachnutzungen ohne regionale Strahlkraft
- Geringe Wahrnehmung als Wirtschaftsstandort im benachbartem Wirtschaftsraum der Metropolregion
- fehlende flankierende Maßnahmen zur Beeinflussung des Strukturwandels
- negatives Ergebnis der landesplanerischen Abstimmung der GI-Ausweisung Kohlenlagerplatz
- Automobilzulieferer abhängig von Konzernen
- Lehrangebot der Hochschule nicht kompatibel mit den Bedürfnissen der Unternehmen am Standort

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Bewertung – Freiraum/Kultur/Tourismus

Stärken

- landschaftliche Qualität des Umlandes
- historische und kulturelle Bedeutung des Klosters Kamp
- regional bekannte und nachgefragte Veranstaltungen im Klostergarten
- Grünzüge, die die Stadt gliedern
- großzügige Grünbereiche im Stadtgebiet

Chancen

- Ausbau der Veranstaltungsangebote durch Nutzung der historischen Kulisse des Bergwerks West
- teilweise Verfügbarkeit des Betriebsgeländes für die Freiraumgestaltung eröffnet Komplettierung von Freiraumachsen (Durchgängigkeit)
- Renaturierungsprogramme der vorhanden Gewässer unterstützen interessante Verknüpfungen von Freizeitaktivitäten
- Landesgartenschau 2019 ermöglicht überregionale Marketingchancen - vor allem mit möglichem Alleinstellungsmerkmal einer städtebaulichen Gesamtschau
- aktiver Umgang und Sichtbarmachung der historischen Bergbautradition

Schwächen

- keine multifunktionale Veranstaltungshalle am Ort
- Tourismuspotential der Stadt und ihres Umlandes nicht ausgeschöpft
- Qualitäten im Zusammenspiel Land/Stadt in der Region nicht bekannt
- verbesserungsfähige Zugänglichkeit zur Landschaft
- fehlende Vermarktung der Tradition der Bergbaustadt
- fehlende ergänzende Spielorte zum Kloster Kamp
- Defizit an attraktiven Freizeitangeboten in der Kernstadt

Risiken

- touristisches Image nicht erreichbar
- Nutzungskonflikte mit anderen Bereichen
- mangelnde Bereitschaft der Beteiligten
- starke Konkurrenz in der Region
- Projekte mit Strahlkraft werden nicht realisiert (z.B. Landesgartenschau 2019)
- fehlendes Marketingkonzept
- fehlendes Tourismuskonzept

Bewertung – Wohnen	
<p>Stärken</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ hohe naturräumliche Qualität durch landschaftliche Einbindung ○ ausreichende Versorgung in zentraler Lage ○ überschaubare Innenstadt ○ kurze Verbindungen zu Arbeitsstandorten in den benachbarten Oberzentren und der Metropolregion Ruhr ○ ausgewogenes Angebot an Eigenheimen und Mietwohnungen (50/50) 	<p>Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Vermeidung von hoher Fluktuation in der Zukunft ○ offensivere Präsentation innerstädtischer Potenziale (Stadtmarketing) ○ Nutzung alter Industriearchitektur für besondere Wohnformen (Lofts) ○ Aufwertung innerstädtischer Freiräume mit hoher Freizeitqualität (Durchlässigkeit, Renaturierung der Gewässer etc.) ○ Umsetzung neuer Wohnformen im Bereich Mehrgenerationenhaus und seniorengerechtes Wohnen in Kooperation mit ansässigen mittelständischen Unternehmen der Kommunikationstechnik mit Ziel des Alleinstellungsmerkmals in der Region (AAL) ○ nachhaltige Stadtentwicklung steuern (Imagewandel) ○ neue Zielgruppenorientierung (Pendler) ○ Bindungswirkung durch Attraktivität erhöhen ○ Erweiterung der Angebotspalette - u.a. auch mit Kleinwohnungen für Studenten und Single-Haushalten
<p>Schwächen</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Image eine bergbaugeprägten Industriestadt ○ Standortqualitäten nicht ausreichend bekannt ○ Angebotsdefizite des Handels in der Innenstadt ○ relativ hohe Grundstückspreise im regionalen Vergleich ○ aktuell geringes Angebot an besonderen Wohnformen ○ verbesserungswürdige Anbindung in die Region und an die Oberzentrum im Bereich ÖPNV ○ Zukünftig nicht ausreichendes Angebot im sozialen Wohnungsbau 	<p>Risiken</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ fehlende Wohnangebote mit Alleinstellungsmerkmalen in der Region ○ nicht bedarfsgerechtes Angebot an bezahlbarem Wohnraum ○ vergleichsweise hohe Grundstückspreise ○ Konkurrenz im Umland ○ Verschlechterung des Image als Wohnstandort

Bewertung – tertiäres Gewerbe / Forschung und Entwicklung

Stärken

- kompakte Haupteinkaufslage / kurze Wege
- umgestaltete Innenstadt
- gute PKW-Erreichbarkeit und Parkplatzangebote
- vorhandene Flächenpotentiale
- Kooperationsangebot der Hochschule Rhein-Waal
- vorhandene Verknüpfung der mittelständischen Unternehmen mit Hochschulen und Universitäten in der Region
- viele Unternehmen verfügen bereits heute über eigene Forschungseinrichtungen

Chancen

- Nutzen der hohen Zentralität für die Entwicklung der Innenstadt
- geringe Entfernungen zwischen Randbereichen und Innenstadt (Erhöhung Aufenthaltsdauer)
- Schaffung neuer Angebote
- Etablierung eines Magneten in attraktiver Lage
- laufende Aktivitäten und Events
- Nachhaltige Verbesserung der Wertigkeit durch namhafte Anbieter
- Verknüpfung Einkaufen /Kultur und Erleben
- Sortimentslücken schließen
- mögliche Kaufkraftzuwächse mit entsprechenden Angeboten begegnen
- Verbesserung der Standortqualität durch SPNV-Anschluss
- Flächen und Gebäude für forschungsaffine Einrichtungen anbieten
- zentraler Hochschulneubau strahlt in die Innenstadt aus

Schwächen

- geringe Nachfrage als Bürostandort
- Lücken im Branchenmix
- Aktuell geplantes Fächerangebot der Hochschule Rhein-Waal am Standort Kamp-Lintfort (kaum MINT-Fächer)
- kaum gehobene Angebote an gastronomischen oder Eventeinrichtungen

Risiken

- zahlreiche dezentrale Lagen (Gewerbegebiete)
- mangelndes Engagement Privateigentümer
- Ladensterben in der Innenstadt setzt sich wegen mangelnder Kaufkraft resp. Flächenüberangebot fort
- Investitionsstau
- gute Erreichbarkeit der Außenlagen ohne Innenstadtbezug
- attraktive Nachnutzungen auf dem heutigen Betriebsgelände in unmittelbarer Nähe zur Innenstadt unterbleiben
- die Vorteile eines integrierbaren Industriestandortes können nicht genutzt werden
- fehlende Kooperationspartner vorhandener unternehmerischer Forschungseinrichtungen
- mangelhafte Kooperation mit der Hochschule

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Bewertung – produzierendes Gewerbe

Stärken

- mittelständische Unternehmen mit breiter Produktpalette
- Angebote modernster Technologieprodukte
- z. T. hervorragende Vernetzung in innovativen Clustern (national, international)
- frühzeitige Orientierung zu Auftraggebern außerhalb des Bergbaus als existenzsichernder Auftraggeber
- hohe verkehrliche Standortgunst
- Kooperationsansätze mit der neuen Hochschule, u.a. auch im Rahmen von Fördervereinen
- ausreichendes Flächenangebot für normale Ansiedlungen vorhanden

Chancen

- forschungsaffine Gewerbebetriebe im Rahmen der Nachnutzung ansiedeln
- GI-Flächenausweisung auf dem Kohlenlagerplatz umsetzen
- Leuchttürme innerhalb der Region setzen
- im Zuge der Umstrukturierung Standortmarketing verstärken
- mögliche Fördermaßnahmen nutzen, u. a. zur Bereitstellung einer kostengünstigen Infrastruktur
- Verflechtung Freiraum und Arbeitsstandort herausstellen

Schwächen

- kaum vorhandener Bekanntheitsgrad Kamp-Lintforts als moderner und zentraler Gewerbestandort
- Leuchttürme fehlen
- Nähe zur Metropolregion Ruhr zeigt keine Wirkung
- Mangel an ausgewiesenen GI-Flächen
- kein Angebot an größeren zusammenhängenden GI-Flächen > 8 ha

Risiken

- konjunkturelle Einflüsse verschlechtern die Wettbewerbsfähigkeit der Betriebe am Standort
- Kooperation mit der Hochschule bringt nicht den gewünschten Erfolg, weil vorhandene Lehrinhalte und Produktpalette nicht deckungsgleich sind
- kein Vermarktungserfolg der Standortvorteile
- Konkurrenz der Metropolregion wächst weiter

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Bewertung – Industrie / Logistik	
Stärken <ul style="list-style-type: none">○ infrastrukturelle Voraussetzungen für duale Anbindung eines Logistikstandortes vorhanden○ ausreichendes Arbeitskräftepotenzial gegeben○ Nähe zu den Rheinhäfen mit geringen eigenen Flächenreserven	Chancen <ul style="list-style-type: none">○ Kohlenlagerplatz mit vorhandener Schieneninfrastruktur bietet optimale Voraussetzungen für ein Logistikzentrum○ Interesse potenzieller Betreiber und Investoren vorhanden○ Landesprogramme in NRW unterstützen geplante Entwicklung○ Initialzündung für andere Branchen am Standort○ Logistik kann weiteres Zugpferd für Standortmarketing und Imagebildung sein
Schwächen <ul style="list-style-type: none">○ kein ausgewiesenes GI-Gebiet vorhanden	Risiken <ul style="list-style-type: none">○ landesplanerische Abstimmung lässt GI-Ausweisung nicht zu○ Fläche des Kohlenlagerplatzes steht nicht rechtzeitig für die geplante Nachnutzung zur Verfügung○ Konkurrierende Standortangebote entlang der Rheinschiene

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Bewertung - Bildung und Lehre

Stärken

- Hochschulstandort im Aufbau seit 2009
- Vernetzung der Hochschule in Initiativen mit Unternehmen und Stadt zur Verbesserung des Übergangs von Schule, Beruf und Studium
- Umfassende Ausbildungs- und Bildungsangebote
- Image als Hochschulstandort

Chancen

- Ausbau der Kooperationen Unternehmen und Hochschule
- Konzentration städtischer Bildungseinrichtungen in geeigneten historischen Gebäuden auf dem Betriebsgelände (VHS, Bücherei etc.)
- Nutzung der bisherigen Ausbildungswerkstatt für Ausbildungs- und Qualifizierungsmaßnahmen
- bessere Abstimmung von Lehrinhalten und Forschungsbedarfen am Standort und in der Region
- Flächenreserven für die Ansiedlung hochschulaffiner Betriebe und Forschungseinrichtungen nutzen

Schwächen

- die für die Unternehmen am Standort wichtigen MINT-Fächer werden in Kamp-Lintfort nicht angeboten
- wichtige Ausbildungsstätte der RAG entfällt nach Schließung des Bergwerks West
- überdurchschnittlich hohe Zahl von Schulabgängern ohne Abschluss

Risiken

- Kooperation Hochschule/Unternehmen scheitert an dem nicht kompatiblen Lehrangebot der Hochschule
- Ausbildungswerkstatt der RAG kann im Rahmen der Nachnutzung nicht aktiviert werden
- städtische Angebote im Bildungsbereich können im Sinne der Nutzung von Synergieeffekten nicht konzentriert werden

Bewertung - Geothermie/Wärmespeicher

Stärken

- potentielle Infrastruktur für energetische Nachnutzung vorhanden
- ausreichender zeitlicher Vorlauf für Untersuchungen und Sicherung der verbleibenden Einrichtungen bis zur Schließung der Zeche
- thermische Aktivierung des Grubengebäudes möglich

Chancen

- energetische Nachnutzung als Wärmespeicher
- Sicherstellung der Entwicklungsanforderungen an zukünftige urbane Energiesysteme
- Berücksichtigung von Klimaschutzziele auf lokaler Ebene
- Beitrag zu zukünftig unverzichtbaren erneuerbaren Energien
- Impulse für lokale Wirtschaftsentwicklung und Forschung
- Impuls für Standortmarketing
- Imagezuwachs
- Kompetenzzentrum Energie mit überregionaler Bedeutung
- nationales Modellprojekt entwickeln

Schwächen

- ohne finanzielle Förderung kaum Umsetzungschancen
- noch keine breite Basis bei den handelnden Akteuren

Risiken

- fehlende oder unzureichende Förderung
- Bergwerksbetreiber stellt Anlagen nicht zur Verfügung
- fehlende Energieabnehmer gefährden den nachhaltigen und wirtschaftlichen Betrieb
- Akzeptanzprobleme gegenüber neuen Energieformen
- Machbarkeitsstudie führt zu unwirtschaftlichem Ergebnis

Zusammenfassende Thesen

- **Voraussetzungen:** Für eine dauerhaft erfolgreiche Entwicklung des Areals bedarf es neben einer Vision, die sich in einem Leitbild, planerischen Vorgaben und wirtschaftlich nachhaltigen Rahmenbedingungen äußert vor allem eines gemeinsamen Willens aller Beteiligten die formulierten Ziele gemeinsam zu verfolgen. Aufbauend auf einer bedarfsorientierten Basis, Grundlagenermittlung Drees & Sommer und Masterplan Bergwerk West, sind in kooperativen Prozessen die Weichen für eine erfolgreiche Flächenentwicklung zu stellen.
- **Region:** Kamp-Lintfort kann aufgrund umfassender Entwicklungspotenziale seine Rolle als Mittelzentrum im Umland zukünftig verstärkt ausbauen. Die Zielsetzung sollte - Etablierung als regional attraktiver Arbeits- und Wohnstandort lauten. Der Anschluss an den SPNV stellt einen wichtigen Baustein im Gesamtkonzept einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung mit Impulswirkung u.a. für die Bereiche Gewerbe, Hochschule, Wohnen, Tourismus und Freizeit dar.
- **Wirtschaft:** Kamp-Lintfort besitzt trotz Bergwerksschließung eine solide wirtschaftliche Basis, die gesichert und ausgebaut werden muss. Ein interessanter Impulsfaktor hierbei kann u.a. das Thema Logistik sein. Zudem spielt die Kooperation mit der Hochschule Rhein-Waal und den ortsansässigen Unternehmen eine Schlüsselrolle.
- **Bevölkerung/Wohnen:** Kamp-Lintfort wird den Strukturwandel nutzen und durch neue Angebote in Bereichen Wohnen, Bildung, verkehrliche Infrastruktur und Leuchtturmprojekte neue Bevölkerungsschichten an den Standort dauerhaft binden.
- **Tourismus/Kultur:** Kamp-Lintfort schöpft die derzeitigen Potenziale nicht optimal aus. Kulturelle Aktivitäten lassen sich durch Spielorte die das Kloster Kamp als Attraktion ergänzen nachfragegerecht erweitern. Der Tourismus könnte durch eine LGS 2019 nachhaltig profitieren und der Stadt auf ihrem Weg zu einer interessanten Adresse als Kulturstandort von regionaler oder gar überregionaler Bedeutung beflügeln.
- **Energiekompetenz** Kamp-Lintfort kann nach Schließung der Zeche ein wichtiger Energiestandort mit besonderer Vorreiterrolle in den Bereichen Energieeffizienz, erneuerbarer Energie und lokaler Verantwortung für den Klimaschutz werden.

11 Städtebauliche Analyse

Auf Basis der im Rahmen der Bestandsanalyse durchgeführten Untersuchung wurden auch die städtebaulichen Chancen und Risiken des Areals hinterleuchtet und bewertet. Dabei wurden neben der Bewertung des Areals auch das Umfeld („Geltungsbereich Masterplan“) und die übergeordneten Entwicklungsplanungen berücksichtigt. Die Ergebnisse wurden in einem Stärken-Schwächen-Plan aufbereitet und mit den Planungsverantwortlichen der Stadt Kamp-Lintfort abgestimmt. Der Stärken-Schwächen-Plan ist als Anlage 12 beigefügt.

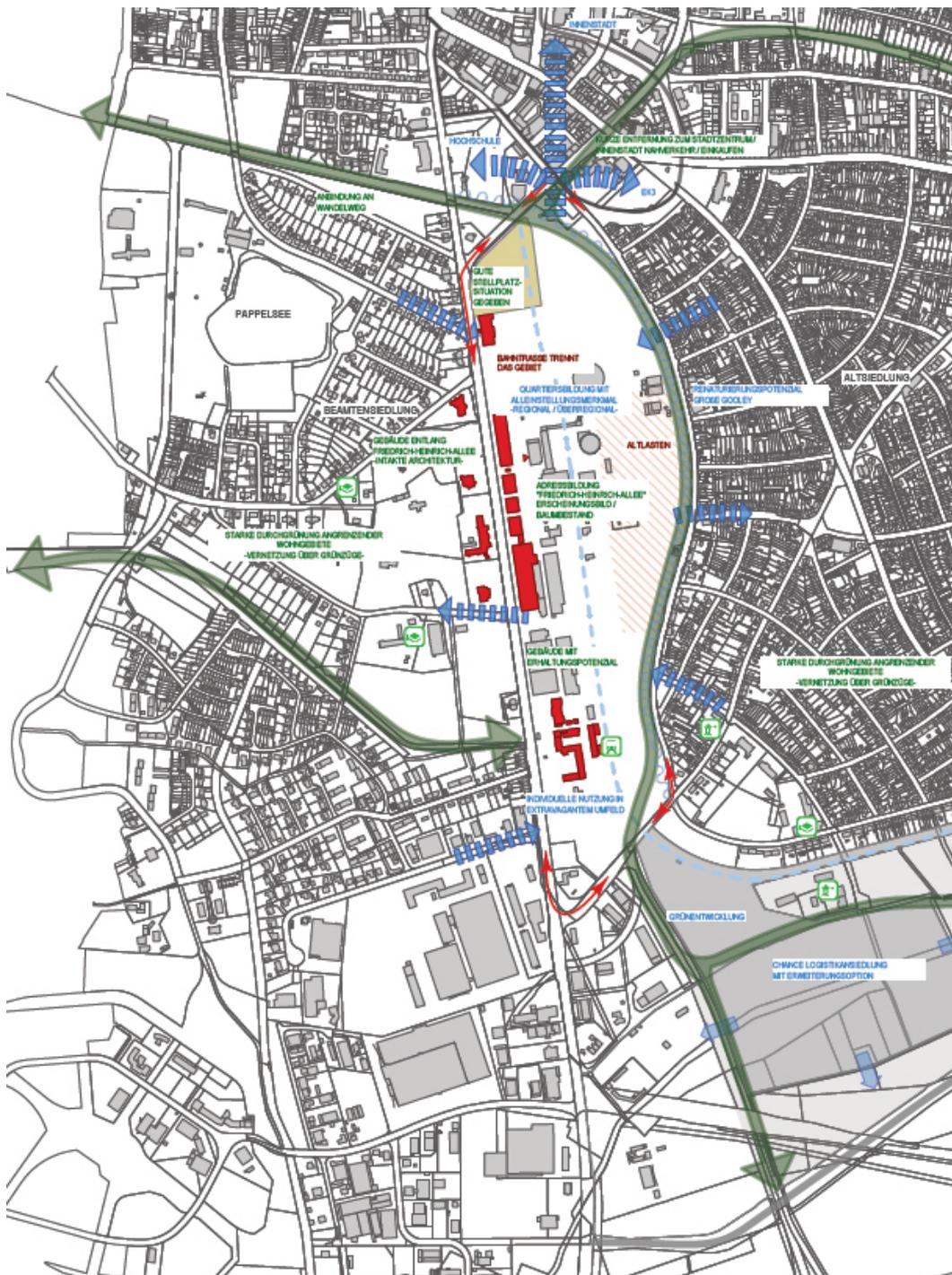


Abb. 44: Auszug aus Stärken-Schwächen-Plan, (siehe Anlagen)

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse zur städtebaulichen Stärken –Schwächen Analyse analog dem Stärken-Schwächen-Plan für den „Geltungsbereich Masterplan“ (Anlage 12) dargestellt.

Stärken

Gute Anbindung an regionales und überregionales Straßennetz

Mögliche bimodale Anbindung eines zukünftigen GI-Gebietes

Zentrale des Zechenareals Lage im Stadtgebiet

Großteil der Flächen befindet sich im Besitz weniger Flächeneigentümer

Bereits in der Umsetzung bzw. Planung befindliche Aktivitäten mit Impulswirkung in den nördlichen und östlichen Randbereichen des Zechenareals

Eingefasst von intakten, zumeist kleinteiligen, durchgrünten Siedlungsstrukturen mit intakter Infrastruktur

Adressbildung durch historische Gebäudestrukturen - Stadtbild prägend

Anschluss an Wandelweg zum Kulturschwerpunkt Kloster Kamp

Chancen

Umgang mit Bestandssubstanz (Wohnen, Gewerbe, etc.)

Zusammenwachsen städtebaulicher Strukturen

Anschluss an SPNV

Grünzüge stärken, Trennung der Siedlungsstruktur auflösen

Flächenreserve für Hochschule - Erweiterung, Forschung, Lehre

Entwicklung von Wohnmöglichkeiten in unmittelbarer Innenstadtlage - soziale Durchmischung

Umfängliche Einbindung in gesamtstädtisches Gewässerkonzept

Schaffung regional und überregional bekannter städtebaulicher und architektonischer Qualitäten

Schwächen

Altlastensituation auf dem Zechengelände inkl. Kohlenlagerplatz derzeit nicht geklärt (Untersuchungen zum GW folgen zeitnah, umfängliche Bewertung im Rahmen des ABP-Verfahrens)

Nachnutzung aufgrund innerstädtischer Lage in Teilen eingeschränkt - kein störendes/emissionsintensives Gewerbe

Zechengelände teilt die Stadtstruktur

Zechengelände derzeit nicht querbar

Keine nachnutzungsfähige Verkehrsinfrastruktur innerhalb des Gebiets vorhanden

Komplette technische Infrastruktur ist isoliert von städtischen Netzen (Gas, Wasser, Strom, Fernwärme)

Verbesserungswürdiger Anschluss an Innenstadt

Projektgebiet unterbricht vorhandene Grünzüge

Klärwerk als möglicher Störfaktor für Nachnutzungskonzept

Unklare Wegeführung zum Stadtzentrum

12 Nutzungsempfehlungen

Auf Basis der Expertengespräche und der Immobilienmarktanalyse wurden die für den Standort zu bewertenden Nutzungssegmente verifiziert und vertieft. Folgende Nutzungsarten werden dabei detailliert untersucht:

- Wohnen,
- Klassisches (produzierendes) Gewerbe,
- Tertiäres Gewerbe (Dienstleistung, F+E)
- Industrie/Logistik,
- Einzelhandel / Sondernutzungen
- Freizeitwirtschaft (kulturelle, innovative Einrichtungen).

Die Nutzungsarten wurden hinsichtlich ihrer Bedeutung aus politischer, aber auch aus städtebaulicher Sicht und immobilienwirtschaftlicher Sicht hinterleuchtet und für den Standort entsprechend bewertet. Im Fazit sind die Ergebnisse aus der Bewertung zusammengefasst und bilden die Grundlage für die Nutzungskonzeptionen.

12.1 Ermittlung Nutzungsempfehlungen

Auf Basis der vorherigen Schritte wurden die einzelnen Nutzungssegmente auf Basis von drei übergeordneten Themenbereichen bewertet. Diese sind:

– **Übergeordnete Ziele/Leitthemen**

Innovative Leitbilder, Pilotprojekte, Leuchtturmprojekte mit überregionaler Strahlkraft, etc. Es werden die Ergebnisse aus den geführten Expertengesprächen und ermittelten Grundlagen im Hinblick auf die jeweilige Nutzung zusammengefasst.

– **Immobilienwirtschaftliche Vorgaben (Markttendenzen)**

Marktsituation, Nachfrage, Trends, Flächenbedarf, Entwicklungszeiträume. Die aktuelle Situation und Entwicklung des Immobilienmarktes zeigt die Potentiale hinsichtlich Bedarf, Dimension und Trend. Die zusammengefassten Erkenntnisse resultieren aus der Marktanalyse und den Expertengesprächen.

– **Städtebauliche Vorgaben**

Übergeordnete Freiräume, Infrastruktur, Nutzungsrestriktionen, Entwicklungschancen, Flächenpotentiale, etc.. Die Bewertung erfolgt zunächst quantitativ in Bezug auf das Gesamtareal. Eine qualitative Aussage erfolgt in den nächsten Kapiteln beim Herleiten des Nutzungskonzepts.

Die drei Themenbereiche wurden anhand der Ergebnisse für die jeweiligen Nutzungssegmente hinterleuchtet und daraus eine erste Bedarfsermittlung sowie städtebauliche Erstbewertung ermittelt. Nachfolgende Tabelle zeigt die Ergebnisse der Bewertung der einzelnen Nutzungssegmente:

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Wohnen	
Übergeordnete Ziele Leitthemen	<ul style="list-style-type: none"> • Besondere, attraktive Wohnkonzepte auf dem Zechengelände • Stadtquartiere mit besonderen Merkmalen (Alleinstellungsmerkmal in der Region, z. B. nachhaltiges Stadtquartier, etc.) • Im Zusammenhang mit den bestehenden Zechengebäuden und hochwertigen, innovativen Wohnungsangeboten besteht die Chance, positive Effekte auf Einzelhandel, Kultur, Bildung, Kaufkraft und Image zu erzielen
Immobilienmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • sinkende Bautätigkeit, mittelfristig ausreichend vorhandenes Bauland, Bedarf an Sonderwohnformen, Altengerechtes-, Mehrgenerationenwohnen, experimentellem Wohnungsbau, drohendes Defizit an neuen Sozialwohnungen • Nach Expertenmeinung mittelfristiger Bedarf an Wohnraum für Singlehaushalte (derzeit Großteil d. WE >4 Zimmer) • Derzeit besteht in Kamp-Lintfort kein erkennbarer Nachfragedruck an Wohnraum
Kenndaten	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbaulandumsatz ca. 1,5 ha/Jahr • Derzeit Reserveflächen vorhanden, 5 ha kurzfristig und 23 ha langfristig • Gemäß Prognose bis ca. 2025 noch ca. 10 ha Flächen erforderlich. • Bautätigkeit 70% EFH/ZFH, 30 % MFH, Grundstücksgröße ca. 400 m²/WE • Bodenrichtwerte 110/170/205 €/m² bei einfacher/mittlerer/guter Lage
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnnutzungen im Umfeld vorhanden • Anknüpfung an einigen Punkten an bestehende Siedlungsstruktur bedingt möglich • Zechenareal wird durch umlaufende Straßen abgegrenzt • Abgrenzungen zu Industrie/Gewerbeflächen und Gleisbereiche erforderlich • Restriktionsbereiche nicht für Wohnnutzung geeignet (nur mit sehr hohem Aufwand) • Nähe zur Innenstadt und neue Hochschule schafft Standortqualität • Einige der Bestandsgebäude zur Umnutzung als Wohngebäude geeignet.
Freiraum/ Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Übergeordnete Grünzüge vorhanden • Nähe zur Goorley bringt Aufenthaltsqualität • Äußere Erschließung vorhanden und nutzbar, Innerhalb der Strukturbereiche innere Erschließungen erforderlich • Gute Anbindung durch möglichen SPNV Anschluss
<ul style="list-style-type: none"> • Vorsehen besonderer Bau- und Wohnformen • Innovative Konzepte in Zusammenhang mit Gesamtleitbild (Energieeffizienz, etc.) • Ausweisung Wohnbauland für Neubauprojekte nach Bedarf (5-10 ha bis 2025 möglich) • Bestandsgebäude als besondere Wohnform nutzen (je nach Wohnquartiersbildung) • Schaffung Aufenthaltsqualität durch Vernetzung zu Grünräumen und Nähe zur Innenstadt • Städtebauliche Einordnung in Gesamtstruktur 	



Klassisches (produzierendes) Gewerbe	
Übergeordnete Ziele Leitthemen	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung des Wirtschaftsstandorts, Anziehung von Unternehmen • Kamp-Lintfort und die ortsansässigen Unternehmen können bei erfolgreicher Kooperation mit der Hochschule von den wirtschaftlichen Effekten der Hochschulansiedlung profitieren • Für Nachfrager, die eine enge räumliche Beziehung zur Hochschule und ggf. entstehenden Clustern in den Bereichen Energie und Technologie suchen, kann auf dem Zechengelände ein begrenzter Bedarf an kleinteiligen Gewerbeflächen erforderlich sein
Immobilienmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Der Bedarf an klassischen Gewerbeflächen für die nächsten 8 - 10 Jahre ist durch bereits ausgewiesene Flächen auf Grundlage des Nachfrage- und Flächenverbrauchs der letzten Jahre in der Wir4-Region und im Kreis Wesel weitestgehend gedeckt • Durch die branchenspezifische Ausrichtung der bestehenden Flächenreserven (z.B. Technologieeinschränkung) besteht jedoch Bedarf an freien und zusammenhängenden Gewerbeflächen
Kenndaten	<ul style="list-style-type: none"> • Gewerbeflächenumsatz ca. 2-3 ha/Jahr (abnehmend) • Derzeit Reserveflächen vorhanden, 13 ha kurzfristig im FNP und 70 ha mittel bis langfristig (Bergbauflächen) • Gemäß Prognose bis ca. 2025 noch ca. 9 ha Flächen erforderlich, welche gedeckt werden können. • Grundstücksgrößen ca. 2000 m² - 5000 m² • Bodenrichtwert aktuell bei ca. 20 €/m² (möglich 50 -70 €/m²)
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Vereinzelt Gewerbebetriebe im Umfeld vorhanden, jedoch keine klassischen Gewerbegebiete • Anknüpfung an einigen Punkten an bestehende Siedlungsstruktur nicht möglich • Großflächiges Gewerbe (5 - 8 ha) nur im Süden als Übergang an Kohlelagerplatz möglich • Abgrenzungen zu Wohn und Naturbereich erforderlich • Restriktionsbereiche nur bedingt für Gewerbeflächen geeignet (evtl. mit sehr hohem Aufwand) • Einige der Bestandsgebäude evtl. im Rahmen einer Gewerbeflächenbildung als Verwaltung etc. nutzbar. • Aufgrund der Nähe zur Innenstadt ist klassisches Gewerbe auf dem Zechengelände städtebaulich ungünstig
Freiraum/ Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Übergeordnete Grünzüge vorhanden • Äußere Erschließung vorhanden und nutzbar, jedoch für Gewerbebetrieb zu verifizieren. • Innerhalb der Strukturbereiche innere Erschließungen und genügend Freiflächen erforderlich • Möglichkeit zur Nutzung des schienengebundenen Güterverkehrs gegeben
<ul style="list-style-type: none"> • Evtl. Konzepte in Zusammenhang mit Gesamtleitbild / Hochschule möglich • Die Entwicklung von Gewerbeflächen auf dem Zechengelände sollte nur auf Basis konkreter Absichten und evtl. als interkommunales Modell (wir4/ RVR) erfolgen • Kleinteiliges Gewerbe (Dienstleistung, Technologiezentrum, etc.) wird unter Mischnutzung klassifiziert 	



Tertiäres Gewerbe (Dienstleistung / Forschung + Entwicklung)	
Übergeordnete Ziele Leitthemen	<ul style="list-style-type: none"> • Ein mittelfristig entstehender Bedarf an Forschungs- und Lehreinrichtungen aus der Hochschule heraus sollte in räumlicher Nähe zur Hochschule auf dem Zechengelände untergebracht werden • Wenn die aktuell diskutierten Überlegungen bezüglich Umzug und Erweiterung städtischer Einrichtungen wie VHS oder Stadtbücherei zur Umsetzung kommen, stellen nachnutzungsfähige Zechengebäude grundsätzlich eine Option zur Neuansiedlung von Unternehmen und Konzentration mit Synergieeffekten dar (siehe auch „Freizeitwirtschaft“)
Immobilienmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Die Nachfrage nach Büroimmobilien ist im Kreis Wesel und in der Stadt Kamp-Lintfort seit Jahren rückläufig • Die Mietpreisentwicklung für Büroflächen im Kreis Wesel ist seit Jahren rückläufig • Aktuell gibt es einen Bedarf an Erweiterungsflächen für das Gründerzentrum (Büronutzungen) • Nach Gesprächen mit Experten sind Forschungs- und Laboreinrichtungen in Verbindung zur Hochschule gefragt • Bedarf an Lehr- und Qualifizierungseinrichtungen (Übergang Schule – Beruf)
Kenndaten	<ul style="list-style-type: none"> • Keine nennenswerten Entwicklungen und Umsätze im Büromarkt in den letzten Jahren • Büromieten in Kamp-Lintfort ca. 6 - 8 €/m² • Bedarfsermittlung resultiert aus möglicher Kooperation mit Hochschule, Clusterbildung und innovativem Gesamtansatz. • Konkrete Nutzungen: Laboreinrichtungen, Gründerzentren, Gewerbefläche für Dienstleistung, Spin off • Branchen: Funktechnik, IT, Energieeffizienz, Automation, Regenerative Energien, Geothermie
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen entlang Friedrich-Heinrich-Allee besonders geeignet zur Adressbildung • Abgrenzungen zu Industrie / Gewerbeflächen und Gleisbereiche erforderlich • Mischnutzung als Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe gut geeignet • Restriktionsbereiche nicht für Mischnutzung geeignet (nur mit sehr hohem Aufwand) • Nähe zur Innenstadt und neue Hochschule schafft Standortqualität • Anziehungskraft für Innovationszentren und Kleinunternehmen (Gründerzentren, Technologiezentren) • Einige der Bestandsgebäude zur Umnutzung als Gründerzentren, Gewerbeflächen, Büroflächen geeignet
Freiraum/ Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Übergeordnete Grünzüge vorhanden • Nähe zur Goorley bringt Aufenthaltsqualität • Öffentlicher Platz als Innovations- /Technologecampus nutzbar • Äußere Erschließung vorhanden und nutzbar • Innerhalb der Strukturbereiche bereits bestehende Erschließungen teilweise nutzbar • Gute Anbindung durch möglichen SPNV Anschluss
<ul style="list-style-type: none"> • Bedarf für Mischnutzungen aus aktuellen Entwicklungen zu generieren (Ansätze vorhanden) • Schwerpunkt Forschung/Entwicklung/Gründerzentrum für hochschulaffine Branchen • Hohes Nachnutzungspotential in den Bestandsgebäuden 	



Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Industrie / Logistik	
Übergeordnete Ziele Leitthemen	<ul style="list-style-type: none"> • Schaffung eines bedeutenden Logistikstandortes für die Gesamtregion • Arbeitsplätze, Ansiedlung logistikaffiner Unternehmen, Kooperationen mit Hochschule Rhein-Waal und Uni Duisburg/Essen, langfristige Sicherung einer wirtschaftl. tragbaren SPNV-Anbindung • Stärkere Vernetzung mit Rheinschiene und Metropolregion; Anker für Stadtmarketing • Politisch bereits positiv kommuniziert und erwünscht
Immobilienmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Kleinteilige Industriebetriebe vorhanden (ca. 100) • Kamp-Lintfort und das unmittelbare Umfeld verfügen kurz- /mittelfristig über keine großen Flächen (>8 ha) mit GI Ausweisung für logistisch ausgerichtete Firmen (ausgenommen Bergbauflächen) • Standortentwicklung mit direkter Gleisverbindung zum Hafen Duisburg • Hafenkonzept NRW und die Entwicklung als Logistikstandort erhöhen den Flächenbedarf – auch im Umland der Duisburger Häfen; Kamp-Lintfort ist ein begehrter Standort; Die Schienenanbindung kann über die vorhandene Kohlenbahn gesichert werden
Kenndaten	<ul style="list-style-type: none"> • Sonderfall: Nachfrage nach Logistikflächen vorhanden • Für die Entwicklung als Logistikstandort können im Bereich Kohlenlagerplatz 50 ha zur Verfügung gestellt werden • RAG verfügt über ca. 30 ha, weitere Flächen über die Stadt und Dritte
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Kohlenlagerplatz für Nachnutzung als zukünftiger Logistikstandort geeignet • Südliche Siedlungskante von Lintfort wird bis zur Bundesstrasse verlagert • Abgrenzungen zu Wohn- und Naturbereich erforderlich • Aufgrund der Nähe zur Wohnsiedlung ist ein Industrieareal städtebaulich eher ungünstig (wird durch Grünbereiche und Gleisfeld als Puffer sowie ausschließlich logistischer Nutzung relativiert) • Anschluss an Zechengelände städtebaulich zu beachten
Freiraum/ Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Übergeordnete Grünzüge/Naturbereiche werden teilweise überbaut • Äußere Erschließung vorhanden und nutzbar • Innerhalb der Strukturbereiche innere Erschließungen und genügend Freiflächen erforderlich • Möglichkeit zur Nutzung des schienengebundenen Güterverkehrs gegeben
<ul style="list-style-type: none"> • Kohlenlagerplatz mit Erweiterungspotential als Logistikstandort gesetzt • Flächenverfügbarkeit bereits plausibilisiert und konkretisiert 	

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Einzelhandel / Sondernutzungen	
Übergeordnete Ziele Leitthemen	<ul style="list-style-type: none"> • Übergeordnetes Leitbild: Stärkung der Funktion des Mittelzentrums • Fachspezifische Einrichtungen als Ergänzung zur Innenstadt
Immobilienmarkt	<ul style="list-style-type: none"> • Unterdurchschnittliche Kaufkraft, zu viele Einzelhandelsflächen im Bereich der Versorgung mit Nahrungsmitteln • Eröffnung des neuen Einkaufszentrums EK3 mit ca. 8.000 m² in 2012 • Starke Konkurrenzsituation durch nahegelegene Oberzentren (Kaufkraftabfluss) • geringe Kaufkraftbindung (ca.76%) • Leerstandrate im Innenstadtbereich deutlich spürbar
Kenndaten	<p>Wesentliche Erkenntnisse aus Expertengesprächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bedarf Einzelhandel nachhaltig gedeckt • Im Rahmen der Entwicklung Kleinversorger (Bäcker, Kiosk) für das Quartier denkbar, jedoch auch ergänzender Einzelhandel mit innovativen und hochwertigen Produkten denkbar • Mietpreise für Ladenflächen Innenstadt ab ca. 10 €/m² (90 -150 m²)
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen innerhalb zukünftiger Mischnutzung bzw. nahegelegenen zur Wohnnutzung geeignet • Da nur punktueller Einzelhandel denkbar, keine wesentlichen städtebaulichen Anforderungen • Gestalterisch und architektonisch dem Umfeld angemessene, und innovative Ausgestaltung möglich • In die Bestandsgebäude integrierbar, Alleinstellungsmerkmal durch besonderen Umgang mit Bausubstanz
Freiraum/ Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Zugänglichkeit durch Lage an Straße/Platz. • Gute Anbindung durch möglichen SPNV Anschluss
<ul style="list-style-type: none"> • Bedarf an Einzelhandelsflächen durch Innenstadt und neues Einkaufszentrum gedeckt, • Qualitativ hochwertige und innovative Einrichtungen als Ergänzung zur Innenstadt denkbar. • „Kleinversorger“ denkbar 	

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Freizeitwirtschaft	
Übergeordnete Ziele Leitthemen	<ul style="list-style-type: none"> • Zusätzliche Stärkung zu Imagebildung des Standortes • Umgang mit Historie / Fortschritt / Innovation • Leuchtturm für Region
Immobilienmarkt	<p>Wesentliche Erkenntnisse aus Expertengesprächen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vielfältiges Kulturangebot in Kamp-Lintfort vorhanden • Mangel an Veranstaltungsräumen (vgl. Stadthalle, ABC –Keller) • Mangel an Einrichtungen für Jugendliche • Konzerte, Theater, Cafés, sonstige „Spielorte“ ergänzend in Kamp-Lintfort denkbar • Museale Einrichtungen, Büchereien, Jugendorientierte Einrichtungen aus Sicht Experten zusätzlich in Kamp-Lintfort erforderlich
Kenndaten	<ul style="list-style-type: none"> • Einrichtungen für Kultur, Events, Museen und Freizeit erwünscht • Bedarf nach konkreter Abstimmung, evtl. gesonderte Projektentwicklung oder PPP (z.B. Halle + Freifläche, als Umbau oder Neubau)
Städtebau	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen innerhalb zukünftiger Mischnutzung/Gewerbeflächen für Veranstaltungsorte geeignet • Nähe zu Innenstadt schafft Attraktivität und Akzeptanz • Nähe zu Schacht/Förderturm bzw. besonderem Gebäude für kulturelle/museale Einrichtung • Potential vieler Bestandsgebäude zur Nachnutzung • Städtebaulich/architektonische Aufwertung (z.B. Solitär, besondere Architektur, Außenanlagen)
Freiraum/ Erschließung	<ul style="list-style-type: none"> • Zugänglichkeit durch Lage an Straße/Platz. • Stellplatzbedarf zu klären • Einbindung in Freiraumkonzept mit Wegeverbindung zur Innenstadt/Hochschule • Gute Anbindung durch möglichen SPNV Anschluss
<ul style="list-style-type: none"> • Kultur und Freizeiteinrichtungen als Einzelprojekte innerhalb des gesamtstädtisches Konzepts, in dem das • Zehengelände eine wichtige Rolle spielen kann durchaus erwünscht • Thematischer Bezug zu Bergbau, Historie der Zeche (funktional und architektonisch) 	

12.1.1 Fazit Nutzungsempfehlungen

Die Hochschulnutzung im Norden sowie die angestrebte Logistikknutzung auf dem Kohlenlagerplatz bilden die Klammer um die zentrale Fläche der Schachtanlagen Friedrich Heinrich I / II. Das Ergebnis der Untersuchung zu den Nutzungsempfehlungen zeigt, dass neben den gesetzten Nutzungen auch Potentiale für die Ansiedlung von tertiärem Gewerbe, aber auch von Wohnen und klassischen Gewerbeflächen bestehen. Neben den immobilienwirtschaftlichen Empfehlungen für eine bedarfsgerechte Nutzungskonzeption dieser Segmente sind auch die städtebaulichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen hierfür ermittelt worden. Diese werden im Rahmen der Nutzungskonzeption auf Basis des Strukturkonzeptes weiter betrachtet.

Die Dimension der Aufgabe im Rahmen der Nachnutzung des Areals Bergwerk West erfordert ein strukturiertes Vorgehen auf der Grundlage einer Gesamtentwicklungsstrategie. Mit der frühzeitigen Erarbeitung des Masterplans können in enger Zusammenarbeit zwischen der RAG, der Stadt Kamp-Lintfort und des Kreises Wesel wichtige Weichenstellungen erfolgen, die sich in den hier ausformulierten Nutzungssegmenten zeigen. Die Nutzungsschwerpunkte und Zielgruppen sind Grundlage für das Strukturkonzept. Die Lage, die Struktur und die Dimension der Entwicklungsflächen bieten in allen vorgestellten Bereichen Chancen für einen nachhaltigen Wandel und Stärkung der vorhandenen Strukturen. Dies muss in Verknüpfung mit den wichtigen Innenstadtprojekten wie Hochschule, EK3 sowie der übergeordneten Themen wie SPNV und Logistiksiedlung erfolgen.

12.2 Beispiele Nutzungstypologien

Bezogen auf die Untersuchung der Nutzungssegmente wurden auf Basis der Markt- und Standortanalyse für die Nutzungen Wohnen, Klassisches Gewerbe und tertiäres Gewerbe die nachfolgend dargestellten Nutzungstypologien konkretisiert. Diese dienen als Beispiel für mögliche Produkttypen.

12.2.1 Wohnen

Nutzungssegment	Produkttyp	Bautypologischer Schwerpunkt
Individuelles Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> – Freistehende Einfamilienhäuser Neubau – Reihenhaus, Kettenhaus-Neubau – Reihenhaus, Kettenhaus-Bestand – Baugemeinschaften Neubau – Eigentumswohnungen / Stadtvillen Neubau – Eigentumswohnungen / Mietwohnungen Bestand 	<ul style="list-style-type: none"> – Einfamilienhaus – Einfamilienhaus – Einfamilienhaus – Einfamilienhaus (5-8 Bauherrn) – Mehrfamilienhaus (8-10 Wohneinheiten á 100 m², bis 3 Geschosse) – Mehrfamilienhaus / Blockbebauung
Sonderformen	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrgenerationen Wohnen /Betreutes Wohnen – Studenten/ Schüler/ Lehrlingsheim/temporäres Wohnen 	<ul style="list-style-type: none"> – Mehrfamilienhaus (kleinere Einheiten bis zu 60 m² bzw. bis zu 25 m² je Wohneinheit) – Mehrfamilienhaus (Appartements bis 30 m²)

Ein wesentliches Leitthema für die Etablierung einer Wohnnutzung ist die Attraktivität von neuen und besonderen Wohnkonzepten, die hier geschaffen werden muss. Dies bedeutet, insbesondere Stadtquartiere mit besonderen Merkmalen können hier eine Ergänzung zum bestehenden Wohnungsmarkt bieten. Zum Beispiel können nachhaltige Stadtquartiere mit besonders innovativen Ansätzen der Energieeffizienz und den entsprechenden Merkmalen geschaffen werden (z. B. Nachhaltiges Stadtquartier gemäß DGNB)¹.

¹ DGNB: Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen

12.2.2 Klassisches (produzierendes) Gewerbe / Industrie

Nutzungssegment	Produkttyp	Bautypologischer Schwerpunkt
Industrie	– Produktion großflächig	– Eigennutzer/Produktion und Lagerhallen/Energieversorgung
Handwerk	– Produktion/Gewerbe kleinflächig – Gewerbe-/Handwerkerpark	– Kleine und mittlere Unternehmen/Eigennutzer – Entwicklung und Betrieb; Gewerbe- und Lagerhallen, kleinere Bürogebäude; Servicebereich (Erweiterungsflächen)
Logistik	– Logistikpark	– Lagerhallen und kleinere Bürogebäude

12.2.3 Tertiäres Gewerbe (Dienstleistung / Forschung + Entwicklung)

Nutzungssegment	Produkttyp	Bautypologischer Schwerpunkt
Büro privat	– Dienstleistungen – Apart-Offices	– Bürogebäude klassisch – mehrgeschossiges Bürogebäude
öffentliche Verwaltung	– Standort der städtischen und/ oder regionalen Wirtschaftsförderung oder sonstiger Einrichtung	– mehrgeschossiges Bürogebäude (Kombination Wirtschaft)
Gründercampus	– Technologie- und Gründerzentrum, Regenerative Energien'	– Büros und kleinere, hochflexible Gewerbegebäude
F+E	– Forschungszentrum	– Büro- hochflexible Gewerbegebäude / Erweiterungsflächen
Nahversorgung	– Stadtteilzentrum	– Vollsortimenter, Getränke, Bäcker, Bank usw.
Messe	– Regionale Fachmesse	– ein- bis mehrgeschossige Bürogebäude, Konferenzräume, Veranstaltungshallen
Ausbildung	– Hochschule (öffentlich) – Hochschule (privat) – Berufsakademie – Berufsschule	– Mehrgeschossige Büro- und Unterrichtsgebäude, Hörsäle
Weiterbildung	– Allgemeines Weiterbildungszentrum – Weiterbildungszentrum (Clusterbezogen/Hochschule)	– Mehrgeschossige Büro- und Unterrichtsgebäude; Hallengebäude

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

12.3 Bewertung Nutzungstypologien für Kamp-Lintfort

Die untersuchten Produkttypen wurden für den Standort Kamp-Lintfort hinsichtlich allgemeinem Marktpotential und Trend bewertet. Diese dienen zur qualitativen Einschätzung der möglichen Nutzungen:

Themenbereich	Nutzungssegment	Produktkategorie	Marktsegment	Bautypologischer Schwerpunkt	Marktpotential allgemein/ Trends	
					Trends	Einschätzung
Wohnen	Wohnen	individuelles Wohnen	Freistehende Einfamilienhaus NEU	EFH	Rückläufig; Möglicherweise wird Altbestand wird zusätzlich auf den Markt kommen	o
			Reihenhaus / Kettenhaus NEU	EFH	Weiter steigend; Beachtung Preisobergrenze; Neue Formen und Wohntypen; Nachhaltige Flächenentwicklung ohne weitere Zersiedlung	+
			Baugruppen / Gemeinschaften NEU	EFH (5-8 Bauherren)	Sonderform; Möglichkeit Finanzierung und Baukosten zu teilen; Gesamtkonzept erforderlich (evtl. Bauträgermodell)	o
			Eigentumswohnungen / Stadtvillen NEU	MFH (8-10 WE a 100 m²; 3 Geschosse)	Verkleinerung der Haushalts-Größen; in unmittelbarem Umfeld, innenstadtnah und altengerecht.	+
			Eigentumswohnungen / Mietwohnungen BESTAND	Loft / Penthouse	Mietlösungen für mittlere bis hohe Einkünfte. Umsetzung im Rahmen von Umbau von Bestandsgebäuden möglich. Meist Entwickler oder Investoren.	+
		Sonderformen	Mehrgenerationen-Wohnen / Betreutes Wohnen NEU	MFH (kleinere Einheiten ~ 60m²; bis 25 WE; AA)	Sonderform; Zielgruppe evtl. Bauträger. Potential vorhanden -->alternde Stadt	++
			Studenten-/ Schüler-/ Lehrlingsheim / temporär	MFH (Apartment bis 30 m²; WG oder einzeln)	Sonderform; nur möglich im unmittelbarem Umfeld von Ausbildungsstätten	++
			Produktion großflächig	Eigennutzer / Produktion und Lagerhallen / Energieversorgung /	Einzelansiedlung im Standortwettbewerb; Ist in jedem Fall Anker für weitere Entwicklungen. Konjunkturabhängig, daher Einzelfallbezogen	+
Klassisches Gewerbe / Industrie	Industrie	Freistehende Produktionshalle	Halle	Teilweise auch im Altbestand möglich	+	
		Produktion / Gewerbe kleinfächig	Kleine und mittlere Unternehmen / Eigennutzer / Erweiterungen	Kleine bis mittlere Flächen in der normalen Ansiedlungspolitik; Zusatzeffekte über Großansiedlung und Image möglich.	++	
		Gewerbe- / Handwerkerpark	Entwicklung und Betrieb; Gewerbe- und Lagerhallen, kleinere Bürogebäude; Servicebereich (Erweiterungsflächen)	Bessere Steuerung durch kommunale Gesellschaft und möglichen Betrieb als Gewerbepark. Entscheidung Käufer und Träger erforderlich. Evtl. Investorenprojekt.	+	
	Logistik	Logistikpark	Lagerhallen und kleinere Bürogebäude, Logistik	Sonderform mit großem Flächenerfordernis. Lage an Verkehrsstrassen.	++	

Abb. 45: Produkttypen, Wohnen/Gewerbe/ Industrie

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Themenbereich	Nutzungssegment	Produktkategorie	Marktsegment	Bautypologischer Schwerpunkt	Marktpotential allgemein/ Trends	
					Trends	Einschätzung
Tertiäres Gewerbe (Dienstleistung / F+E)	Büro privat		Dienstleistungen	Bürogebäude klassisch	Nachfrage erheblich abhängig von zentralörtlicher Bedeutung des Standortes. Ziel Innenstadt für publikumsorientierte DL. Verwaltungseinrichtungen von Behörden und Unternehmen als Sonderansiedlung. Evtl. Erweiterung im Zuge von Einzelsiedlung.	+
			Apart-Offices	mehrgeschossiges Bürogebäude	Betriebene Büromobilie für kleinteilige und temporäre Nutzungen. In der Regel in Zentren. Betreiber und Investor erforderlich.	o
	öffentliche Verwaltung		Standort der städtischen und/ oder regionalen Wirtschaftsförderung	mehrgeschossiges Bürogebäude (Kombination Messe / Wirtschaft)	Initialprojekt durch öffentliche Hand. Kann Standort plazieren und Entwicklung vorantreiben. Geringe Flächenanforderung, aber wichtig als Zeichen. Evtl. Kombination mit Gründerzentrum, Spin-off und anderen halböffentlichen Einrichtungen.	+
	Gründercampus		Technologie- und Gründerzentrum ‚Regenerative Energien‘	Büros und kleinere, hochflexible Gewerbegebäude	Sonderform als Instrument der Strukturpolitik. Ist auf Unterstützung angewiesen (ähnlich WiFo). Thema ist durch Hochschulen oder Institute zu stützen. Unterstützung des Landes erforderlich.	+
	F+E		Forschungszentrum	Büro- hochflexible Gewerbegebäude / Erweiterungsflächen	Sonderansiedlung durch Umfeld. Anker eines Institutes muss vorhanden sein. Alternative unternehmensbezogene Forschungseinrichtung von lokalen oder regionalen Unternehmen. Mögliche Zusammenfassung von Kapazitäten möglich. Unterstützung des Landes erforderlich.	o
	Nahversorgung		Stadtteilzentrum	Fachspezifischer Handel Getränke, Bäcker, Bank, Innovative und hochwertiger Einzelhandel usw.	In Abhängigkeit der Entwicklung des Mikrostandortes ab einer kritischen Größe erforderlich, jedoch als Ergänzung zu bestehender Infrastruktur Innenstadt.	+
	Messe		Regionale Fachmesse	ein- bis mehrgeschossige Bürogebäude, Konferenzräume, Veranstaltungshallen	Gebäude und Flächennutzung als zeitlich befristet Leistungsschau; Abhängig von Leitthema und Betrieb. Partnerschaften erforderlich. Anfänge sind zu bezuschussen.	o
	Ausbildung		Hochschule (öffentlich)	Mehrgeschossige Büro- und Unterrichtsgebäude, Hörsäle	Potential durch neue Hochschule durchaus vorhanden. Nachnutzung Bestand möglich.	+
			Hochschule (privat)	Mehrgeschossige Büro- und Unterrichtsgebäude, Hörsäle	Verknüpfung mit Hochschullandschaft oder durch private Initiatoren / Stiftungen. Leitthema erforderlich.	+
			Berufsakademie	Mehrgeschossige Büro- und Unterrichtsgebäude	Verknüpfung mit Hochschullandschaft oder durch private Initiatoren / Stiftungen. Leitthema erforderlich. Nachnutzung Bestand möglich.	+
			Berufsschule/ Fachhochschule	Mehrgeschossige Büro- und Unterrichtsgebäude	Potential durch neuen Hochschulstandort durchaus vorhanden. Nachnutzung Bestand möglich.	o
	Weiterbildung		Allgemeines Weiterbildungszentrum	Mehrgeschossige Büro- und Unterrichtsgebäude	Kooperation zwischen Industrie und Forschung bzw. Ausbildung. Zentren für Spezialbereiche möglich.	+
			Logistikbezogenes Weiterbildungszentrum	Mehrgeschossige Büro- und Unterrichtsgebäude; Hallengebäude	Kooperation zwischen Industrie und Forschung bzw. Ausbildung. Zentren für Spezialbereiche möglich.	+
			Institut	Mehrgeschossige Büro- und Unterrichtsgebäude; Hallengebäude	Kooperation zwischen Industrie und Forschung bzw. Ausbildung. Zentren für Spezialbereiche möglich.	+
Freizeitwirtschaft	Veranstaltung/ Entertainment		Veranstaltungsräume/ -hallen	Ein- bis mehrgeschossige Veranstaltungsflächen	Einzelevents, Erschließung erforderlich. Möglichst im Eigentum der Stadt. Auslastung muss gesichert sein. Erstinvestition in Gebäude erforderlich.	+
			Veranstaltungsfläche	Freifläche	Einzelevents, Erschließung erforderlich. Möglichst im Eigentum der Stadt.	+
	Kultur		Kino / Theater	Ein- bis mehrgeschossige Veranstaltungsflächen	Besondere Einrichtung mit wechselnden Veranstaltungen. Erschließung und Zentrale Lage erforderlich.	+
			Museum	Ein- bis mehrgeschossige Bürogebäude / Veranstaltungshallen. Auch zusammenhängende Gebäude mit Aussenbereichen.	Potential vorhanden. Umgang mit Altbestand möglich. Thematisch und Inhaltlich mit dem Standort zu verknüpfen. Wechselnde Ausstellungen. Erschließung und Zentrale Lage erforderlich. Kooperation mit Stadt erforderlich.	++
	Freizeit		Gastronomie	Ein- bis mehrgeschossige Bürogebäude, Hallen	Besondere Formen in Synergie mit Umfeld. Umgang mit Bestand un Historie	+
			Sporteinrichtung	Ein- bis mehrgeschossige Bürogebäude, Hallen	Durch vorhandene Substanz vielfältige Angebote möglich. Investorenprojekte	++

Abb. 46: Produkttypen Tertiäres Gewerbe, Freizeitwirtschaft

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

12.4 Marktakteure / Potentielle Partner

Die nachfolgend dargestellten möglichen Zielgruppen sind vor dem Hintergrund des Marktes Kamp-Lintfort und den möglichen Betreiber- und Investorenkonzepten, die sich am Leitbild des Masterplans Bergwerk West orientieren, zu bewerten.

Themenbereich	Nutzungssegment	Produktkategorie	Produkttyp	Zielgruppen						
				Institutioneller Investor	Privatinvestor	Eigenutzer (Unternehmen / Personen)	Projektentwickler	Betreiber	Öffentlich (Kommune, Land)	
						Käufer	Mieter			
Wohnen	Wohnen	individuelles Wohnen	Naturnahes-/ gartenbezogenes Wohnen		X	X		X		
			ökologisches Wohnen/ Klimabewusstes Wohnen		X	X		X		
			Familienhof/ Baugruppen		X	X		X		
			Wohnen in der Stadtvilla		X			X		
			Urbanes Wohnen		X			X		
			Junges Wohnen / Single-Haushalt		X			X		
			Preisbewusstes Wohnen					X		
			Temporäres Wohnen/ Boarding		X			X	X	
			Betreutes Wohnen im Alter		X			X	X	
		besonderes Wohnen	Mehrgenerationen-Wohnen		X			X	X	
			Altenpflegeheime		X			X	X	
			Studenten-/ Schüler-/ Lehrlingsheim		X			X	X	
Klassisches Gewerbe / Industrie	Industrie	Produktion großflächig			X					
		Gewerbepark		X			X	X	X	
		Energiepark	X	X				X		
	Handwerk	Handwerkerpark			X			X	X	
		Logistik	Logistikpark	X	X			X	X	

Abb. 47: Zielgruppenmatrix Wohnen und Gewerbe/Industrie

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Themenbereich	Nutzungssegment	Produktkategorie	Produkttyp	Zielgruppen							
				Institutioneller Investor	Privatinvestor	Eigenutzer (Unternehmen / Personen)		Projektentwickler	Betreiber	Öffentlich (Kommune, Land)	
						Käufer	Mieter				
Tertiäres Gewerbe (Dienstleistung / F+E)	Büro privat		Dienstleistungen		X			X			
			Apart-Offices		X			X	X		
	öffentliche Verwaltung		Standort der städtischen und/ oder regionalen Wirtschaftsförderung oder sonstige Verwaltungseinrichtungen					X	X	X	
	Gründercampus		Technologie- und Gründerzentrum „Regenerative Energien“					X	X	X	
	F+E		Forschungszentrum			X			X	X	
	Nahversorgung		Stadtteilzentrum		X			X			
	Messe		Regionale Fachmesse						X	X	
	Ausbildung			Hochschule (öffentlich)							X
				Hochschule (privat)		X	X			X	
				Berufsakademie		X				X	
				Berufsschule/ Fachhochschule							X
	Weiterbildung			Allgemeines Weiterbildungszentrum		X	X				
				Weiterbildungszentrum (Clusterbezogen / Hochschule)			X			X	
				Institut							X
	Freizeitwirtschaft	Unterkunft		Ferienwohnungen			X		X	X	
			Motel		X			X	X		
Veranstaltung/ Entertainment			Veranstaltungsräume/ -hallen						X	X	
			Veranstaltungsfläche			X			X		
Kultur			Kino / Theater		X				X		
			Museum		X				X	X	
Freizeit			Gastronomie		X	X		X	X		
		Sporteinrichtung		X				X	X		

Abb. 48: Übersicht Zielgruppen nach Nutzungssegmenten

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Die wichtigsten potentiellen Partner (Zielgruppen) in Kamp-Lintfort sind:

Bereich	Zielgruppen
Wohnen	<ul style="list-style-type: none">– Lokale und regionale Wohnungsbauträger– Wohnungsbaugesellschaften (Mietwohnungen)– Studentisch orientierte Wohnbaugesellschaften– Privatpersonen (Ausnahme)
Klassisches Gewerbe und Industrie	<ul style="list-style-type: none">– Impulsprojekt Großansiedlung (bereits vorhanden)– Neuansiedlung kleine und mittlere Unternehmen vor allem klassisches Gewerbe– Lokale und regionale Umsiedlung von Gewerbebetrieben– Mögliche Entwicklungsprojekte Messe/Ausstellung Appartements Gewerbestadt
Tertiäres Gewerbe, Freizeitwirtschaft	<ul style="list-style-type: none">– Regionale Forschungsunternehmen in Verbindung zu Hochschule– Unternehmensnahe Dienstleistungen im Umfeld der Logistik/Hochschule– Forschung, Entwicklung und Bildung im Bereich der definierten Branchen– Initiatoren Eventeinrichtung/Freizeitanlagen (Einzelimpulsprojekt)

Ergebnisse aus den untersuchten Nutzungstypologien und Potentiale der jeweiligen Nutzungsbereiche dienen als mögliche Orientierung für die weitere Vertiefung der Untersuchungen und der Masterplanung

Fazit Nutzungstypologien und Marktpotentiale

Die Ergebnisse aus den untersuchten Nutzungstypologien und Potentiale der jeweiligen Nutzungsbereiche dienen als mögliche Orientierung für die weitere Vertiefung der Untersuchungen und der Masterplanung. Eine dedizierte Zielgruppenanalyse bezüglich der Endnutzer zur Bedarfsermittlung und Produktbildung kann dabei als wesentlicher Inhalt und Entwicklungsvorgaben für die jeweiligen Nutzungssegmente dienen. Des Weiteren können bereits frühzeitige Impulsprojekte herausgearbeitet und die Zielgruppen angesprochen werden. Die frühzeitige Einbindung von entsprechenden Marktteilnehmern kann die Produktgenerierung und Vermarktungsaktivitäten gezielt fördern.

13 Städtebauliches Nutzungs- und Strukturkonzept

Die Strukturierung des Gesamtgebiets des Bergwerks West auf der Grundlage der Analyse lässt zunächst die grobe Abgrenzung der in den vorangegangenen Kapiteln definierten einzelnen Nutzungsschwerpunkten mit Empfehlungen zu. Dabei sind die Stärken und Schwächen, die aus der Liegenschaft herausgearbeitet wurden, berücksichtigt. Ebenfalls ist die Vernetzung mit der Landschaft und die Berücksichtigung der unmittelbaren Einflussfaktoren aus der Umgebung sowohl als auch aus dem Inneren des Areals berücksichtigt. Die räumlichen Strukturen sowie erste Erkenntnisse über Nachnutzungspotentiale sind die Basis für das Strukturkonzept, das im Weiteren bearbeitet und bewertet wird. Zunächst gilt das Strukturkonzept als Rahmen, der sowohl in der zeitlichen als auch in der inhaltlichen Abwicklung flexibel sein soll.

13.1 Strukturkonzept

Für die Struktur des Gebietes werden die in der Analyse beschriebenen Bereiche aufgenommen. Die so gebildeten Strukturbereiche sind zeitlich und inhaltlich unterschiedlich belegbar, wobei eine Zielvariante definiert wird (Basisvariante). Variationen in den einzelnen Bereichen haben immer Auswirkungen auf die Gesamtkonzeption und damit auf die Flächen- und Nutzungsbilanz.

Die gemäß nachfolgender Übersicht gebildeten Strukturbereiche sind abgeleitet worden aus der bergwerklichen Nutzung. Der Strukturbereich A ist gekennzeichnet durch die innenstadtnahe Lage und mögliche Freigabe durch die RAG vor der Stilllegung. Eine Teilfläche (A2) ist bereits an den BLB für die Hochschule Rhein-Waal veräußert. Im gesamten Strukturbereich A befindet sich kein Gebäudebestand. Der Strukturbereich B stellt die Kernentwicklungsfläche entlang der Haupterschließungsstraße und südlichen Zufahrt nach Kamp-Lintfort dar. Der prägende, erhaltenswerte Gebäudebestand entlang der Friedrich-Heinrich-Allee sowie das Gebäudeensemble der Ausbildung (Strukturbereich B5) kennzeichnen diesen Entwicklungsbereich im Besonderen.

Westlich der Friedrich-Heinrich-Allee liegen die Entwicklungsflächen der Direktionsvilla, des Werksparkplatzes sowie des Bereiches Kleine Heide (Strukturbereich C). Die Flächen im Strukturbereich C unterliegen allesamt nicht der Bergaufsicht.

Die Strukturbereiche D und G liegen östlich der vorhandenen Gleistrasse, welche eine städtebauliche Zäsur dieser Bereiche zum Strukturbereich B darstellt. Der Strukturbereich G stellt aufgrund seiner Vornutzung als Kokereistandort die wesentliche Altlastenverdachtsfläche des Bergwerksareals dar. Südlich davon schließt sich eine weitere Entwicklungsfläche, der derzeit unbebaute Strukturbereich D, an. Der Strukturbereich E stellt den heutigen Kohlenlagerplatz sowie mögliche Arrondierungsflächen für eine logistische Nachfolgenutzung dar. Der Strukturbereich F wird durch die von der LINEG betriebene Kläranlage geprägt.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Folgende Strukturbereiche werden festgelegt:

Strukturbereich	Fläche Bestand
A (Parkplatz und Fläche Nord-Ost)	38.378 m ² (3,8 ha)
B	157.326 m ² (15,7 ha)
C	60.706 m ² (6,1 ha)
D	33.568 m ² (3,4 ha)
E (Kohlenlagerplatz)	179.832 m ² (18 ha, ohne Erweiterung)
F (Klärwerk abzgl. Grünstreifen)	20.972 m ² (2,1 ha)
G	104.218 m ² (10,4 ha)
Grünstreifen Goorley	2,7 ha
Erweiterungen E (ohne E4)	138.963 m ² (13,9 ha)
Summe (inkl. Erweiterung E)	761.008 m² (76,1 ha)
E4	103.400 m ² (10,3 ha)
Gesamtfläche (inkl. E4)	864.408 m² (76,1 ha)

Abb. 49: Übersicht Strukturbereiche

Das Strukturkonzept beinhaltet Strukturelemente, die wesentlich sind für die Gliederung des Gebietes. Die Teilflächen der bereits funktional belegten bzw. bereits beplanten Flächen sind ebenfalls darin integriert (Parkplatz in A, E, F).

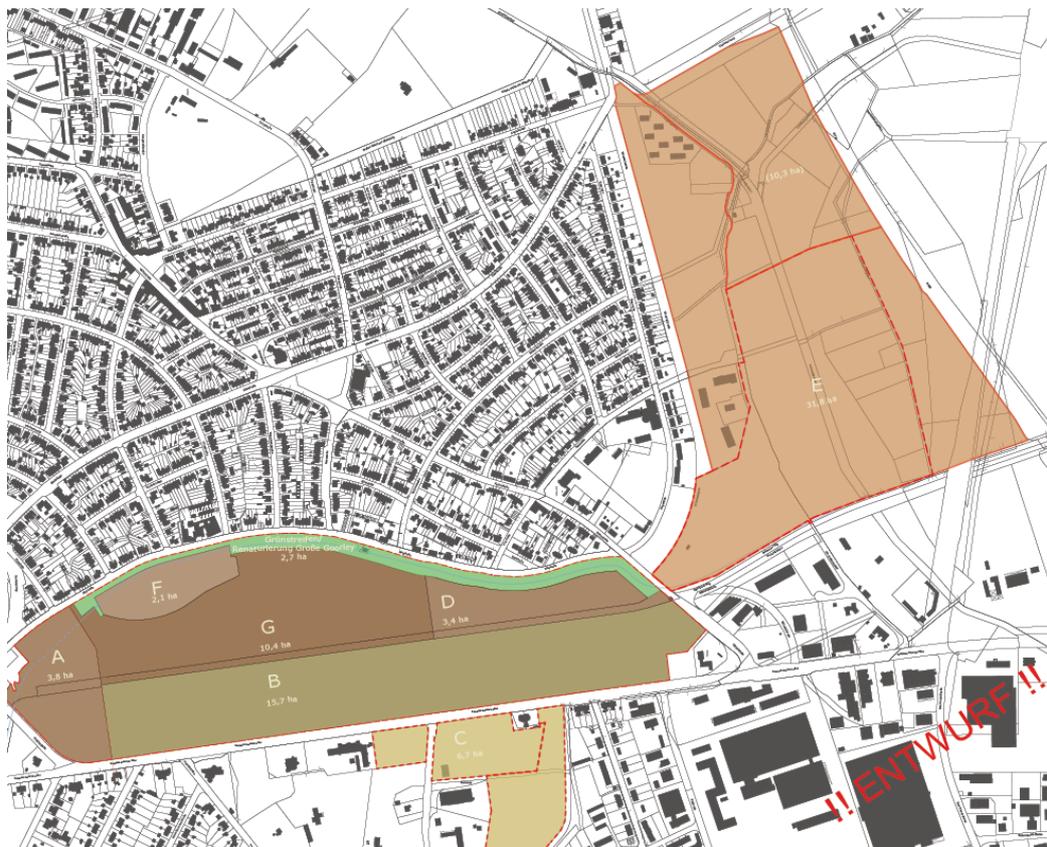


Abb. 50: Auszug Strukturkonzept (siehe Anlagen)

Die Hauptelemente des Strukturkonzeptes sind:

- Gliederung des Gebietes und Vernetzung mit Grünzügen und städtebaulichen Erschließungsachsen,
- Modulare Erschließung der Strukturbereiche A, B, C, D, E, F und G,
- Berücksichtigung der SPNV-Anbindung,
- Feinerschließung der Baufelder variabel für unterschiedliche Konzepte (privat/öffentlich),
- Berücksichtigung der bereits heute als Freiraum definierten Bereiche (Altlastenverdachtsfläche Bereich G).
- Berücksichtigung der bereits heute als restriktiv zu bezeichnenden Bereiche (Schachtfeld B2 aufgrund Sicherheitsabstände zu Schachtanlage und Schwerfundamente)
- Berücksichtigung bereits entwickelter und funktional belegter Flächen (z.B. F, Parkplatz in A)

Für die wirtschaftliche Bewertung und die Belegung mit Nutzungsbausteinen aus der Bedarfsanalyse werden im Strukturkonzept Teilflächen festgelegt.



Abb. 51: Übersicht der Strukturkonzept Teilflächen (siehe Anlagen)

Die Ebene der Teilflächen ist Grundlage für alle Nutzungsvarianten und die Wirtschaftlichkeitsberechnung. Zur Plausibilitätsprüfung der konkreten Teilflächen sind mögliche Varianten der inneren Erschließung (insbesondere für den Bereich B) entsprechend in den Varianten als Beispiel enthalten. Der Übersichtsplan mit den Teilbereichen des Strukturkonzepts ist als Anlage 14 beigefügt.

13.2 Bestandsgebäude

Innerhalb des Strukturkonzeptes kann unterschiedlich mit dem Bestand agiert werden. Wie bereits durch die Bestandsanalyse der Gebäude aus 2011 (durchgeführt durch das Büro Heinrich Böll aus Essen) ermittelt wurde, ist eine Nachnutzung von Gebäuden hauptsächlich im Bereich entlang der Friedrich-Heinrich-Allee möglich. Das Strukturkonzept berücksichtigt diese Nachnutzung und differenziert auch die entsprechende Typologie.

Auf der Grundlage der Nutzungsschwerpunkte und der Gebäudebewertung sind somit Varianten der Bestandserhaltung möglich. Die Überlegungen hierzu sind jedoch noch weiter zu vertiefen und eine abschließende Abwägung zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht sinnvoll. Dies gilt insbesondere für die zusammengehörigen Gebäude der Ausbildung im südwestlichen Bereich (Teilbereich B5). Eine Entscheidung zur Nachnutzung bestimmter Gebäude kann und soll noch nicht endgültig erfolgen. Daher werden in Varianten die Optionen unter Berücksichtigung des Umfeldes und der Ziele in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bewertet.

Als erhaltenswert und nachnutzbar wurden die nachfolgend dargestellten Gebäude im Rahmen des Gutachtens von Böll näher betrachtet:

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

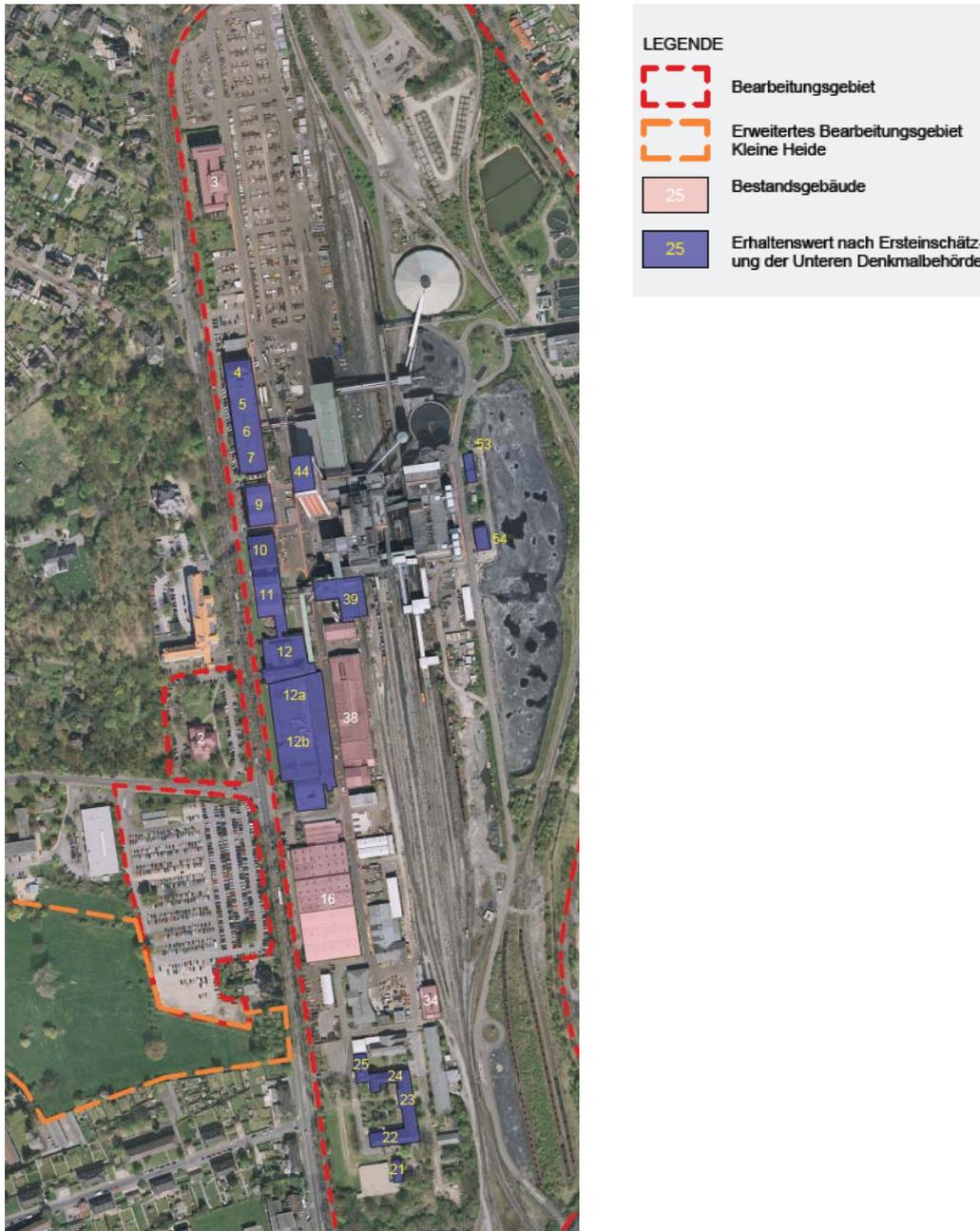
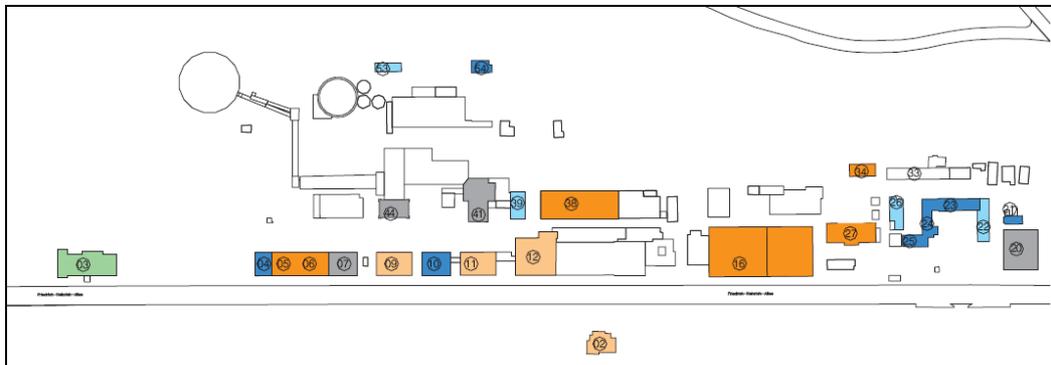


Abb. 52: Übersicht der erhaltenswerten Gebäude, Quelle: Gutachten Büro Böll 2011. Darstellung Drees & Sommer.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Für die weitere Betrachtung im Rahmen der Nutzungskonzeption wurden die von Seiten des Büro Böll vorgeschlagenen Nachnutzungsmöglichkeiten der Gebäude hinzugezogen. Nachfolgend ist die Bewertung des Büro Böll zur Nachnutzbarkeit der einzelnen Gebäude dargestellt:



Legende

-  Nutzungstyp "Gewerbe"
-  Nutzungstyp "Büro / Verwaltung"
-  Nutzungstyp "Büro / Verwaltung" oder "Wohnen"
-  Nutzungstyp "Gewerbe", "Büro / Verwaltung" oder "Wohnen"
-  Sondernutzungen
-  keine Umnutzung

Abb. 53: Übersicht der erhaltenswerten Gebäude mit Nachnutzungspotential, Quelle: Gutachten Büro Böll 2011. Darstellung Drees & Sommer.

In der Basisvariante werden vom gesamten Gebäudebestand ca. 51.000 m² BGF als zu erhaltende Bestandsgebäude berücksichtigt. Die Angaben wurden teilweise aus den Unterlagen von Büro Böll, bzw. aus den Planunterlagen und der augenscheinlichen Betrachtung ermittelt. Sie stellen daher nur grobe Annahmen dar, welche im weiteren Verlauf zu verifizieren sind.

13.3 Nutzungskonzeption

Die aus der Analyse der Nutzungsempfehlungen in Kapitel 12 resultierenden Ergebnisse sowie die aus der Grundlagenermittlung und städtebaulichen Analyse gewonnenen Erkenntnisse bilden die Grundlage für die Nutzungskonzeption auf Basis der Strukturbereiche. Durch Überlagerung der Erkenntnisse lassen sich mögliche Nutzungsvarianten herleiten. In den folgenden Kapiteln werden eine Basisvariante sowie weitere Varianten hieraus definiert. Diese stellen lediglich eine mögliche Grundlage zur weiteren Bewertung dar.

Nutzung	Städtebauliche Rahmenbedingungen (aus Nutzungsempfehlungen)	Struktur-bereiche
Wohnen	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnnutzungen im Umfeld • Anknüpfung an einigen Punkten an bestehende Siedlungsstruktur • Abgrenzungen zu Industrie/Gewerbeflächen und Gleisbereiche • Restriktionsbereiche nicht für Wohnnutzung geeignet (nur mit sehr hohem Aufwand) • Nähe zur Innenstadt und neue Hochschule schafft Standortqualität • Einige der Bestandsgebäude zur Umnutzung als Wohngebäude geeignet • Übergeordnete Grünzüge und Nähe zur Goorley bringt Aufenthaltsqualität 	C3;C2, B4,B5
Produzierendes (klassisches) Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> • Vereinzelt Gewerbebetriebe im Umfeld vorhanden, jedoch keine klassischen Gewerbegebiete • Großflächiges Gewerbe (5 - 8 ha) nur im Süden als Übergang an Kohlelagerplatz möglich • Abgrenzungen zu Wohn und Naturbereich erforderlich • Restriktionsbereiche nur bedingt für Gewerbeflächen geeignet (evtl. mit sehr hohem Aufwand) • Einige der Bestandsgebäude evtl. im Rahmen einer Gewerbeflächenbildung als Verwaltung etc. nutzbar • Aufgrund der Nähe zur Innenstadt ist klassisches Gewerbe auf dem Zechengelände städtebaulich ungünstig • Übergeordnete Grünzüge nutzen • Äußere Erschließung vorhanden und nutzbar • Möglichkeit zur Nutzung des schienengebundenen Güterverkehrs gegeben 	D, B4, B5
Tertiäres Gewerbe	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen entlang Friedrich-Heinrich-Allee besonders geeignet zur Adressbildung • Abgrenzungen zu Industrie / Gewerbeflächen und Gleisbereiche erforderlich • Mischnutzung als Übergangsbereich zwischen Wohnen und Gewerbe gut geeignet • Restriktionsbereiche nicht für Mischnutzung geeignet (nur mit sehr hohem Aufwand) • Nähe zur Innenstadt und neue Hochschule schafft Standortqualität, • Anziehungskraft für Innovationszentren und Kleinunternehmen (Gründerzentren, Technologiezentren) • Einige der Bestandsgebäude zur Umnutzung als Gründerzentren, Gewerbeflächen, Büroflächen geeignet • Öffentlicher Platz als Innovations- /Technologecampus nutzbar • Äußere und teilweise innere Bestandserschließung vorhanden und nutzbar • Gute Anbindung durch möglichen SPNV Anschluss 	B1, B3, C1, C2; B4, B5

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Nutzung	Städtebauliche Rahmenbedingungen (aus Nutzungsempfehlungen)	Struktur-bereiche
Industrie	<ul style="list-style-type: none"> • Kohlenlagerplatz für Nachnutzung als zukünftiger Logistikstandort geeignet • Abgrenzungen zu Wohn und Naturbereich erforderlich • Äußere Erschließung vorhanden und nutzbar • Innerhalb der Strukturbereiche innere Erschließungen und genügend Freiflächen erforderlich • Möglichkeit zur Nutzung des schienengebundenen Güterverkehrs gegeben 	E
Sondernutzung /EH	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen innerhalb zukünftiger Mischnutzung bzw. nahegelegen zur Wohnnutzung geeignet • Da nur punktueller Einzelhandel denkbar, keine wesentlichen städtebaulichen Anforderungen • Gestalterisch und architektonisch dem Umfeld angemessene, und innovative Ausgestaltung möglich • In die Bestandsgebäude integrierbar, Alleinstellungsmerkmal durch besonderen Umgang mit Bausubstanz • Zugänglichkeit durch Lage an Straße/Platz • Gute Anbindung durch möglichen SPNV Anschluss 	B1, B3, B4, A1
Freizeitwirtschaft	<ul style="list-style-type: none"> • Flächen innerhalb zukünftiger Mischnutzung / Gewerbeflächen für Veranstaltungsorte geeignet • Nähe zu Innenstadt schafft Attraktivität und Akzeptanz • Nähe zu Schacht/Förderturm bzw. besonderem Gebäude für kulturelle/museale Einrichtung • Potential vieler Bestandsgebäude zur Nachnutzung • Städtebaulich/architektonische Aufwertung (z. B. Solitär, besondere Architektur, Außenanlagen) • Zugänglichkeit durch Lage an Straße/Platz. • Einbindung in Freiraumkonzept mit Wegeverbindung zur Innenstadt/Hochschule • Gute Anbindung durch möglichen SPNV Anschluss 	A1, B1,(B2), B3, B4, B5

Abb. 54: Zuordnung Nutzungen zu Strukturbereichen

Im Rahmen eines abgestimmten städtebaulichen Konzepts auf Basis der vertiefenden Masterplanung können die Nutzungen auch auf anderen Strukturbereichen vorgesehen werden. Die als „mögliche“ Strukturbereiche den Nutzungen zugeordneten Teilbereiche dienen für das Herleiten von Nutzungsvarianten, die sich neben den unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten auch hinsichtlich weiterer Rahmenbedingungen unterscheiden (Wegfall SPNV, Wegfall Bestandsgebäude). Für die im Nachfolgenden dargestellten städtebaulichen Entwurfsvarianten werden die entsprechenden Nutzungsempfehlungen berücksichtigt.

13.4 Flächenbilanz

Die Flächenbilanz für das Gesamtgebiet enthält die Herleitung des Nettobaulandes. Dabei wird aufgrund des Strukturkonzeptes in die Bereiche A, B, C, D, E und F unterschieden.

Bereich	Bearbeitungsgebiet	Entwicklungsfläche	Erweiterte Entwicklungsfläche	(Projektfläche WR)	NBL/Öffentliche Flächen					
					Bauland	Übergeordnete Erschließung	Übergeordnete Grünflächen	Übergeordnete Wege und Plätze	Summe	
	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in m²	in %	
Bereich A	38.378	38.378	0	38.378	8.140	3.210	8.990	0	20.345	100%
Baufeld A1	18.156	18.156	0	18.156	8.140	1.026	8.990	0	18.156	100%
Erschließung SPNV1	2.210	2.210	0	2.210		2.210			2.210	11%
öffentliche Grünfläche	0	0	0	0		0			0	0%
Baufeld A2	18.013	18.013	0	18.013					0	0%
Bereich B	157.326	157.326	0	157.326	124.277	12.807	0	20.243	157.326	100%
Baufeld B1	43.372	43.372	0	43.372	43.372				43.372	28%
Erschließung EB1	3.333	3.333	0	3.333		3.333			3.333	2%
Baufeld B2	20.243	20.243	0	20.243				20.243	13%	
Erschließung EB2	2.239	2.239	0	2.239		2.239			2.239	1%
Baufeld B3	20.028	20.028	0	20.028	20.028				20.028	13%
Erschließung EB3	1.593	1.593	0	1.593		1.593			1.593	1%
Baufeld B4	17.675	17.675	0	17.675	17.675				17.675	11%
Erschließung EB4	2.040	2.040	0	2.040		2.040			2.040	1%
Baufeld B5	43.201	43.201	0	43.201	43.201				43.201	27%
Erschließung EB5	3.602	3.602	0	3.602		3.602			3.602	2%
Bereich C	60.706	60.706	0	60.706	60.706	0	0	0	60.706	100%
Baufeld C1	7.144	7.144	0	7.144	7.144				7.144	12%
Werkparkplatz Kleine Heide	21.182	21.182	0	21.182	21.182				21.182	35%
Baufeld C3	32.378	32.378	0	32.378	32.378				32.378	53%
Bereich D	33.658	33.658	0	33.658	28.899	6.669	0	0	33.658	100%
Baufeld D1	28.899	28.899	0	28.899	28.899				28.899	86%
Erschließung SPNV3	6.669	6.669	0	6.669		6.669			6.669	20%
Bereich E	179.831	179.831	242.553	179.831	179.831	0	0	0	179.831	100%
Baufeld E1	179.832	179.831		179.831	179.831				179.831	100%
Baufeld E2	84.954	0	84.954	0	0				0	0%
Baufeld E3	53.999	0	53.999	0	0				0	0%
Baufeld E4	103.400	0	103.400	0	0				0	0%
Bereich F	20.972	20.972	0	20.972	379	0	0	0	379	100%
Baufeld F1	20.993	0	0	0	0				0	0%
Baufeld F2	379	379	0	379	379				379	100%
Bereich G	27.046	27.046	0	27.046	0	0	27.046	0	27.046	100%
Baufeld G1	104.810	104.810	0	104.810	0	8.784	22.434	0	104.810	100%
Baufeld G2	95.434	95.434	0	95.434	0	8.784	95.434	0	95.434	100%
Erschließung SPNV2	8.784	8.784	0	8.784	0	8.784	0	0	8.784	3%
Summen A-G in m²	864.408	601.451	242.363	601.451	400.231	31.495	131.471	20.243	583.439	

Abb. 55: Flächenbilanz Strukturbereiche, siehe Anlage 21

Für die Bestimmung des Nettobaulandes wurde zunächst, ausgehend vom gesamten Bearbeitungsgebiet, die maßgebliche Entwicklungsfläche hergeleitet. Die Entwicklungsfläche von 60,1 ha ergibt sich aus 86,4 ha abzüglich Klärwerk und Erweiterungsflächen des Kohlenlagerplatzes. Aus dieser wurden die Anteile für übergeordnete Erschließung (SPNV und Bestandserschließung in B, vorgesehene Erschließung A1) sowie für öffentliche Grünflächen (A1, Freiraum in G, Renaturierung Große Goorley) ermittelt. Die Fläche B2 wurde als öffentlicher Platz ausgewiesen. Daraus ergibt sich das Bauland, welches je nach Nutzung innere Erschließungs- und Grünanteile innerhalb der einzelnen Baufelder beinhaltet.

Flächenbezeichnungen:

Bearbeitungsgebiet	86,4 ha
./.	Klärwerk, Erweiterungsflächen Kohlenlagerplatz
= Entwicklungsfläche	60,1 ha
./.	Parkplatz A2
= Bruttobauland	58,3 ha
./.	Erschließung in A1, B, SPNV, Grünflächen A1, Freiraum G, Große Goorley, Platz in B2
= Bauland	40,0 ha
./.	Feinerschließung und Grünflächen, Sicherheitsabschläge
= Nettobauland	35,8 ha (Basisvariante)

Abb. 56: Flächenbezeichnungen

Die dargestellten Flächengrößen beziehen sich zunächst auf die Basisvariante. Je nach Nutzungsvariante können sich die Werte entsprechend ändern.

Nachfolgende Übersicht zeigt die Verteilung der einzelnen Anteile:

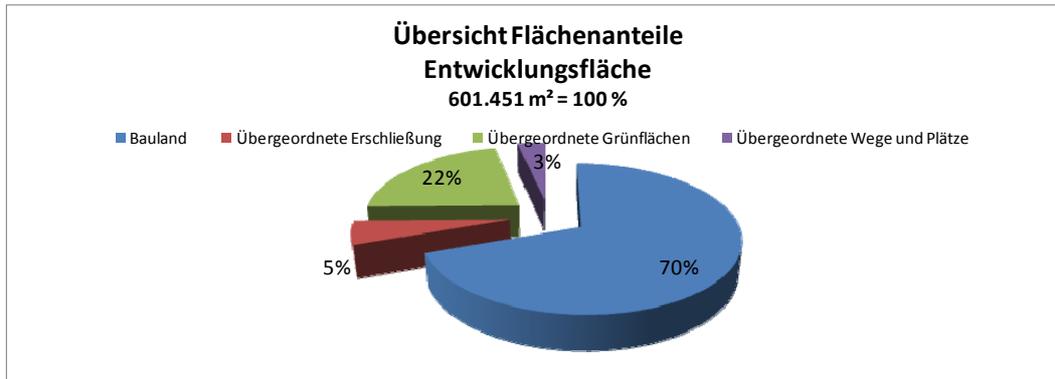


Abb. 57: Übersicht Flächenanteile Entwicklungsflächen

Insgesamt ergibt sich ein Bauland von ca. 418.243 m². Die bereits veräußerte Fläche mit dem Parkplatz (A2) umfasst ca. 18.013 m². Somit ergibt sich ein potentiell entwickelbares Bauland von ca. 400.231 m². Ohne Berücksichtigung der Kohlenlagerfläche (E) ergeben sich ca. 220.400 m². Die Verteilung der Flächen nach Strukturbereichen ist nachfolgend dargestellt:

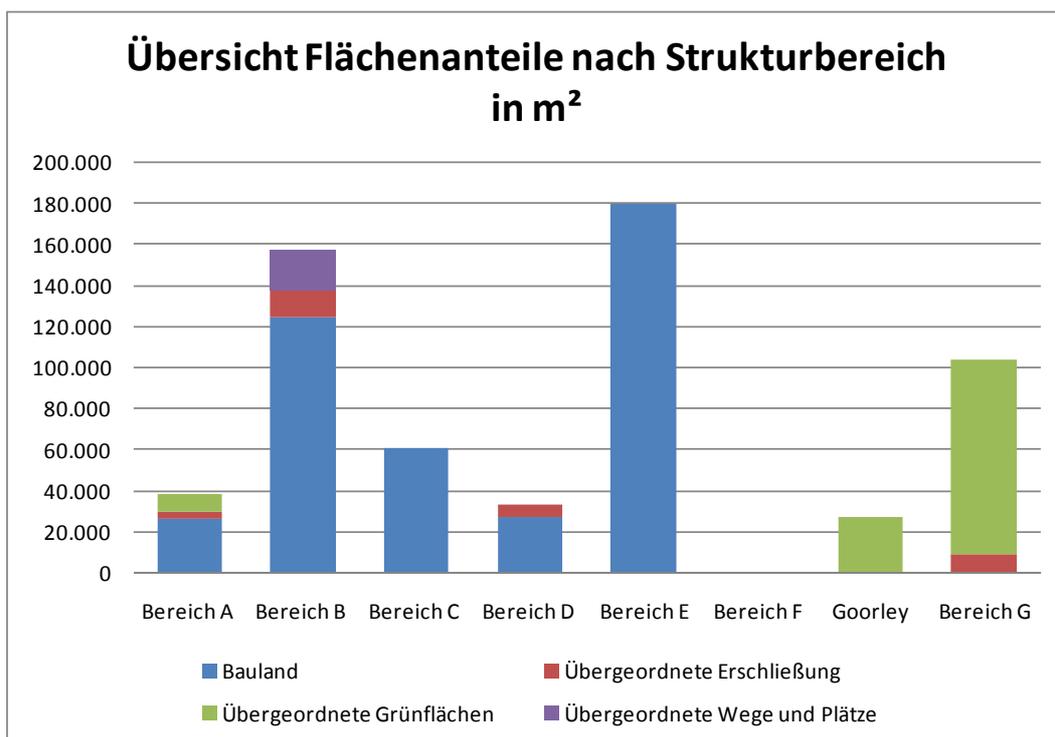


Abb. 58: Übersicht Flächenanteile nach Strukturbereich

13.5 Gesamttermingerüst

Auf Grundlage aller aktuellen Erkenntnisse und Einschätzungen sowie der Prämisse für die Terminierung des ABP-Verfahrens wurden die wichtigsten Abschnitte der Entwicklung in einem Meilensteinplan dargestellt. Eine detaillierter Terminplan, der den gesamten Verlauf der Maßnahmen des ABP Verfahrens darstellt, wird derzeit von Seiten der RAG erarbeitet und mit der Stadt Kamp-Lintfort abgestimmt. Aussagen aus dem Terminplan zum ABP-Verfahren seitens der RAG wurden durch Drees & Sommer bereits in die nachfolgende Tabelle eingearbeitet und mit dem Hinweis – Vorgabe RAG – gekennzeichnet.

Flächenbezeichnung/Maßnahme	Strukturbereich	Verfügbar ab	Information
Sondernutzung	A1	April 2012	(Vorgabe RAG)
Werksparkplatz	C2	Oktober 2013	(Vorgabe RAG)
Kleine Heide (Dritteigentum)	C3		Bei Flächenbedarf mit Eigentümer (Evonik) zu klären
Schieneinfrastruktur	SPNV	2015	(bei positivem Maßnahmenentscheid durch MBV und RVR
Kohlenlagerplatz Erweiterung	E2 / E3	2016	(in Abhängigkeit zum Kernbereich und der Schieneinfrastruktur
Renaturierung Goorley	X	2014	(kein ABP)
Ausbildung	B5	2015	Ggf. Teilflächen im Sonderverfahren bei Anfrage Hochschule ab 2012
Nutzungsbereich D	D	Februar 2018	(Vorgabe RAG)
Kohlenlagerplatz Kernbereich	E1	April 2016	(Vorgabe RAG)
Bereich Bestandsgebäude	B1/B4/B5	Februar 2018	(Vorgabe RAG)
Bereiche Bestandsgebäude	B2/B3	Juli 2020	(Vorgabe RAG)
Freiraum	A2	2017	(Angabe RAG)
Nutzungsbereich G	G	Juli 2020	(Vorgabe RAG)

Abb. 59: Meilensteine Flächenverfügbarkeit

Der Gesamtentwicklungszeitraum für ca. 2020 geschätzt. Die Vermarktung der Liegenschaften wird in diesem Zeitraum abgeschlossen. Die für die Abwicklung der Entwicklung relevanten Termine wie Planung, Erschließung, Vermarktung werden im Rahmen der Abwicklung festgelegt.

13.6 Städtebauliche Nutzungsvariante 1 (Basisvariante)

Der städtebauliche Entwurf für die Basisvariante wurde anhand der übergeordneten Ziele aus Kap. 3.2 und auf Basis der städtebaulichen Analyse und den darauf aufbauenden Erkenntnissen aus der Nutzungsempfehlung und -konzeption abgeleitet. Folgende Entwurfsidee wurde dabei umgesetzt:

- Schaffung eines durchgängigen Grünbereichs/ Freiraums durch das Gesamtareal (Große Goorley) von Nord nach Süd
- Anknüpfung und Öffnung des Freiraums zur Friedrich Heinrich Allee durch einen Öffentlichen Platz.
- Vernetzung westlicher Freibereiche mit dem Areal durch Öffentlichen Platz.
- Erweiterung der Gewerbeflächen aus Südwesten in das Areal hinein. Bildung von Pufferzonen aus Grünbereichen und Erschließung
- Ausweisung der westlichen Teilflächen als Mischgebiete mit Potentialen für die Umnutzung von Bestandsgebäuden.
- SPNV als zentrale Achse durch das Areal, jedoch mit Kreuzungspunkten zur Verbindung von Ost und West (durch Freiräume und Erschließung)

Nachfolgender Ausschnitt zeigt den städtebaulichen Entwurf mit der Anordnung der Nutzungen auf Basis des Strukturkonzepts. Der Plan ist als Anlage 15 beigefügt.



Abb. 60: Nutzungskonzept Variante 1 (Basisvariante mit Bestandsgebäude) (siehe Anlagen)

Die Basisvariante dient neben der städtebaulichen Plausibilisierung und Einordnung der Nutzungen als Grundlage für die wirtschaftliche Bewertung der Entwicklung aus Sicht der RAG. Die Basisvariante sieht nachfolgende Nutzungsverteilung auf den Strukturbereichen vor.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>
Wohnen		(B1,B4;B5)*	C3			
Produzierendes Gewerbe				D		
Tertiäres Gewerbe		B	C1, C2			
Industrie					E	
Einzelhandel		(B1,B4, A1)*				
Freizeitwirtschaft	A1	(B1,B4;B5)*				
Parkplatz	A2	*				
Erweiterung Klär.						F

*) innerhalb der Gebäude / Hauptnutzung möglich

Für die Basisvariante wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Ansiedlung Logistik auf Strukturbereich E
- SPNV wird realisiert mit Haltepunkt zwischen A1 und A2
- Strukturbereich G bleibt als Freiraum erhalten
- Restriktionsbereich um den Schacht als öffentlicher Platz nutzbar
- Anteil an Erschließung und Grünfläche in A1 berücksichtigt
- Innere Erschließung und Grünanteile in Teilbereichen werden durch prozentuelle Abschläge je nach Lage und Nutzung berücksichtigt (außer A1)
- Parkplatz A2 nicht als Bauland definiert.

Somit ergibt sich folgende Flächenverteilung nach Strukturbereich und Nutzung:

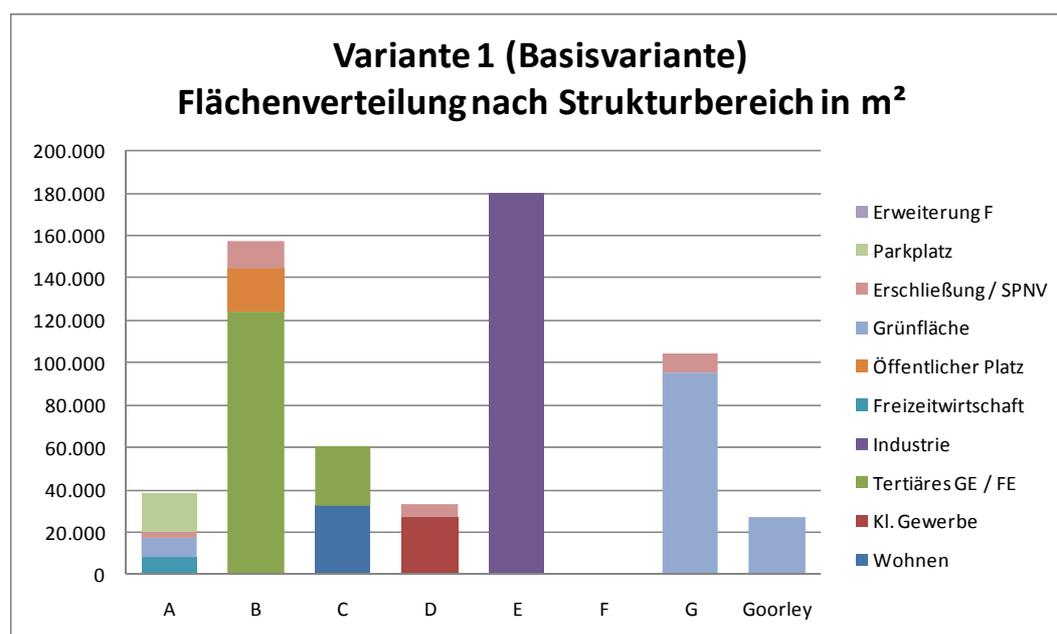


Abb. 61: Basisvariante, Flächenverteilung nach Strukturbereich

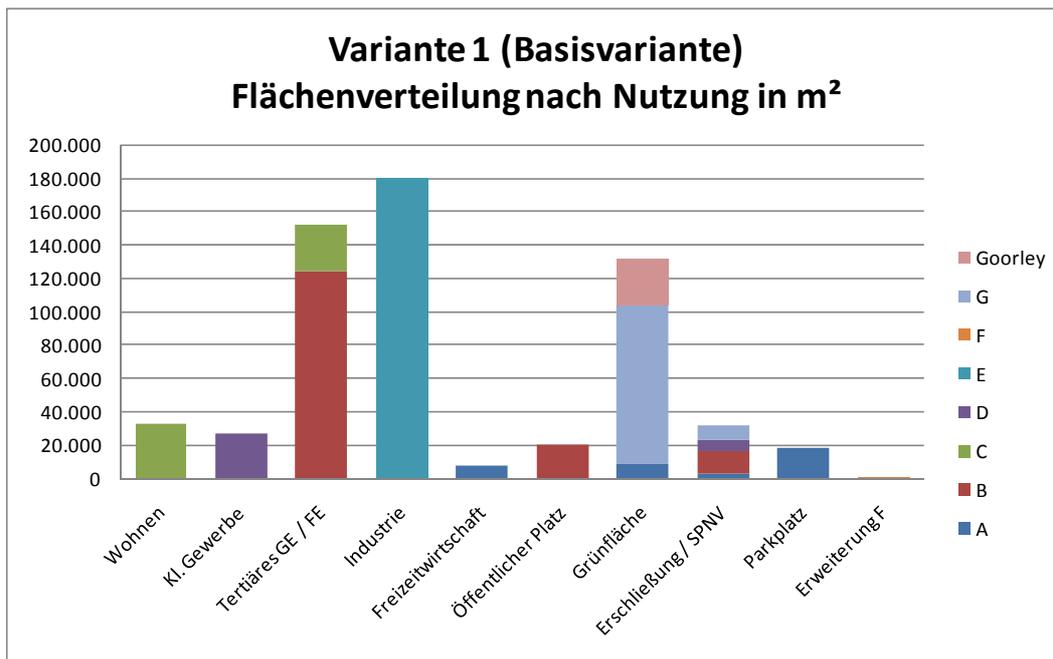


Abb. 62: Basisvariante, Flächenverteilung nach Nutzung

Das Bauland der Basisvariante beträgt (inkl. „nur“ Kernbereich Kohlenlagerplatz und Erweiterung F) somit **400.231 m²**.

Im Rahmen der Entwicklung der Flächen werden aus Sicht der RAG mögliche innere Erschließungs- und Grünflächenanteile innerhalb der Teilbereiche durch Abschläge berücksichtigt. Grundsätzlich werden 10% für öffentliche Erschließung und 5% für öffentliche Grünflächen angesetzt. Auf Basis des Nutzungskonzepts wird von diesen Annahmen für bestimmte Teilflächen abgewichen. Diese verwendeten Ansätze sind nachfolgend dargestellt. Für alle Flächen wird ein Sicherheitsabschlag von 5% angenommen. Innere (private) Erschließungsflächen werden dabei innerhalb des Nettobaulands als Maßnahmen des Investors betrachtet. Dies gilt auch für die Fläche E1, bei der mit einem Erschließungsanteil bei logistischer Nutzung von 25-30% auszugehen ist.

Fläche	Abschlag für Erschließung	Abschlag für Grünfläche	Sicherheitsabschlag	Begründung
A1	0%	0%	5%	Fläche bereits Nettobauland
B1	0%	5%	5%	Bestanderschließung vorhanden
B3	0%	0%	5%	Bestanderschließung vorhanden
B4	0%	0%	5%	Bestanderschließung vorhanden
B5	0%	15%	5%	Bestanderschließung vorhanden, Hoher Grünanteil im südlichen Bereich
C1, C2	0%	5%	5%	Erschließung vorhanden
C3	10%	10%	5%	Hoher Grünanteil
D	0%	5%	5%	Keine öffentliche Erschließung
E1	0%	0%	5%	Keine Entwicklung durch RAG
Erw. F	0%	0%	5%	Erweiterung Kläranlage

Abb. 63: Basisvariante, Übersicht Flächenabschläge

Nach Berücksichtigung der Abschläge ergibt sich ein veräußerbares Nettobauland von **ca., 358.063 m²**. Nachfolgend sind die Anteile nach Strukturbereich sowie die Verteilung nach Nutzung dargestellt.

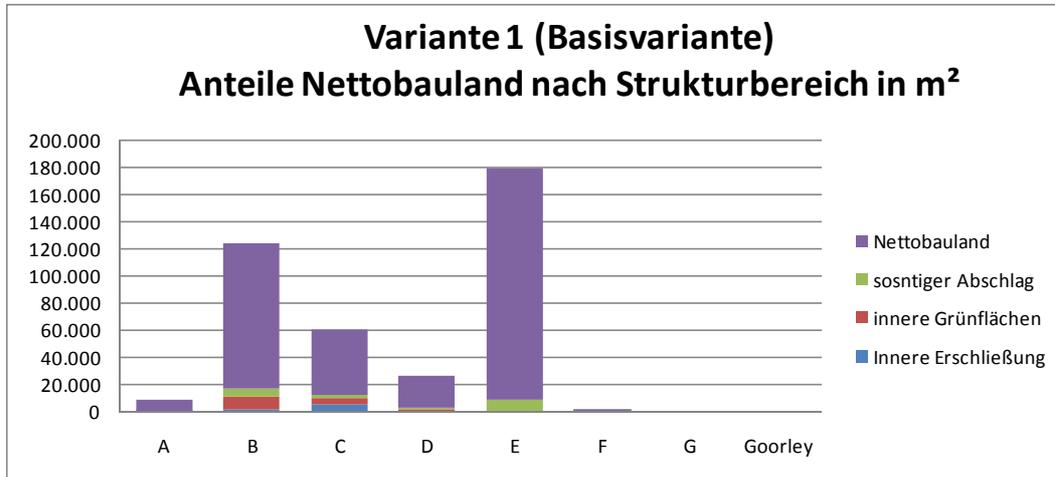


Abb. 64: Basisvariante, Anteile Nettobauland nach Strukturbereich

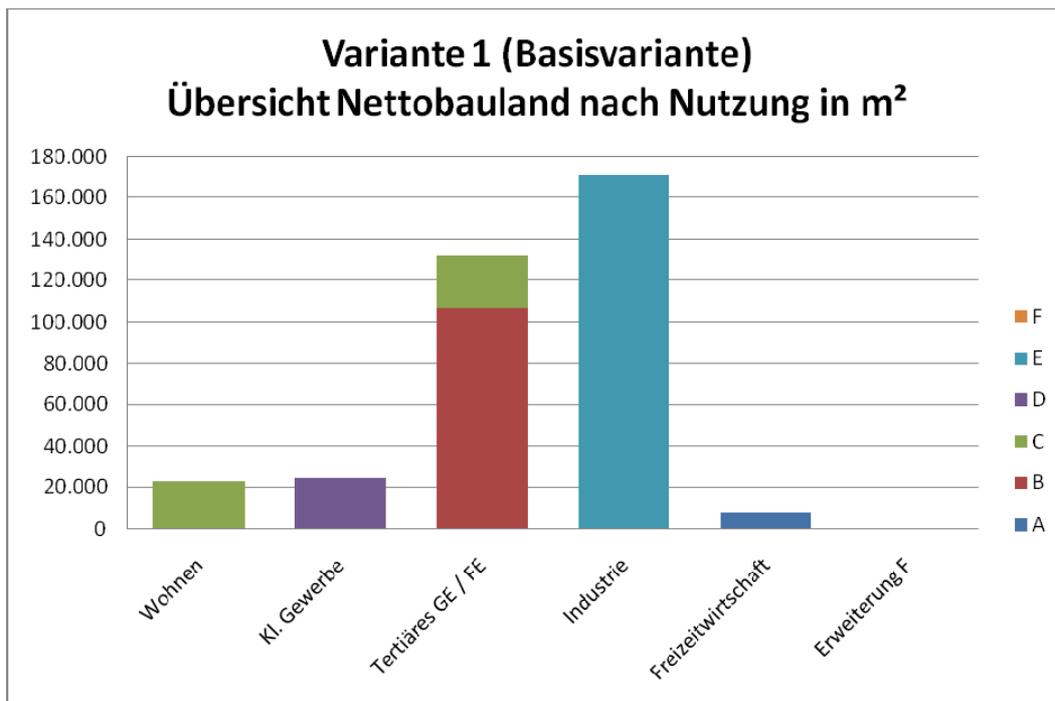


Abb. 65: Basisvariante, Nettobauland nach Nutzung

13.7 Nachnutzung Bestandsgebäude

Für den Strukturbereich B ergibt sich ein Nettobauland von ca. 106.760 m², davon wären gemäß Basisvariante ca. 24.000 m² mit den Bestandsgebäuden (erhaltenswerte) bebaut.

Es wird in der Basisvariante davon ausgegangen, dass die Bestandsgebäude im Strukturbereich B gemäß ihres standortprägenden Charakters und der Erhaltenswürdigkeit umgenutzt werden. Die Umnutzungspotentiale wurden bereits in den vorangegangenen Kapiteln beschrieben.

Der Schwerpunkt der in der Basisvariante vorgesehenen Nutzungen liegt in „tertiäres Gewerbe/Forschung + Entwicklung“. Jedoch sind auch Wohnen, Einzelhandel und Freizeitwirtschaft als flankierende Nutzungen vorgesehen (Mischnutzung). Es wird daher davon ausgegangen, dass zwar die Gebäudenutzungen den Charakter des Bereichs B bestimmen werden, jedoch auf den verfügbaren Flächen auch andere Nutzung möglich sind. Ordnet man den bestehenden Gebäuden einen plausiblen Grundstücksanteil zu, so lässt sich das verbleibende Nettobauland für neue Bebauungen ableiten (lila Markierung).



Abb. 66: Basisvariante, Übersicht „unbebautes“ Nettobauland Strukturbereich B

Es ergibt sich insgesamt eine noch verfügbare Fläche von ca. 45.000 – 50.000 m².

Im Rahmen der weiteren Betrachtung werden jedoch alle Grundstücke (bebaute und nicht bebaute) als Nettobauland betrachtet. Die Gebäude können in der weiteren Bearbeitung gesondert betrachtet werden.

13.8 Städtebauliche Nutzungsvariante 2

Zur besseren Veranschaulichung der Entwicklungspotentiale wurden neben der Basisvariante weitere mögliche Nutzungsvarianten erarbeitet, die sich sowohl in der Nutzungsverteilung, als auch in grundlegenden Annahmen unterscheiden (z.B. keine Realisierung SPNV). Diese Varianten dienen dazu, um wesentliche Chancen und Risiken bei Änderung der Rahmenbedingungen zu erkennen. Der städtebauliche Entwurf wird nachfolgend erläutert:

- Schaffung eines durchgängigen Grünbereichs/ Freiraums durch das Gesamtareal (Große Goorley) von Nord nach Süd
- Angliederung von Wohnnutzung und Grünbereichen zur bestehenden Struktur im Westen (kleine Heide). Grünstreifen zur Trennung Wohngebiet vom geplanten Tertiären Gewerbe.
- Strukturbereich G als großzügige Freifläche ausgebildet. Vernetzung mit den westlich gelegenen Freibereichen durch öffentlichen Platz. Verstärkung der Vernetzung durch mehrere parallel verlaufende Grünstreifen.
- Südlicher Teil des Geltungsbereichs wird komplett als klassisches Gewerbegebiet ausgewiesen. Trennung durch Grünbereiche und Erschließung.
- Horizontale Teilerschließung des Geltungsbereiches von Norden. Erschließung des südlichen Gewerbegebietes erfolgt separat.
- Ausweisung der westlichen Teilflächen als Mischgebiete mit Potentialen für die Umnutzung von Bestandsgebäuden.
- Kein SPNV, dafür Erschließung als zentrale Achse durch das Areal zur Erschließung der westlichen Teilbereiche von innen.

Nachfolgend ist das Nutzungskonzept 2 (ohne Bestandsgebäude) dargestellt. Die Planung ist als Anlage 18 beigefügt.



Abb. 67: Nutzungskonzept Variante 2 (siehe Anlagen)

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Die Variante 2 sieht nachfolgende Nutzungsverteilung auf den Strukturbereichen vor.

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>
Wohnen		(B1)*	C3			
Produzierendes Gewerbe		B4, B5		D		
Tertiäres Gewerbe		B	C1, C2			
Industrie					E	
Einzelhandel		(B1,B3, A1)*				
Freizeitwirtschaft	A1	(B1,B3)*				
Parkplatz	A2					
Erweiterung Klär.						F

*) innerhalb der Gebäude / Hauptnutzung möglich

Für die Variante 2 wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Ansiedlung Logistik auf Strukturbereich E
- SPNV wird **nicht** realisiert.
- Übergeordnete Erschließung von Nord nach Süd, mit Wendehammer in D / B5
- Übergeordnete Grünzüge durch Bereich B zu Schaffung hochwertiger Freiräume
- Strukturbereich G bleibt als Freiraum erhalten
- Restriktionsbereich um den Schacht als öffentlicher Platz nutzbar
- Anteil an Erschließung und Grünfläche in A1 berücksichtigt
- Innere Erschließung und Grünanteile in Teilbereichen berücksichtigt
- Parkplatz A2 nicht als Bauland definiert.
- Erhöhter Anteil an Wohnen in B1 (40%), damit höherer Grundstückspreis

Somit ergibt sich folgende Flächenverteilung nach Strukturbereich und Nutzung:

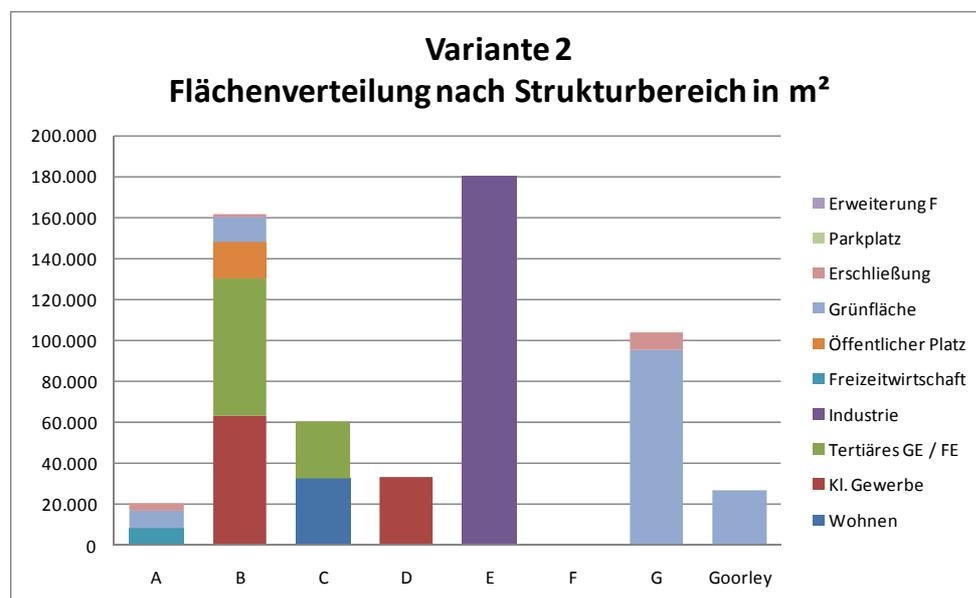


Abb. 68: Variante 2, Flächenverteilung nach Strukturkonzept

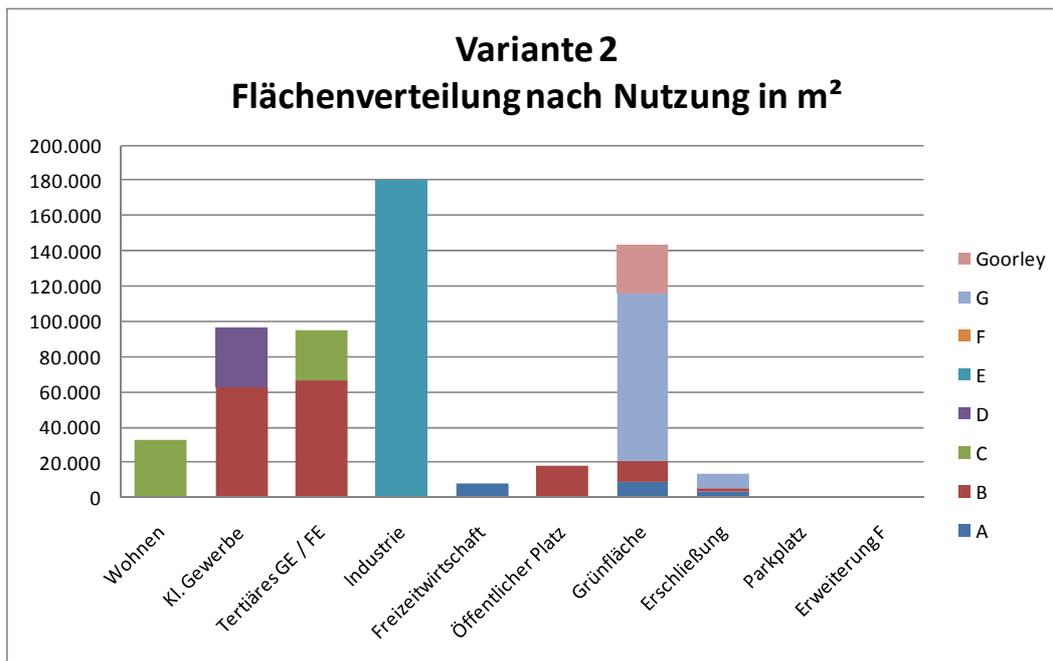


Abb. 69: Variante 2, Flächenverteilung nach Nutzung

Das Bauland der Variante 2 beträgt (inkl. „nur“ Kernbereich Kohlenlagerplatz und Erweiterung F) somit **412.690 m²**.

Nachfolgende Annahmen wurden dabei für bestimmte Teilflächen (in Abweichung zu den grundsätzlichen Ansätzen) für Erschließungs- und Grünflächenanteile getroffen. Für alle Flächen wird ein Sicherheitsabschlag von 5% angenommen.

Fläche	Abschlag für Erschließung	Abschlag für Grünfläche	Sicherheitsabschlag	Begründung
A1	0%	0%	5%	Fläche bereits Nettobauland
B1,B3	10%	0%	5%	Übergeordnete Grünzüge in B vorhanden
B4,B5	0%	5	5%	Erschließung über D/B3, übergeordnet
C1, C2	0%	5%	5%	Erschließung vorhanden
C3	10%	10%	5%	Hoher Grünteil
D	20	5%	5%	Haupterschließung (inkl. für B4,B5)
E1	0%	0%	5%	Keine Entwicklung durch RAG
Erw. F	0%	0%	5%	Erweiterung Kläranlage

Abb. 70: Variante 2, Übersicht Flächenabschläge

Nach Berücksichtigung der Abschläge ergibt sich ein veräußerbares Nettobauland mit **ca., 364.309 m²**. Nachfolgend sind die Anteile nach Strukturbereich sowie die Verteilung nach Nutzung dargestellt.

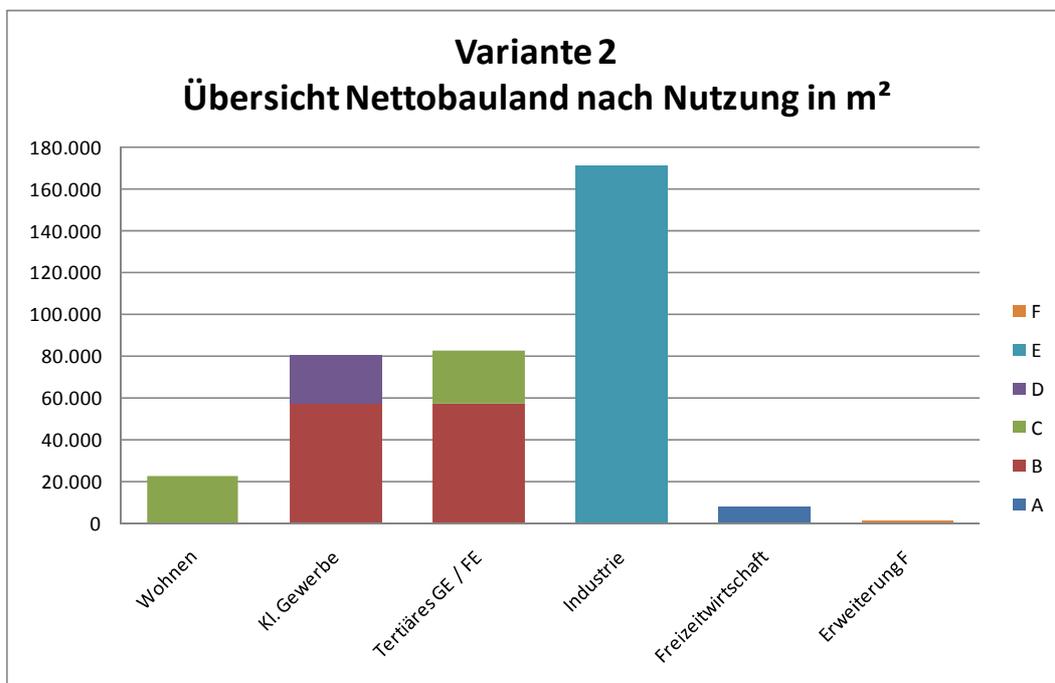
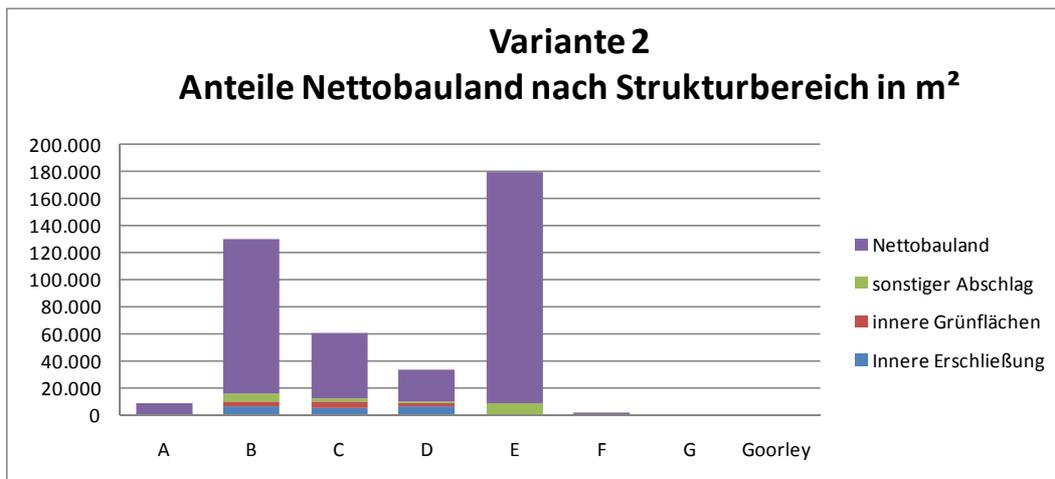


Abb. 71: Variante 2, Verteilung Nettobauland nach Strukturbereich und Nutzung

13.9 Städtebauliche Nutzungsvariante 3

Das Städtebauliche Konzept der Nutzungsvariante 3 berücksichtigt die insbesondere im Segment Wohnen erhöhte Flächenausweisung:

- Schaffung eines durchgängigen Grünbereichs/ Freiraums durch das Gesamtareal (Große Goorley) von Nord nach Süd
- Angliederung einer Wohnnutzung zur bestehenden Struktur im Westen (kleine Heide). Fortsetzung der Ausweisung in den Geltungsbereich Friedrich Heinrich hinein. Grünstreifen zur Aufwertung des Wohngebiets.
- Strukturbereich G als großzügige Freifläche ausgebildet. Vernetzung mit den westlich gelegenen Freibereichen durch öffentlichen Platz. Verstärkung der Vernetzung durch mehrere parallel verlaufende Grünstreifen.
- Vorsehen von klassischen Gewerbeflächen im Südosten mit Grünbereichen und Mischnutzungsausweisungen als Puffer zur angrenzenden Wohnbebauung-
- Südlicher Teil des Geltungsbereichs wird komplett als klassisches Gewerbegebiet ausgewiesen. Trennung durch Grünbereiche und Erschließung.
- Horizontale Teilerschließung des Geltungsbereiches von Norden. Erschließung des südlichen Gewerbegebietes erfolgt separat.
- Ausweisung der westlichen Teilflächen als Mischgebiete mit Potentialen für die Umnutzung von Bestandsgebäuden.
- Kein SPNV, dafür Erschließung als zentrale Achse durch das Areal zur Erschließung der westlichen Teilbereiche von innen.

Nachfolgend ist das Konzept der Nutzungsvariante 3 (ohne Bestandsgebäude) dargestellt. Die Planung ist als Anlage 20 beigefügt.



Abb. 72: Nutzungskonzept Variante 3 (siehe Anlagen)

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Die Variante 3 sieht nachfolgende Nutzungsverteilung auf den Strukturbereichen vor.

	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>C</u>	<u>D</u>	<u>E</u>	<u>F</u>
Wohnen		B4, B5	C2, C3			
Produzierendes Gewerbe				D		
Tertiäres Gewerbe		B, (B4,B5)	C1, C2			
Industrie					E	
Einzelhandel		(B1,B3, A1)*				
Freizeitwirtschaft	A1	(B1,B3)*				
Parkplatz	A2					
Erweiterung Klär.						F

*) innerhalb der Gebäude / Hauptnutzung möglich

Für die Variante 3 wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Ansiedlung Logistik auf Strukturbereich E
- SPNV wird **nicht** realisiert
- Überwiegender Anteil Wohnen auf B4,B5 (Mischfläche mit Anteil tertiärem Gewerbe)
- Bauland in C2 mit Wohnanteil (ca. 50%)
- Übergeordnete Erschließung von Nord und Süd,
- Strukturbereich G bleibt als Freiraum erhalten
- Restriktionsbereich um den Schacht als öffentlicher Platz nutzbar
- Anteil an Erschließung und Grünfläche in A1 berücksichtigt
- Innere Erschließung und Grünanteile in Teilbereichen berücksichtigt
- Parkplatz A2 nicht als Bauland definiert.

Somit ergibt sich folgende Flächenverteilung nach Strukturbereich und Nutzung:

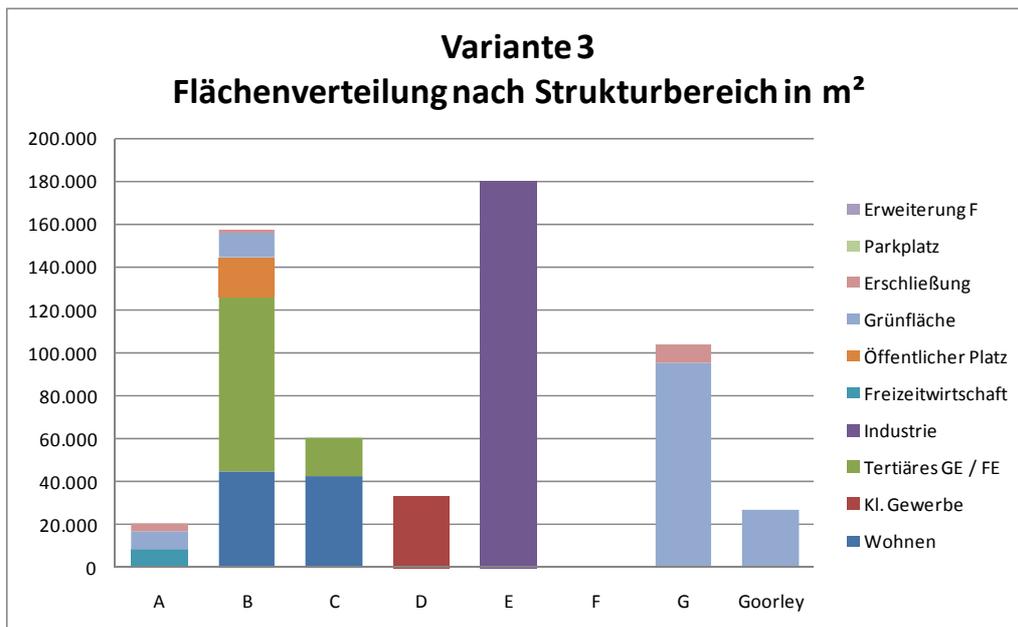


Abb. 73: Variante 3, Flächenverteilung nach Strukturbereich

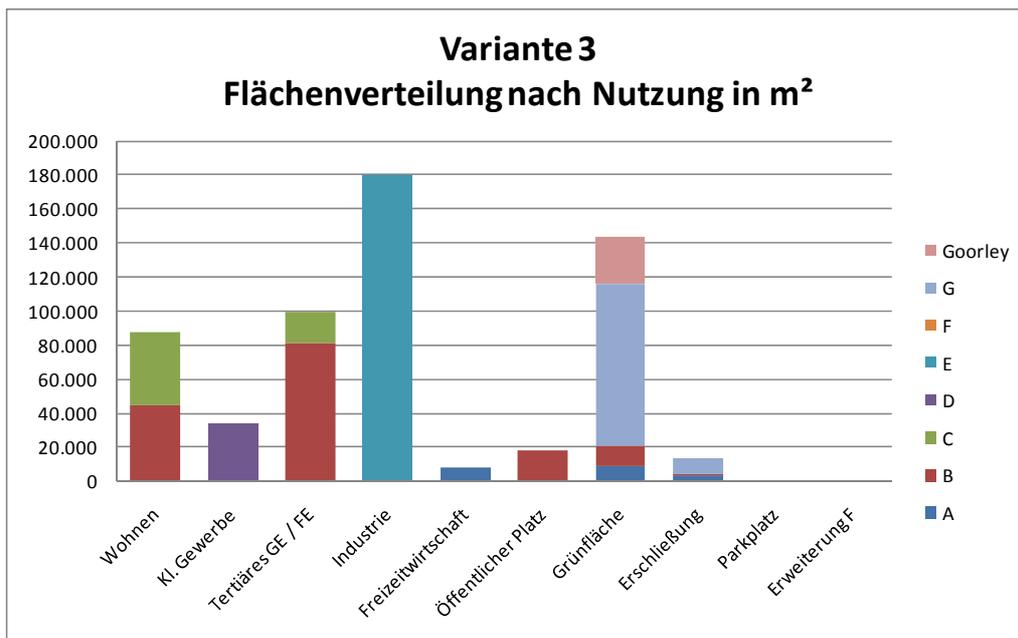


Abb. 74: Variante 3, Flächenverteilung nach Nutzung

Das Bauland der Variante 3 beträgt (inkl. „nur“ Kernbereich Kohlenlagerplatz und Erweiterung F) somit **ca. 408.945 m²**.

Nachfolgende Annahmen wurden dabei für bestimmte Teilflächen (in Abweichung zu den grundsätzlichen Ansätzen) für Erschließungs- und Grünflächenanteile getroffen. Für alle Flächen wird ein Sicherheitsabschlag von 5% angenommen.

Fläche	Abschlag für Erschließung	Abschlag für Grünfläche	Sicherheitsabschlag	Begründung
A1	0%	0%	5%	Fläche bereits Nettobauland
B1,B3	10%	0%	5%	Übergeordnete Grünzüge in B vorhanden

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

C1	0%	5%	5%	Erschließung vorhanden
C3	25%	10%	5%	Hoher Grünteil
D	20%	5%	5%	Haupterschließung (inkl. für B4,B5)
E1	0%	0%	5%	Keine Entwicklung durch RAG
Erw. F	0%	0%	5%	Erweiterung Kläranlage

Abb. 75: Variante 3, Übersicht Flächenabschläge

Nach Berücksichtigung der Abschläge ergibt sich ein veräußerbares Nettobauland mit **ca., 351.405 m²**. Nachfolgend sind die Anteile nach Strukturbereich sowie die Verteilung nach Nutzung dargestellt.

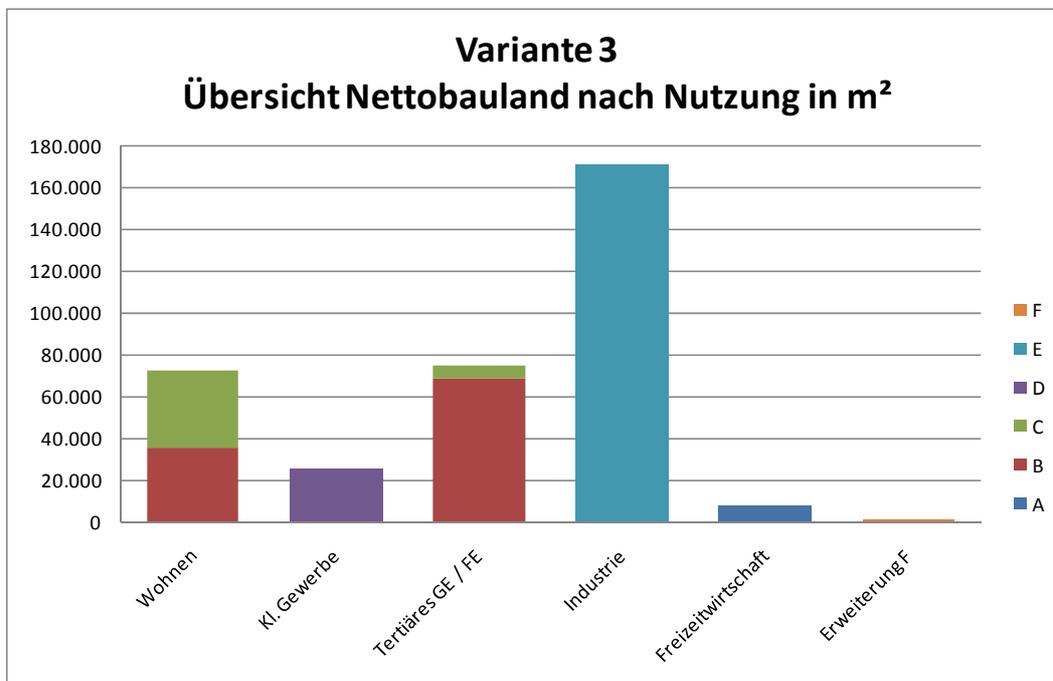
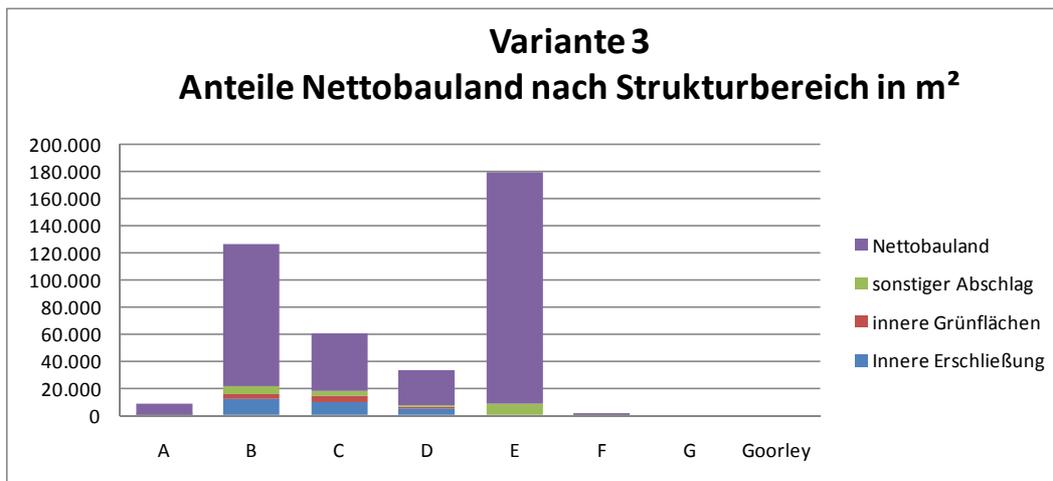


Abb. 76: Variante 3, Verteilung Nettobauland nach Strukturbereich und Nutzung

13.10 Variantenvergleich Flächenwirtschaftlichkeit

Hinsichtlich ihrer Flächenwirtschaftlichkeit wurden die Varianten gegenübergestellt und miteinander verglichen. Nachfolgendes Schaubild zeigt die Flächenanteile:

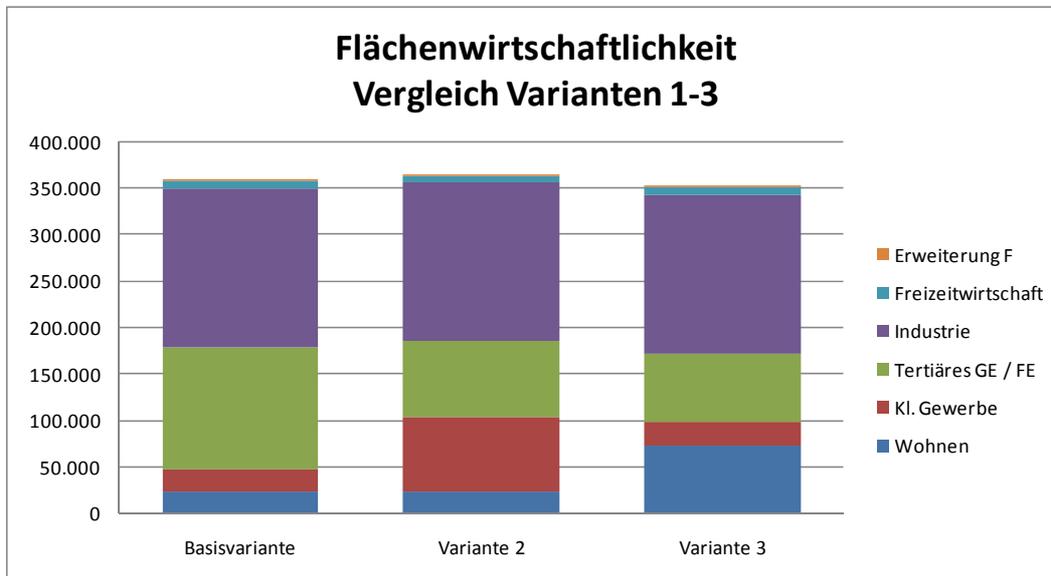


Abb. 77: Vergleich Flächenwirtschaftlichkeit nach Variante und Nutzung

Auf Basis des möglichen Einnahmepotentials lässt sich erkennen, dass Variante 3 aufgrund des höheren Wohnanteils sich wirtschaftlicher auswirkt. Jedoch ist aufgrund der Erkenntnisse aus der Immobilienmarktanalyse für das Segment Wohnen, eine Favorisierung der Varianten 1 und 2 zu empfehlen. Die Varianten 1 und 2 unterscheiden sich im Wesentlichen dadurch, dass durch den Wegfall des SPNV eine stärkere Vernetzung der Grünbereiche erfolgt und eine Ausweisung eines größeren, zusammenhängenden Bereichs für produzierendes Gewerbe ermöglicht wird. Es wird jedoch derzeit davon ausgegangen, dass eine Anbindung des SPNV favorisiert wird. Somit ist zunächst die Entwicklung gemäß Basisvariante zu empfehlen. Grundsätzlich kann die Ansiedlung der Unternehmen aus dem tertiären Gewerbe und damit die Entwicklung des Bereichs B den entscheidenden Impuls für die Gesamtentwicklung auslösen.

14 Abwicklungskonzept

In der Terminplanung wird unterstellt, dass neben den übergeordneten Prozessen, die im Wesentlichen die Vorbereitung der Gesamtentwicklung betreffen, sich die Entwicklung der Strukturbereiche an den möglichen Verfügbarkeiten (Abschluss Gefährdungs-beseitigung ABP Verfahren) orientieren. Anhand möglicher Verkaufszeitpunkte von Teilflächen leiten sich die dafür erforderlichen vorlaufenden Prozesse wie Baurechtschaffung, Herrichten und Erschließen ab.

- Festlegung Entwicklungsabschnitt
- Städtebauliche Planung / Verfahren / öffentlich-rechtliche Verträge (1 Jahr nach Verfügbarkeit aus ABP)
- Herrichten / Erschließen (1-2 Jahre nach städtebaulicher Planung)
- Vermarktung (Im selben Jahr nach Fertigstellung der Erschließung, abschnittsweise bei großen Flächen)
- Bewertung und Entscheidung nächster Abschnitt

14.1 Absatzplanung

Auf Basis der frühestmöglichen Verfügbarkeit der Teilflächen, der Vorgaben aus der Marktanalyse und der Zielsetzung der Flächenvermarktung wurde ein Absatzzeitraum ermittelt.

Die Verteilung der Abverkäufe basiert auf den gebildeten Baufeldern, die je nach Größe ganz oder in Teilen veräußert werden können. Zu berücksichtigen sind die potentiellen Wohneinheiten, die sich auf den Flächen bzw. in den Bestandsgebäuden umsetzen lassen. Es ist hierfür eine angemessene Vertriebsstrategie zu erarbeiten. Die Basisvariante ist durch folgende Eckpunkte bestimmt:

- Abschluss ABP Verfahren und mögliche Freigabe einzelner Strukturbereiche gemäß Meilensteinplan
- Beginn der Veräußerung von A1, C1, C2, C3 (Wohnbauland inkl. Flächen) ab 2013)
- Rückbau bzw. beispielhafte Umstrukturierung Geschosswohnungsbauten in Teilfläche A7 ab 2011 (Schaffung hochwertiger Wohnbaulandflächen in Südlage)
- Nachnutzung der Bestandsgebäude ab 2015/ 2016
- Schrittweise Etablierung Nukleus, tertiäres Gewerbe (Bereich B)

Nachfolgende Abbildung zeigt den unterstellten Abverkauf von Flächen in m² nach Strukturbereich. Die geschätzten Absatzzeiträume für die einzelnen Strukturbereiche strecken sich insgesamt bis 2021. Das ungefähre Absatzvolumen lässt sich aus folgender Grafik ableiten:

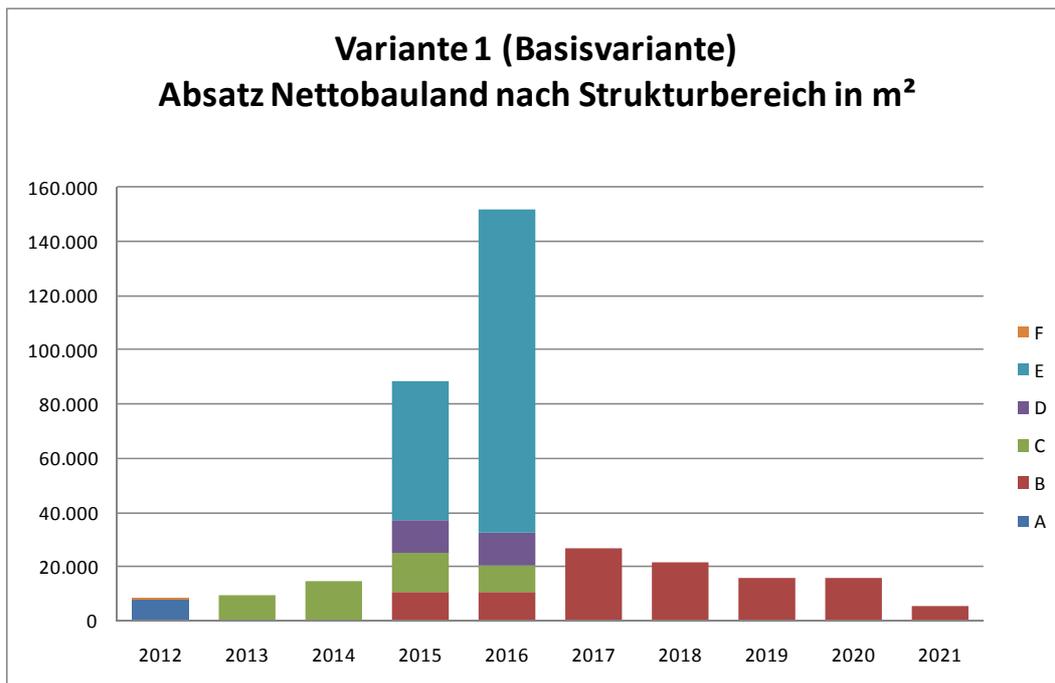


Abb. 78: Basisvariante, Übersicht Gesamtabatz nach Strukturbereich

Obige Abbildung zeigt, dass durch die Ansiedlung der Logistiktutzung in E und der Freigabe von ersten Flächen aus dem ABP Verfahren eine sukzessive Entwicklung und Vermarktung des Bereiches B bis 2021 erfolgt. Die Bereiche A und C können bereits kurzfristig entwickelt werden.

14.2 Fazit Abwicklung

In allen Varianten sind Voraussetzungen für eine wirtschaftliche Abwicklung zu erfüllen. Diese sind nachfolgend näher beschrieben:

- Die Entwicklung der Bereiche A1, C, für welche kein ABP Verfahren erforderlich sind, sollten frühzeitig angegangen werden, damit möglichst frühzeitig Einnahmen generiert werden können.
- Durch die Ansiedlung der Logistik auf E in 2015/2016 kann frühzeitig ein wesentlicher Teil der Flächen umgenutzt werden.
- Die Etablierung des Bereichs B als Ansiedlung für Tertiäres Gewerbe, Forschung und Entwicklung mit Synergien zur Hochschule und Logistik muss konsequent und sukzessive nach dem ABP Verfahren erfolgen.
- Eine frühzeitige Vermarktung der Bestandsgebäude kann den Entwicklungsprozess im Bereich B beschleunigen.

15 Handlungsempfehlungen

Die Flächenentwicklung Bergwerk West ist in Verbindung mit den definierten potenziellen Erweiterungsflächen im weitergehenden Prozess auf Grundlage einer abgestimmten Strategie bzgl. Grundstückssicherung, Nutzungskonzept, Planungsrecht, Erschließung Marketing/Öffentlichkeitsarbeit, Liegenschaftsmanagement zu entwickeln.

Die im Endbericht formulierten Ziele der Flächenentwicklung für den Standort Bergwerk West berücksichtigen die bereits im Innenstadtentwicklungskonzept, dem Stadtentwicklungsplan 2020, dem Freiraumkonzept, dem Endbericht zur Gebäudebewertung (Büro Böll), sowie weiteren vorliegenden Gutachten und Planungsgrundlagen formulierten Leitsätze und wesentlichen Handlungsziele der Stadtentwicklung in Kamp-Lintfort. Ergänzend hierzu sind Informationen und Ergebnisse der regelmäßigen Arbeitskreise, sowie den durch Drees & Sommer geführten und ausgewerteten Expertengesprächen in die Analysen, Auswertungen und Empfehlungen des vorliegenden Endberichts eingeflossen. Die Ergebnisse dieser Unterlagen und Aktivitäten bilden somit das inhaltliche Fundament für die nachfolgend dargestellten und erläuterten Handlungsempfehlungen.

Die Handlungsempfehlungen leiten sich methodisch aus drei Ebenen heraus ab. Die erste Ebene bilden die sog. Handlungsblöcke. Diese Ebene unterteilt sich inhaltlich in die drei Handlungsblöcke, die aus Sicht von Drees & Sommer einen entscheidenden Beitrag für eine erfolgreiche Projektentwicklung leisten können.

Diesen Handlungsblöcken sind inhaltliche Handlungsfelder zugeordnet, die innerhalb dieses Handlungsblocks primär zu betrachtende Themen darstellen (*Die Reihenfolge der Handlungsfelder in den einzelnen Handlungsblöcken stellt keine zeitliche Priorisierung dar.*). Handlungsschritte im jeweiligen Handlungsblock z.B. politische Entscheidungen, Ergebnisse aus Gutachten oder Abstimmungsprozessen haben direkte Wirkung auf einen oder mehrere dieser Handlungsfelder. Die dritte Ebene bilden dezidierte Handlungsschritte, welche den Handlungsfeldern zugeordnet werden. Die Handlungsempfehlungen werden abschließend zusammengefasst in einen Rahmenterminplan mit inhaltlich und terminlich aufeinander abgestimmten Einzelvorgängen, die zehn Themenfeldern zugeordnet werden.

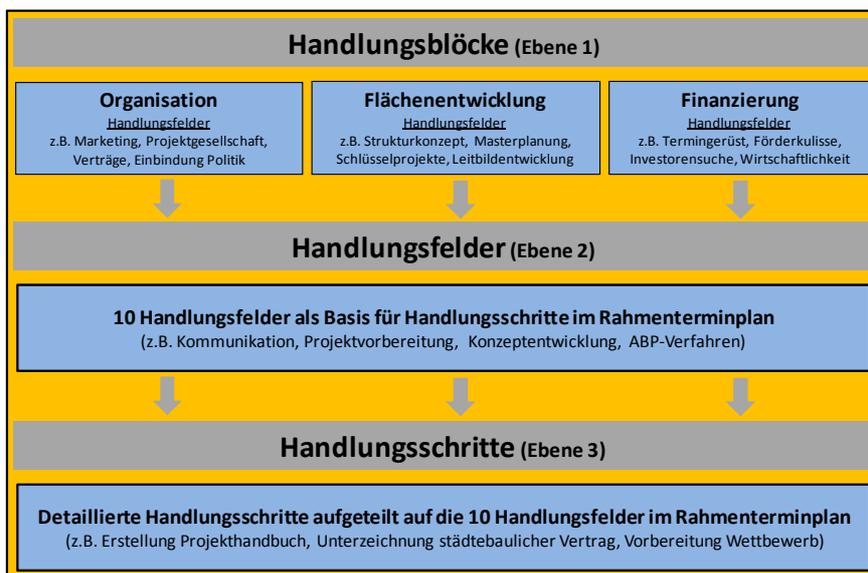


Abb. 79: Methodischer Aufbau Handlungsempfehlungen

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Drees & Sommer gliedert die Handlungsempfehlungen in drei übergeordnete Handlungsblöcke (Organisation, Flächenentwicklung, Finanzierung). Jedem Handlungsblock sind konkrete Handlungsfelder z.B. Marketing, Leitbildentwicklung, Fördermittelkonzept zugeordnet.

Organisation	Flächenentwicklung	Finanzierung
Projektgesellschaft	Übergeordnete Ziele	Wirtschaftlichkeit
Verträge/Vereinbarungen	Strukturkonzept	Termingerüst
Marketing	Leitbildentwicklung	Abwicklungsmodell
Öffentlichkeitsarbeit	Masterplanung	Förderkulisse
Einbindung Politik	Schlüsselprojekte	Liegenschaftsmanagement
Einbindung Bürgerschaft	Zwischennutzungen	Investorensuche
Einbindung Externe	Fortlaufende Marktanalyse	Finanzierungsmodelle

Abb. 80: Gliederung Handlungsempfehlungen in Handlungsblöcke und Aufgabenfelder

Aufbauend auf der Basis der Handlungsblöcke und Handlungsfelder werden beispielhaft für die Basisvariante der Flächenentwicklung (Anlage 15 und 16) die wesentlichen Umsetzungsschritte, gegliedert nach Handlungsblöcken auf Ebene der Handlungsfelder und Handlungsschritte in zeitlicher Abfolge, in Anlehnung an den Rahmenterminplan lang (Anlage 23), aufgeführt, inhaltlich erläutert sowie die terminlichen Abhängigkeiten aufgezeigt.

15.1 Strategische Empfehlung

Für jeden der drei Handlungsblöcke Organisation, Flächenentwicklung und Finanzierung werden nachfolgend strategische Empfehlungen auf Ebene der Handlungsfelder und auf Basis des Rahmenterminplans (Anlage 23) erläutert und terminiert.

15.2 Handlungsblock Organisation (Handlungsfelder):

Projektgesellschaft

Aus organisatorischen, steuerlichen und wirtschaftlichen Gründen empfiehlt es sich frühzeitig über für beide Partner geeignete Organisationsmodelle für die weitere Projektumsetzung zu entscheiden.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Frühzeitige, umfangreiche juristische und steuerrechtliche Beratung unter Einbindung wichtiger Entscheidungsträger bei der Stadt und RAG zu Organisationsmodellen.*
2. *Bilaterale Entscheidungsfindung über grundsätzliche Verfahrensweise für die weitere Projektumsetzung.*
3. *Vorbereitung und Umsetzung des gewählten Organisationsmodells*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer eine frühzeitige, an den Rahmenbedingungen und Fakten orientierte juristische und steuerrechtliche Beratung mit hoher Transparenz in allen Entscheidungsebenen der beteiligten Parteien hinein.

Verträge/Vereinbarungen

Aus Gründen der Rechtssicherheit, der Verbindlichkeit einer gewünschten und notwendigen Zusammenarbeit beider Schlüsselakteure und der Außenwahrnehmung, ist es zielführend für das Projekt, verbindliche Vereinbarungen und Verträge aufzusetzen und zu unterzeichnen.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Unterzeichnung einer Rahmenvereinbarung über die zukünftige Zusammenarbeit und die grundsätzliche Ziele der Flächenentwicklung*
2. *Pressekonferenz nach erfolgter Unterzeichnung*
3. *Vorbereitung und Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages nach Durchführung des Wettbewerbs Masterplan Bergwerk West*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages.

Marketing

Aus Gründen der Außenwahrnehmung, Investorenansprache und späteren Vermarktung von Flächen und Gebäuden z. B. auf wichtigen Immobilienmessen ist ein professionelles Marketingkonzept zu erarbeiten.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Grundsatzentscheidung der Schlüsselakteure über Art und Umfang eines Marketingkonzeptes nach externer Beratung*
2. *Kommunikation der Entscheidung in den jeweiligen Entscheidungsgremien bei Stadt und RAG.*
3. *Ausschreibung umfassender Marketingleistungen und Beauftragung nach Angebotspräsentation*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Grundsatzentscheidung beider Schlüsselakteure zum Thema Marketing.

Öffentlichkeitsarbeit

Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit sind essentielle Bausteine auf dem Weg zu einer erfolgreichen Projektumsetzung.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Vorstellung der Ergebnisse Grundlagenermittlung in der Presse und im Rahmen einer Auftaktveranstaltung zum Wettbewerb Masterplan Bergwerk West.*
2. *Erarbeitung eines kontinuierlichen Konzeptes für die Presse und Öffentlichkeitsarbeit.*
3. *Ernennung eines Projektrepräsentanten als Gesicht für die zukünftige Presse- und Öffentlichkeitsarbeit.*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Durchführung einer Auftaktveranstaltung.

Einbindung Politik

Die vollumfängliche und dauerhafte Einbindung der örtlichen Politik ist aus Gründen der Handlungsfähigkeit, der Organisation und der Kommunikation zielführend und geboten.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

- 1. Vorstellung der Ergebnisse Endbericht Grundlagenermittlung im Stadtrat.*
- 2. Angebotsofferte seitens der Entscheidungsträger für eine Fragestunde nach Vorstellung der Ergebnisse, vor der Durchführung der Auftaktveranstaltung*
- 3. Erarbeitung kurzer Projektberichte und regelmäßiger Versand an die politischen Fraktionen und Entscheidungsträger*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer eine ausführliche Präsentation der Ergebnisse im Stadtrat in Verbindung mit dem Angebot einer Fragestunde im Rat oder in einem der Fachausschüsse.

Einbindung Bürgerschaft

In Zeiten, in denen Projekte durch moderne Medien und ein erhöhtes Interesse der Bevölkerung sehr frühzeitig und dauerhaft in den Fokus der Öffentlichkeit rücken stellt eine umfängliche Einbindung der Öffentlichkeit eine wesentliche Komponente für eine erfolgreiche und zielführende Öffentlichkeitsarbeit und somit den nachhaltigen Projekterfolg dar.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

- 1. Treffen einer Grundsatzentscheidung über Konzept, Zeitpunkt und Umfang der Bürgerbeteiligung*
- 2. Pressemeldung über die geplante Auftaktveranstaltung*
- 3. Durchführung einer Auftaktveranstaltung nach Vorlage der Ergebnisse Grundlagenermittlung in Abstimmung mit Verwaltungsspitze und RAG über Inhalte, Ziele, Umfang, Termin, etc.*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer eine zeitnahe Grundsatzentscheidung zur Einbindung der Bürgerschaft in Verlauf der zukünftigen Projektumsetzung.

Einbindung Externe

Eine frühzeitige und dauerhafte Einbindung externer Akteure, wie z.B. der wir4, LINEG, RVR, Bezirksregierung, Ministerien Hochschule, ortsansässigen Unternehmen, der Wohnungswirtschaft u.a. unterstützt das Projekt und die Entscheidungsträger und garantiert eine hohe Bereitschaft zur Unterstützung und bei der Umsetzung des Projektes in den jeweiligen Fachthemen und Handlungsfeldern.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

- 1. Kontinuierliche Fortführung der begonnenen Abstimmungsprozesse mit den jeweiligen Entscheidungsträgern*
- 2. Frühzeitige Kontaktaufnahme zu zukünftig im Projekt beteiligten Gremien und Entscheidern in Politik und Wirtschaft*
- 3. Aktive Einbindung der Akteure in die Informations-, Presse und Öffentlichkeitsarbeit sowie das Marketing*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die kontinuierliche Fortführung begonnener Abstimmungsprozesse.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Handlungsblock Organisation (Handlungsschritte)

Die oben dargelegten Handlungsfelder werden nun den zu ihrer Umsetzung notwendigen Maßnahmen zugeordnet. Für eine Umsetzung des Handlungsfeldes gemäß dem terminlichen Vorschlag im Rahmenterminplan lang sollten die unten aufgeführten Handlungsschritte gemäß ihrer Anordnung untereinander chronologisch ab dem Zeitpunkt September 2011 umgesetzt werden. Da sich einige Handlungsfelder hinsichtlich der umzusetzenden Maßnahmen überschneiden, ist eine Gruppierung nach erforderlichen Maßnahmen zu aufeinander folgenden Zeitpunkten als Darstellungsart gewählt worden, um die nächsten erforderlichen Schritte in Verbindung zum übergeordneten Schwerpunkt aufzuzeigen.

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
Präsentation Endbericht im Stadtrat	-Einbindung Politik -Einbindung Bürgerschaft -Öffentlichkeitsarbeit	Die Präsentation der Ergebnisse im Stadtrat bindet die örtliche Politik aktiv in den Prozess ein und bildet zudem den Auftrag zur Erwirkung eines parteiübergreifenden Konsenses der für die weiteren Projektschritte von essentieller Bedeutung ist. Die Präsentation sollte zwingend im 3. Quartal 2011 erfolgen, um keine zu große Lücke zum letzten Präsentationstermin (Februar 2011) entstehen zu lassen. Zu diesem Termin sollten ggf. bereits getroffene Entscheidungen über das weitere Vorgehen (Masterplanung, Energieturm, etc. durch Vertreter von Stadt und RAG kommuniziert werden.	Sept. 2011
Unterzeichnung Rahmenvereinbarung	-Verträge/Vereinbarungen -Öffentlichkeitsarbeit -Einbindung Politik	Die Unterzeichnung einer Rahmenvereinbarung signalisiert sowohl der Öffentlichkeit, als auch den Entscheidungsebenen auf lokaler, Kreis- und Landesebene den Kooperationsgedanken der Schlüsselakteure (Stadt/RAG). Zudem stellt sie ein verbindliches Dokument dar, mit dem die Absicht einer gemeinsamen Flächenentwicklung auf Augenhöhe kommuniziert und dokumentiert wird.	3.-4.Q 2011
Durchführung Auftaktveranstaltung	-Öffentlichkeitsarbeit -Einbindung. Bürgerschaft -Einbindung Externe	Nach Vorlage des Endberichts zur Grundlagenermittlung ist ein Meilenstein im Projekt erreicht,	4.Q 2011

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
	-Einbindung Politik	dessen Ergebnisse nach interner Abstimmung und Präsentation im Stadtrat einer breiten Öffentlichkeit vorgestellt werden sollten. Eine solche Auftaktveranstaltung bildet gleichermaßen den Startschuss zum Planungsprozess Masterplanung und des informellen Beteiligungsverfahrens.	
Workshops/ Runder Tisch	-Einbindung Bürgerschaft -Einbindung Politik -Einbindung Externe -Öffentlichkeitsarbeit	Durch die Initiierung eines Rundes Tisches oder die Durchführung thematischer Workshops mit Vertretern der Stadt, RAG, lokaler Unternehmen, Bürgervertretern, der Hochschule, etc. erhält der Prozess der informellen Bürgerbeteiligung eine transparente und anerkannte Plattform, die das Projekt bis zum Abschluss der Planungen kontinuierlich begleitet. Die Moderation kann z.B. durch ein Moderations-, Planungsbüro oder die Prozesssteuerung erfolgen.	ab 4.Q 2011
Vorbereitung zur Gründung einer Projektgesell- schaft	-Projektgesellschaft -Verträge/Vereinbarungen -Öffentlichkeitsarbeit -Einbindung Politik	Nach Abschluss des Wettbewerbs – Masterplan Bergwerk West –, dessen Ergebnisse die Basis für die konkreten Projektziele sowohl städtebaulich, als auch wirtschaftlich darstellen, sollten die beteiligten Parteien ihre Überlegungen bezüglich eines Organisationsmodells zur weiteren Projektentwicklung konkretisieren. Eine Entscheidung ist auf Grundlage einer juristischen und steuerlichen Beratung durch externe Fachberater zu treffen. Eine Übersicht zu denkbaren Organisationsmodellen liefert die Anlage 26.	ab 1.Q 2012
Ganzheitliches Presse- und Marketing-	-Marketing -Öffentlichkeitsarbeit -Einbindung Externe	Parallel zu den Vorbereitungen für eine Gesellschaftsgründung und der Unterzeichnung eines	ab 1.Q 2012

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
konzept	-Einbindung Politik -Einbindung Bürgerschaft	städtebaulichen Vertrages sollte aus Sicht von Drees & Sommer ein professionelles Presse- und Marketingkonzept entwickelt werden. Ein solches Konzept bildet die Basis für die erfolgreiche Platzierung des Projektes z.B. in der Fachpresse, auf Immobilienmessen und bei der Investorenansprache.	
Städtebaulicher Vertrag	-Projektgesellschaft -Verträge/Vereinbarungen -Öffentlichkeitsarbeit -Einbindung Politik	Die Unterzeichnung eines städtebaulichen Vertrages, der u.a. die Ergebnisse der Masterplanung, aber auch die wirtschaftlichen Ziele der Akteure berücksichtigt bildet einerseits eine wichtige Grundlage für die Ziele der Projektgesellschaft, schafft andererseits eine belastbare Grundlage für Verhandlungen mit Fördermittelgebern und Investoren. Weiterhin sendet ein solcher Vertrag positive Signale in Politik und Bevölkerung.	ab 1. HJ 2013
Projekt-repräsentant	-Einbindung Politik -Marketing -Öffentlichkeitsarbeit -Projektgesellschaft	Nach erfolgter Gründung einer Projektgesellschaft und Unterzeichnung des städtebaulichen Vertrages sollten sich die Schlüsselakteure über die Ernennung eines „Projektrepräsentanten“ verständigen. Solch ein „Projektrepräsentant“ kann das Projekt im Sinne der Schlüsselakteure nach außen bei Veranstaltungen, Investorenansprachen, im Bereich der Öffentlichkeitsarbeit, etc. vertreten.	ab 1. HJ 2013

15.3 Handlungsblock Flächenentwicklung (Handlungsfelder):

Übergeordnete Ziele

Übergeordnete Ziele bilden den Rahmen für eine ganzheitliche und bedarfsorientierte Flächenentwicklung. Zur Umsetzung dieser Ziele im Einklang mit planerischen und wirtschaftlichen Prämissen und Rahmenbedingungen ist eine permanente Reflexion und Abstimmung mit den involvierten Entscheidungsebenen in Politik, Verwaltung, der RAG und externen Beteiligten notwendig.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

- 1. Klare Festlegung auf die zu verfolgenden übergeordneten Ziele und politische Beschlussfassung in Abstimmung mit der RAG*
- 2. Kommunikation der Ziele und deren Rahmenbedingungen durch Presse- und Öffentlichkeitsarbeit*
- 3. Eindeutige Formulierung der Zielvorgaben in der Wettbewerbsauslobung Masterplan Bergwerk West*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die politische Beschlussfassung in Abstimmung mit der RAG.

Strukturkonzept

Das Strukturkonzept inkl. seiner Varianten bildet die inhaltliche Basis für die weiteren Schritte im Projekt. Diese planerische und wirtschaftliche Grundlage stellt bildlich gesehen die Leitplanken der zukünftigen Entwicklung dar und bedarf somit einer Legitimation durch die Entscheidungsgremien seitens Stadt und RAG sowie einer umfassenden Einbindung von Interessengruppen und Bevölkerung.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

- 1. Vorstellung des Strukturkonzeptes inkl. Varianten im Rahmen der Auftaktveranstaltung*
- 2. Beschlussfassung seitens Politik und RAG über das grundsätzlich angedachte Strukturkonzept*
- 3. Formulierung klarer Vorgaben und Kennwerte in die Wettbewerbsauslobung Masterplan Bergwerk West*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die politische Beschlussfassung in Abstimmung mit der RAG.

Leitbildentwicklung

Aus Gründen der strategischen Positionierung, der Außenwirkung, der Vermarktung sowie der Kommunikation der wesentlichen Projektziele ist es zielführend ein Leitbild, eine Marke, für die Flächenentwicklung zu erarbeiten.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

- 1. Vorbereitung und Durchführung einer Zukunftskonferenz im Vorfeld der Wettbewerbsauslobung Masterplan Bergwerk West.*
- 2. Kommunikation der Ergebnisse gegenüber politischen Gremien, Öffentlichkeit, ausgewählten externen Dritten und Entscheidungsebenen seitens RAG.*
- 3. Durchführung des Wettbewerbs Masterplan Bergwerk West inkl. vorgeschalteter informeller Bürgerbeteiligung auf Basis des Leitbildes.*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Vorbereitung und Durchführung einer Zukunftskonferenz.

Masterplanung

Die Durchführung eines Wettbewerbs Masterplan Bergwerk West stellt einen der nächsten logischen Schritte im Projekt dar.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Grundsatzentscheidung über die Art der Durchführung des Wettbewerbsverfahrens (einstufig, mehrstufig, etc.)*
2. *Klärung wichtiger Grundsatzthemen (Bürgerbeteiligung, Energiekonzept, Logistikstandort, Gewässerrenaturierung, Wettbewerbsgebiet, etc.)*
3. *Beauftragung eines geeigneten Planungsbüros mit der Wettbewerbskonzeption und Erstellung der Auslobungsunterlagen und Organisation des Verfahrens*
4. *Überführung der Wettbewerbsergebnisse in den weiteren Projektverlauf (Marketing, Fördermittelkonzeption, Bauleitplanung, Schlüsselprojekte, Energiekonzeption etc.)*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Klärung wichtiger Grundsatzthemen zur inhaltlichen Vorbereitung des Wettbewerbsverfahrens.

Schlüsselprojekte

Aus strategischer Sicht, Aspekten der regionalen und überregionalen Wahrnehmung sowie wirtschaftlichen, förderrechtlichen und kooperativen Projektansätzen sind die Möglichkeiten zur Umsetzung und Finanzierung so genannter Schlüsselprojekte zu prüfen.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Identifikation möglicher Schlüsselprojekte (Energie, Wohnen, Bildung, Kultur, etc.)*
2. *Beauftragung ggf. notwendiger Gutachter- und Planungsleistungen*
3. *Vorstellung der organisatorisch, technisch und konzeptionell vorstellbaren Projekte bei Fördermittegebern und Investoren*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Beauftragung von Gutachter- und Planungsleistungen.

Zwischennutzungen

Zwischennutzungen können unter klar definierten Rahmenbedingungen, planerischen, terminlichen und wirtschaftlichen Vorgaben ein strategisches Instrument für eine Flächenentwicklung darstellen.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Frühzeitige Abstimmung über Flächen oder Gebäude deren Nachnutzung aufgrund terminlicher, planerischer oder wirtschaftlicher Rahmenbedingungen (ABP-Verfahren, Nachfragesituation, offener Finanzierungsfragen, etc.) nicht direkt ihrer angedachten „Endnutzung“ zugeführt werden können.*
2. *Klärung über eine Förderfähigkeit der ggf. entstehenden Kosten und Verwendung von Einnahmen für den Zeitraum der Zwischennutzung.*
3. *Umsetzung der Zwischennutzungen in enger Abstimmung mit Verwaltung, RAG und Fördermittelgebern.*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die frühzeitige Abstimmung über Potenzialflächen oder Gebäude für Zwischennutzungen.

Fortlaufende Marktanalyse

Eine nachhaltige Flächenentwicklung basiert neben einem flexiblen Strukturkonzept auf einer bedarfsorientierten Entwicklung und gesicherten Finanzierung. Um dies sicher zu stellen ist eine regelmäßige Marktanalyse wichtiger Nutzungsbausteine z.B. Gewerbe, Wohnen, Einzelhandel, etc. durchzuführen.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Kontinuierlicher Informationsaustausch mit externen Partnern und Institutionen (wir4, IHK, Hochschule, etc.)*
2. *Kontinuierliche Beobachtung des Marktes für Wohn-, Büro, und Gewerbeimmobilien*
3. *Regelmäßige Messebesuche und Auftritte*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer der kontinuierliche Informationsaustausch mit externen Partnern und Institutionen.

Handlungsblock Flächenentwicklung (Handlungsschritte)

Die oben dargelegten Handlungsfelder werden nun den zu ihrer Umsetzung notwendigen Maßnahmen zugeordnet. Für eine Umsetzung des Handlungsfeldes gemäß dem terminlichen Vorschlag im Rahmenterminplan lang sollten die unten aufgeführten Handlungsschritte gemäß ihrer Anordnung untereinander chronologisch ab dem Zeitpunkt September 2011 umgesetzt werden. Da sich einige Handlungsfelder hinsichtlich der umzusetzenden Maßnahmen überschneiden, ist eine Gruppierung nach erforderlichen Maßnahmen zu aufeinander folgenden Zeitpunkten als Darstellungsart gewählt worden, um die nächsten erforderlichen Schritte in Verbindung zum übergeordneten Schwerpunkt aufzuzeigen.

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
Fortführung Abstimmungsprozess mit RVR, VRR	-Übergeordnete Ziele -Schlüsselprojekte -Strukturkonzept -Masterplanung -Leitbildentwicklung	Die bereits laufenden Abstimmungsprozesse in den Bereichen SPNV-Anschluss und Logistikstandort sind seitens der Projektpartner Stadt und RAG kontinuierlich fortzuführen. Die Ergebnisse aus diesen Prozessen haben großen Einfluss auf die spätere Gesamtentwicklung. Zudem stellen die Ergebnisse die Weichen für eine Vielzahl parallel und direkt nachlaufender Aktivitäten. Zu nennen sind hier insbesondere der Wettbewerb Masterplanung Bergwerk West, die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes, die Leitbildentwicklung, sowie die Umsetzbarkeit weiterer Schlüsselprojekte.	fortlaufend
Fortführung Abstimmungsprozess zur Gewässer-	-Übergeordnete Ziele -Masterplanung -Schlüsselprojekte	Der bereits angelaufene Abstimmungsprozess mit der LINEG bedarf einer kontinuierlichen Fortführung.	fortlaufend

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
entwicklung mit der LINEG		Spätestens zum Zeitpunkt einer Entscheidung über die weitere Nutzung der Fläche „Freizeitwirtschaft“ im nördlichen Bereich, sowie zum Beginn der Wettbewerbsbearbeitung Masterplan Bergwerk West sollte ein Grobkonzept zur Gewässerrenaturierung und dessen Finanzierung zwischen LINEG und Stadt abgestimmt sein. Die Gewässerrenaturierung bildet einen wichtigen Baustein im Freiraumkonzept des Büro Reinders und ist daher auch bei der Flächenentwicklung weiter zu verfolgen.	
Abstimmung Rahmenterminplan ABP-Verfahren	-Zwischennutzungen -Fortlaufende Marktanalyse -Schlüsselprojekte	Bezüglich wichtiger Meilensteine des APB-Verfahrens, die direkten Einfluss auf die Umsetzung von Schlüsselprojekten und die Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes haben, sollte spätestens nach Ende des Wettbewerbs zur Masterplanung Bergwerk West ein Konsens bezüglich der Terminschiene zur Durchführung des Verfahrens zwischen Stadt und RAG gefunden sein. Das APB-Verfahren hat zudem vielfach direkte Schnittstellen zu wichtigen Themen der Flächenentwicklung. Unter anderem den Themen SPNV, Logistik und Energiekonzept.	fortlaufend
Durchführung „Zukunfts-konferenz“	-Übergeordnete Ziele -Masterplanung -Leitbildentwicklung -Schlüsselprojekte -Strukturkonzept	Die Durchführung einer sog. Zukunftskonferenz Bergwerk West kann wegweisende Ergebnisse für die weitere Entwicklung des Zechenareals und der Erweiterungsflächen liefern. So kann z.B. die Leitbildentwicklung, die Markenbildung bereits im Vorfeld zur Masterplanung Bergwerk West erfolgen. Der Wettbewerb zur Masterplanung kann dann auf den bereits	4.Q 2011

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
		<p>vorliegenden Ergebnissen aufbauen. Weiterhin befruchtet eine solche Zukunftskonferenz den Dialog mit der lokalen Politik und der Bevölkerung. Die Ergebnisse können im Rahmen von Arenen in den Beteiligungsprozess eingespeist werden. Die Aufgabenstellung für die Teilnehmer am Wettbewerb Masterplanung wird deutlich klarer. Die Qualität der Ergebnisse steigt. Die Teams können sich auf ihre Kernkompetenzen (Städtebau, Architektur und Freiraumplanung) konzentrieren.</p>	
<p>Energiekonzept (inkl. Energieturm)</p>	<ul style="list-style-type: none"> -Übergeordnete Ziele -Schlüsselprojekte -Masterplanung -Leitbildentwicklung -Fortlaufende Marktanalyse 	<p>Die Ausarbeitung eines innovativen, ganzheitlichen Energiekonzeptes im engen Zusammenhang mit der zukünftigen Flächenentwicklung bietet mannigfaltige Chancen für eine nachhaltige Flächenentwicklung. Zum einen können daraus Synergieeffekte mit der ortsansässigen Hochschule, der lokalen Wirtschaft und den Konzernplänen der RAG bezüglich der Nachnutzung von Zechenstandorten entstehen. Zum anderen erhöht eine Flächenentwicklung auf Basis eines modernen Energiekonzeptes die Chancen auf Unterstützung und Interesse bei den Fördergeldgebern, möglichen Investoren sowie denkbaren Kooperationspartnern aus der Energiewirtschaft. Ergänzend hierzu berücksichtigt es die mit der anstehenden Novellierung des BauGB folgenden Vorgaben im Baurecht hinsichtlich Energetischer Standards, Förderkulisse für Städtebau- und Wohnungsbauförderung. Abschließend bleibt noch der Faktor Lebenszykluskosten in</p>	<p>ab 4.Q 2011</p>

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
		Gebäuden. Auch dieser Aspekt wird zukünftig bei Entscheidungen über Kauf, Umbau, Sanierung oder Neubau eine wesentliche Rolle auf Seiten der Käufer bzw. Bauherren spielen. Sofern die Beteiligten ein solches Konzept in Auftrag geben sollten erste Konzepte bereits zu Beginn des Wettbewerbs zur Masterplanung Bergwerk West vorliegen.	
Durchführung Wettbewerb Masterplanung Bergwerk West	<ul style="list-style-type: none"> -Übergeordnete Ziele -Masterplanung -Schlüsselprojekte -Leitbildentwicklung -Zwischennutzungen -Fortlaufende Marktanalyse 	Die Ergebnisse des Wettbewerbs Masterplanung bilden einen wichtigen Baustein für die weitere Entwicklung des Zechenareals und der Erweiterungs-flächen. Im Idealfall bauen sie bereits auf vorhandene Ergebnisse aus den Bereichen Energiekonzept, Gewässer-renaturierung, Abstimmungsprozess RVR und VRR auf. Ergänzend hierzu könnten die durch die Zukunftskonferenz erarbeiteten Ergebnisse zum Leitbild sowie zum Thema Markenbildung in den Wettbewerb einfließen.	ab 2.Q 2012
Fortführung Prozess- und Organisationsberatung	<ul style="list-style-type: none"> -Fortlaufende Marktanalyse -Übergeordnete Ziele -Schlüsselprojekte 	Die Beauftragung von Leistungen im Bereich Prozesssteuerung und Organisationsberatung bringt Konstanz in den weiteren Projektverlauf, koordiniert und strukturiert das weitere Vorgehen. Bisher erarbeitetes Wissen, aufgebaute Kontakte und erarbeitete Grundlagen bleiben weiterhin gebündelt im Projekt. Zudem werden anstehende Aufgaben durch bereits bei allen Beteiligten Personen akzeptierte Personen koordiniert, fachlich unterstützt und bewertet. Die Beauftragung der Prozesssteuerung und Organisations-beratung sollte spätestens zu Beginn 2012 erfolgen.	ab 1.Q 2012

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
Politische Beschlussfassung LGS	-Übergeordnete Ziele -Masterplanung -Zwischennutzungen -Schlüsselprojekte	Eine politische Entscheidung über die Bewerbung der Stadt Kamp-Lintfort für die Bewerbung zur LGS 2019 kann nur auf Basis einer Machbarkeitsstudie getroffen werden, die dezidiert Aussagen zu Wirtschaftlichkeit und Finanzierungsmodellen einer solchen Maßnahme beinhalten. Aufgrund der im RTP lang ausführlich dargestellten Terminalschiene zur LGS ist eine Grundsatzentscheidung, die gemeinsam zwischen Stadt und RAG getroffen werden sollte zu Beginn des Jahres 2012 zu treffen. Die Entscheidung über die Beauftragung einer Machbarkeitsstudie ist noch im Jahr 2011 zu treffen.	1.Q 2012
Erschließungs- und Nutzungskonzept Logistikstandort	-Masterplanung -Schlüsselprojekte	Bezüglich der Erarbeitung eines Erschließungs- und Nutzungskonzeptes im Bereich des Logistikstandorts sind ggf. vorhandene Planungsansätze in den Prozess Wettbewerb Masterplanung Bergwerk West einzuspeisen.	ab 4.Q 2011
Vertiefende Untersuchung Bestandsgebäude	-Masterplanung -Strukturkonzept -Schlüsselprojekte	Eine vertiefende Untersuchung hinsichtlich einer wirtschaftlichen Nachnutzung von Bestandsgebäuden auf dem Zechengelände bildet eine wichtige Grundlage für zukünftige Entscheidungen hinsichtlich der Immobilienstrategie der RAG im Umgang mit Bestandsgebäuden in ihrem Besitz. Ebenso liefert eine solche Untersuchung wichtige Hinweise für die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme sowie die Durchführung des ABP-Verfahrens. Die Ergebnisse des bereits vorliegenden Endberichts zur Gebäudebewertung sind in den Wettbewerb Masterplanung Bergwerk West einzuspeisen. Die Leistung ist zeitnah nach Feststellung der	1.HJ 2013

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
		Wettbewerbsergebnisse zum Masterplan Bergwerk West zu beauftragen.	

15.4 Handlungsblock Finanzierung (Handlungsfelder):

Wirtschaftlichkeit

Aus finanz- und budgettechnischer Sicht besteht die Notwendigkeit frühzeitig im Projekt eine umfängliche, buchhalterisch abgestimmte Struktur mit Basisdaten für die kontinuierliche Erstellung und Fortschreibung der Wirtschaftlichkeit aufzusetzen und bei Bedarf fortzuschreiben.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Detaillierung und erstmalige Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsberechnung aus dem Endbericht nach Vorlage der Ergebnisse Masterplan Bergwerk West.*
2. *Einführung eines externen Kostencontrollings nach erfolgter Gründung einer Projektgesellschaft .*
3. *Abstimmung der finanziellen Rahmenbedingungen mit den Fördermittelgebern vor Antragstellung.*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Einführung eines externen Kostencontrollings.

Termingerüst

Um eine termingerechte Projektumsetzung von der Planungs- über die Ausführungsphase bis hin zum Fördermittelcontrolling zu gewährleisten, dies gegenüber Investoren, Fördermittelgebern, der Politik und externen Dritten vorstellen und belegen zu können, ist auf Basis zuvor abgestimmter Rahmenbedingungen und Prämissen eine detaillierte Terminplanung, ggf. auf Projektebene zu erarbeiten und regelmäßig fortzuschreiben.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Erstellung eines Ablaufterminplans mit Berücksichtigung aller relevanten Einflussfaktoren von terminlicher und wirtschaftlicher Relevanz.*
2. *Beauftragung eines externen Termin- und Kostencontrollings in Verbindung mit einer übergeordneten Prozesssteuerung.*
3. *Einführung eines regelmäßigen Berichtswesens .*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Beauftragung externer Leistungen im Bereich Termin- und Kostencontrolling.

Abwicklungsmodell

Aus strategischer Sicht und der Notwendigkeit flexibel auf Veränderungen wirtschaftlicher, terminlicher oder bedarfsorientierter Entwicklungen reagieren zu können bedarf es der Erarbeitung eines flexiblen Abwicklungsmodells und dessen Fortschreibung im Verlauf der Projektumsetzung.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Abstimmung und Einarbeitung städtebaulicher Vorgaben für eine funktionierende Umsetzung der Planungsideen des Wettbewerbs Masterplan Bergwerk West in einem modularen Abwicklungskonzept in die Wettbewerbsauslobung.*
2. *Überprüfung der Wettbewerbsergebnisse bezüglich Wirtschaftlichkeit, Flächenverfügbarkeit und Terminplanung.*
3. *Permanente Fortschreibung und Plausibilisierung des Abwicklungsmodells im Zuge der*

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Projektumsetzung.

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Überprüfung der Wettbewerbsergebnisse hinsichtlich wichtiger Einflussfaktoren (Kosten, Termine, etc.)

Förderkulisse

Aus strategischer Sicht und finanzieller Notwendigkeit ist es sinnvoll und notwendig frühzeitig die Förderkulisse für die geplante Gesamtmaßnahme und Einzelprojekte zu recherchieren und somit zusätzliche Finanzmittel für das Projekt zu akquirieren.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Erstellung eines Fördermittelkonzeptes.*
2. *Frühzeitige Sonderungsgespräche mit Fördermittelgebern.*
3. *Beauftragung eines externen Fördermittelcontrollings bis zum offiziellen Projektende.*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Erstellung eines umfassenden Fördermittelkonzeptes.

Liegenschaftsmanagement

Aus strategischen und wirtschaftlichen Aspekten heraus stellt ein strategisches Liegenschaftsmanagement einen wichtigen Bestandteil einer wirtschaftlich erfolgreichen Projektumsetzung dar. Chancen und Risiken hinsichtlich geplanter Grundstückszu- und -verkäufe sowie vorhandener Liegenschaften, z.B. den Bestandsgebäuden auf dem Zechengelände werden unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, terminlicher und städtebaulicher erfasst, bewertet und Empfehlungen erarbeitet.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Umfangreiche Bestandserfassung, Gebäudebewertung und Erstellung so genannter Objektsteckbriefe.*
2. *Frühzeitige Abstimmung über die Interessen der Schlüsselakteure im Umgang mit Flächen- und Immobilien.*
3. *Überführung der Ergebnisse und Entscheidungen in die Themenfelder Termin- und Kostensteuerung, Abwicklungsmodell und Wirtschaftlichkeitsberechnung.*

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Abstimmung zu den Interessen der Schlüsselakteure im Bereich Liegenschaften.

Investorensuche

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes empfiehlt sich eine frühzeitige und gut vorbereitete Ansprache potenzieller Investoren für das Projekt.

Als geeignete Maßnahmen empfiehlt Drees & Sommer:

1. *Besuch wichtiger Immobilienmessen wie der Expo Real.*
2. *Medienwirksame Präsentation des Projektes eingebunden in die Presse-, Öffentlichkeits- und Marketingaktivitäten.*
3. *Aktive Kontaktaufnahme zu Investoren über vorhandene Immobiliennetzwerke externer Partner oder Dienstleister.*

Aus Sicht von Drees & Sommer sind alle drei vorgeschlagenen Maßnahmen aufeinander abzustimmen.

Finanzierungsmodelle

Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, aber auch den Themen Liegenschaftsmanagement, Investorenansprache, Fördermittelcontrolling, u.a. ist es notwendig unterschiedliche Finanzierungsmodelle aufzustellen und kontinuierlich zu überprüfen.

1. Erarbeitung tragfähiger Finanzierungsmodelle auf Basis der Ergebnisse aus laufenden Abstimmungsprozessen mit Dritten (RVR, VVR, etc.) und dem Wettbewerb Masterplan Bergwerk West.
2. Permanente Fortschreibung und Kommunikation des aktuellen Sachstandes in die Entscheidungsgremien von Stadt und RAG
3. Kontinuierliche Überführung neuer Erkenntnisse und Abstimmungsergebnisse in die Bereiche Fördermittelcontrolling, Kosten- und Terminsteuerung.

Priorität hat aus Sicht von Drees & Sommer die Einarbeitung wichtiger Ergebnisse und Entscheidungen.

Handlungsblock Finanzierung (Handlungsschritte)

Die oben dargelegten Handlungsfelder werden nun den zu ihrer Umsetzung notwendigen Maßnahmen zugeordnet. Für eine Umsetzung des Handlungsfeldes gemäß dem terminlichen Vorschlag im Rahmenterminplan lang sollten die unten aufgeführten Handlungsschritte gemäß ihrer Anordnung untereinander chronologisch ab dem Zeitpunkt September 2011 umgesetzt werden. Da sich einige Handlungsfelder hinsichtlich der umzusetzenden Maßnahmen überschneiden, ist eine Gruppierung nach erforderlichen Maßnahmen zu aufeinander folgenden Zeitpunkten als Darstellungsart gewählt worden, um die nächsten erforderlichen Schritte in Verbindung zum übergeordneten Schwerpunkt aufzuzeigen.

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
Planungskosten, Gutachterleistungen, Beraterhonorare	-Wirtschaftlichkeit -Förderkulisse -Termingerüst	Leistungen aus den Bereichen Planung, Fachgutachten, Beratung, die nicht über den bereits vorhandenen Zuwendungsbescheid gedeckt werden dürfen oder können sind frühzeitig mit den Fördergeldgebern abzustimmen. Zudem sollte die Vergabe notwendiger Leistungen in diesen Bereichen bezüglich der Wirtschaftlichkeit und Kostenverteilung zwischen den Projektpartnern in Abhängigkeit zu den Überlegungen in den Bereichen Fördermittelkonzept, Gesellschaftsgründung, Verträge und Vereinbarungen stehen. Die Kosten sind zudem Bestandteil der regelmäßigen Fortschreibung der	fortlaufend

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
		Wirtschaftlichkeit des Gesamtprojektes. Förderschädliches Verhalten z. B. vorzeitiger Maßnahmenbeginn ist zu vermeiden.	
Durchführung ABP-Verfahren	-Wirtschaftlichkeit -Abwicklungsmodell - Liegenschaftsmanagement -Termingerüst	Das letztendliche Termingerüst für das ABP-Verfahren, sowie die Durchführung des Verfahrens (Ein Verfahren, mehrere kleinere Verfahren) haben umfangreiche Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen z.B. einer Projektgesellschaft. Weiterhin davon direkt tangiert sind das Liegenschaftsmanagement sowie die Finanzierung und das Abwicklungsmodell für die Flächenentwicklung. Wesentliche Grundsätze bezüglich des Verfahrens sind vor Abschluss wegweisender Verträge zwischen den beteiligten Partnern, einer ggf. angedachten Gründung einer Projektgesellschaft und der Abstimmung mit externen Dritten über Schlüsselprojekte wie z.B. den SPNV Anschluss oder die Entwicklung des Kohlenlagerplatzes als Logistikstandort zu fixieren.	fortlaufend
Erarbeitung Fördermittelkonzept	-Wirtschaftlichkeit -Förderkulisse -Investorensuche -Abwicklungsmodell	Die Erarbeitung eines umfassenden Fördermittelkonzeptes dient dazu die Wirtschaftlichkeit des Projektes variabler zu gestalten. Förderkulissen könnten die Bereiche Energie, Städtebau, Bildung, Kultur, Innovativer Wohnungsbau, LGS, etc. darstellen. Die Erstellung eines entsprechenden Konzeptes sollte spätestens nach Abschluss des Wettbewerbs Masterplanung Bergwerk West durch die Projektpartner Stadt und RAG beauftragt oder intern erarbeitet werden.	ab 4.Q 2012

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
Regelmäßige Fortschreibung der Wirtschaftlichkeitsberechnung	<ul style="list-style-type: none"> -Wirtschaftlichkeit -Förderkulisse -Finanzierungsmodelle -Abwicklungsmodell 	<p>Eine kontinuierliche Fortschreibung der durch Drees & Sommer aufgestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung bildet eine wesentliche Grundlage für eine wirtschaftlich erfolgreiche Projektentwicklung. Sie dient zudem gegenüber potenziellen Investoren und Fördermittelgebern als Basis für Verhandlungen. Der Zeitpunkt einer Fortschreibung orientiert sich immer an Entscheidungen im Projekt, die Einfluss auf die Wirtschaftlichkeit der Flächenentwicklung haben. Seitens Drees & Sommer erscheint eine erste Fortschreibung zum jetzigen Projektstand nach Ende des Masterplans Bergwerk West sinnvoll.</p>	ab 1.HJ 2013
Sondierungsgespräche mit Fördermittelgebern	<ul style="list-style-type: none"> -Wirtschaftlichkeit -Förderkulisse -Investorensuche -Termingerüst -Abwicklungsmodell 	<p>Sondierungsgespräche mit den Fördermittelgebern sind auf Basis des erstellten Fördermittelkonzeptes und unter Berücksichtigung der Themen Gesellschaftsgründung, städtebaulicher Vertrag, Ergebnisse Gutachter und Planungsleistungen, etc. zu führen. Zudem spielt die aktive Beteiligung eines oder mehrerer privatwirtschaftlicher Partner im Projekt eine wichtige Rolle bei der Entscheidung über Fördergelder.</p>	ab 1.HJ 2013
Grundstücks Zu- und Verkäufe	<ul style="list-style-type: none"> -Liegenschaftsmanagement -Wirtschaftlichkeit -Abwicklungsmodell 	<p>Grundstücks Zu- oder Verkäufe haben direkte Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt, die Bilanz der RAG oder die Bilanz einer Projektgesellschaft. Die Entwicklung, die Wirtschaftlichkeit, das Abwicklungsmodell können maßgeblich darüber gesteuert werden. Weiterhin bestehen direkte Verknüpfungen z.B. zur Umsetzung oder Finanzierung von Schlüsselprojekten. Ein Grobkonzept zum</p>	ab 1.Q 2012

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Maßnahme	Handlungsfelder	Erläuterung/Begründung	Zeitraum
		<p>Liegenschaftsmanagement sowie der generelle Umgang mit Einnahmen und Ausgaben aus diesem Bereich sollte frühzeitig zwischen den Partnern abgestimmt und fixiert werden. Dies kann im Gesellschaftervertrag oder in anderen Vertragswerken geschehen. Zum einen sollte ein Zeitpunkt festgelegt werden, zum anderen Einnahmen und Ausgaben aus Grundstücks und Immobilientransaktionen der gemeinsamen Projektentwicklung (Wirtschaftsplan) zugerechnet bzw. bilanziert werden. Eine zeitnahe Entscheidung diesbezüglich ist zwingend zu empfehlen.</p>	
Fördermittel-controlling	-Förderkulissee -Wirtschaftlichkeit	<p>Das permanente Controlling der zur Verfügung stehenden Fördermittel bildet eine wichtige Grundlage für die Wirtschaftlichkeit und Kostensicherheit eines solch komplexen Projektes. Zudem ist es je nach Organisationsstruktur wichtig einen aktuellen Soll-Ist-Vergleich z.B. zwischen städtischem Haushalt und dem Haushalt einer möglichen Projektgesellschaft zu fahren. Weiterhin werden durch ein externes Controlling Risiken bei der Verwendung von Fördermitteln minimiert. Ein externes Controlling unterstützt zudem das Erwirken und Abwickeln der Förderbescheide mit den Fördermittelgebern auf Landes-, Bundes- und EU-Ebene.</p>	ab 1.HJ 2014

Der Rahmenterminplan lang (Anlage 23) gliedert und detailliert die zuvor benannten und erläuterten Maßnahmenschritte der drei Handlungsblöcke in zehn Themenfelder. Der Rahmenterminplan (RTP) liegt dem Endbericht in Anlage 22 zudem als Kurzfassung, siehe nachfolgende Abbildung, bei.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Rahmenterminplan 2011 - 2022 (kurz)
02.08.2011

SOMMER

	Zeitraum I				Zeitraum II				Zeitraum III					
	2010	2011		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Grundlagenermittlung Drees & Sommer		Beginn: 01/10	Ende: 03/11											
Übergeordnet		Beginn: 01/11											Ende: 02/12	
Kommunikation			Beginn: 01/11		Ende: 02/12									
Projektvorbereitung (Ermittlung grundsätzlicher Anforderungen und deren Umsetzbarkeit an der Projekt)			Beginn: 01/11										Ende: 02/12	
Konzeptentwicklung			Beginn: 01/11		Ende: 02/12									
Masterplanung			Beginn: 01/11									Ende: 02/12		
Bestandsgebäude					Beginn: 01/12	Ende: 02/12								
ABP-Verfahren (Beginn Nov. 2008)													Ende: 02/12	
Vermarktung					Beginn: 01/12								Ende: 02/12	
Projektschneise					Beginn: 01/12									Ende: 02/12
Landesgartenschau 2019					Beginn: 01/12								Ende: 02/12	

Abb. 81: Rahmenterminplan 2011-2022, Kurzfassung

Die dargestellten Handlungsschritte für eine städtebaulich, wirtschaftlich, ökologisch, sozial und kulturell nachhaltige Flächenentwicklung wurden folgenden übergeordneten Themenfelder zugeordnet und zeitlich aufeinander abgestimmt:

- Grundlagenermittlung
- Übergeordnet
- Kommunikation
- Projektvorbereitung
- Konzeptentwicklung
- Masterplanung
- Bestandsgebäude
- ABP-Verfahren
- Vermarktung
- Projektumsetzung

Ergänzend zu diesen zehn Themenfeldern wurde das Themenfeld – Landesgartenschau 2019 - unabhängig von den zuvor aufgeführten Themen inhaltlich auf- und terminlich ausgearbeitet. Eine Landesgartenschau im Jahr 2019 oder den Folgejahren ist somit kein zwingend notwendiger Bestandteil für eine ganzheitlich erfolgreiche Flächenentwicklung. Eine LGS stellt aus den Erfahrungen mehrerer durch Drees & Sommer betreuter Bundes- und Landesgartenschauen (BUGA Koblenz 2011, LGS Hemer 2010, Kleine Gartenschau Mühlacker, u.a.) eine durchaus wirtschaftlich, städtebaulich, kulturell und imagewirksame Option dar, die Stadt Kamp-Lintfort und die Flächenentwicklung Bergwerk West wirtschaftlich zu stärken und nachhaltig mit positiven Attributen zu besetzen. Eine detaillierte Erläuterung des Themas liegt dem Endbericht als Anlage.

Der Rahmenterminplan lang stellt somit detaillierte Handlungsschritte für die Flächenentwicklung bis zum Jahr 2022 dar und bildet die inhaltliche und terminliche Basis für die in den Kapiteln 16.1 bis 16.3 auf Ebene der Handlungsblöcke erläuterten wesentlichen Handlungsschritte. Zudem berücksichtigt der Rahmenterminplan auch das von Drees & Sommer erarbeitete Abwicklungsmodell für die Entwicklung und Vermarktung der vorhandenen Teilflächen.

Der Zeitraum der Flächenentwicklung inklusive ausgesuchter Nachlauf Tätigkeiten, wie z.B. dem Fördermittelcontrolling, wurde auf den Zeithorizont 2010 bis 2022 festgelegt. Innerhalb dieser zwölfjährigen Zeitspanne wurden drei Betrachtungszeiträume definiert, in die sich die Darstellung der Handlungsschritte zeitlich einfügt.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Der erste Betrachtungszeitraum umfasst die Jahre 2010 bis Ende 2012 (geplante Bergwerksschließung). Die Darstellung dieses Zeitraums im Rahmenterminplan erfolgt auf Quartalsebene.

Der zweite Betrachtungszeitraum umfasst die Jahre 2013 bis Ende 2015. Die Darstellung dieses Zeitraums erfolgt auf Halbjahresebene.

Der dritte Betrachtungszeitraum umfasst die Jahre 2016 bis Ende 2022. Die Darstellung dieses Zeitraums erfolgt auf Jahresebene.

- **Zeitraum I:** 2010 bis Ende 2012 (Schließung Bergwerk West)
- **Zeitraum II:** 2013 bis Ende 2015
- **Zeitraum III:** 2016 bis Ende 2022

Die im Rahmenterminplan angegebene Dauer sowohl der übergeordneten Themenfelder, als auch der zugehörigen Einzelvorgänge, stellt weder die absolute Dauer, noch ein fixes Datum für den Beginn oder das Ende des Vorgangs dar. Es handelt sich hierbei um terminliche Empfehlungen im Rahmen einer zielführenden Flächenentwicklung kombiniert mit Erfahrungswerten aus ähnlich gelagerten Projekten.

Die Jahre 2011 bis 2013 wurden im Rahmenterminplan lang (RTP lang) bewusst farblich hervorgehoben. Sie stellen die Zeitspanne dar, in der die wichtigen thematischen Weichenstellungen für das Gesamtprojekt vorbereitet, abgestimmt und verabschiedet werden müssen.

Der vorliegende Rahmenterminplan für die Handlungsschritte bildet somit ein umfassendes Termingerüst für eine nachhaltige und wirtschaftlich tragfähige Flächenentwicklung ab. Aus der Zuordnung der Themen bzw. Maßnahmen in die verschiedenen Handlungsfelder und die Terminierung der Einzelvorgänge innerhalb eines Themenfeldes lassen sich sowohl die Prioritäten auf Ebene der Themenfelder (RTP kurz), als auch innerhalb eines Themenfeldes (RTP lang) zeitlich detailliert ablesen.

Im Verlauf der Bearbeitung, als auch nach Vorlage wichtiger Planungs- und Entscheidungsgrundlagen wird das Projekt wichtige Meilensteine erreichen, die für den weiteren Projektverlauf von übergeordneter Bedeutung sind. Diese Meilensteine sind entsprechend ihrer Zugehörigkeit zu einem Themenfeld oder einem Einzelvorgang im RTP lang dargestellt. Zum Erreichen der benannten Meilensteine wurden bzw. sind richtungsweisende Entscheidungen getroffen worden oder zu treffen, die den Verlauf des Projektes inhaltlich und terminlich stark beeinflussen.

Sie stellen sozusagen Eckpunkte des Projektablaufs dar, zu denen sich alle Beteiligten im Vorfeld oder danach über den weiteren zeitlichen Verlauf, Verantwortlichkeiten, Aktivitäten, Finanzierungs- Steuer- und Personalfragen sowie weitere wesentliche Handlungsfelder abgestimmt haben sollten bzw. eine solche Abstimmung zeitnah herbeizuführen ist.

Folgende Meilensteine nach zeitlicher Reihenfolge sind im Rahmenterminplan dargestellt:

- Abschluss Grundlagenermittlung durch Drees & Sommer
- Formale Einleitung des APB-Verfahrens durch die RAG

- Politische Beschlussfassung zur Bewerbung LGS 2019
- Abschluss Masterplanung
- Gründung einer Projektgesellschaft

15.5 Empfehlungen zur Zielerreichung

Die Komplexität des Planungs- und Umsetzungsprozesses erfordert eine umfassende und effiziente Steuerung der Planungsprozesse und ihrer Schnittstellen sowohl intern als auch extern. Elementar für den erfolgreichen Projektverlauf sind auch die Themen Beschaffung von Finanzierungsmitteln sowie ein professionelles Kosten- und Termincontrolling. Wichtig wird auch die Einrichtung einer Organisationsstruktur sein, die im Rahmen eines eigenen, haushaltsunabhängigen Wirtschaftsplans eigenverantwortlich handeln kann. Hierzu liegt dem Endbericht eine detaillierte tabellarische Darstellung aus Sicht von Drees & Sommer generell geeigneter Organisationsmodelle in Anlage 25 bei. Zusätzlich dazu werden in Anlage 26 drei Praxisbeispiele aufgeführt, die allesamt aus erfolgreich von Drees & Sommer betreuten Projekten stammen. Sollten sich die Schlüsselakteure im Grundsatz auf die Gründung einer Gesellschaft zur Projektabwicklung verständigen, so ist diese durch eine fundierte Beratung hinsichtlich steuerrechtlicher, personeller und finanzwirtschaftlicher Aspekte im Vorfeld detailliert und sowohl für die Entscheidungsträger der Stadt (Verwaltungsspitze, Stadtrat), als auch der RAG transparent vorzubereiten.

Unabhängig steuerlicher und juristischer Aspekte, allein vor dem Hintergrund einer beiderseitig gewünschten kooperativen Zusammenarbeit, Bündelung von personellen Ressourcen und Finanzmitteln, Außenwirkung, einem möglichen Bedarf an Fördermitteln, Flächenzugriff, vorhandenen Netzwerken, bereits begonnenen gemeinsamen Initiativen in den Bereichen SPNV, Logistik und Hochschule, favorisiert Drees & Sommer das in der Anlage 25 orange unterlegte Modell einer gemischt-wirtschaftlichen Entwicklungsgesellschaft.

Das Projekt ist inhaltlich so auszurichten, dass es wirtschaftlich und städtebaulich gleichermaßen tragfähig ist. In Einzelfällen ist diese Gleichgewichtung der Themen jedoch im Sinne des Projekterfolges zu prüfen und ggf. zum Wohle des Gesamtprojektes zu verlassen. Aus einer ganzheitlichen Projektsicht heraus betrachtet sollten die Beteiligten die Optionen zur anteiligen Förderung unrentierlicher Kosten im Projekt frühzeitig durch ein Fördermittelkonzept auf Basis der Ergebnisse aus dem Wettbewerb Masterplanung Bergwerk West zu prüfen. Die Bandbreite der Finanzierungsmöglichkeiten auf EU-, Bundes- und Landesebene sowie durch verschiedene Institutionen eröffnet hierfür durchaus Chancen.

Die rechtzeitige Kontaktaufnahme mit Behörden, Ministerien etc. ist darum dringend geboten. Das betrifft auch die umgehende Einleitung verschiedener Planverfahren (z.B. im Zusammenhang mit der Realisierung des SPNV-Anschlusses).

Verschiedene geplante Nutzungen z. B. das Thema Logistik erfordern eine regional-planerische Abstimmung. Hier muss die vom RVR im Herbst 2010 eingeleitete Novellierung des Regionalplans der Bezirksregierung Düsseldorf genutzt werden, um auch die langfristigen Zielvorstellungen festzuschreiben. Nur so können die raumordnerischen Grundlagen für die spätere Bauleitplanung (Flächennutzungsplan und Bebauungspläne) rechtzeitig vorliegen.

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Eine wichtige Grundvoraussetzung für den Erfolg ist die breite Basis an Zustimmung für die einzelnen Entwicklungsziele. Deshalb ist eine frühzeitige und regelmäßige, zwischen den Beteiligten abgestimmte Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, flankiert durch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form eines informelles Beteiligungsverfahrens unerlässlich. Der städtische Online-Newsletter sollte mindestens einmal pro Woche auf den Planungs- und Abstimmungsprozess eingehen. Aber auch regelmäßige Veröffentlichungen in der Tagespresse in einer eigenen Rubrik „Bergwerk West“ sollten einerseits die Information der Bewohner Kamp-Lintforts sicherstellen, andererseits bereits jetzt Teil einer Imagekampagne im Sinne eines innovativen Stadtmarketingprozesses sein.

Ergänzend hierzu sind verschiedene Modelle der Bürgerbeteiligung denkbar - von der Ideen- oder Planungswerkstatt über die Planungszelle bis hin zu einfachen Foren.

Unterstützend hierzu sollte die Ansprache potenzieller Investoren frühzeitig stattfinden und professionell vorbereitet sein. Es wird empfohlen das Projekt bereits auf der Expo Real 2012 anzukündigen und spätestens 2013 offiziell vorzustellen.

Grundvoraussetzung für Erfolg ist die breite Basis an Zustimmung für die einzelnen Entwicklungsziele: Frühzeitige und regelmäßige Presse- und Öffentlichkeitsarbeit sowie Beteiligung der Öffentlichkeit sind unerlässlich

15.6 Fazit

Sowohl die Handlungsschritte aus den dargestellten Themenfeldern, als auch die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind kein statisches Gebilde. Beide Unterlagen, sowohl der Rahmenterminplan, als auch die Wirtschaftlichkeitsberechnung sind dynamisch. Sie sind je nach Projektfortschritt oder herbeigeführten Entscheidungen der direkt Beteiligten oder Dritter zu überprüfen und entsprechend fortzuschreiben.

Weiterhin sind die kausalen und wirtschaftlichen Zusammenhänge, die sich aufgrund getroffener Entscheidungen ergeben, abzuwägen und zu berücksichtigen. So sollten beispielweise nicht zu viele Planungs- und Verwaltungsprozesse zu einem Zeitpunkt gestartet werden, zudem entsprechend notwendige Grundsatzentscheidungen, Zusagen, Abstimmungen über die Umsetzung und Gesamtausrichtung sowie die Rahmenbedingungen für die Flächenentwicklung noch nicht vorliegen.

Hierfür stellen unter anderem die zuvor benannten Meilensteine und deren zeitliche Abfolge einen wichtigen Orientierungsrahmen dar. Abschließend bleibt somit festzuhalten, dass eine erfolgreiche Flächenentwicklung Bergwerk West sich an den Grundsätzen und Leitzielen Nachhaltigkeit in den Bereichen Energie, Stadtentwicklung, Wirtschaftlichkeit sowie den Themenfeldern gesellschaftlicher Konsens, Bürgerbeteiligung, kooperative Zusammenarbeit, Angebotsvielfalt, Image- und Adressbildung, stufenweise Flächenentwicklung und Innovation ausrichten sollte. Hierzu können und sollten alle direkt und indirekt Beteiligten ihren Beitrag leisten bzw. animiert werden, aktiv an der Entwicklung teilzunehmen.

Köln, 30.09.2011

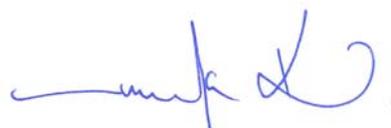
Drees & Sommer Infra Consult und
Entwicklungsmanagement GmbH



ppa. Knuth Rösner



Frank Bornmann



Mustafa Kösebay

16 Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Basisvariante mit Bestandsgebäuden, siehe Anlage 15.....	10
Abb. 2: Handlungsblöcke mit Handlungsfeldern	11
Abb. 3: Stadtentwicklungsplan 2020, Endbericht.....	20
Abb. 4: Ausschnitt aus dem Innenstadtentwicklungskonzept, Fortschreibung Stand Mai 2005.....	24
Abb. 5: Methodischer Ansatz zur Vorgehensweise Standortuntersuchung.....	26
Abb. 6: Ablaufschema ABP-Verfahren (Quelle: RAG Montan Immobilien GmbH).....	29
Abb. 7: ABP-Verfahren als integratives Instrument (Quelle: Bezirksregierung Arnsberg).....	30
Abb. 8: Kreis Wesel (Quelle: Wikipedia).....	31
Abb. 9: Lage im Raum, (Quelle Wikipedia / Eigene Darstellung).....	32
Abb. 10: Lage im Stadtgefüge, (Quelle: Revilak Map 4.0, Ergänzung Drees & Sommer)	33
Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung (Quelle: Landesbank NRW, Stand 2009)	35
Abb. 12: Bevölkerungsentwicklung Kamp-Lintfort (Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel 2010)	36
Abb. 13: Bevölkerungsbewegung 2009 (Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel 2010).....	37
Abb. 14: Altersstruktur 2008: Bezirksregierung Düsseldorf	38
Abb. 15: Ausländeranteil Kamp-Lintfort (Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel 2010).....	39
Abb. 16: Anteil SV-Beschäftigter im KMU-Sektor in NRW (Quelle Arbeitsmarktreport NRW Sonderbericht Beschäftigung, 2010)	40
Abb. 17: Beschäftigte nach Branchenspezialisierung in der Region NiederRhein (Quelle ZIKON II).....	40
Abb. 18: Zu- und Abnahme der SV-Beschäftigten nach Branchen, 2010 (Quelle: Wirtschaftsförderung metropoluhr, Standortprofil Kamp-Lintfort, 2010).....	43
Abb. 19: Kaufkraftindex je Haushalt 2009, (Quelle Kommunalprofil 2010 NRW Bank).....	45
Abb. 20: Verfügbares Einkommen der privaten Haushalte in EUR, (Quelle: Wirtschaftsförderung metropoluhr, Standortprofil Kamp-Lintfort, 2010).....	46
Abb. 21: Sinus-Milieus in Deutschland, (Quelle Sinus Sociovision).....	47
Abb. 22: Bearbeitungsraum inkl. Bereich Kleine Heide und pot. Erweiterungsflächen (siehe Anlagen)	52
Abb. 23: Tabellarische Darstellung der bearbeiteten Flächen auf Basis digitaler Katastergrundlage	53
Abb. 24: Impressionen Bergwerk West (Quelle: Drees & Sommer).....	54
Abb. 25: Auszug aus dem Gebietsentwicklungsplan (Quelle: Internetseite Bezirksregierung Düsseldorf)	56
Abb. 26: Auszug aus gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Kamp-Lintfort (Quelle: Internetseite der Stadt Kamp-Lintfort)	57
Abb. 27: Ausschnitt aus B-Plan Entwurf STA 150 „Hochschule Rhein-Waal	58
Abb. 28: Eigentumsverhältnisse, (siehe Anlagen)	59
Abb. 29: Flächenzugänge Zechenareal ohne Kohlenlagerplatz, Eigene Darstellung.....	63
Abb. 30: Historische Erkundung - Aufschüttungen (Quelle: RAG).....	65
Abb. 31: Altlastenplan, chemische Altlasten Bergwerk West (siehe Anlagen).....	69
Abb. 32: Restriktionsplan Bergwerk West (siehe Anlagen).....	69
Abb. 33: Schacht 1 (Quelle Präsentation zur Erstbeurteilung Untere Denkmalbehörde).....	72
Abb. 34: Schacht 2 (Quelle: Präsentation zur Erstbeurteilung Untere Denkmalbehörde).....	72
Abb. 35: Erstbeurteilung des Gebäudebestandes Bergwerk West, Stadt Kamp-Lintfort	73
Abb. 36: Leitungsplan (siehe Anlagen).....	74
Abb. 37: Wohnungsbestand nach Anzahl Gebäuden, Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel 2010	92
Abb. 38: Wohnungsbestand nach Anzahl der Wohnungen, Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel	93

Abb. 39: Kenndaten Wohnungsmarkt Kamp-Lintfort. Quelle: Statistischer Jahresbericht Kreis Wesel	93
Abb. 40: Übersicht Baufertigstellungen, Quelle: Boris NRW.....	94
Abb. 41: Übersicht Bodenrichtwerte Kamp-Lintfort Stand 2010 (rot = Kengebiet, blau= Wohnen, schwarz = Gewerbe), Quelle: Boris NRW	95
Abb. 42: Übersicht Wohnflächenreserven (rot), Stand 2011, Quelle: Planungsamt Kamp-Lintfort ..	96
Abb. 43: Übersicht Gewerbebetriebe und Lage, Quelle: Stadt Kamp-Lintfort	97
Abb. 44: Auszug aus Stärken-Schwächen-Plan, (siehe Anlagen)	113
Abb. 45: Produkttypen, Wohnen/Gewerbe/ Industrie	125
Abb. 46: Produkttypen Tertiäres Gewerbe, Freizeitwirtschaft	126
Abb. 47: Zielgruppenmatrix Wohnen und Gewerbe/Industrie	127
Abb. 48: Übersicht Zielgruppen nach Nutzungssegmenten	128
Abb. 49: Übersicht Strukturbereiche	131
Abb. 50: Auszug Strukturkonzept (siehe Anlagen)	132
Abb. 51: Übersicht der Strukturkonzept Teilflächen (siehe Anlagen).....	133
Abb. 52: Übersicht der erhaltenswerten Gebäude, Quelle: Gutachten Büro Böll 2011. Darstellung Drees & Sommer	134
Abb. 53: Übersicht der erhaltenswerten Gebäude mit Nachnutzungspotential, Quelle: Gutachten Büro Böll 2011. Darstellung Drees & Sommer	135
Abb. 54: Zuordnung Nutzungen zu Strukturbereichen.....	137
Abb. 55: Flächenbilanz Strukturbereiche, siehe Anlage 21	138
Abb. 56: Flächenbezeichnungen	138
Abb. 57: Übersicht Flächenanteile Entwicklungsflächen.....	139
Abb. 58: Übersicht Flächenanteile nach Strukturbereich	139
Abb. 59: Meilensteine Flächenverfügbarkeit	140
Abb. 60: Nutzungskonzept Variante 1 (Basisvariante mit Bestandsgebäude) (siehe Anlagen)	141
Abb. 61: Basisvariante, Flächenverteilung nach Strukturbereich	142
Abb. 62: Basisvariante, Flächenverteilung nach Nutzung.....	143
Abb. 63: Basisvariante, Übersicht Flächenabschlüge	143
Abb. 64: Basisvariante, Anteile Nettobauland nach Strukturbereich	144
Abb. 65: Basisvariante, Nettobauland nach Nutzung.....	144
Abb. 66: Basisvariante, Übersicht „unbebautes“ Nettobauland Strukturbereich B	145
Abb. 67: Nutzungskonzept Variante 2 (siehe Anlagen)	146
Abb. 68: Variante 2, Flächenverteilung nach Strukturkonzept	147
Abb. 69: Variante 2, Flächenverteilung nach Nutzung.....	148
Abb. 70: Variante 2, Übersicht Flächenabschlüge	148
Abb. 71: Variante 2, Verteilung Nettobauland nach Strukturbereich und Nutzung.....	149
Abb. 72: Nutzungskonzept Variante 3 (siehe Anlagen)	150
Abb. 73: Variante 3, Flächenverteilung nach Strukturbereich	152
Abb. 74: Variante 3, Flächenverteilung nach Nutzung.....	152
Abb. 75: Variante 3, Übersicht Flächenabschlüge	153
Abb. 76: Variante 3, Verteilung Nettobauland nach Strukturbereich und Nutzung.....	153
Abb. 77: Vergleich Flächenwirtschaftlichkeit nach Variante und Nutzung.....	154
Abb. 78: Basisvariante, Übersicht Gesamtabatz nach Strukturbereich	156
Abb. 79: Methodischer Aufbau Handlungsempfehlungen	157
Abb. 80: Gliederung Handlungsempfehlungen in Handlungsblöcke und Aufgabenfelder	158
Abb. 81: Rahmenterminplan 2011-2022, Kurzfassung	177

17 Quellenverzeichnis

- AEG - Allgemeines Eisenbahngesetz, Stand 07/2009
- Arbeitsmarktreport, Agentur für Arbeit Wesel, Stand März 2011
- Arbeitsmarktreport NRW, Sonderbericht Beschäftigung 2010
- ARGE MSP, PASD, BGS, DTP: Abschlussbericht Untersuchungen der Auswirkungen der Zechenschließung Lohberg auf die Stadt Dienstlaken und die Region, Anhangband, 08/2005
- Bauen und Verkehr des Landes NRW, Dezember 2007
- Bericht Büroimmobilien – Die ökonomische Relevanz der Mittelstädte
- Bezirksregierung Düsseldorf: Rheinblick – das Regionalmonitoring für den Regierungsbezirk Düsseldorf – Siedlungsmonitoring, Düsseldorf, 11/2009
- BulwienGesa AG: Pressemitteilung: Gewerbefreiflächen in Deutschland, Wertpotentiale und Nachhaltigkeit gewerblich vermieteter Freiflächen, Frankfurt am Main, 01/2011
- BulwienGesa AG: Wirkungsanalyse Einkaufszentrum Moerser Straße in Kamp-Lintfort
- Bundesberggesetz vom 13. August 1980 (BGBl. I S. 1310), geändert durch Artikel 15a des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- DGNB Deutsche-Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
- Drees & Sommer, Präsentation: Nutzungsempfehlungen Entwicklungskonzept - Aussagen Bedarfsanalyse, 04/2011
- Gemeindeordnung NRW § 23 Unterrichtung der Einwohner über raumbedeutsame Planungen (nähere Regelungen in der Hauptsatzung)
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Die Stadt Kamp-Lintfort als Einzelhandelsstandort, GMA Einzelhandelskonzept 2002, Köln, 03/2002
- Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA): Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Kamp-Lintfort, 12/2007
- Grundstücksmarktbericht Kreis Wesel 2010, Der Grundstücksmarkt des Jahres 2009 im Kreis Wesel mit Ausnahme der Städte Dinslaken, Moers und Wesel
- GZB - Internationales Geothermiezentrum: Angebot für die Projektskizze und Förderbegleitung, Masterplan Bergwerk West in Kamp-Lintfort- Städtebauliche Entwicklung undenergetische Nachnutzung eines ehemaligen Zechenstandortes, 03/2011
- Heinrich Böll Architekt BDA DWB, Gesamtfassung: Gebäudebewertung Bergwerk West Kamp-Lintfort, 03/2011
- Historischen Recherche der RAG, Stand 2009
- Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW), Geschäftsbereich Statistik: Kommunalprofil Kamp-Lintfort, Stadt Kreis Wesel, Regierungsbezirk Düsseldorf, Gemeindetyp: Kleine Mittelstadt, Stand 2010 und 2009

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

- Innenstadtentwicklungskonzept Kamp-Lintfort, erarbeitet im Rahmen des Stadtmarketing Kamp-Lintfort, Kamp-Lintfort, 12/2002
- Innovationsagentur Stadtumbau NRW : Zwischennutzungen 02- Temporäre Nutzungen als Instrument der Stadtentwicklung, Düsseldorf 06/2008
- Innovationsagentur Stadtumbau NRW: Stadtumbau West in NRW, City Profil Kamp-Lintfort, Aufbruch durch Abbruch!, Düsseldorf 09/2010
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) und Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung (ZEFIR) der Ruhr-Universität Bochum:
- Städte- und Regionalmonitoring, Gutachten für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landtags Nordrhein- Westfalen, Dortmund und Bochum, 03/2004
- Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS) gemeinsam mit Zentrum für interdisziplinäre Ruhrgebietsforschung (ZEFIR) in Kooperation mit Prof. Dr. Häußermann: Gutachten für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landtags Nordrhein-Westfalen, Sozialraumanalyse – Soziale, ethnische und demografische Segregation in den nordrhein-westfälischen Städten, Dortmund und Bochum, 01/2003
- Institut für Bodenmanagement – IBoMa Stadtforschung, Planung, Bodenordnung, Wertermittlung, Dr.-Ing. Egbert Dransfeld und Institut für alternative Kommunalplanung e.V. – AKOPLAN: Aktivierung von Brachflächen als Nutzungspotential für eine aktive Bauland und Freiflächenpolitik für die Enquetekommission „Zukunft der Städte in NRW“ des Landtags Nordrhein-Westfalen, Dortmund, 09/2002
- Karl-Heinz Stenmans: Mandatsträger - Konferenz mit Kirche und Bergbau, RAG Deutsche Steinkohle Bergwerk West, 12/2010
- Kloos M., Knüvener K., Wachten K.: Freiräume auf Zeit – Neue Konzepte für Grünflächen in Stadterneuerungsgebieten, Internationales Institut für Gartenkunst und Landschaftskultur Schloss Dyck , 12/2007
- Landesgartenschau als Motor der Stadtentwicklung. Chancen – Risiken – To Do's aus Sicht der Projektberatung, Präsentation von Drees & Sommer, 09/2010
- Landtag NRW, Bericht der Enquetekommission des Landtags von NRW, Zukunft der Städte, Düsseldorf 2004
- LEG Management GmbH, LEG-Wohnungsmarktreport NRW, Lektüre Kreis Wesel, Stand 2010
- Mietpreisspiegel Kamp-Lintfort
- NRW.Bank, Bereich Wohnraumförderung Team Wohnungsmarktbeobachtung: Kommunalprofil 2009 Kamp-Lintfort, Ausgewählte kommunale Wohnungsmarktindikatoren, Düsseldorf 04/2010
- NRW. Bank, Bereich Wohnungsmarktbeobachtung Nordrhein-Westfalen: Kommunalprofil 2010 Kamp-Lintfort, NRW Bank, Düsseldorf, Herbst 2010

Projekt „Masterplan Bergwerk West“

Endbericht Grundlagenermittlung (Machbarkeitsstudie/Bestandsanalyse) zum Projekt „Masterplan Bergwerk West“

- Prof. Dr. Henckel D., Prof. Dr. Kollack B., Mittag K., Seidel-Schulze A., Endbericht: Städtetypen in Nordrhein-Westfalen, Gutachten im Auftrag der Enquetekommission „Die Zukunft der Städte in Nordrhein-Westfalen“, Berlin 06/2002
- Reinders Landschaftsarchitekten bdla Abschlussentwurf :Freiraumkonzept Kamp- Lintfort 2020 ,Grüne Bänder am Wasser, 12/2010
- RMD Immobilienspiegel 2010
- Stadtumbau Innenstadt Kamp-Lintfort, Fortschreibung des Innenstadtentwicklungs Konzeptes zur Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme, Kamp-Lintfort, 05/2005
- Stadtumbau Innenstadt Kamp-Lintfort, 2. Fortschreibung des Innenstadtentwicklungs Konzeptes zur Durchführung einer Stadtumbaumaßnahme, Kamp-Lintfort, 03/2009
- Stadt Kamp- Lintfort, Endbericht: Stadtentwicklungsplan 2020, Kamp-Lintfort Stand 02/2009
- Stadt Kamp-Lintfort, Bericht: Stadtentwicklungsplan 2020, Bericht zur demographischen, wirtschaftsstrukturellen und baulichen Entwicklung in Kamp-Lintfort, Stand 2006
- Wiesbadener Stadtanalysen, Sinus Siciovision
- Willems/Probst, Masterarbeit: „Potentialbewertung und Umnutzungsplanung Schachtanlage Friedrich-Heinrich“, 04/2009
- Jahresbericht Wirtschaftsförderung metropoluhr, Standortprofil Kamp-Lintfort, Stadt, 2010
- Wohnraumförderungsprogramm 2011 NRW (WoFP 2011) - RdErl. vom 01/2011
- zdi-Zentrum - Anlaufstelle für Schülerinnen und Schüler rund um die Themen Naturwissenschaften und Technik. Ziel: Verbesserung beim Übergang zwischen Schule, Beruf und Studium. Gefördert durch das MIWF.NRW
- Zukunftsinitiative Kompetenzregion NiederRhein (ZIKON), Kompetenz- und Handlungsfelder in der Region NiederRhein, Komplettfassung, Duisburg, 06/2007
- Zukunftsinitiative Kompetenzregion NiederRhein (ZIKON II), Regionales Entwicklungskonzept für die Region NiederRhein, Kurzfassung, Duisburg 11/2010

Internetquellen:

- <http://www.bmbf.de/> , Bundesministerium für Bildung und Forschung
- www.boris.nrw.de, Bodenrichtwerte
- <http://www.rag-deutsche-steinkohle.de/index.php?SiteID=655>
- www.foerdergerueste.de
- www.immobilienscout24.de
- www.kamp-lintfort.de, Bereich Bauleitplanung
- <http://www.lsg-edlc.de>, Luft-Sport-Gemeinschaft Kamp-Lintfort
- <http://maps.google.de/>, Karten
- www.wikipedia.de, Allgemein
- www.bezreg-duesseldorf.nrw.de/, Bezirksregierung Düsseldorf

18 Anlagenverzeichnis

Anlage 1	Projektbeteiligtenliste, Stand 18.08.2011
Anlage 2	Übergabeliste 18.08.2011
Anlage 3	Terminplan Bearbeitung
Anlage 4	Umgebung im Stadtgebiet
Anlage 5	Flurstücksplan
Anlage 6	Eigentumsverhältnisse
Anlage 7	Bestandsgebäude
Anlage 8	Gebäudeanalyse Büro Böll
Anlage 9	Kanalnetzplan
Anlage 10	Altlastenplan
Anlage 11	Altlastenübersicht
Anlage 12	Stärken/Schwächen
Anlage 13	Strukturkonzept
Anlage 14	Strukturkonzept (Teilbereiche)
Anlage 15	Nutzungskonzept V1 mit Bestandsgebäude
Anlage 16	Nutzungskonzept V1 ohne Bestandsgebäude
Anlage 17	Nutzungskonzept V2 mit Bestandsgebäude
Anlage 18	Nutzungskonzept V2 ohne Bestandsgebäude
Anlage 19	Nutzungskonzept V3 mit Bestandsgebäude
Anlage 20	Nutzungskonzept V3 ohne Bestandsgebäude
Anlage 21	Flächenbilanz
Anlage 22	Rahmenterminplan kurz
Anlage 23	Rahmenterminplan lang
Anlage 24	Best-Practice Beispiele Flächenentwicklungen
Anlage 25	Matrix Organisationsmodelle Projektgesellschaft
Anlage 26	Beispiele Organisationsmodelle
Anlage 27	Landesgartenschau als Motor der Stadtentwicklung
Anlage 28	Kurzprotokolle der Expertengespräche