

## 2 Mittlere bis große Einzelflächen

Die Wiedernutzung der “klassischen” mittelgroßen Gewerbebrache - etwa in der Größe zwischen 5 und 20 ha - stellt mittlerweile einen Routinefall der Stadtentwicklung dar. Wenn auch in Abhängigkeit von der konkreten Problemstellung - Lage der Fläche, vorherige Nutzung, Gemeindegröße - und von den finanziellen Möglichkeiten der Kommune bzw. den Förderprogrammen des jeweiligen Bundeslandes im Einzelfall durchaus noch besondere Schwierigkeiten auftreten können, so hat sich doch in den letzten Jahren eine deutliche Professionalität im Umgang mit diesen Flächen herausgebildet.

Auf der anderen Seite stellt sich mit zunehmendem Auftreten derartiger Fälle heraus, daß es nicht mehr reicht, die Flächen einfach abzuräumen und für eine neue Nutzung aufzubereiten. Vor allem in den neuen Bundesländern, aber nicht nur dort, übersteigt das Ausmaß der Brachflächen die Nachfrage nach baulich nutzbaren Flächen, zumal diese Flächen nicht nur untereinander, sondern auch mit neu ausgewiesenen Flächen in Konkurrenz stehen. Dies gilt vor allem für eine projektierte gewerbliche Wiedernutzung, die angesichts veränderter Standortanforderungen des Gewerbes und auch veränderter Lagefaktoren der Fläche selbst seit ihrer Erstbesiedlung auch nicht mehr in allen Fällen ohne weiteres erreichbar ist. Gerade bei innerstädtischen Brachflächen kommt derzeit praktisch die einzige Nachfrage von Einzelhandelsnutzungen, zu denen allenfalls noch Freizeitnutzungen treten. Deren Lokalisierung steht aber häufig mit anderen stadtentwicklungspolitischen Zielen - z.B. die funktionale Stärkung der Innenstadt - in Konflikt. Sollen die betreffenden Flächen trotzdem weiterhin für gewerbliche Nutzungen im engeren Sinne zur Verfügung stehen, so sind über die reine Flächenaufbereitung hinaus spezielle Akquisitionsbemühungen erforderlich. Diese wiederum können aber auch nicht undifferenziert erfolgen, sondern verlangen eine gezielte Nutzeransprache, denen wiederum nicht nur Fläche, sondern möglichst ein spezifischer Standort mit einer speziellen Qualität geboten werden muß. Dazu ist also eine gezielte Standortentwicklung, ggf. mit einem spezifischen Nutzerprofil, erforderlich.

Derartige Konzepte finden sich zur Zeit aber nur in besonderen Einzelfällen. Neben dem zuvor dargestellten und vor allem aus den baulich-architektonischen Gegebenheiten des Standortes entwickelten Beispiel Waltrop ist vor allem die Entwicklung des ehemaligen Zechenstandortes “Sachsen” in Hamm - hier allerdings mit einer deutlichen inhaltlichen / thematischen Schwerpunktbildung - zu nennen.

## 2.1 Revitalisierung der Zeche Sachsen in Hamm - Entwicklung eines ökologisch orientierten Gewerbeparkes

### 2.1.1 Projektverlauf und Ergebnisse

#### 2.1.1.1 Ausgangslage

Die ehemalige Zeche "Sachsen" liegt westlich des Stadtteils Hamm-Heessen und umfaßt ca. 50 ha, davon 20 ha Haldenfläche. Im Norden grenzt Wohnbebauung an die Bergbaubranche an, die jedoch zum größten Teil durch vorhandene Halden abgeschirmt wird. Im Westen und Süd-Westen schließen sich gegenwärtig noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an, auf denen aber ein ökologisch orientiertes Wohngebiet entwickelt werden soll. Die Fläche wird im Süden von der Bahnlinie Hamm-Hannover begrenzt, der Heesener Bahnhof liegt unmittelbar an der süd-östlichen Grenze der ehemaligen Zeche Sachsen, wodurch auf der Fläche die Möglichkeit von Gleisanschlüssen gegeben ist. Die äußere Erschließung der Fläche für den motorisierten Verkehr erfolgt mittelbar über die B 63 bzw. B 61. Autobahnanschlüsse sind von dem Standort relativ weit entfernt (A1 14 km, A2 12 km, A44 25 km). Die Innenstadt von Hamm ist ca. 7 km entfernt.

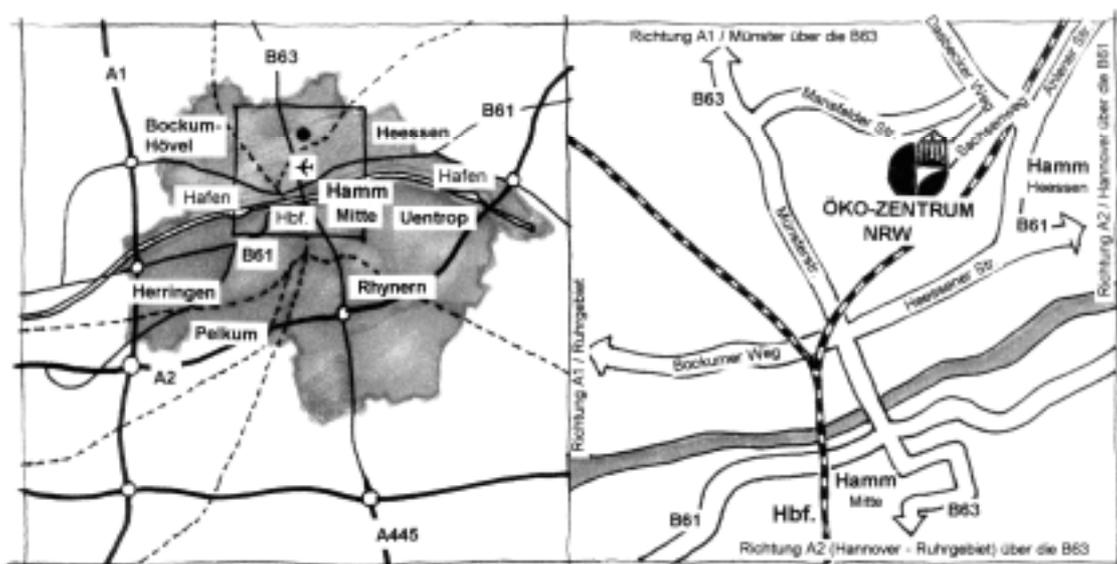


Abb. 23: Lageplan

Die Zeche Sachsen wurde als Standort gewerblicher Nutzungen aufgrund der Großzügigkeit der Anlage und des "grünen" Umfeldes als attraktiv eingeschätzt, zumal eine denkmalgeschützte alte Maschinenhalle als Imagerträger ein beträchtliches Potential für eine Standortaufwertung darstellte. Jedoch wurde die Standortgunst der Fläche für gewerbliche Wirtschaft nicht zuletzt aufgrund der Entfernung zur Innenstadt von Hamm und zu Autobahnanschlüssen nicht überbewertet.

### Zur Entstehung der Brachfläche

In der Zeche Sachsen wurde seit 1914 Kohle gefördert. Zu Beginn der 70er Jahre deutete sich die Stilllegung der Zeche an: Die wirtschaftlich abbaubaren Vorkommen gingen zu Ende und mehrere Wassereinbrüche forcierten den Rückzug der Kohleförderung aus Hamm-Heessen. Im Zuge der Nordwanderung des Kohlebergbaus wurde die Zeche schließlich 1976 aufgegeben, nachdem bereits drei Jahre zuvor die Kokerei stillgelegt worden war.



Abb. 24: Zeche Sachsen 1976 (Regierungspräsidium Münster 6695/76)

Aufgrund der Bedeutung der Zeche für den lokalen Arbeitsmarkt - es waren ca. 2.500 bis 3.000 Arbeitsplätze betroffen - hatte die Stadt ohne Erfolg versucht, auf die Betreiber einzuwirken und die Schließung zumindest hinauszuzögern. Die Entwicklung von Folgenutzungskonzepten für die Fläche im Vorfeld der Schließung war unterlassen worden, "um ein Ende der Zeche nicht herbeizuplanen". Erschwerend für die kommunale Verwaltung kam hinzu, daß der Stadtteil Heessen und damit die Zeche Sachsen erst seit 1975 zur Stadt Hamm gehören.

Auf Grundlage eines von der Bergaufsichtsgesellschaft Westfalen vorgelegten Betriebsabschlußplanes erfolgte die Abräumung des Zechengeländes. Dabei wurden die im Nord-Osten befindlichen, zur Kohleförderung notwendigen Anlagen und Gebäude - Schächte, Wäsche- und Kesselhaus etc. - ebenso wie die im Süd-Westen gelegene Koke-

rei, Benzolfabrik und Entphenolungsanlage abgetragen. Einzig die Maschinenhalle - die später unter Denkmalschutz gestellt wurde - sowie kleinere Nebengebäude blieben aufgrund frühzeitig geäußelter Nutzungsinteressen erhalten. Unterirdische Leitungen und Bauwerke wie Kabel, Kanäle und Rohrleitungen verblieben überwiegend im Boden. Der durch den Abriß entstandene Bauschutt wurde auf dem Gelände verfüllt; im südwestlichen Bereich entstanden so zum Teil Aufschüttungen von bis zu 11 Metern. Die wesentliche Beseitigung der baulichen Anlagen und eine Eingrünung der Fläche erfolgte bis 1980.

### **2.1.1.2 Konzeptionen**

#### **Erste Nutzungsüberlegungen**

Infolge der nur geringen Gewerbeflächenreserven in Hamm-Heessen war von Anfang an klar, hier wieder Gewerbe anzusiedeln. Kurzzeitig diskutierte Ideen, die Halde im nördlichen Bereich des Geländes zu Wohnzwecken zu bebauen, sind nur als Randerscheinung zu werten.

Schon 1978 gab es bereits Interessenten für die Flächen. So beabsichtigte ein Investor, hier einen Freizeitpark mit Großdiskothek zu errichten. Die Realisierung dieses Vorhabens wurde jedoch von der Verwaltung nie ernstlich in Erwägung gezogen, da u.a. die Altlastenproblematik nicht berücksichtigt wurde. Die auch von der Stadt erwünschte Ansiedlung eines örtlichen Mühlenbetriebes scheiterte an der zu teuren und langwierigen Flächenaufbereitung sowie einer geänderten Unternehmensstrategie. Allerdings führte das Interesse dieses Investors zum Erhalt der Maschinenhalle.

1980 erwarb die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen die aus der Bergaufsicht entlassenen brachgefallenen Flächen für den Grundstücksfonds Ruhr des Landes Nordrhein-Westfalen. Aufgrund der großen Flächennachfrage gewerblicher Investoren wurde im selben Jahr von der Stadt der Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Gelände gefaßt, um eine rasche Wiedernutzung zu ermöglichen. Eine Gestaltungssatzung, die die Grüngestaltung des Gebietes durch erschließungsparallele Baumbepflanzung und weitere Bepflanzungsarten regelte, wurde 1983 zusätzlich beschlossen. Nachdem der entwickelte Bebauungsplan, der ca. die Hälfte des Gebietes als Gewerbe- und Industriefläche, die Haldenfläche als "Fläche für Forstwirtschaft" ausweist, 1984 rechtskräftig wurde, erfolgte unmittelbar - mit Mitteln aus dem Aktionsprogramm Ruhr - der Bau der Erschließungsstraßen. Die zentrale Erschließung durch den Sachsenweg wurde bis 1986 fertiggestellt.

## **Endgültiges Nutzungskonzept**

In Reaktion auf einen Hinweis des staatlichen Amtes für Wasser und Abfall wurden seit Mitte der 80er Jahre Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Die ersten Ergebnisse bestätigten lokal starke Verunreinigungen, wodurch das Ansiedlungsinteresse der privaten Unternehmer stark zurückging. Durch das Nachlassen des Handlungsdruckes war Spielraum zur grundsätzlicheren planerischen Behandlung des Geländes gegeben.

Mitte 1987 wurde der Kommunalverband Ruhr (KVR) von der Stadt beauftragt, unter Berücksichtigung städtebaulicher und ökologischer Belange einen Gestaltungsrahmenplan für das Gelände der ehemaligen Zeche zu erarbeiten. Zielvorstellung der Stadt war die Schaffung eines qualitativ anspruchsvollen Gewerbeparks und die ökologische Aufbereitung weiter Teile des Grundstücks. Die Planung ging von einem relativ offenen, breiten Branchenspektrum aus, so daß ein flexibler Rahmen entwickelt wurde, der städtebauliche und ökologische Schwerpunkte festlegt, jedoch Spielräume für Grundstücksgrößen und andere Details läßt. Die wesentlichen Zielsetzungen der Rahmenplanung für den Gewerbepark Hamm waren

- Ökologische Verbesserungen:
  - Gesamtstädtisch durch Förderung einer freiraumschonenden Gewerbeansiedlungspolitik mit vorrangiger Wiedernutzung von Industrie- und Zechenbrachen
  - Gebietsbezogen durch die Schaffung eines ökologisch und klimatisch sinnvollen Systems von Freiflächen unter Berücksichtigung der in Ansätzen auf dem Gelände bereits vorhandenen Vegetationsstrukturen und Lebensräumen
  - durch eine stärker ökologisch ausgerichtete Erschließung, Ver- und Entsorgung sowie standortgerechte öffentliche und private Vegetationsbereiche.
- Städtebauliche Verbesserung:
  - durch die Festlegung wichtiger Raumkanten bzw. Baukörperstellungen, der Höhenentwicklung, der Dachformen und des Materialkanons sowie durch gestaltwirksames Großgrün
  - durch Erhaltung prägnanter und denkmalwerter Gebäude
  - durch sorgfältige Gestaltung der Nahtstellen zu den umliegenden vorhandenen Siedlungsbereichen.

- Image-Verbesserung:
  - als Voraussetzung für die Akquisition von Unternehmen und für eine Überwindung der Vorbehalte gegenüber Recycling-Flächen bei potentiellen Nutzern.

Konkrete Gestaltungs- und Bepflanzungsvorschläge wurden in Form eines Gestaltungshandbuchs als Hilfestellung für die Beratung gegenüber Architekten und Bauherren vorgelegt.

Der gesamte Rahmenplan für den gestalterisch anspruchsvollen und ökologisch orientierten Gewerbepark wurde vom Stadtrat 1988 als Grundlage für das Änderungsverfahren des B-Planes beschlossen. Mitte 1989 wurde der Ratsbeschluss gefasst, die Projektentwicklung für den ökologischen Gewerbepark zu beginnen. Im Februar 1990 wurde Hamm mit dem anspruchsvollen Projekt als Modellvorhaben im ExWoSt (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) des Bundesbauministers aufgenommen.

Zudem war das Gesamtkonzept u.a. für das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSV) in Nordrhein-Westfalen ausschlaggebend, die ehemalige Zeche Hamm als Standort für ein "Zentrum für biologisches und ökologisches Bauen" auszuwählen. Im Juli 1988 gibt das MSV die geplante Errichtung eines landesweiten Zentrums zur Förderung des ökologischen Bauens in Hamm bekannt. Mittelpunkt dieses Zentrums sollte die denkmalgeschützte Maschinenhalle werden, wo Informationen zum Thema ökologisches und biologisches Bauen anwendungsorientiert aufbereitet sowie durch ständige Ausstellungen, Weiterbildungsveranstaltungen, Messen etc. der Fachwelt und der interessierten Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollten. Darüber hinaus war vorgesehen, Ausbildungsprojekte für Handwerker, Bauarbeiter etc. sowie Fachanbieter für die entsprechenden ökologischen Baustoffe und Produkte sowie Dienstleistungen zu integrieren.

Die Zielsetzung des Projektes Revitalisierung der Zeche Sachsen setzte sich letztendlich aus folgenden Punkten zusammen:

- Entwicklung eines ökologisch orientierten Gewerbeparks auf dem Zechengelände mit einem klaren Schwerpunkt auf dem Bereich "Ökologisches Bauen". Von Information über Beratung bis hin zur Vermarktung ökologischer Baumaterialien sollten alle Bereiche, die gesundes Bauen betreffen, vertreten sein.
- Umnutzung der ehemaligen Maschinenhalle (6.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche) zu einem Zentrum für ökologisches und biologisches Bauen (Ausstellungen, Informationen, Beratung, Tagungen, Weiterbildungen etc.). Denkmalschutzkriterien sollen mit einem ökologischen Sanierungskonzept in Einklang gebracht werden (modellhafte Sanierung).

- 
- Einrichtung eines Aufbau- und Verfügungszentrums (AVZ) in den Räumen eines alten Fachwerkhauses, das auf dem Gelände wiedererrichtet werden sollte. Die 450 m<sup>2</sup> Nutzfläche sollten zunächst zur Unterbringung des Projektmanagements dienen und nach der Realisierung des Gesamtprojektes als Gäste- und Tagungshaus genutzt werden.
  - Einrichtung von Aus- und Weiterbildungszentren bzgl. ökologischer Baustoffe, Bauweisen, Bautechniken.
  - Erprobung neuer Betreiberformen für das Ökozentrum und den Gewerbepark.

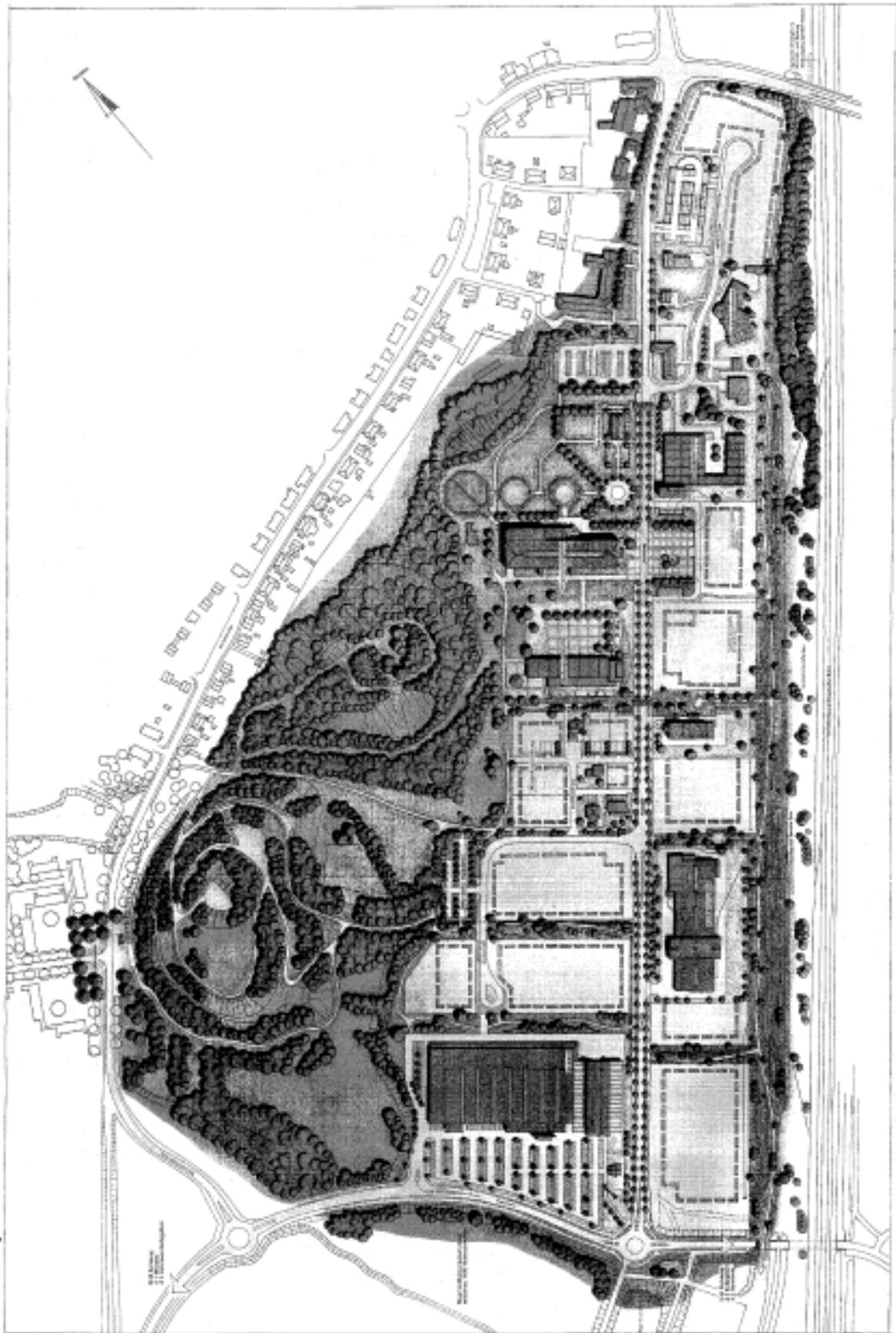


Abb. 25: Gestaltungskonzept Gewerbepark Öko-Zentrum (Öko-Zentrum NRW)



Abb. 26: Maschinenhalle im Gewerbestadtzeche Sachsen



Abb. 27: ...noch vor der Sanierung



Abb. 28: Freiflächengestaltungmaßnahmen zwischen Maschinenhalle und Fachwerkhaus



Abb. 29: Messehalle (Machinenhalle) nach den Umbau- und Erschließungsmaßnahmen...



Abb. 30: ...angegliederte Freiflächen



Abb. 31: Fachwerkhaus Crüsemannscher Hof

### 2.1.1.3 Ablauf und Ereignisse

#### Chronologie

- |              |  |
|--------------|--|
| 1976         | Stilllegung der Zeche  |
| 1978         | Plan zur Einrichtung einer Protein- und Stärkefabrik in der früheren Maschinenhalle zerschlägt sich  |
| 1980         | Erwerb des rund 50 ha großen Zechengeländes durch die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen mit Mitteln des Grundstücksfonds Ruhr   |
| 1984         | Scheitern der Vorhaben zur Errichtung einer Großdiskothek bzw. eines Freizeitparkes  |
| 1984         | Bebauungsplan Zeche Sachsen tritt in Kraft, Land Nordrhein-Westfalen beschließt, Erschließung der Zechenbrache im Rahmen des "Aktionsprogrammes Ruhr" zu fördern   |
| 1984 - 1986  | Durchführung erster Altlastenuntersuchungen  |
| 1985 - 1986  | Ausbau der auf dem Zechengelände verlaufenden Straßen Sachsenweg, Dessauer Straße und Anhalter Straße  |
| 1987         | Auftragserteilung an den Kommunalverband Ruhrgebiet, einen Rahmenplan zur Gestaltung eines ökologischen "Gewerbeparks Sachsen" zu erstellen  |
| Februar 1988 | Entwicklung der Idee eines landesweiten Öko-Zentrums in einer Gesprächsrunde zwischen Vertretern des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, der Landesentwicklungsgesellschaft NW, der Stadt Hamm, des Kommunalverbandes Ruhrgebiet sowie des Regierungspräsidiums Arnsberg |
| Juli 1988    | Bekanntgabe der Errichtung eines Zentrums zur Förderung des ökologischen Bauens in Hamm durch das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen  |
| Sept. 1988   | Grundsatzbeschluss des Rates der Stadt Hamm zur Errichtung eines Zentrums für biologisches und ökologisches Planen und Bauen   |
| Dez. 1988    | Vorlage des Rahmenplanes durch den Kommunalverband Ruhrgebiet  |
| Juni 1989    | Beschluss des Rates der Stadt Hamm zur Sanierung der früheren Maschinenhalle der Zeche Sachsen sowie zur Wiedererrichtung eines Fachwerkhäuses im Öko-Zentrum NRW  |

- Februar 1990 Aufnahme des Öko-Zentrums in das Forschungsvorhaben "Experimenteller Wohnungs- und Städtebau" des Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau
- März 1991 Baubeginn der Sanierung der Maschinenhalle und des Wiederaufbaus des Fachwerkhauses Crüsemannscher Hof
- Oktober 1991 Aufnahme des Öko-Zentrums NRW in die Internationale Bauausstellung Emscher Park (IBA), die im Mai 1988 ihre Arbeit aufgenommen hat
- Nov. 1991 Gründung der Öko-Zentrum GmbH & Co. KG
- Dez. 1991 Ausarbeitung eines Grünflächenplanes
- Dez. 1991 Richtfest des Fachwerkhauses "Crüsemannscher Hof" (Bürogebäude der Öko-Zentrum GmbH & Co. KG)
- Oktober 1992 Beginn der konkreten Arbeit des Öko-Zentrums NRW mit insg. 11 Mitarbeitern
- Nov. 1992 Inbetriebnahme des Blockheizkraftwerkes Heessen (Fernwärme- und Stromerzeugung des Stadtteils sowie des Öko-Zentrums NRW)
- Anfang 1993 Beginn der Vermarktungsaktivitäten für den Gewerbepark Öko-Zentrum NRW
- März 1993 Baubeginn der Freiflächengestaltungsmaßnahmen zwischen Messehalle und Fachwerkhaus sowie Baubeginn der Parkpalette
- Juli 1993 Fertigstellung des I. Bauabschnittes, Straßenerschließung, Freiflächengestaltung sowie der Parkpalette
- Juli 1993 Offizielle Eröffnung des Öko-Zentrums NRW
- Ab Sommer  
1993 Durchführung von Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen für die Zielgruppe der Handwerker, Architekten und Ingenieure
- Ende 1993 Fertigstellung der Außenanlagen zwischen Messehalle und Fachwerkhaus
- 1994 Durchführung von zwei Fachmessen in der sanierten Maschinenhalle (heute Messehalle): "renergie `94" vom 26.-29.05.1994 und "INNOBAU `94" vom 20.-23.10.1994
- 1994 Erste private Investorenentscheidungen im Gewerbepark Öko-Zentrum (Bereich produzierendes Gewerbe, Handel, Dienstleistungen)
- 1994 Ausbau des Fort- und Weiterbildungsprogrammes mit Schwerpunkt bei den Zielgruppen Architekten, Ingenieure und Handwerker
- August 1994 Entlassung der Oberfläche der Halde aus der Bergaufsicht

- Herbst 1994 Grundsätzliche Einigung zwischen den Beteiligten zur Sicherung des Bereiches Gasreinigung durch eine Oberflächenabdichtung
- Sept. 1994 Baubeginn für Lagerhalle, Schulungsgebäude und Demonstrationsbaustelle auf der Westseite der Messehalle
- Oktober 1994 Baubeginn des II. Bauabschnittes Erschließung
- März 1995 Errichtung einer Windkraftanlage mit 500 kW Leistung
- 1995 1. Doppelhaus in der Musterhaussiedlung für Häuser mit Niedrigenergiestandard in Holzbauweise fertiggestellt
- Oktober 1995 Baubeginn der Fa. Raffenberg (Nahrungsmittelbetrieb) im Gewerbepark
- Oktober 1995 Produktionsbeginn der Produktionsstätte für Holzhäuser, der 1. Privaten Investition im Gewerbepark
- 1996 Weiteres Doppelhaus in der Musterhaussiedlung fertiggestellt
- 1996 Eröffnung des Schulungs- und Veranstaltungsgebäudes des Öko-Zentrums
- 1998 Drittes Musterhaus fertiggestellt
- 1998 Baubeginn eines ökologisch orientierten Baufachmarktes (OBI) im Gewerbepark
- März 1998 Messe und Kongreß "MONUMENTA" für Bauwerkerhaltung und Denkmalpflege erstmalig vom 26.-28.03.1998 durchgeführt
- April 1998 Fertigstellung des Handwerker- und Dienstleistungszentrums HAMBÄU
- August 1998 Produktionsstätte für Holzhäuser steht vor dem Konkurs aufgrund zu schnellem Wachstums und zu hoher Investitions- und Entwicklungskosten
- 1998 Öko-Zentrum GmbH & Co. KG ist inzwischen auf 17 Gesellschafter angewachsen

### **Bisherige Maßnahmen und Aktivitäten**

Kernelement des Gewerbeparks Öko-Zentrum sollte die ehemalige Maschinenhalle werden. Im Zuge der planerischen Konkretisierung des Umbaus zu einer Messehalle waren aus Kostengründen eine Reihe von Kompromissen in Abstimmung mit der Denkmalpflege einzugehen. Nach mehreren Verschiebungen fand im März 1991 schließlich der Baubeginn der Sanierung der Maschinenhalle statt. Gleichzeitig begann der Wiederaufbau des Fachwerkhauses Crüsemannscher Hof. Dabei handelt es sich um ein Fachwerkhaus, das, an einer anderen Stelle demontiert, hier originalgetreu wieder aufgebaut wurde und nach Fertigstellung im Frühjahr 1993 als Sitz der Betreibergesellschaft Öko-Zentrum NRW GmbH & Co. KG bezogen wurde. Ende 1993 konnte im wesentlichen auch die sanierte Maschinenhalle (Messehalle) fertiggestellt werden.

Zwischenzeitlich wurde das Öko-Zentrum NRW im Oktober 1991 in die Internationale Bauausstellung Emscher Park (IBA) aufgenommen, die im Mai 1988 mit ihrer Arbeit begann. Ende 1991 wurde die Gründung der Öko-Zentrum NRW GmbH & Co. KG vollzogen und im Oktober 1992 mit der konkreten Arbeit des Öko-Zentrums NRW mit insgesamt 11 Mitarbeitern begonnen.

Die Inbetriebnahme des neu errichteten Blockheizkraftwerkes Heessen, welches die Fernwärme- und Stromerzeugung für den Gewerbepark und das angrenzende Wohngebiet Hamm-Heessen übernimmt, erfolgte im November 1992. Wenngleich nicht unmittelbar zum Gebiet gehörend und von den Stadtwerken gebaut, so nahmen die LEG und die Stadt Hamm doch Einfluß auf die Architektur, um den Gewerbebau gemäß den ökologischen Ansprüchen in die Umgebung einzubetten.

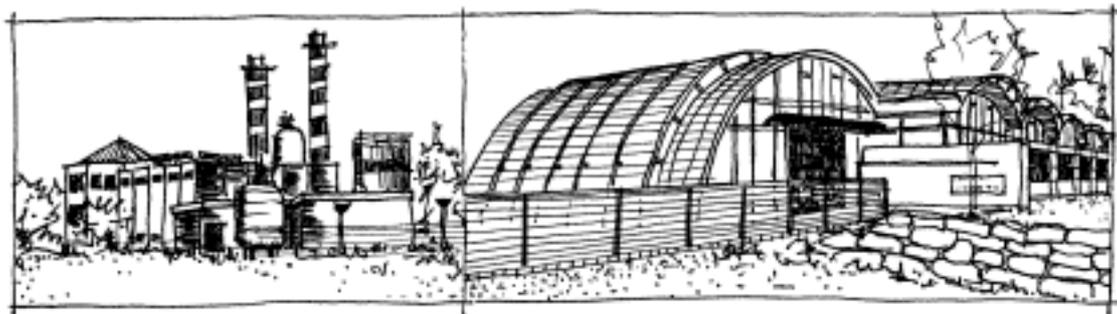


Abb. 32: Blockheizkraftwerk

Abb. 33: Schulungs- und Veranstaltungszentrum

Im Jahr 1993 wurden in großem Maße Freiflächengestaltungsmaßnahmen durchgeführt, der 1. Bauabschnitt der Straßenerschließung sowie eine Parkpalette für 190 Stellplätze fertiggestellt. Im Juli 1993 wurde das Öko-Zentrum NRW offiziell eröffnet und erste Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen für die Zielgruppe der Handwerker, Architekten und Ingenieure durchgeführt.

Die ersten zwei Fachmessen in der sanierten Maschinenhalle (Messehalle) fanden 1994 statt: “renergie `94 - Messe und Kongreß für regenerative Energie” und “INNOBAU `94 - Messe und Kongreß für umweltgerechtes Bauen”. Diese sich jährlich wiederholenden Messen wurden mit stets steigendem Interesse besucht.

Im September 1994 begann man auf der Westseite der ehemaligen Maschinenhalle (Messehalle) mit dem Bau des Schulungsgebäudes Öko-Zentrum NRW. Dieses neue Schulungsgebäude ergänzt die bereits vorhandenen Einrichtungen um Seminarräume und eine Werk- und Lagerhalle. Dieser erste Neubau des Öko-Zentrums wurde in Holzbauweise und Niedrigenergiehausstandard errichtet und 1996 fertiggestellt. Die hochwertige Haustechnik ist voll computergesteuert. Im Schulungszentrum finden ca. 25 Veranstaltungen pro Halbjahr zu verschiedensten Themen statt. Zielgruppen für diese Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen sind vorrangig Bauberufe, wie Architekten, Stadtplaner und Handwerker.

Mit der Entlassung der Haldenoberfläche aus der Bergaufsicht, dem Baubeginn des II. Bauabschnittes Erschließung und der grundsätzlichen Einigung zwischen den Beteiligten zur Sicherung eines Bereiches mit starker Altlastenverunreinigung (Gasreinigung) durch eine Oberflächenabdichtung im Jahre 1994 konkretisierten sich die ersten Vermarktungsaktivitäten für den Gewerbepark Öko-Zentrum. Es fallen erste private Investorentscheidungen im Bereich produzierendes Gewerbe, Handel und Dienstleistungen.

Das Tochterunternehmen eines Hammer Bauunternehmens im Bereich des traditionellen Straßen- und Tiefbaus eröffnete im Oktober 1995 im Gewerbepark Öko-Zentrum eine Produktionsstätte für Holzhäuser in Niedrigenergiebauweise. Der Mitarbeiterstamm dieses erfolgreichen Unternehmens Heckmann wuchs von 38 Personen (1995) auf 110 Personen (1998) an. Diese Initialinvestition der Firma Heckmann erleichterte die weitere Ansiedlung von Unternehmen auf diesem Gelände. Allerdings steht dieses Unternehmen 1998 vor dem Konkurs, da zu hohe Investitions- und Entwicklungskosten notwendig waren. Das Land NRW lehnte eine Bürgschaft über 11,6 Mio. DM ab. Nun ist das Unternehmen auf der Suche nach Investoren für eine Fortführungsgesellschaft. Ein Weiterbestehen der Firma ist momentan noch nicht gesichert.

Ein erster Investor (Fa. Raffenberg), der mit dem Bau eines Nahrungsmittelbetriebes begann (Verarbeitung von Biokost), ist mittlerweile in Konkurs gegangen. Das weitgehend fertiggestellte Gebäude wird nun anderen Interessenten zum Kauf angeboten.

Ein weiterer Baustein des ökologischen Gewerbeparkes ist eine Musterhaussiedlung für Einfamilienhäuser, die nach ökologischen Kriterien gebaut werden, in der von 12 vorgesehenen Einheiten bereits drei bebaut und weitere drei verkauft sind. Die Fa. Heckmann fertigte in den Jahren 1995/1996 zwei Musterhäuser an, die zum Vertrieb, zur Ausstellung ihrer Produktpalette und als Hausmeisterwohnung dienen. 1997/98 wurde ein weiteres Haus fertiggestellt, das in Zusammenarbeit des Architekten Eichhorst und der Fa. YTONG (Gasbetonbausteine) entwickelt wurde. Grundstücke verkauft wurden bisher an das Gemeinschaftsunternehmen BOS (**B**ien-Fertighausunternehmen, **O**BI-Baumarkt, **S**chwäbisch Hall-Bausparkasse), an die LBS, die ein nicht vollständig ausgerüstetes, aber nachrüstbares Öko-Haus entwickeln will und einen Unternehmer, der bis Ende 1998 ein Fachwerkhaus in der Musterhaussiedlung errichten will.

Interessant sind dabei mehrere Synergieeffekte, die durch die Nähe von Planung und Umsetzung ökologischer Belange entstehen. So ist z.B. westlich des ehemaligen Zechengeländes eine Anbindung an den Ortsteil Heessen vorgesehen. Es soll ein Neubauviertel Heessen-West mit 1.400 Wohneinheiten entstehen, die nach ökologischem Standard erbaut werden sollen.

Eine weitere Großinvestition auf dem Gelände des Gewerbeparkes Öko-Zentrum NRW stellt der Neubau eines ökologisch orientierten Baumarktes der Firma OBI dar. Auf 3,1 ha sollen bis Ende des Jahres 1998 14.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entstehen, wo sowohl ein ökologisches wie auch ein klassisches Sortiment an Waren angeboten wird, welches ver-

traglich festgelegt ist. Ein Schwerpunkt soll auch auf Beratung und Angebote in ökologischer Ausrichtung gelegt werden. Der OBI-Baumarkt wird durch die Fa. Heckmann unter Berücksichtigung ökologischer Kriterien gebaut und somit das vor Ort vorhandene fachliche Know-how effektiv genutzt.

Etwas langwieriger gestaltete sich der Neubau des Handwerker- und Dienstleistungszentrums. Das seit Anfang der 90er Jahre durch den Investor Heitkamp betriebene Bauvorhaben wurde 1992 von der LEG NRW übernommen, da der Investor in Anbetracht der kostentreibenden ökologischen Auflagen sich nicht mehr in der Lage sah, das Projekt zu finanzieren. Anfang 1998 konnte das Gebäude nun fertiggestellt werden, in dem die LEG NRW für 25 Jahre als Betreiber fungiert. Das Bauökologische Handwerker- und Dienstleistungszentrum HAMBAU bietet funktionale Büro- und Werkstattflächen für bauökologisch orientierte Existenzgründer (6 Lagereinheiten, 12 verknüpfbare Werkstatteinheiten, 11 Dienstleistungseinheiten im 4-geschossigen Bürotrakt). Bisher konnte das Öko-Zentrum NRW, welches die Vermarktung des Zentrums übernimmt, 5 Mieter gewinnen, die inzwischen die geringen Betriebskosten, die passende ökologische bauliche Umgebung und die höchst ökologische Grundausstattung des Gebäudes zu schätzen wissen. Zudem sind unter den Mietern erste Synergien zu beobachten.

#### **2.1.1.4 Probleme**

Das gravierendste Hemmnis für die Wiedernutzung der Zeche Sachsen stellte die Altlastensituation dar. Die festgestellten starken Bodenbelastungen sind u.a. auf den unkontrollierten Abbau der Betriebsgebäude nach Betriebsende zurückzuführen, da vor dem Abriß die Schadstoffe nicht aus den Betriebsgebäuden entfernt wurden. Kontaminiertes Material wurde mit unbelastetem Material vermischt und das Abbruchmaterial zum Teil mit mächtigen Schichten aus Bergematerial überdeckt.

Seit 1984 wurden erste Altlastenuntersuchungen durchgeführt. Zum einen ließ die Flächeneigentümerin LEG über den Grundstücksfond Ruhr 23 Schürfungen niederbringen, zum anderen beauftragte die Stadt Hamm private Ingenieurbüros mit chemisch-physikalischen Untersuchungen des Geländes. Erste Ergebnisse lagen Ende 1984 vor und bestätigten lokal starke Verunreinigungen. Parallel zum zunächst fortgeführten Straßenbau wurden dann in den Jahren 1985/86 weitere Beprobungen vorgenommen. Erst als sich abzeichnete, daß durch die Verunreinigungen möglicherweise Nutzungsrestriktionen gegeben sein könnten, wurden die weiteren Bauabschnitte der Erschließungsstraßen nicht mehr durchgeführt.

Nach Sichtung aller vorliegenden Daten stellte sich heraus, daß die Altlastensituation trotz der bereits durchgeführten zahlreichen Untersuchungen weiterer Recherchen bedurfte. Ende 1989 lagen der Stadt Hamm weitere sieben Untersuchungen vor, davon vier für die gesamte Fläche:

- Baugrundgutachten 1984
- Hydrologisches Gutachten 1985
- Gefährdungsabschätzung 1987
- Sanierungsuntersuchung 1988

Im Zusammenhang der Sanierungsuntersuchung wurde das ehemalige Zechengelände förmlich als Sanierungsgebiet "Gewerbepark Sachsen" nach § 142 BauGB (vereinfachtes Verfahren) festgelegt. Für Teilbereiche wurden folgende Untersuchungen durchgeführt und in entsprechenden Gutachten dokumentiert.

- eine Bodenuntersuchung für den Bereich der Halde 1986
- eine Untersuchung und toxikologische Bewertung des Bodens und der Bodenluft im Bereich des geplanten Zentrums für Ökologisches und Biologisches Bauen 1989 und
- eine Sanierungsuntersuchung im Gebiet der ehemaligen Gasreinigungsanlage 1989.

Aufgrund der Ergebnisse der Gutachten wurde das Gelände bzgl. vorhandener bzw. vermuteter Kontaminationen in vier Untersuchungseinheiten unterteilt. In Abstimmung mit den beteiligten Behörden und Fachdienststellen der Stadt legte man nach eingehender Diskussion die Sanierungsziele fest, die aufgrund der unterschiedlichen Nutzung des Gesamtgeländes den vier Bereichen angepaßt wurden.

#### Fläche Nordost

Die Fläche Nordost umfaßt die Fläche des Zentrums für ökologisches Planen und Bauen. Die Schadstoffsituation wurde insgesamt als wenig gravierend eingestuft. Sanierungsziele waren die Verhinderung eines Schadstoffaustrages in die Atmosphäre infolge von Ausgasungen und die Ermöglichung der Schaffung eines Gewerbegebietes mit ökologischen Grünzonen. Bei Arbeiten mit Bodenaushub wurden diese vom Gutachter begleitet bzw. vorhandene kleinere Kontaminationsherde ausgekoffert und entsorgt. Die Baumaßnahmen konnten ungehindert durchgeführt werden, da der Gutachter in Begleitung der Bauarbeiten keine gravierenden Belastungen festgestellt hat.

### Fläche Südwest

Auf der Fläche des Gewerbegebietes lagen in größeren Tiefen Boden- und Grundwasserunreinigungen vor. Es sollte ein weiterer Schadstoffaustrag in tiefere Grundwasserleiter bzw. in das seitlich neben dem Zechengelände anstehende Grundwasser verhindert werden, ein dauerhafter Arbeitsschutz für auf dem Gelände tätige Personen erreicht und eine Nutzung des Geländes als Gewerbegebiet mit ökologischer Grünzone ermöglicht werden. Zudem wurde angestrebt, die Fläche nicht total zu versiegeln. Vom Gutachterbüro der LEG wurden verschiedene Sanierungs- bzw. Sicherungsvarianten verglichen mit dem Ergebnis, daß eine Beobachtung des Grundwassers stattfinden sollte. Eine kurzfristige Grundwassersanierung war nicht erforderlich, da das kontaminierte Grundwasser aufgrund der geringen Durchlässigkeit des Untergrundes noch nicht die Grundstücksgrenze im Süden erreicht hat. Letztendlich wurden auf dieser Fläche lediglich Sicherungsarbeiten, keine Sanierungen durchgeführt.

### Fläche Nord

Die Fläche Nord umfaßt das Gebiet der Halde, die lange Zeit unter Bergaufsicht stand. Teilbereiche - ehem. Benzolfabrik und ehem. Gasreinigung - waren stark belastet. Im übrigen Bereich des Haldengeländes wurden organoleptisch keine Belastungen festgestellt. Sanierungsziele waren die Verhinderung eines Schadstoffaustrages über den Grundwasserpfad in die Fläche Südwest und die Ermöglichung der Schaffung einer Grünfläche. Damit auf dieser Fläche die vorgesehenen Planungen (Errichtung einer Windkraftanlage, Anlegung von Wanderwegen) umgesetzt werden konnten, wurde für die Haldenoberfläche ein gesondertes Verfahren zur Entlassung aus der Bergaufsicht eingeleitet. Das Ende der Bergaufsicht wurde 1994 herbeigeführt, wodurch die ordnungsbehördliche Zuständigkeit vom Bergamt auf die städtischen Ordnungsbehörden überging. Aufgrund der vorliegenden industriehistorischen Recherche wurde davon ausgegangen, daß mit Ausnahme der Teilflächen Benzolfabrik und Gasreinigung keine gravierenden Schadstoffherde vorhanden waren.

### Ehemalige Gasreinigung

Die Fläche der ehemaligen Gasreinigung liegt im Schnittpunkt der übrigen drei Flächen. Es fanden sich hier hohe Belastungen im Boden, im Sickerwasser und im Grundwasser durch kokereispezifische Stoffe. Ziel war auch hier die Verhinderung eines weiteren Schadstoffaustrages in tiefere Grundwasserleiter sowie in die Atmosphäre (durch Ausgasung) sowie die Erreichung eines dauerhaften Arbeitsschutzes für die auf dem Gelände tätigen Personen. Das ursprünglich vorgesehene Sanierungskonzept der LEG einer Auskoffierung und der thermischen Entsorgung des Bodens wurde aus Kostengründen (ca. 5-6 Mio. DM) nicht weiterverfolgt. Letztendlich realisiert wurde ein neu vorgestelltes Sicherungskonzept, das eine Einkapselung der Schadstoffe an Ort und Stelle und die Unterbrechung eines möglichen Direktkontaktes durch abströmendes Grundwasser mit

der angrenzenden Fläche Südwest vorsah. Dazu wurde eine Oberflächenabdichtung vorgenommen.

Die Behandlung der Altlastenproblematik zog sich über einen langen Zeitraum der Revitalisierung und behinderte die Entwicklung der Flächenaufbereitung maßgeblich. Dies lag nicht zuletzt an der unkoordinierten Vorgehensweise der Hauptakteure. Lange Zeit wurden bei einer Vielzahl vorliegender Untersuchungen immer wieder nur Teilflächen untersucht, teilweise Untersuchungsparameter nicht berücksichtigt und die Entwicklung von Sanierungskonzepten vernachlässigt. So fand eine historische Erfassung der altlastenverdächtigen Bereiche des Zechengeländes erst nach etwa sieben Jahren statt, nachdem die konkrete Altlastenproblematik bekannt geworden und eine Reihe von Gutachten auf Grundlage von Beprobungen durchgeführt waren. Zudem wurde die Sanierung des Geländes der ehemaligen Gasreinigung dadurch verzögert, daß sie zu einem großen Teil noch unter Bergaufsicht stand und eine Teilsanierung nicht sinnvoll war. Die Aufbereitung der Halde wurde darüber hinaus durch einen Konflikt zwischen dem Bergamt und der Stadt Hamm blockiert. Hier gab es unterschiedliche Bewertungen der Altlastensituation und des Sanierungsbedarfes, insbesondere unterschiedliche Auslegungen der bergrechtlichen Rekultivierungspflicht im Rahmen des Abschlußbetriebsplanes: die Stadt Hamm forderte eine weitgehende Sanierung der Bodenverunreinigungen, die den Anforderungen einer ökologisch orientierten Folgenutzung entspricht, während das Bergamt die Wiederherstellungspflicht durch einfache Begrünung des Haldenbereiches erfüllt sah. Als allgemeiner Nachteil hat sich erwiesen, daß der Kaufvertrag keine Vereinbarungen mit dem Alt-Eigentümer bezüglich der Finanzierung der Altlastenbeseitigung enthält.

Kompliziert gestaltete sich anfänglich auch die Akquisition von Investoren für den Gewerbepark Öko-Zentrum, die sich ja auf einem belasteten Gebiet ansiedeln sollten, dessen Sanierung nur sehr schleppend voranging. Um das Image weg vom Altlastengebiet und hin zum Öko-Park zu entwickeln, wurden von der Flächeneigentümerin LEG spezielle Maßnahmen und Strategien angewandt. Je nach Nutzung des Geländes sind unterschiedliche Auflagen zu erfüllen, um eventuelle Schadstoffbelastungen umweltgerecht zu beseitigen bzw. unschädlich zu machen. Für den Investor bedeutet dies beispielsweise:

- Erdbauarbeiten sind gutachterlich zu begleiten.
- Für die Nutzung als Ziergärten oder Grünfläche ist ein Bodenauftrag von 0,35 m notwendig.
- Bei der Errichtung von Gebäuden sind möglichst wenige Eingriffe in den Boden vorzunehmen (Verzicht auf Unterkellerung).
- Die Entnahme von Grundwasser, auch als Brauchwasser, ist nicht möglich.

Falls trotz aller Vorsorgemaßnahmen im Rahmen der Grundstücksherrichtung bei privaten Baumaßnahmen dennoch Belastungen festgestellt werden, übernimmt die LEG für einen Zeitraum von zwei Jahren nach Abschluß des Grundstückskaufvertrages die Besei-

tigung/Sicherung auf ihre Kosten. Diese Gewährleistung ist unabhängig vom Stand der Vorbereitung oder der Durchführung des privaten Bauvorhabens zu diesem Zeitpunkt.

Diese Gewährleistungsgarantie schafft für den Investor ein hohes Maß an Sicherheit. Hinzu kommt: Wenn die vorgesehene Nutzung eines Grundstückes aufgrund von Altlasten von Behörden untersagt werden sollte, ist der neue Eigentümer innerhalb der Zwei-Jahres-Frist zum Rücktritt vom Kauf berechtigt. Somit sind Investitionen im Gewerbepark Öko-Zentrum durch mehrfache Garantien abgesichert.

Negativ für das Image des Öko-Zentrums gestaltete sich auch die Realisierung und letztendlich das Scheitern einer Windkraftanlage. Seit Ende 1994 konkretisierten sich die Planungen zur Errichtung einer Windkraftanlage von 500 kW Leistung. Im März 1996 wurde diese Windkraftanlage auf dem Haldengelände errichtet und in Betrieb genommen. Obwohl der leiseste Typ gewählt wurde, gab es von den Mietern der ca. 140 m entfernten Wohnbebauung Proteste gegen die Windkraftanlage wegen entstehender Lärmbelastung. Trotz der Verbesserung des Typs und wiederholten erfolgreichen Geräuschmessungen an den Häusern wurde von den Mietern eine einstweilige Anordnung erwirkt, die eine Stilllegung der Windkraftanlage nach einem Jahr Betrieb nach sich zog. Inzwischen bestehen rechtlich kaum Chancen zur Wiederinbetriebnahme der Windkraftanlage. Zudem entstanden für den Betreiber große finanzielle Defizite, da seit der Stilllegung 344 DM/Tag an Verlusten hingenommen werden mußten. Die stillgelegte Windkraftanlage soll nun 1998 abgebaut und an einem anderen Standort in Heessen wieder aufgebaut werden. Für den Gewerbepark Öko-Zentrum bedeutet diese negative Entwicklung einen Verlust an Identität und Image.

### **2.1.1.5 Perspektiven**

Durch die beschriebenen Entwicklungen konnte bis 1998 eine Wiedernutzung von großen Teilen der Zeche Sachsen in einem breiten Spektrum erreicht werden.

Die jährlich stattfindenden Fachmessen "INNOBAU" und "renergie" haben sich etabliert und verzeichnen steigende Besucherzahlen. Im März 1998 wurde zum ersten mal die "MONUMENTA" durchgeführt, eine Messe für Bauwerkerhaltung und Denkmalpflege. Das bestehende Messeprogramm wird im Frühjahr 1999 erweitert durch die Veranstaltung "Grünes Geld", die u.a. Ethikfonds und Grüne Banken thematisieren soll. Neu etabliert werden soll auch eine Messe rund um das Thema Wasser, wozu allerdings noch kein ausdifferenziertes Programm vorliegt. Dennoch gestaltet sich das Geschäft mit der Messe momentan schwierig, da bundesweit immer mehr Messen zu ökologischen Themen angeboten werden, das Interesse der Besucher - besonders an ökologischen Themen - aber sinkt. Um nicht mit großen Messen in Konkurrenz treten zu müssen, werden spezialisierte Themen aufgegriffen, die sich nicht vordergründig mit Ökologie,

sondern mit Gesundheit, Betriebskosten usw. auseinandersetzen. Trotzdem bleiben die Messen ein Zuschußgeschäft.

Um die Messehalle besser auszulasten, wird sie neben den eigenen Veranstaltungen des Öko-Zentrums auch an andere Organisatoren, z.B. für Klassikkonzerte, Autoausstellungen und Partei-Kundgebungen, vermietet. Dadurch steigt der Bekanntheitsgrad des Öko-Zentrums in der Bevölkerung.

Neben den Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen für Bauberufe besitzt auch der Wissenstransfer für die Besucher des Öko-Zentrums einen hohen Stellenwert. Es gibt eine öffentlich zugängliche Präsenzbibliothek, es werden Beratungen zum ökologischen Bauen durchgeführt und verschiedene Studien und Aufsätze zum Verkauf angeboten. Demnächst sollen Demonstrationsanlagen auf dem Gelände des Öko-Zentrums als Leitsystem für Besucher angebracht werden. Die Beschilderung an Häusern und Anlagen dient der Information der Gäste. Zudem werden EDV und Datenbanken installiert und ein europaweiter Fernlehrgang "Ökologisches Bauen" eingerichtet. Die Angebote des Wissenstransfers werden gut nachgefragt, so daß eine finanzielle Abdeckung dieses Bereiches möglich ist.

Im Gewerbepark Öko-Zentrum ist bereits die Hälfte der gewerblich nutzbaren Fläche (17,5 ha) bebaut bzw. vergeben. Durch die Ansiedlung der ersten Großvorhaben (Fa. Heckmann, OBI, Handwerkerhof, Musterhaussiedlung, Blockheizkraftwerk) wird die Vermarktung und Bewerbung der restlichen Flächen um vieles leichter. Derzeit wird der Bau eines repräsentativen, umweltbewußten und baubiologischen Bürogebäudes für Mieter, Selbstnutzer oder Kapitalanleger geplant. Insgesamt gestaltete sich der Betrieb des Gewerbeparkes im Öko-Zentrum bisher wirtschaftlich positiv.

Von großem Vorteil bei dem Projekt Wiedernutzung der Zeche Sachsen sind die entstandenen Synergien zwischen dem Gewerbepark und seinen Firmen, zusätzlich unterstützt durch die vielfältigen Aktivitäten des Öko-Zentrums NRW. Die Seminare, Workshops und Messen bieten erstklassige Informations- und Kontaktmöglichkeiten, wodurch das Öko-Zentrum NRW bundesweite Bedeutung und einen beachtlichen Bekanntheitsgrad erreicht hat. Diese Synergien stellen gleichzeitig Standortvorteile für Unternehmen dar, die dem ökologischen Gedanken in ihrer Arbeit und ihren Produkten verpflichtet sind und das am Ort vorhandene Know-how nutzen wollen.

## **2.1.2 Erfahrungen zum Instrumenteneinsatz / Verfahren**

### **2.1.2.1 Rechtsinstrumentarium**

Zur Revitalisierung der Zeche Sachsen in Hamm-Heessen wurden im wesentlichen die folgenden vier städtebaulichen Rechtsinstrumente angewandt:

- Bebauungsplan
- Abwassersatzung der Stadt Hamm
- Erschließungsvertrag Stadt Hamm und Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen
- Grundstückskaufverträge LEG mit den privaten Investoren

Gemäß Ratsbeschluß wurde 1980 ein Bebauungsplan erarbeitet, der 1984 rechtskräftig wurde. Dieser sah für rund die Hälfte der Fläche GI- und GE-Nutzungen vor und wies den Haldenbereich als forstwirtschaftliche Fläche aus. Zusätzlich wurde Ende 1983 eine Gestaltungssatzung zur Regelung der Grüngestaltung des Gebietes durch erschließungsparallele Baumbepflanzung beschlossen. Bedingt durch die bekannt gewordenen Kontaminationen wurden die angelaufenen Erschließungsarbeiten eingestellt. In dieser Situation erhielt der KVR den Auftrag, eine umfassende Bestandsaufnahme durchzuführen und auf dessen Grundlagen einen Rahmenplan für einen anspruchsvollen Gewerbepark zu erarbeiten.

Der gesamte Rahmenplan für einen gestalterisch anspruchsvollen und ökologisch orientierten Gewerbepark wurde vom Stadtrat 1988 als Grundlage für das Änderungsverfahren des vorhandenen B-Planes beschlossen. 1991 wurde ein Teilausschnitt des Rahmenplanes überarbeitet und fertiggestellt. Die Umsetzung der altlastenbedingten Restriktionen in den Rahmenplan, der damit als Vorstufe zur Änderung des Bebauungsplanes diente, war durch das kooperative Verfahren der gleichzeitigen Beauftragung eines städtebaulichen Rahmenplanes bei gleichzeitiger Entwicklung der Sanierungs- und Sicherungskonzepte durch RAG, LEG und fachlich Beteiligte von besonderer Bedeutung. Der so entstandene Rahmenplan konnte die altlastenbedingten Restriktionen von vornherein berücksichtigen, städtebaulich integrieren und zu einem Gesamtkonzept zusammenfügen.

Mitte 1994 wurde ein städtebaulicher Rahmenplan als Weiterentwicklung des 1991 fertiggestellten, ersten Teilrahmenplans, in Auftrag gegeben. Die Notwendigkeit zur Überarbeitung dieses Planes ergab sich zum einen dadurch, daß diverse private Investorenbaumaßnahmen grundsätzlich entschieden waren, die ersten Architektenentwürfe vorlagen und in einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang einzufügen waren. Zum zweiten war für die Fläche Südwest der 1984 aufgestellte Bebauungsplan, der in keinsten Form die Erfordernisse des Gewerbeparks Öko-Zentrum mehr widerspiegelte, zu überarbeiten. Es wurde für die Fläche Südwest ein städtebauliches Rahmenkonzept als Entwurf für die Bebauungsplanänderung erarbeitet. Von besonderem Interesse war bei diesem kooperativen Verfahren, daß sämtliche private Investoren mit ihren beauftragten Architekten neben dem Grundstückseigentümer und den fachlich Beteiligten von Anfang an bei der Erarbeitung des städtebaulichen Entwurfs beteiligt waren. Gleichzeitig konnte die Identifikation mit dem Standort, die Motivation, an diesem Standort gemeinsam eine Qualitätssicherung im Sinne eines ökologischen Gewerbeparkes zu erreichen, gestärkt werden. Als

Ergebnis konnten wesentliche städtebauliche und bauökologische Ziele trotz der Schwierigkeiten des Standortes erreicht werden:

1. Inhaltliche Vorgabe eines städtebaulichen Ordnungsgefüges für den gesamten Gewerbepark.
2. Eine qualifizierte Dichte im Sinne einer umweltverträglichen Ausnutzung der Grundstücke (GRZ max. 0,6), Mehrgeschossigkeit wird von fast allen Investoren angestrebt.
3. Im Bereich Verkehr/Ruhender Verkehr konnte eine minimierte Erschließungsflächenkonzeption sowie eine Reduktion des Stellplatznachweises auf 70% bei gleichzeitiger Errichtung von Sammelplatzanlagen erreicht werden.
4. Eine gute ÖPNV-Anbindung über eine eigene Bushaltestelle bzw. die unmittelbare Fußwegeanbindung (5 min.) zum Bahnhof Heessen.
5. Niederschlagswasserbehandlung:  
Eine komplette Versickerung auf den Grundstücken bzw. im Gelände des Gewerbeparks Öko-Zentrum wird erreicht und dieses trotz altlastentechnischer Probleme.
6. Abwasserbehandlung:  
Eine Pflanzenkläranlage, zeitlich befristet für das Verwaltungsgebäude des Öko-Zentrums NRW, ist in Betrieb. Die Reinigungsleistung ist höher als die einer konventionellen mechanisch-biologischen Kläranlage.
7. Energie:  
Versorgung des gesamten Gewerbeparks sowie von ca. 1200 Haushalten in Heessen über ein Blockheizkraftwerk, daß den Gewerbepark mit Fernwärme und Strom (Primärquelle Erdgas) versorgt.

Im Bereich der Westseite der Maschinenhalle konnte eine Solartankstelle errichtet werden. Hier können Elektrofahrzeuge kostenlos aufgeladen werden.

Ebenfalls auf der Südwestseite der Maschinenhalle wurden für die Warmwasserversorgung im Sommerhalbjahr für das Restaurant der Messehalle als auch für die Duschen der Werkstätten Kollektoren installiert.

Im Bereich aller Neubauten im Gewerbepark Öko-Zentrum ist die Einhaltung des Niedrigenergiehausstandards bei fast allen Investoren vorgesehen.

8. Baustoffe:  
Es konnte bei allen Beteiligten die Erkenntnis einer maximal möglichen Verwendung ökologischer Baustoffe erreicht werden, wobei hier zum Teil Kompromisse in Bezug auf Funktionalität und auch preisliches Niveau eingegangen werden mußten.

Insgesamt ist das städtebauliche Instrument Bebauungsplan zur Festsetzung von Inhalten zum ökologischen Bauen ungeeignet. Daher war der Bebauungsplan für dieses Projekt in einer sehr offenen und Spielräume zulassenden Form verfaßt worden. Wesentliche Bausteine, wie z.B. die Verankerung des Niedrigenergiehausstandards oder die Versickerung bzw. Einleitung von Dachniederschlagswasser in ein Grabenmuldensystem, werden privatrechtlich durch die Kaufverträge gesichert.

Der Grundstückskaufvertrag zwischen der LEG und den Investoren sieht vor, daß der Bauschein (Genehmigung einer Baumaßnahme) Bestandteil des Grundstückskaufvertrages wird, so daß eine entsprechende bauliche Qualitätssicherung über die Mitwirkung des Grundstückseigentümers und der Betreibergesellschaft Öko-Zentrum NRW, die für die Vermarktung des Gewerbeparkes verantwortlich ist, möglich ist.

Ein durch das Öko-Zentrum NRW entwickeltes Investorenhandbuch, das im Teil B die entsprechenden Planungs- und Gestaltungsinformationen enthält, wird ebenfalls Vertragsbestandteil des Grundstückskaufvertrages, so daß die ökologischen Rahmenbedingungen zur Bebauung von gewerblichen Grundstücken privatrechtlich gesichert werden können. Über den Grundstückskaufvertrag konnten somit wesentlich höherwertige, ökologische Zielsetzungen durchgesetzt werden, als dies öffentlich-rechtlich über den Bebauungsplan möglich gewesen wäre. Hingegen ist ein "Ethikkonzept", das zeitweise diskutiert wurde, in dem sich die Investoren zu einer ökologisch orientierten Bauweise und einem ökologisch orientierten Verhalten bei der Leistungserstellung verpflichten sollten und das ebenfalls dem Kaufvertrag als Anlage beigefügt werden sollte, mittlerweile wieder fallengelassen worden.

### **2.1.2.2 Finanzinstrumentarium**

Bei der Revitalisierung der Zeche Sachsen kamen EG-, Bundes-, Landes- und - in geringem Umfang - Eigenmittel zum Einsatz. Um auch Städtebauförderungsmittel einwerben zu können, wurde das ehemalige Zechengelände im November 1990 förmlich als Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren nach § 142 (4) BauGB festgelegt.

Bei der Beantragung von öffentlichen Mitteln zur Finanzierung wirkt sich besonders positiv aus, daß 1991 das Projekt "Zeche Sachsen" in die IBA-Emscher Park aufgenommen wurde. Daß dies erfolgt ist, obwohl Hamm nicht zum Gebiet der IBA Emscherpark gehört, stellt das große Interesse der Landesregierung am Öko-Zentrum unter Beweis. Zwar resultierte aus der Mitgliedschaft kein finanziell quantifizierbarer Zuschuß, dafür aber die Gewißheit, daß das Projekt bei der Vergabe von Landesmitteln in der Prioritätenliste weit oben geführt wird.

Vor allem der Flächenaufkauf durch die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen mit Mitteln des Grundstücksfonds Ruhr ermöglichte die Realisierung eigener Planungsvorstellungen und die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Öko-Zentrums

mit Gewerbepark und Einrichtungen des biologischen und ökologischen Planen und Bauens. Entscheidend war dabei, daß mit den Mitteln des Grundstücksfonds nicht allein der Ankauf durchgeführt, sondern die Fläche "marktreif" gemacht wurde, d.h. auch alle notwendigen Aufbereitungs- und Erschließungsmaßnahmen finanziert werden konnten.

Mit der Gründung der Betreibergesellschaft Öko-Zentrum NRW GmbH & Co. KG 1991 stand auch das Ziel zur wirtschaftlichen Eigenständigkeit der Gesellschaft bis 1996. Diese wurde trotz verlängerter Anlauffinanzierung durch den Kommunalverband Ruhr nicht erreicht. Das breite Arbeitsspektrum des Öko-Zentrums NRW wird auch weiterhin nur mit Zuschüssen aufrechterhalten werden können.

### **2.1.3 Erfahrungen zur Organisationsform**

In Hamm war die Person des jetzigen Oberstadtdirektors - der zu Beginn des Vorhabens als Wirtschaftsförderungsdezernent neu in die Stadt kam - mit der Zuständigkeit für das Dezernat für Wirtschaftsförderung und Stadterneuerung gleichermaßen Initiator und Federführer des Projektes. Dem Dezernat waren alle wichtigen Ämter für die Vorbereitung einer Brachflächenwiedernutzung - Wirtschaftsförderung, Stadtplanung, Liegenschaften und Tiefbauamt - zugeordnet. Das Amt für Wirtschaftsförderung war zuständig für die Vermarktung der Flächen und die Weiterentwicklung der Konzeption des Zentrums für ökologisches und biologisches Bauen. Das Stadtplanungsamt war wesentlich an den Koordinationsaufgaben insbesondere zu den baulichen Maßnahmen beteiligt.

Die LEG NRW war zunächst mit dem Erwerb der Fläche (1980) mit Mitteln aus dem Grundstücksfond Ruhr beauftragt. Im weiteren Verlauf war die LEG in erster Linie als Grundstückseigentümer am Verfahren beteiligt, eine Beauftragung zur umfassenden Betreuung der Sanierungsmaßnahmen hat nicht bestanden. Erst im Verlauf des Planungs- und Umsetzungsprozesses wurde die LEG in jeweils gesonderten Aufträgen mit Aufgaben betraut. Das Gesamtverfahren wurde weiterhin von der Stadt Hamm durchgeführt und koordiniert, obwohl die LEG NRW aufgrund ihrer Erfahrungen mit der Revitalisierung industrieller Brachflächen und den erheblichen Mitteln, die die LEG aus dem Grundstücksfonds Ruhr und dem landesweiten Grundstücksfonds verwaltet, besonders für eine weitergehende Betreuung der Revitalisierungsmaßnahmen des Zechengeländes geeignet gewesen wäre.

Wegen der Komplexität des Projektes wurde seit 1990 die Idee, eine Betriebs- und Entwicklungsgesellschaft zu gründen, intensiv diskutiert. Als potentielle Gesellschafter waren die Stadt Hamm, die seit langem auf der Brachfläche tätige LEG und eine Baufirma vorgesehen. Letztere hatte frühzeitig signalisiert, in enger Abstimmung mit der Kommune Gewerbebauten auf der Fläche errichten zu wollen. Die Stadt erkannte die Bedeutung einer ersten "Leitinvestition" auf der Fläche und wollte das Unternehmen in die Entwicklungsgesellschaft mit einbinden. Von der Gründung wurde aber vorerst abgesehen,

da man das Projekt durch Umverteilung der Aufgaben auf Basis privatrechtlicher Verträge steuern wollte. Zur Koordinierung der Aktivitäten wurde der ämterübergreifende Arbeitskreis Öko-Zentrum gebildet, an dem auch die LEG, regionale Institutionen und die beteiligten Ingenieurbüros teilnahmen. Dieser große Arbeitskreis Öko-Zentrum wurde Ende 1991, nachdem die großen Leitlinien standen, aus terminlichen und organisatorischen Gründen in einen inhaltlich strukturierenden "Lenkungsausschuß" und einen eher ausführungsbezogenen "technischen Arbeitskreis" aufgliedert. Zusätzlich wurden seit Mitte 1991 einzelne Projektschwerpunkte im Rahmen weiterer spezifischer Arbeitskreise behandelt (Messekonzept, Weiterbildungskonzept, Freiraumgestaltungskonzept).

Aufgrund der Erkenntnis, mit den bestehenden Verwaltungsressourcen das Projekt nicht stringent genug vorantreiben zu können, und personeller Engpässe bei den beiden Hauptakteuren LEG und Stadt Hamm lebte seit 1991 die Diskussion um eine Betreiber-gesellschaft, die auch die Projektentwicklung professionalisieren sollte, wieder auf. Im Vordergrund der Überlegungen stand nun die Wahl der Rechtsform, wobei die Trennung zwischen einem Profit- und einem Non-Profit-Bereich Vorgabe war. Aufbauend auf den Ergebnissen einer hierzu erarbeiteten Expertise wurde die Gesellschaftsform der Kommanditgesellschaft gewählt und im November 1991 die Gründung der Öko-Zentrum NRW - Zentrum für biologisches und ökologisches Bauen GmbH & Co. KG - vollzogen. Für die Geschäftsführung ist allein die als Komplementär-GmbH fungierende Öko-Zentrum NRW, Zentrum für biologisches und ökologisches Planen und Bauen, Verwaltungs-GmbH verantwortlich. Bei ihren Gesellschaftern handelt es sich um öffentliche Einrichtungen. Die Kommanditgesellschaft nimmt neben der Komplementär-GmbH weitere Gesellschafter auf. Diese bilden mit ihren Kapitaleinlagen den Förderkreis des Öko-Zentrums. Voraussetzung hierfür ist allerdings die Verpflichtung auf die ökologischen Ziele der Gesellschaft. Als Gegenleistung für ihr Engagement profitieren die Kommanditisten in spezifischer Form von den Leistungen und dem positiven Image des Öko-Zentrums.

1993 wurde ein Sachverständigenrat Öko-Zentrum NRW unter dem Vorsitz des RP Arnsberg konstituiert. Dieser Sachverständigenrat berät die Geschäftsführung der GmbH & Co. KG. Er erstellt den jährlichen Bericht zum ökologischen Planen und Bauen und beurteilt die Arbeit des Öko-Zentrums NRW in Form von jährlichen Gutachten. Die Wahl dieser Gesellschaftskonstruktion hat sich insbesondere durch die starke Zunahme der Mitglieder in der Kommanditgesellschaft bewährt. Inzwischen verfügt das Zentrum über 17 Gesellschafter. Entscheidend neben der Verpflichtung, sich den ökologischen Zielen im Bauen zu verschreiben, ist die konkrete Mitarbeit am Projekt Öko-Zentrum NRW. In der Regel führte die Mitgliedschaft in der Kommanditgesellschaft auch zu einer investiven Tätigkeit des Unternehmens im Gewerbepark Öko-Zentrum. Es entstanden separate Verbindungen der Kommanditisten untereinander, d.h. neben den etwa viermal im Jahr stattfindenden Gesellschafterversammlungen beider Gesellschaften gibt es separate Treffen der Kommanditisten, die dazu geführt haben, daß auch Kooperationen der

Unternehmen untereinander entstanden sind. Nicht erreicht wurde die wirtschaftliche Eigenständigkeit der Gesellschaft. Dieses ist auch in Zukunft nicht zu erwarten, so daß eine Lücke von ca. 40 - 50% auch zukünftig zu schließen sein wird.

#### 2.1.4 Gesamteinschätzung / Ausblick

Das Vorhaben Hamm-Gewerbepark Sachsen ist zweifellos ein gutes Beispiel für die Entwicklung eines Standortes mit einer besonderen Identität auf einer Industriebranche. Das Ziel, einen Standort für gewerbliche Betriebe und Informations- und Schulungsangebote rund um das ökologische Bauen zu entwickeln, wurde über den bisherigen Zeitraum der Wiedernutzung konsequent - und durchaus erfolgreich - durchgehalten.

Als besonders **innovatives Element** ist im Vorhaben in erster Linie der konzeptionelle Ansatz der Entwicklung eines ökologisch orientierten Gewerbeparkes mit der Durchsetzung ökologischer Bauweisen im Gewerbebau und einem ökologisch orientierten Leistungsangebot zu nennen. Eine besondere Qualität erhält das Vorhaben auch durch die räumliche Verbindung von handwerklichen Leistungen, Produktangebot (Baumarkt), Ausstellung sowie Weiterbildungsmaßnahmen und den damit möglichen, sich teilweise auch schon entwickelnden synergetischen Beziehungen sowohl zwischen den ansässigen Unternehmen als zu angrenzenden Baugebieten. Dies ist umso höher zu werten, als es sich um einen belasteten Standort mit entsprechenden Imageproblemen handelt. Diese sind allerdings mittlerweile gegenüber dem ökologisch geprägten Image deutlich in den Hintergrund gerückt bzw. werden praktisch nicht mehr thematisiert. Hervorhebenswert sind außerdem die Realisierung besonderer architektonischer Qualitäten in den neu erstellten Bauten in Verbindung mit Erhalt und Revitalisierung denkmalgeschützter Gebäude (Maschinenhalle) sowie das Trägerkonzept für das Öko-Zentrum mit der Einbeziehung privater Unternehmen in die Trägerschaft.

Als **Schlüsselfaktoren** für den bisherigen Ablauf des Projektes können die folgenden Punkte benannt werden:

1. *Die zu Beginn verfolgte Strategie, die Schließung der Zeche Sachsen zu verzögern und keine Folgenutzungskonzepte zu entwickeln, sorgte für Verunsicherung und lange Leerstandszeiten.*

Dies ist eine Haltung, die vielerorts vorzufinden ist und auf der vor allem im politischen Raum vorzufindenden Einstellung beruht, betriebswirtschaftlich motivierte Entscheidungsprozesse über einen Standort könnten durch politische Einflußnahme revidiert werden. Dies gelingt in der Regel nicht, führt aber - durch den Verzicht auf alternative Nutzungsüberlegungen - zu einem Zeitverzug bei der Entwicklung oder Konkretisierung stadtentwicklungspolitischer Leitvorstellungen über den Umgang mit der brachfallenden Fläche. Fehlen derartige Vorstellungen aber, kann die Kommune nicht gegenüber dem Eigentümer oder anderen Investoren offensiv agieren und die Wiedernutzung in ihrem Sinn beeinflussen, sondern ist auf externe Verwertungsideen angewiesen. Unsicherheit über die zukünftigen Entwicklungsperspektiven für das betreffende Areal und Investitionszurückhaltung können - wie auch in Hamm - ebenfalls die Folge sein. Das fehlen klarer Entwicklungsvorstellungen war neben der Bodenbelastung der wesentliche Grund für das langjährige Brachliegen der Fläche.

Ein weiterer Effekt des fehlenden Nutzungskonzeptes waren undifferenzierte Ansiedlungs- bzw. Nutzungswünsche, die teilweise nur ungern gesehen wurden, mit denen man vor Ort mangels klarer Alternativen aber nur schwer umzugehen mußte.

2. *Die Existenz von Altlasten nahmen den konkreten Verwertungsdruck von der Fläche und schufen als Nebeneffekt Zeit für konzeptionelle Überlegungen.*

Bodenbelastungen sind im allgemeinen ein Hemmnis und ein Problem für die Wiedernutzung von Brachflächen, sowohl durch den finanziellen Aufwand für eine Sanierung als auch durch den hierdurch entstehenden Zeitverlust bei der Wiedernutzung. Auf der anderen Seite hat die Existenz von Bodenbelastungen fast immer zur Folge, daß akute Nutzungsinteressen, gleich welcher Art, nicht berücksichtigt werden können, bevor eine Sanierung oder zumindest Sicherung der Belastungen erfolgt ist. Dies hat als Nebeneffekt zur Folge, daß der notwendige Zeitaufwand Luft für strategische Überlegungen über den Umgang mit der betreffenden Fläche schafft und die Zeit für die Entwicklung eines gut durchdachten Wiedernutzungskonzeptes gegeben ist. Damit wiederum können mögliche unter Zeit- oder anderem Druck getroffene Fehlentscheidungen - wie z.B. die Ansiedlung des Freizeitparks in Hamm - vermieden werden. Ohne diesen Effekt wäre das Konzept des Gewerbeparks Sachsen wahrscheinlich nie entstanden.

**3. *Der Ankauf der Fläche durch den Grundstücksfonds Ruhr ermöglichte ebenfalls die strategische Konzeptentwicklung und -umsetzung.***

Dies ist eine zwar nur für Nordrhein-Westfalen gegebene Konstellation, die aber den Wert eines Bodenfonds oder vergleichbarer Einrichtungen verdeutlicht. Der Ankauf durch den Grundstücksfonds trug ebenfalls zu einer Entlastung vom Verwertungsdruck bei, stellte darüber hinaus die Aufbereitung des Geländes finanziell sicher und gab die finanzielle und organisatorische Rückendeckung für die Entwicklung und Umsetzung des Nutzungskonzeptes. Dies hat ebenfalls entscheidend zu dessen Erfolg beigetragen.

**4. *Die Aufnahme als Modellvorhaben des Bundes und als Projekt der IBA-Emscherpark gab moralische Rückendeckung, hatte aber ansonsten begrenzte Effekte.***

Die entsprechenden Programme waren nur gering finanziell dotiert, die Mittel überdies auf konzeptionelle Arbeitsschritte begrenzt, so daß zwar eine flankierende Absicherung des Gesamtkonzeptes gegeben war - z.B. ist das Organisationskonzept für den Gewerbepark mit Bundesmitteln entwickelt worden -, die Umsetzung selbst aber nicht direkt unterstützt, sondern allenfalls indirekt forciert wurde. Der eigentliche Wert dieser Maßnahmen lag daher in der öffentlichen Anerkennung des innovativen Charakters des Vorhabens und dessen bundesweiter Darstellung. Die örtlichen Akteure bekamen damit Rückendeckung für die Durchsetzung ihrer Ziele im lokalen politischen Raum, die zwar in Hamm nicht gebraucht wurde, für andere Fälle aber durchaus von Bedeutung sein kann.

**5. *Der personelle Wechsel in bestimmten Schlüsselpositionen brachte den Raum für neue Ideen und die Dynamik für deren Umsetzung.***

Dies ist ebenfalls ein Hamm-spezifischer Faktor, aus dem nur begrenzte Schlußfolgerungen gezogen werden können. Der Dienstantritt des neuen Wirtschaftsdezernenten brachte den notwendigen kreativen Schub für die Entwicklung eines derart innovativen Konzeptes; der vorausgegangene Skandal um den bisherigen Amtsinhaber und die damit verbundene Gefahr eines Negativimages für Hamm war wesentlich mitverantwortlich für die Durchsetzbarkeit eines solchen Konzeptes in einem eher traditionellen Umfeld. Die Abwehr eines Imageschadens und die Erzeugung eines innovativen Images für Hamm konnten durch das Projekt wesentlich befördert werden; dieser Effekt wiederum verstärkte den Druck auf eine erfolgreiche Umsetzung des Konzeptes.

**6. *Die Umsetzung des Konzeptes ließ sich nicht mit dem klassischen Instrumentarium des Planungsrechtes sicherstellen, sondern erforderte andere Instrumente und ein aktives Engagement der Kommune.***

Wenn auch der Bebauungsplan für das Vorhaben notwendig war, so hätte dieses Instrument allein nicht gereicht, die angestrebten Ziele durchzusetzen. Wichtiger als dieses Instrument war zum einen die Flächenverfügbarkeit, zum anderen die Ergänzung des öffentlich-rechtlichen Instrumentariums durch privatrechtliche Vereinbarungen als Anlage zum Kaufvertrag. Diese Instrumente ermöglichten nicht nur eine Auswahl unter den potentiell ansiedlungsinteressierten Unternehmen, sondern verpflichtete die Ansiedler auch auf die ökologischen Ziele, die mit der Entwicklung des Gebietes verbunden sind. Hilfreich ist mit Sicherheit auch die Rolle des Öko-Zentrums als Betreiber bzw. Verwalter des Gewerbehofes, die auch hier eine Selektion unter den Nutzern ermöglicht. Damit zeigt das Vorhaben, daß vor allem zur Durchsetzung besonderer qualitativer Ziele ein umfassenderer Instrumenteneinsatz erforderlich ist und der Vorhabenträger sich eine starke Position sichern muß.