

Die Wiedernutzbar- machung von Montan- flächen

Die Strategie der RAG
Montan Immobilien
GmbH

Autoren

Jürgen Brüggemann,
Hans-Peter Noll, Peter
Renetzki, Konrad Ruprecht

Auf den Punkt

- RAG Montan Immobilien, Immobilienunternehmen der RAG, verwaltet und entwickelt die vom Bergbau hinterlassenen Liegenschaften nach immobilienwirtschaftlichen Kriterien.
- Der Prozess bei der Entwicklung einer ehemaligen Bergwerksfläche kann unterschiedlich lange Zeiträume beanspruchen. In der Regel ist von einer Spanne zwischen 5 und 15 Jahren auszugehen.
- Die RAG ist nach Bundesberggesetz zur Abwehr der Gefahren, die sich aus den Altlasten für die Umwelt ergeben können, verpflichtet. Neben der Sanierung von Boden und Grundwasser müssen auch geeignete Maßnahmen zur dauerhaften Überwachung des Sanierungserfolgs und der Nachsorge getroffen werden.
- Eine Routine bei der Abwicklung der sich stellenden Aufgaben ist nicht gegeben, da jede einzelne Fläche ihre eigene Konstellation aus Qualitäten, Nachbarschaften, städtebaulichem Kontext und politischen Rahmenbedingungen mitbringt.

Zentrale Einrichtung der
Westfälischen Hochschule
Gelsenkirchen Bocholt
Recklinghausen in
Kooperation mit der
Ruhr-Universität Bochum

Einleitung

Die Stilllegungen von großen Verbundbergwerksanlagen in der jüngeren Vergangenheit bedeuteten neben dem Verlust von ca. 3.000 bis 3.500 Beschäftigten die Freisetzung umfangreicher Flächenkomplexe von 100 ha und mehr. Neben dem Areal der Hauptschachtanlage verlieren Außen- und Nebenschächte, Veredlungsanlagen, technische und verkehrliche Infrastrukturen, Häfen und Halden ihre Funktion als Produktionsfaktoren (s. Kap 1).

RAG Montan Immobilien, Immobilienunternehmen der RAG und im Folgenden als RAG MI abgekürzt, verwaltet und entwickelt die vom Bergbau hinterlassenen Liegenschaften nach immobilienwirtschaftlichen Kriterien. Darüber hinaus erfüllt RAG MI für jede Fläche die Verpflichtungen im Sinne der Gefahrenabwehr gem. Bundesberggesetz - unabhängig vom Umgang nach Beendigung der Bergbauaktivitäten.

Grundsätzlich können vier Szenarien im Umgang mit Montanflächen voneinander unterschieden werden, welche eine entsprechende Strategie nach sich ziehen:

- (Teil-) Flächen werden weiterhin langfristig für „Ewigkeits-Maßnahmen“ (z.B. Wasserhaltung) betrieblich benötigt (Strategie „Halten“);
- (Teil-) Flächen werden veräußert im Sinne der Reduzierung des Immobilienbestands der RAG (Strategie „Abbau“);
- (Teil-) Flächen werden bei geeigneten Rahmenbedingungen des Marktes sowie des Städtebaus entwickelt mit dem Ziel der späteren Veräußerung baureifer Grundstücke, ggf. auch bezugsfähiger Gebäude (Strategie „Entwickeln“);
- (Teil-) Flächen werden bei grundsätzlich für Folgenutzungen günstigen Standortqualitäten, aber mittelfristig erwarteter schwacher Marktdynamik, verpachtet, um ggf. zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt zu werden (Strategie „Reserve“).

Im Folgenden wird der Prozess beschrieben, wie er bei RAG MI, Partner im Projekt „CultNature – Bio-Montan-Park NRW“, zwischen der Stilllegung eines Bergwerksstandorts und der endgültigen Folgenutzung zur Anwendung kommt. Dieser ist geprägt sowohl von bergrechtlichen als auch öffentlich-rechtlichen Verfahren einerseits sowie immobilienwirtschaftlich notwendigen Maßnahmen andererseits.

Der Prozess bei der Entwicklung einer ehemaligen Bergwerksfläche kann unterschiedlich lange Zeiträume beanspruchen. In der Regel ist von einer Spanne zwischen 5 und 15 Jahren auszugehen. Das Ergebnis dieses Prozesses ist die entwickelte Fläche, verstanden als Areal, welches für die dauerhafte Nutzung (etwa als Wohn- oder Gewerbegebiet, aber auch als gestaltete Grünfläche) vollumfänglich vorbereitet worden ist. Demnach gehen von solchen Arealen keine Ge-

fährdungen für die Umwelt aus der vormaligen Nutzung als Bergwerk aus, und es gibt planungsrechtlich gesicherte Bauflächen, die technisch erschlossen und bebaubar sind. Nicht bebaubare Teilflächen werden als Grünflächen oder für technische Infrastrukturen genutzt. Insofern gelten im Folgenden auch solche Flächen, die – trotz der skizzierten Vorbereitungsmaßnahmen – ihrer endgültigen Bestimmung noch nicht zugeführt werden konnten, als entwickelt.

1. Ausgangssituation auf der Fläche

Mit der Stilllegung eines Bergwerks wird neben dem Gelände der Hauptschachtanlage ein umfangreicher Komplex von Flächen und Anlagen freigesetzt, deren vielfältige Funktionen entbehrlich geworden sind. Das Spektrum umfasst folgende Objektkategorien:

- Hauptschachtanlage (ca. 40-50 ha)
- Hauptschachtanlage mit Kokerei
- Außenschachtanlage (ca. 5 - 10 ha)
- Wetterschacht (< 2 ha)
- Bahnhof / Gleisanlage
- Hafengelände
- Bergehalden (50 ha, <10 ha, brennend, mit Warmbereichen)
- Kokerei
- Raffinerie
- Kohlenlager
- Absinkweiher / Flotationsteich (< 10 ha, > 10 ha)
- Altschächte
- Stollensysteme
- Tagesbrüche
- Gebäude (z.B. Verwaltung, Wohnheim, Grubenwehr, Gesundheitshaus, Kauen, Werkstätten)
- Brücken
- Waldflächen
- Leitungen
- Deponie
- Grundwasserreinigungsanlage
- tagesnahe Abbaue
- Kabelkanal
- Luftschutzztollen
- Wetterkanal
- tagesnahe Grubenbaue
- sonstige Flächen (keine Bergaufsicht, z.B. Parkplätze).

Nach Beendigung der Kohlenförderung beginnt zunächst die Phase des „Raubens“ noch funktionsfähiger und an anderer Stelle wieder einsetzbarer Anlagen. Gleichzeitig werden untertägige Anlagen zurückgebaut. Während dieses etwa 12 bis 15 Monate dauernden Zeitraums muss eine Beförderung von Material und Personen weiterhin möglich sein. In einigen Fällen, etwa wenn die Exploration ausströmenden Grubengases beabsichtigt ist, wird weiterhin eine Grubenwasserhaltung betrieben. Hierzu sind ebenfalls auch untertägige Arbeiten erforderlich und somit einzelne Schächte weiterhin betriebsnotwendig. Weitere Formen eines Restbetriebs können beispielsweise sein:

- die temporäre Nutzung von Schächten zur energetischen Nutzung von Grubengas oder Bewetterung;
- der Fortbestand standortübergreifender Nutzungen, z.B. von Lagerflächen, Werkstätten, Grubenwehr, Ausbildungseinrichtungen, Archiv, Unterkünften, Verwaltung etc.,
- Grundwasserreinigungsanlagen inkl. Monitoring,
- Pumpwerke zur dauerhaften Absenkung des Grundwassers.

Darüber hinaus sind Schachtschutzbereiche, Umlagerungsbauwerke etc. nur eingeschränkt nutzbar und bedürfen der Nachsorge (siehe Kap. 2.3.1). Von den vorgenannten Objektkategorien weisen grundsätzlich die Areale von Hauptschachtanlagen sowie von Außenschachtanlagen, Hafengelände, Kohlenlagerflächen, Gebäude und Parkplätze eine Eignung für die Vorbereitung auf eine höherwertige Folgenutzung auf.

Ausgangspunkt einer Entwicklungsmaßnahme ist typischerweise eine etwa 35 ha große, ebene und frei geräumte Fläche mit aufstehenden Produktionsanlagen und Gebäuden, umgeben von einer Mauer.

2. Der Weg zur Folgenutzung einer ehemaligen Bergwerksfläche

Bergwerksareale unterscheiden sich nicht nur von Standorten auf der Grünen Wiese, sondern auch von anderen vormaligen Produktionsstandorten. Selbst der Flächentyp „Ehemalige Bergwerksfläche“ ist durchaus heterogen. Jede Fläche ist durch eine spezifische Konstellation an Qualitäten – etwa im städtebaulichen Umfeld, der Erschließungsmöglichkeiten oder der Altlastensituation – gekennzeichnet.

Wesentliche Erkenntnisse für die Vorbereitung einer Fläche auf eine Folgenutzung liegen jedoch nicht zu Beginn des Prozesses der Entwicklung vor. So ist etwa die detaillierte Altlastensituation im Boden oder in den ehemaligen Produktionsgebäuden erst nach eingehenden Untersuchungen bekannt. Das Gleiche gilt für den baulichen Zustand von Gebäuden und deren generelle Weiterverwendung für neue Nutzungen.

Auf der Grundlage von Annahmen, die allein auf Erfahrungen basieren, muss daher bereits zu einem frühen Zeitpunkt eine Beurteilung der Entwicklungsperspektiven der Fläche getroffen werden. Die endgültige Folgenutzung einer ehemaligen Bergwerksfläche setzt eine Vielzahl von Entscheidungen auf Grundlage der jeweiligen Informationen in unterschiedlichen Projektstadien voraus. Neue Erkenntnislagen können unter Umständen zu einer Anpassung der Entwicklungsstrategie führen. Auch geänderte Rahmenbedingungen, wie etwa neue politische Mehrheiten, können eine Strategieberücksichtigung erforderlich machen. Nicht zuletzt die vielfältigen Möglichkeiten der öffentlichen Partizipation an Planungsprozessen stellen zwischenzeitliche Entwicklungsergebnisse in Frage. Unter den skizzierten Umständen ist die „geradlinige“ Entwicklung einer ehemaligen Bergwerksfläche nahezu unmöglich. Regelmäßige Überprüfungen und eine Anpassung der Entwicklungsziele sind charakteristisch für den komplexen Weg zur Folgenutzung.

RAG MI hat zur Abbildung des Prozesses der Entwicklung einer ehemaligen Bergwerksfläche die sogenannte „Projektuhr“ entwickelt (Abb. 1). Diese beschreibt die wesentlichen Bearbeitungsinhalte, die Zuständigkeiten sowie die Meilensteine für zentrale Entscheidungen in insgesamt fünf Phasen.

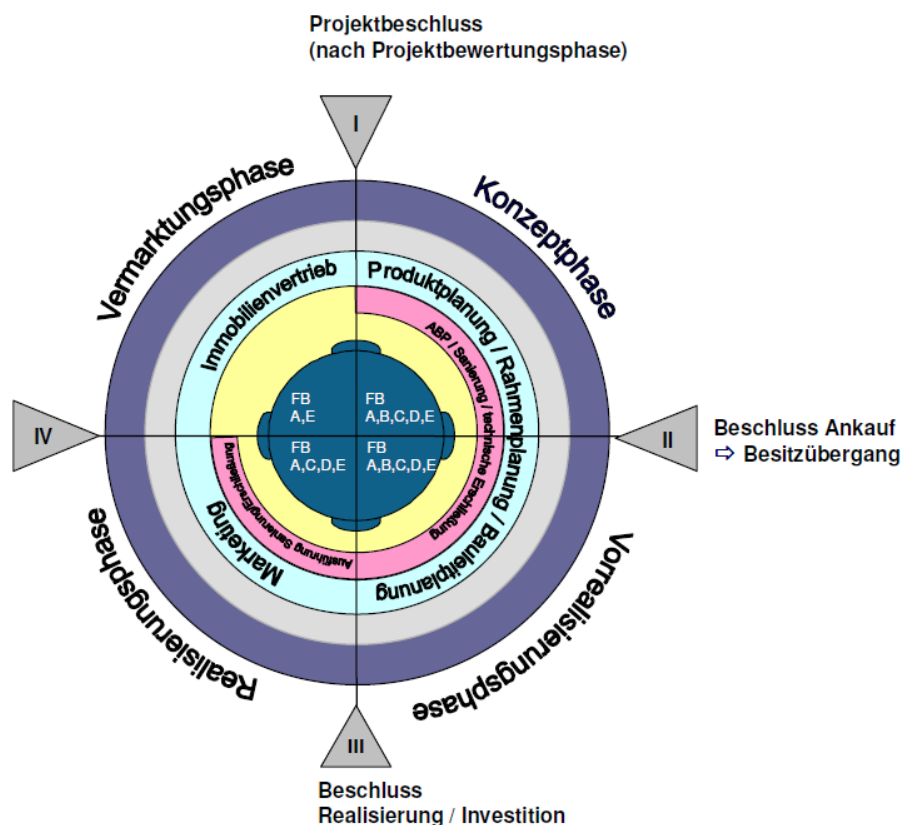


Abb.1: „Projektuhr“ der RAG MI GmbH

Nach Prüfung der Wertsteigerungs- und Verwertungsmöglichkeiten einer Fläche sowie der Rahmenbedingungen für einen Ankauf der Fläche von RAG (Portfoliobewertung) erfolgt ein Projektbeschluss, um die Folgenutzung zu präzisieren (Konzeptphase, Vorrealisierungsphase). Der dabei gewonnene Erkenntnisumfang versetzt das Unternehmen in die Lage, über die mit einer Realisierung verbundenen umfangreichen Investitionen nach betriebswirtschaftlichen Kriterien entscheiden zu können. Schließlich folgen die Umsetzung der Planungen (Realisierungsphase) sowie die Kundenansprache und Durchführung von Grundstücksverkäufen und -übertragungen (Vertriebsphase). Die damit einhergehenden Arbeitsschritte und -inhalte werden in den folgenden Kapiteln beschrieben.

Bezogen auf den gesamten Flächenbestand des RAG-Konzerns können auf diese Weise Wertsteigerungsmöglichkeiten nur für einen Bruchteil überhaupt identifiziert werden. Vielfach hat dies mit der gegenwärtigen Nutzungsart (Wald- / Forstflächen oder auch Landwirtschaftliche Nutzflächen) oder auch mit der Lage der Flächen im planerischen Außenbereich mit hohen Nutzungsrestriktionen zu tun. Auch der Zuschnitt einzelner Flächen, etwa von Gleisanlagen, spielt hier eine Rolle. In anderen Fällen wird bereits zu einem frühen Zeitpunkt festgestellt, dass die an der präferierten Folgenutzung orientierte Bodenaufbereitung zu aufwändig ist oder aber ein regionales Flächenüberangebot mit deutlichen Lagevorteilen anderer Standorte besteht. Sofern derartige Flächen dem Bergrecht unterliegen, müssen die zur bergrechtlichen Entlassung erforderlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

2.1 Voraussetzungen für die Entwicklung einer ehemaligen Bergwerksfläche

Die Entwicklung ehemals montan-industriell genutzter Areale setzt eine Investitionsentscheidung beim Eigentümer voraus. Um Flächen überhaupt einer Entwicklung zuführen zu können, muss RAG MI zunächst das Eigentum von der RAG erwerben. Dies geschieht, auf Grundlage von Verkehrswertgutachten, zu marktüblichen Konditionen und setzt das Vorliegen einer wirtschaftlich darstellbaren Folgenutzungsperspektive voraus. Diese kann zu diesem Zeitpunkt – aufgrund fehlender Detailkenntnisse – in der Regel noch nicht vollkommen präzise sein; Risiken etwa aus künftigen Altlastenbefunden können nicht ausgeschlossen werden. Die Entscheidung zugunsten der Entwicklung einer ehemaligen Bergwerksfläche erfolgt auf einer umfangreichen Datenbasis.

Mögliche Folgenutzungen einer Fläche werden mittels einer mehrstufigen Untersuchungssystematik eingegrenzt. Dabei werden insbesondere die Lagequalitäten der Fläche, die städtebauliche Situation bzw. das Umfeld sowie die kurz-, mittel- und langfristigen Marktaussichten für unterschiedliche Nutzungsarten beurteilt (siehe folgende Kapitel). Darüber hinaus hat der Altlastenbefund auf der Fläche bzw. Teilflächen erheblichen Einfluss auf die weiteren Planungen.

Nur in Ausnahmefällen ist das Ergebnis dieser Analysen die Empfehlung einer monofunktionalen Nutzung. Allein die Dimensionen der Flächen (oftmals > 5 ha) bedingen eine Mischung von unterschiedlichen Folgenutzungsarten; Kombinationen einander ergänzender Nutzungen, z.B. Wohnen und Freiflächen, sind der Regelfall.

2.1.1 Lage- und Flächenqualitäten

Ehemals durch den Bergbau genutzte Flächen liegen z.T. innerstädtisch bzw. innerhalb des Siedlungskontextes (Bsp. Bergwerk West in Kamp-Lintfort), teilweise in Siedlungsrandbereichen (Bsp. Bergwerk Ost in Hamm), aber auch im planerischen Außenbereich. Die jeweilige Lage kann bereits für die künftige Folgenutzung solcher Flächen bedeutsame Rahmenbedingungen setzen. So sind im planerischen Außenbereich gemäß Baugesetzbuch (BauGB) nur bestimmte Nutzungen überhaupt zulässig, die etwa eine Affinität zur Landwirtschaft aufweisen oder im Zusammenhang mit der lokalen Energieversorgung stehen (§ 35 BauGB).

Flächen innerhalb von Siedlungsbereichen liegen wiederum in der Nachbarschaft zu schützenswerten Nutzungen, wodurch besonders emittierende Nutzungsarten auf der Fläche praktisch auszuschließen sind. Neben planungsrechtlich relevanten Unterschieden sind Lagen jedoch auch von Unterschieden im Marktumfeld gekennzeichnet. Flächen in Städten der Hellwegzone des Ruhrgebiets können u.U. von einer insgesamt höheren Marktdynamik profitieren als Flächen etwa in der Emscherzone. Dies kann je nach Nutzungsart variieren. Allerdings kann das Geschäft mit der Entwicklung von ehemaligen Montanstandorten nicht abgekoppelt vom allgemeinen immobilienwirtschaftlichen Marktgeschehen bewertet werden. Nicht zuletzt spielt im Falle von Angebotsalternativen, die sich einem potentiellen Käufer bieten, auch das Image einer Kommune eine Rolle.

Im Gegensatz zur Lage können die Qualitäten einer ehemaligen Bergwerksfläche in Abhängigkeit vom Entwicklungsziel verändert werden. So können etwa durch Zukauf von benachbarten Grundstücken der Zuschnitt und die Größe der zu entwickelnden Fläche optimiert werden. Die Ausnutzung von Grundstücken beeinträchtigende Unterschiede in der Topographie können durch Auffüllungen ausgeglichen werden. Störende Leitungen im Untergrund oder oberirdisch können verlegt, unzureichende Zufahrten können ausgebaut werden. Altlasten im Untergrund, namentlich verunreinigte Bodenmassen oder Grundwässer, aber auch Fundamente oder Hohlräume, können beseitigt bzw. gesichert werden (siehe Kap. 2.3.1). Festgestellte hochwertige ökologische Funktionen im Sinne des Natur- und Artenschutzes können durch geeignete Maßnahmen gesichert werden. Der mit den unterschiedlichen Maßnahmen einhergehende Aufwand ist in seinem Umfang sehr unterschiedlich und Gegenstand eingehender Wirtschaftlichkeitsanalysen. Nicht immer ist die Durchführung sämtlicher Maßnahmen sinnvoll. So kann z.B.

die Verlegung von Hochspannungsleitungen, gemessen an dem Mehrwert durch eine bessere Grundstücksausnutzung, aufgrund aufwändiger Verfahren und hoher Kosten ineffizient sein. Oder die mit einem vollständigen Austausch des Bodens zusammenhängenden hohen Kosten führen dazu, dass nur eine Teilfläche eines ehemaligen Bergwerksgeländes für eine höherwertige Folgenutzung vorbereitet wird. Festzuhalten bleibt, dass Flächenqualitäten im Sinne der späteren Entwicklung eines Areals grundsätzlich veränderbar sind, der Umfang letztlich Gegenstand wirtschaftlicher Abwägungen ist.

Nur auf einer längeren Zeitachse veränderbar sind hingegen die mentalen Altlasten, die nicht nur ehemaligen Bergbauarealen, sondern unter Umständen auch den diese umgebenden Quartieren oder Stadtteilen anhaften. Neben dem Stigma als „Stätte des Niedergangs“ spielen hier Vermutungen über schwerwiegende Altlastenproblematiken eine Rolle, denen durch sachliche Aufklärung nicht ohne weiteres beizukommen ist. Solche mentalen Altlasten spielen bei der Standortentscheidung von Unternehmen oder der Investitionsentscheidung von Wohnungsbauträgern erfahrungsgemäß eine Rolle.

2.1.2 Städtebauliches Umfeld

Die Lage von ehemaligen Bergwerksarealen innerhalb eines Siedlungskontextes wirkt sich grundsätzlich günstig auf deren Entwicklungsperspektiven aus. Zum einen lassen sich aus den die Fläche umgebenden Funktionen und Strukturen mögliche Folgenutzungen direkt ableiten, zum anderen genießt die Entwicklung innerstädtischer Brachflächen eine politische Priorität gegenüber der zusätzlichen Versiegelung von Freiflächen an der Peripherie. „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ lautet das stadtentwicklungspolitische Leitbild, im Übrigen auch begründet mit der höheren energetischen Versorgungseffizienz von dichten bzw. nachverdichteten Stadträumen.

Eine die Inwertsetzung von Brachflächen begünstigende Voraussetzung liegt im Vorhandensein von städtischen Schlüsselfunktionen im Umfeld, welche Synergiepotentiale eröffnen. Das benachbarte Einkaufszentrum oder der nahe Erholungsschwerpunkt haben einen positiven Einfluss auf die Entscheidung zur Entwicklung eines Wohnquartiers. Ein Hafen oder eine dauerhaft verfügbare Wärmezufuhr (etwa aus einer Müllverbrennungsanlage) wirken sich günstig auf die Entwicklung von Gewerbe- oder Industrieflächen aus. Schlüsselfunktionen können aber auch thematisch ergänzende Folgenutzungen bedingen, etwa gesundheitswirtschaftliche Dienstleistungsangebote im Umfeld von Krankenhäusern.

In der Praxis stellen die in unmittelbarer Nachbarschaft zu Brachflächen befindlichen Nutzungen gelegentlich jedoch auch Restriktionen für eine spätere Entwicklung dar. Typisch für die frühe Stadtentwicklung im Ruhrgebiet war die Errichtung von Wohnquartieren im unmittelbaren Umfeld des Bergwerks. Diese genießen nach dessen Stilllegung einen hohen Schutzstatus, so dass eine mit Emissionen verbundene Folgenutzung auf der ehemaligen Bergwerksfläche allenfalls unter hohen Auflagen möglich ist. So mag die Entwicklung eines Industrieparks trotz einer guten verkehrlichen Anbindung des Areals aufgrund der für das städtebauliche Umfeld unzumutbaren Lärm- und Staubbelastungen von vornherein zum Scheitern verurteilt sein. Andersherum ist die Entwicklung eines Wohnquartiers auf einer montanindustriellen Brache trotz sonstiger günstiger Rahmenbedingungen wiederum nicht realisierbar, wenn die notwendigen Abstände zu einem bestehenden Industrieunternehmen nicht eingehalten werden.

Bedeutsam für die Entwicklungsperspektive einer Brache sind auch weitere Faktoren:

- informelle Planungen der Kommunen (etwa Konzepte zur Wohnraumentwicklung, einem Gewerbeflächenmanagement oder zur Klimafolgenanpassung),
- die Ausstattung des Umfelds mit sozialer Infrastruktur,
- die Qualität der Bausubstanz,
- die Integrierbarkeit der Fläche in das funktionale System des Stadtteils (gemeint ist die Möglichkeit zur Ergänzung fehlender Funktionen),
- die sozialen Milieus eines Quartiers und nicht zuletzt
- die jeweilige Bodenrichtwertzone

fließen ein in die frühzeitige Beurteilung der Wertsteigerungs- und damit Entwicklungsperspektiven von Altstandorten.

2.1.3 Altlasten

Die Vorbereitung für eine Folgenutzung, ggf. auch als reine Grünfläche, setzt einen sach- und fachgerechten Umgang mit den Altlasten im Untergrund voraus. Zu den auf einer ehemaligen Bergbaufläche typischen Altlasten sind in der Regel chemische Verunreinigungen in den Bodensubstraten, in der Bodenluft und im Grundwasser sowie Fundamente und Hohlräume zu verstehen. Üblicherweise kommen auch noch Kriegseinwirkungen in Form von Kampfmitteln hinzu.

Gemäß dem Verursacherprinzip ist die RAG nach den Regelungen des Bundesberggesetzes (BBergG) zur Abwehr der Gefahren, die sich aus den Altlasten für die Umwelt ergeben können, verpflichtet. Neben der Sanierung von Boden und Grundwasser müssen auch geeignete Maß-

nahmen zur dauerhaften Überwachung des Sanierungserfolgs und der Nachsorge getroffen werden (Monitoring).

Das Verfahren zur Entlassung einer Fläche aus der Bergaufsicht ist als Sonderrecht im Bundesberggesetz (BBergG) geregelt (Abb. 2). Diese ist wesentliche Voraussetzung für die Zuführung einer vormals bergbaulich genutzten Fläche in eine neue Nutzung, welche im öffentlich-rechtlichen Planungsrecht geregelt ist (etwa in Form eines rechtskräftigen Bebauungsplans). Nach § 69 Absatz 1 BBergG unterliegt der Bergbau der Aufsicht durch die zuständige Behörde. Grundstücke stehen unter Bergaufsicht, wenn sie Teil eines Bergbaubetriebs oder eines früheren Bergbaubetriebs sind, falls von diesem eventuell noch Gefahren ausgehen. Für die Beendigung der Aufsicht sind zwei Voraussetzungen zu erfüllen:

- die Durchführung eines Abschlussbetriebsplans (ABP) oder entsprechender Anordnungen durch die zuständige Behörde (Abb. 2);
- die Tatsache, dass durch den Betrieb keine Gefahren für Leben und Gesundheit Dritter, für andere Bergbaubetriebe oder Lagerstätten, oder gemeinschädliche Einwirkungen eintreten werden (§ 69 Absatz 2 BBergG).

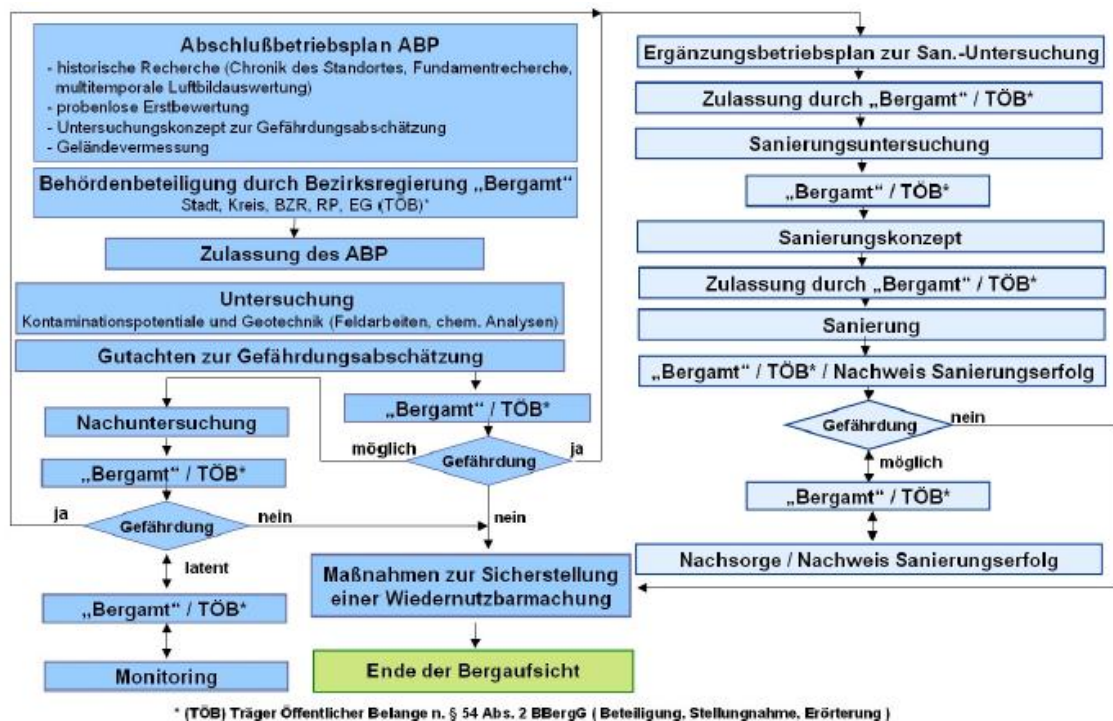


Abb. 2: Ablaufschema ABP-Verfahren nach BBergG (Quelle: RAG MI)

Das Abschlussbetriebsplanverfahren (ABP-Verfahren) ist also das zentrale verfahrensrechtliche Instrument, um die Entlassung eines Betriebs vorzubereiten. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass das Ergebnis des ABP-Verfahrens nicht die altlastenfreie Fläche ist. Ein Teil der Altlasten wird beseitigt, ein anderer Teil wird so gesichert, dass er sich nicht über verschiedene Gefährdungspfade (z.B. Ausgasung) räumlich ausbreiten kann. Im Regelfall muss bei einem ehemaligen Bergwerksareal von einem Verfahrenszeitraum von 3 bis 5 Jahren ausgegangen werden.

Bei der RAG obliegt der RAG MI die Einleitung und Durchführung der ABP-Verfahren. Über die im § 53 BBergG beschriebenen Anforderungen hinaus beinhaltet der Abschlussbetriebsplan im Wesentlichen:

- die Chronik des Standorts,
- eine industriegeschichtliche Recherche mit multitemporaler Luftbildauswertung,
- eine Fundamentrecherche,
- eine probenlose Erstbewertung,
- Aussagen zur Geologie,
- die Darstellung der vorhandenen Infrastruktur,
- eine Geländevermessung,
- ein Untersuchungskonzept zur Gefährdungsabschätzung,
- eventuell auch schon Aussagen zur Folgenutzung.

Der Abschlussbetriebsplan wird beim zuständigen Bergamt, angesiedelt bei der Bezirksregierung, eingereicht. Wird das Untersuchungsprogramm zugelassen, folgen gegebenenfalls weitere Arbeitsschritte auf der Fläche:

- eine Untersuchung des Bodens,
- die Einrichtung von Bodenluftmessstellen und Entnahme von Bodenluftproben,
- die Einrichtung von Grundwassermessstellen und Entnahme von Grundwasserproben.

Kernelement des ABP-Verfahrens ist ein mehrstufiges Untersuchungsverfahren zur Altlastensituation (Zeitzeugenbefragung, Multitemporale Luftbildauswertung, Probenlose Erstbewertung (Gefährdungsabschätzung)), welches in einem Gutachten mündet, mittels dessen das von der Fläche ausgehende Gefährdungspotential eingeschätzt wird. Auf Teilflächen, innerhalb derer der Kontaminationsverdacht besonders hoch ist (Altlastenverdachtsflächen), werden die Untersuchungen durch Anlage eines engen Bohrungsrasters besonders intensiviert.

Unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) – in der Regel die Belegenheitskommune, der Kreis, die Bezirksregierung und das Staatliche Umweltamt – stellt das Bergamt das Ende der Bergaufsicht fest, sofern ein Gefährdungspotential nicht erkannt werden kann. Im Falle einer anzunehmenden Gefährdung ist im Rahmen des ABP-Verfahrens die geeignete Sanierung der Fläche durchzuführen, die auch die Wiedernutzbarmachung zum Ziel hat. Formal bedeutet dies die ordnungsgemäße Gestaltung der vom Bergbau in Anspruch genommenen Oberfläche unter Beachtung des öffentlichen Interesses (§ 4 Absatz 4 BBergG). Das bedeutet konkret die Verhinderung eines Austrags von Kontaminationen und die Unterbindung der relevanten Gefährdungspfade (Abb. 3).

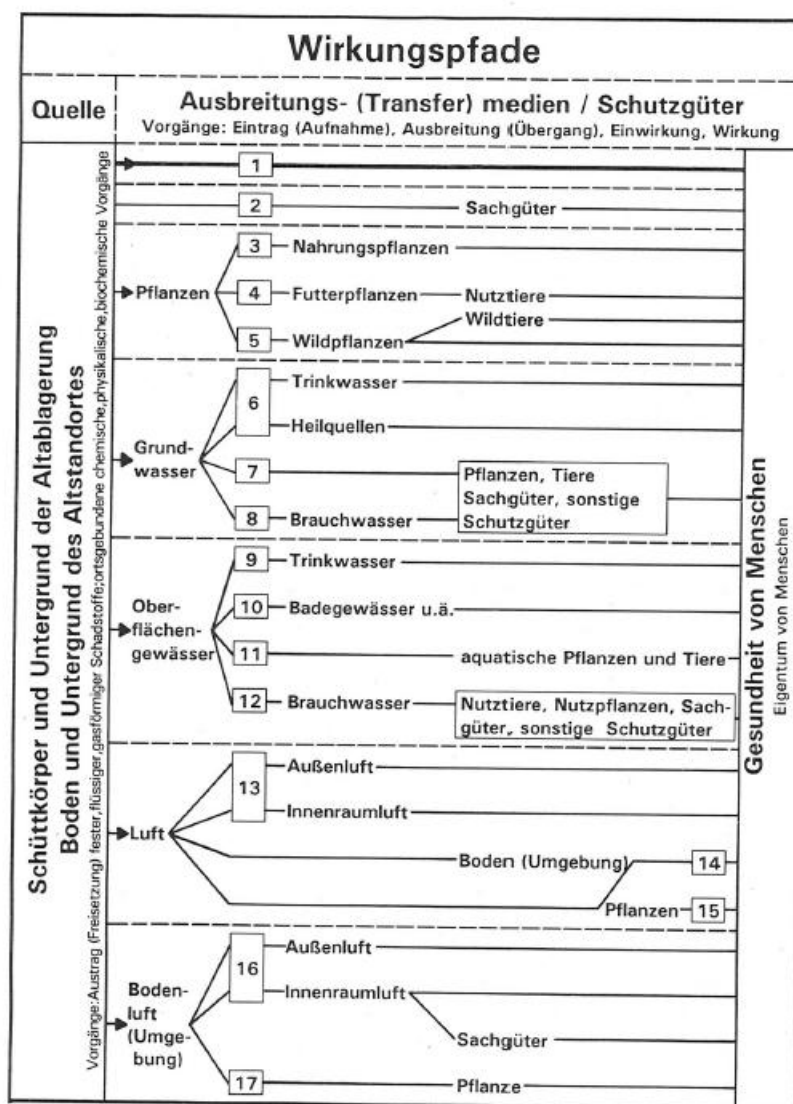


Abb. 3: Zusammenstellung möglicher Wirkungspfade bei Altablagerungen und Altstandorten (Quelle: MURL 1991)

Die im Laufe des ABP-Verfahrens anwachsende Erkenntnislage nimmt unmittelbar Einfluss auf die Folgenutzungsüberlegungen auf der Fläche. Grundsätzlich lassen die dokumentierten

Vornutzungen eine Einschätzung des Umfangs der aus Altlasten resultierenden Restriktionen für eine Entwicklung bereits zu. Gleichwohl kann nicht ausgeschlossen werden, dass unerwartete Befunde eintreten, die bisherige Überlegungen bezüglich einer Entwicklung konterkarieren und eine Anpassung der Strategie erforderlich machen.

2.1.4 Artenschutz

Seit der „Kleinen Novelle“ des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) im Jahr 2007 sowie einer nochmaligen Überarbeitung im Jahr 2009 ist eine Überprüfung artenschutzrechtlicher Belange bei Eingriffen bei der Planung und Zulassung von Bauvorhaben vorgeschrieben. Als allgemein schützenswert gelten alle wild lebenden Tiere und Pflanzen, speziell die streng geschützten Arten nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie, der Europäischen Vogel-Richtlinie sowie der EG- und Bundesartenschutzverordnung.

Die Wirkungsanalyse von Planungsvorhaben auf den Artenbestand ist ein eigenständiges Verfahren, welches gleichzeitig Bestandteil weiterer Verfahren (wie z.B. des Umweltberichts oder der Prüfung nach der Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren) ist. Im Kern geht es um die Untersuchung der Störwirkung von Vorhaben auf das mögliche bzw. tatsächliche Artenspektrum. Somit sind Artenschutzbelange bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren zu berücksichtigen.

Direkt nach Stilllegung eines Bergwerks beginnt die Erfassung artenschutzrelevanter Daten (Flora, Fauna und Habitate) auf der Fläche und in den Gebäuden. Die Ergebnisse deren Auswertung bilden die Ausgangssituation, auf welche bei der Wirkungsanalyse künftiger Sanierungs-, Erschließungs- und Baumaßnahmen Bezug genommen wird.

Die Artenschutzprüfung (ASP) erfolgt in Nordrhein-Westfalen nach einem dreistufigen Verfahren. Nach Prüfung der Relevanz (Stufe I) einer beabsichtigten Maßnahme für den Artenschutz (betroffene Arten, voraussichtliche Wirkung) werden die Wirkungen im Detail und für jede einzelne Art analysiert (Stufe II). Unter die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG fallen:

- das Fangen, Verletzen oder Töten wild lebender Tiere der besonders geschützten Arten,
- die Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen wild lebender Tiere jener Arten (erhebliche Störung),
- die Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung wichtiger Fortpflanzungs- und Ruhestätten wild lebender Tiere jener besonders geschützten Arten sowie
- die Beschädigung oder Zerstörung wilder Pflanzen der besonders geschützten Arten.

Entscheidend für die Genehmigung beabsichtigter Maßnahmen (etwa einer Bodenaufschüttung, eines Gebäudeabbruchs oder einer Erschließungsmaßnahme) ist, inwieweit eines der v.g. Verbote ausgelöst wird und ob eventuelle Beeinträchtigungen der ökologischen Funktion vermieden bzw. ausgeglichen werden können. Die Einrichtung einer ökologischen Baubegleitung hat in diesem Zusammenhang zum Ziel, die Wirkungen des Eingriffs auf das Ökosystem zu minimieren. Je nach Schlussfolgerungen können Maßnahmen – evt. mit Auflagen – für zulässig oder unzulässig erklärt werden. Sofern Verbote ausgelöst und Beeinträchtigungen einzelner geschützter Arten unvermeidlich sind, kann ein Ausnahmegenehmigungsverfahren nach § 45 BNatSchG eingeleitet werden (Stufe III). So können grundsätzlich unzulässige Vorhaben ausnahmsweise genehmigt werden, wenn zwingende Gründe dafür sprechen, die Maßnahmen alternativlos sind und der Erhaltungszustand der Populationen einer Art sich nicht verschlechtert. Sofern nur eine dieser drei Voraussetzungen nicht erfüllt ist, kann das Vorhaben in der beantragten Form nicht umgesetzt werden.

Bei RAG MI gibt es derzeit noch kein standardisiertes Verfahren für die Einbindung des Artenschutzes in die einzelnen genehmigungspflichtigen Vorhaben. Somit wird die ASP zu sehr unterschiedlichen Zeitpunkten in das Gesamtverfahren zur Beendigung der Bergaufsicht eingebunden. Teilweise kommt es dabei zu einer inhaltlichen Verknüpfung mit Entwicklungsabsichten am Standort.

Ähnlich wie im Umgang mit Altlasten haben artenschutzrelevante Erkenntnisse unmittelbaren Einfluss auf den Prozess zur Vorbereitung einer Fläche auf eine Folgenutzung. Neue Befunde, etwa die Beobachtung der Neuansiedlung von Tier- oder Pflanzenarten auf Sukzessionsflächen, können hinsichtlich der inhaltlichen und zeitlichen Ziele bei der Sanierung, der Erschließung oder im Hochbau erhebliche Konsequenzen nach sich ziehen.

2.1.5 Marktaussichten

Neben den Qualitäten des zu entwickelnden Standorts und den städtebaulichen Rahmenbedingungen spielen die Aussichten auf eine positive Akzeptanz durch die lokalen oder regionalen Immobilienmärkte die entscheidende Rolle bei der Entscheidung über eine Entwicklungsinvestition. Nicht zuletzt aus den negativen Erfahrungen mit den – z.T. umfangreich öffentlich geförderten – Angebotsplanungen der 1990er- und frühen 2000er-Jahre resultiert die zunehmende Analyse der Immobilienmärkte und des Wettbewerbs. Auch das im Hinblick der Bevölkerung kontinuierlich schrumpfenden Ruhrgebiet vorhandene Überangebot an Flächen macht eine intensive Auseinandersetzung mit der Nachfrageseite erforderlich.

Ergebnis einer eingehenden Befassung mit den am konkreten Standort nachfragerlevanten Nutzungen muss neben der Art der Nutzung (Wohnen / Gewerbe / Handel usw.) die jeweilige Flächeninanspruchnahme sowie ein realistischer Kaufpreiserlös sein. Bereits zu einem frühen Zeitpunkt wird somit ein Nutzungsprogramm für die zu entwickelnde Fläche beschrieben, für welches ein vollständiger Verkauf innerhalb eines begrenzten Zeitraums (z.B. von 5 Jahren) mit hoher Wahrscheinlichkeit angenommen werden kann. Positiv auf die Entwicklungsentscheidung wirkt sich aus, wenn nach Analyse der Wettbewerbssituation eine Marktnische identifiziert werden kann, die eine hohe Absorptionsquote der vermuteten lokalen / regionalen Nachfrage verspricht. Positiv wirkt sich auch aus, wenn nachweislich einer voraussichtlich anhaltend hohen Marktdynamik schon mittelfristig nicht mit einem angemessenen Angebot begegnet werden kann.

Verlässliche Aussagen über Marktaktivitäten sind grundsätzlich schwierig. Das hängt zum einen mit der Datenlage zusammen, die für Klein- und Mittelstädte etwa im nördlichen Ruhrgebiet oder im Raum Ibbenbüren, wo ein Großteil der montanindustriellen Liegenschaften liegt, nicht so umfangreich ist wie für die Oberzentren. Vor allem der lange Entwicklungsprozess macht eine regelmäßige Überprüfung der vormals getroffenen Einschätzungen erforderlich.

2.1.6 Konzeptplanung

Eine erste konkrete Planungsaufgabe ergibt sich bei der Überführung eines allgemeinen Nutzungsprogramms für eine ehemalige Bergwerksfläche in ein flächenscharfes Strukturkonzept. Dieses ist Grundlage für die spätere Bauleitplanung (s. Kapitel 2.2) und beinhaltet Erschließungsachsen, Freiflächen und Baufelder. Bei der Erarbeitung eines Strukturkonzepts werden in der Regel mehrere Varianten erarbeitet, welche sich im Wesentlichen hinsichtlich der Verteilung der unterschiedlichen Nutzungsarten (inklusive der Grün- und Verkehrsflächen) auf der Gesamtfläche unterscheiden. Zusätzlich können auch die Flächenanteile der einzelnen Nutzungsarten variieren.

Die räumliche Verteilung der einzelnen Nutzungsarten hängt ab von den vorgefundenen Restriktionen, welche die Ausnutzung der Fläche beeinträchtigen. Diese resultieren aus der bergbaulichen Vornutzung, aus der Liegenschaftsverwaltung (z.B. Gestattung von Leitungen, die nicht überbaut werden dürfen) oder aus dem Planungs- bzw. Immissionsschutzrecht.

Das Strukturkonzept liefert auch die Flächenbilanz, welche zur Ermittlung der Wirtschaftlichkeit des gesamten Projekts benötigt wird.

2.1.7 Wirtschaftlichkeit

Notwendige Voraussetzung für den Ankauf und letztlich für die Investition in die Entwicklung eines ehemaligen Bergwerkareals ist der Nachweis einer Mindestrendite. Diese muss auch gegenüber den Kreditinstituten nachgewiesen werden, welche Fremdkapital zur Finanzierung beisteuern. Dieses ist insofern von Bedeutung, weil zwar die Finanzierung von Hochbauprojekten, die Projektentwicklung im immobilienwirtschaftlichen Sinn, ein für Banken oftmals reizvolles Geschäft ist. Die Investition in die Entwicklung – zumal altlastenbehafteter – Flächen ist indes schwieriger zu vermitteln.

Kernelemente der angewendeten Investitionsrechnung sind die Erlösplanung für Teilflächen mit den einzelnen Nutzungsarten und ggf. die Folgenutzung von Bestandsgebäuden einerseits und die Kostenplanung andererseits. Kosten fallen in der Regel an für den Erwerb des Grundstücks, Fachgutachten, die Sanierung und Herrichtung der Fläche, den Bau der technischen und verkehrlichen Erschließung, die landschaftspflegerische Kompensation inkl. Artenschutz, den Vertrieb, ggf. für den Erhalt von Denkmälern sowie für die Fremdfinanzierung. Somit kommt die Entwicklung einer Bergwerksfläche nur zustande, wenn der Mix aus Folgenutzungen solche Erlöse erwarten lässt, welche den skizzierten Kostenumfang über die Dauer der Entwicklungsmaßnahme (nicht erst am Ende!) refinanzieren und eine wettbewerbsfähige Rendite einspielen. Dies ist eine Herausforderung, wenn die marktgängigen Kaufpreise für baureifes Land (Bodenrichtwerte) in manchen Regionen teilweise niedriger sind als der Preis für einen Quadratmeter Teppichboden.

Bei Nachweis der wirtschaftlichen Tragfähigkeit des – aus den Rahmenbedingungen des Städtebaus und des Marktes sowie der Altlastensituation abgeleiteten – Folgenutzungskonzepts endet die Konzeptphase und es erfolgt der Beschluss zum Ankauf (vgl. Abb. 1). Mit diesem Beschluss fällt gleichzeitig die Entscheidung, die Sanierung und Herrichtung eines ehemaligen Bergwerkareals über die bergrechtlichen Vorgaben für eine einfache Freifläche hinaus vorzunehmen.

2.2 Präzisierung der Folgenutzung einer ehemaligen Bergwerksfläche

Sofern die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragfähige Folgenutzung eines ehemaligen Bergwerksareals erfüllt sind, übernimmt RAG MI dieses in ihr Eigentum. Somit ist die Flächenverfügbarkeit für die spätere Folgenutzung gewährleistet. Vor der Entscheidung zur Investition bedürfen die Planungen einer inhaltlichen und zeitlichen Präzisierung. Hintergrund sind z.B. die Bedürfnisse der Nutzerseite, etwa bezüglich der Baureife zum Zeitpunkt der Übernahme von Grundstücken und der genauen planungsrechtlichen Festsetzungen. Aber auch die Finanzierungs- und Liquiditätsplanung der Entwicklungsseite setzt hierfür einen Rahmen.

Bei der qualitativen Ausgestaltung der Planung von Baufeldern, etwa von Wohnbereichen, treffen die Interessenlagen der einzelnen Akteure aufeinander: die Nutzungsorientierung der Bauträgergesellschaft, die Vermarktungsorientierung des Eigentümers und die Qualitätsorientierung der Kommune. Hierin müssen nicht notwendigerweise Widersprüche liegen, in der Regel erfordert die Annäherung dieser Interessenlagen jedoch einen längeren Abstimmungsprozess, z.B. während des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans.

Die monofunktionale Belegung großflächiger Bergwerksareale bildet die Ausnahme, Mischnutzungen sind die Regel. Diese gilt es, harmonisch miteinander zu verbinden, um das Konfliktpotential aus der Nachbarschaft der unterschiedlichen Nutzungsarten möglichst gering zu halten. Dieser Anforderung wird in der Planung oftmals durch Bildung von nutzungsspezifischen Zonen auf der zu planenden Fläche Rechnung getragen, welche z.B. durch Grünzüge eine räumliche Trennung erfahren. In einem Rahmenplan werden die Folgenutzungsplanungen mit den Anforderungen, die sich aus unterschiedlichen Fachplanungen, z.B. Sanierung, Lärmschutz, Verkehr, Bodenschutz, Ver- und Entsorgung ergeben, zusammengeführt. Der Rahmenplan ist somit ein komplexes Planwerk mit Orientierungsfunktion für die nachfolgenden planungsrechtlichen Verfahren.

Voraussetzung für die künftige Nutzung der Bergwerksfläche ist das Vorliegen eines rechtskräftig geänderten Flächennutzungsplans (FNP). Als vorbereitende Bauleitplanung mit Geltungsbereich für die gesamte Kommune werden in diesem Planwerk die künftig beabsichtigten Nutzungsarten – ohne Parzellenschärfe – dargestellt. Üblicherweise muss die Nutzungsart „Bergwerk“ (in der Regel als Industriefläche „GI Bergbau“ oder Sondernutzungsfläche „SO Bergbau“ dargestellt) geändert werden in die geplanten Folgenutzungsarten, etwa „Wohnen“ (W), „Gewerbe“ (GE oder GI) oder „Grünflächen“. Der FNP hat eine rechtliche Bindungswirkung ausschließlich für die kommunalen Genehmigungsbehörden und ist von der übergeordneten Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung) zu genehmigen. Präzise Planungsinhalte sind Gegenstand von Bebauungsplänen (B-Pläne), in deren Geltungsbereich, der in der Regel mehrere Grundstücke umfasst, die zulässige Art und das Maß der Nutzungen parzellenscharf festgesetzt sind. Als kommunale Satzung haben B-Pläne allgemein rechtsverbindlichen Charakter.

Beide Bauleitplanungen (FNP und B-Plan) werden nach den Regelungen des Baugesetzbuchs (BauGB) aufgestellt. Wesentliche Merkmale der üblicherweise 12 bis 18 Monate dauernden Aufstellungsverfahren sind die vorgeschriebenen Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (TÖB) sowie die zahlreichen Schnittstellen zu begleitenden Fachplanungen (z.B. Sanierungsplanung, Erschließungsplanung, Umweltbericht). FNP und B-Pläne lösen das zuvor auf der ehemaligen Bergwerksfläche liegende Bergrecht ab. Gleichzeitig wech-

selt die behördliche Zuständigkeit vom Bergamt bei der Bezirksregierung auf die kommunalen Planungsbehörden.

Im Sinne der Liquiditätssicherung beim Entwickler werden großflächige Entwicklungsvorhaben in mehrere Bauabschnitte eingeteilt. So steigt die Wahrscheinlichkeit einer zeitlichen Nähe von Ausgaben (z.B. für den Bau einer technischen Erschließungsanlage) und Einnahmen aus dem Verkauf der erschlossenen Grundstücke. Die Bildung von Bauabschnitten hat wiederum wechselseitige Beziehungen zur Sanierung der Fläche, zur Erschließung der Gesamtfläche sowie zum Verkauf von Grundstücken (Beeinträchtigung von „Nutzerpionieren“ durch kontinuierlichen Baulärm).

2.3 Bauliche Vorbereitung der Folgenutzung

Die bauliche Vorbereitung in der Realisierungsphase (vgl. Abb. 1) beinhaltet zunächst die Umsetzung der Maßnahmen gemäß dem Sanierungsplan. Darüber hinaus muss der Baugrund, in der Regel sehr heterogen hinsichtlich der Tragfähigkeit, für die Folgenutzungen ertüchtigt werden. Schließlich muss das Areal technisch und verkehrlich erschlossen werden. Sämtliche dieser Maßnahmen werden zuvor sorgfältig geplant und bedürfen vorheriger – u.a. artenschutzrechtlicher – Genehmigungen. Gegebenenfalls erfolgt die bauliche Vorbereitung in Bauabschnitten (s. Kap. 2.2).

2.3.1 Sanierungsmaßnahmen

Ein im B-Plan(-entwurf) bereits konkretisiertes öffentliches Interesse an einer höherwertigen Folgenutzung (gegenüber einer Grünflächennutzung), wie zum Beispiel Wohnen oder Gewerbe, verpflichtet den ehemaligen Bergbaubetreiber nicht dazu, die Fläche für die vorgesehene Nutzung aufzubereiten. Allerdings ist die Gefahrenabwehr an der zukünftigen Nutzung insofern auszurichten, dass sie die Folgenutzung nicht erschwert. Im Regelfall werden die obertägigen Anlagen bis zu einer bestimmten Tiefe unter der Geländeoberkante (GOK) abgebrochen, die Flächen mit bindigem Boden abgedeckt, um etwa die Verwehung kontaminierter Stäube auszuschließen und den Gefährdungspfad "Direktkontakt" zu unterbinden. Sofern erforderlich wird kontaminiertes Material auf der Fläche gesichert umgelagert.

In Abbildung 4 ist das Prinzip eines Sicherungsbauwerks dargestellt. Der genaue Standort dieses Bauwerks richtet sich nach dem Ort und der räumlichen Ausdehnung zuvor festgestellter Kontaminationen im Boden. Dieser wird – u.U. nach erfolgter Umlagerung kontaminierter Substrate von derselben Fläche – mit sauberem Bodenmaterial aufgefüllt, mit einem wasserundurchlässigen Kunststoff abgedeckt und mit vegetationsfähigem Mutterboden übererdet. Ent-

scheidend ist bei dieser Maßnahme, dass im Boden festgestellte Kontaminationen weder in die bodennahe Atmosphäre ausgasen noch in das Grundwasser ausgespült werden. Regenwasser wird über die Kunststoffdichtungsbahn und ein nachgeschaltetes Röhrensystem abgeleitet.

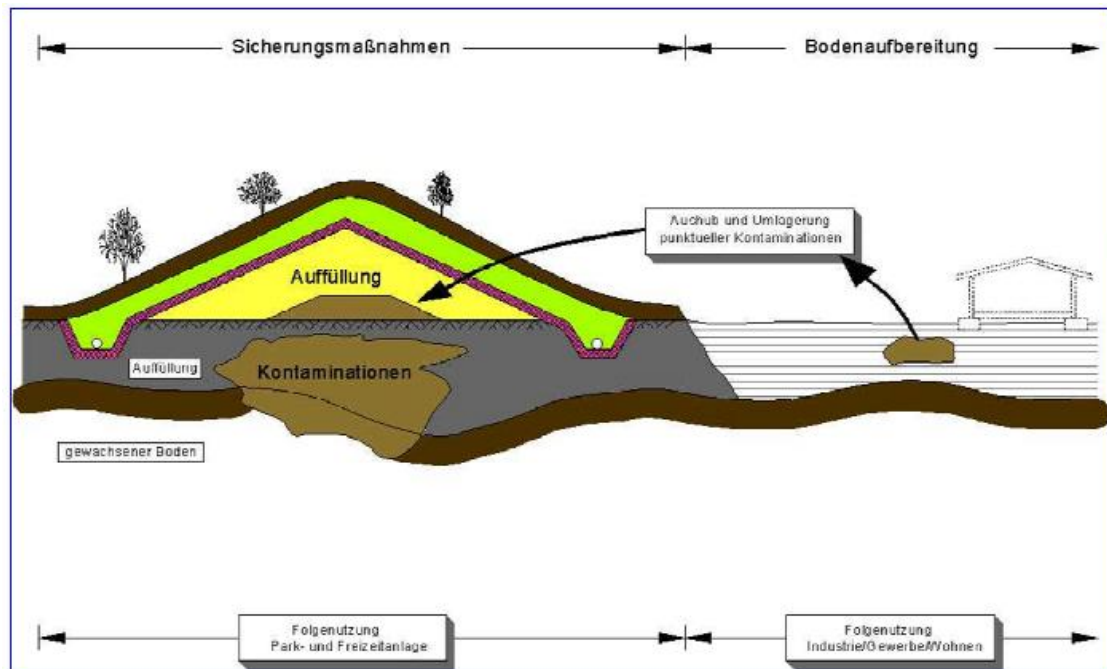


Abb. 4: Schnitt durch ein Sicherungsbauwerk Quelle: RAG MI

Die Abbildung verdeutlicht, dass Flächen mit derartigen Bauwerken nicht für höherwertige Folgenutzungen zur Verfügung stehen. Neben dem Boden ist typischerweise das Grundwasser sanierungsbedürftig. Nach vorheriger Feststellung der Strömungsrichtung des Grundwassers werden an geeigneten Standorten, die im Regelfall im Abstrombereich von höherwertig genutzten Nachbarflächen liegen, Grundwasserreinigungsanlagen installiert.

Synergien zur Folgenutzung werden, wo möglich, gehoben. Beispielsweise ist bei einer gewerblichen Folgenutzung die Abdeckung mit einem 1 m mächtigen Horizont aus sauberem Boden vorgeschrieben. Dieses Material hat allerdings nicht die Qualität eines tragfähigen Baugrundes. Um dem künftigen Nutzer den Aufwand für den Abtransport dieses Bodens bei Realisierung seiner Baumaßnahme zu ersparen, kann zunächst auf diesen Bodenauftrag verzichtet werden. Die dadurch beim Sanierungsverpflichteten eingesparten Kosten können im Zuge des Grundstücksverkaufs dem zukünftigen Nutzer / Eigentümer erstattet werden.

Im Anschluss an die erfolgten Sanierungsmaßnahmen (Dekontamination, Sicherung) können – auf Anordnung der für die Genehmigung der Sanierungsplanung zuständigen Behörden – Maßnahmen zur Nachsorge erforderlich sein. Das Erfordernis ergibt sich unter Umständen aus

einem verbliebenen Schadstoffpotential im Boden, welches den langfristigen Erhalt der Funktionsfähigkeit der Bauwerke und Anlagen zur Unterbindung der Wirkungspfade (Abb. 3) notwendig macht. Eine Nachsorge setzt voraus, dass aktuell keine Gefährdung von der sanierten Fläche für die Umwelt mehr ausgeht und beschreibt alle erforderlichen Überwachungstätigkeiten, um zukünftig entstehende Veränderungen der Standortrandbedingungen und der Schadstoffausbreitung über die maßgebenden Wirkungspfade zu betroffenen Schutzgütern im Hinblick auf das Entstehen neuer Gefahren kontrollieren zu können.

Am Beispiel der Langzeitunterhaltung von Umlagerungsbauwerken (Abb. 4) können folgende Maßnahmen Gegenstand eines Nachsorgeprogramms sein:

- die Instandhaltung von Einrichtungen zur Grundstückssicherung und Betriebswegen;
- die Kontrolle der Oberfläche hinsichtlich Erosion, Vernässungen, Setzungen, Böschungsruutschungen, Abgrabungen, Vandalismus, Tieren;
- die Pflege und Kontrolle der Vegetationsflächen (Deckung, Schäden, Tiefwurzler);
- die Wartung, Funktionskontrolle und Instandsetzung von Bauwerksteilen (z.B. Drainageleitungen und -schächte sowie Entwässerungsgräben);
- die Prüfung und Instandhaltung von Mess- und Beobachtungseinrichtungen;
- die Einhaltung von Auflagen, z.B. Nutzungsbeschränkungen, Kontrollintervalle sowie
- die Dokumentation (Messdaten, Befahrungsprotokolle, Fotos).

2.3.2 Baugrundaufbereitung

Bedingt durch Hohlräume, Fundamente oder Aufschüttungen von unterschiedlichen Materialien zur Nivellierung des Geländeniveaus zu Betriebszeiten weist der Baugrund, wo keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich waren, unterschiedliche, in der Regel für die beabsichtigte Folgenutzung unzureichende Tragfähigkeiten auf. Dadurch ist auf den Teilflächen, welche für eine künftige Bebauung vorgesehen sind, die Verdichtung des Bodens, stellenweise der Ausbau des aufgeschütteten Materials, dessen Zerkleinerung und lagenweiser Wiedereinbau unter Zuhilfenahme geeigneter Verdichtungsverfahren notwendig. Geeignete Methoden sind die Fallplattenverdichtung und der Einsatz der Rüttelwalze.

Diese Maßnahmen haben bereits einen direkten Bezug zur Folgenutzung und sind somit nicht Bestandteil der bergrechtlichen Sanierung. Eine Finanzierung aus den für Sanierungsmaßnahmen gebildeten Rückstellungen ist somit nicht möglich.

2.3.3 Technische und verkehrliche Erschließung

Der Bau der technischen und verkehrlichen Erschließung ist notwendige Voraussetzung für die Veräußerung von Grundstücken (nicht nur auf ehemaligen Montanstandorten) als baureifes Land. Gleichzeitig sind damit hohe Investitionsvolumina sowohl beim Vorhabensträger als auch bei den Versorgungsunternehmen verbunden, von denen einige abschnittsweise realisiert werden können (wie z.B. Stichstraßen), andere müssen bereits zu Beginn einer Baumaßnahme in vollem Umfang realisiert werden.

Mit dem Bau von Erschließungsanlagen sind betriebswirtschaftliche Risiken verbunden, sofern die Nutzer der erschlossenen Baufelder noch nicht feststehen. Der Zeitpunkt der Refinanzierung der hohen Anfangsinvestitionen ist ungewiss, zudem können Nutzer von dem errichteten Standard abweichende Anforderungen haben. Schließlich schaffen Erschließungsflächen endgültige Grundstücksgrößen, die insbesondere auf der Nachfrageseite im Gewerbeflächenmarkt stark variieren.

2.4 Vertrieb von Flächen

Der Vertrieb von Flächen auf einer entwickelten früheren Bergwerksfläche beginnt nicht erst mit der Herstellung des baureifen Grundstücks. Schon zu einem früheren Zeitpunkt, etwa mit dem Feststehen der künftigen Nutzung der Fläche, werden Maßnahmen zur Imagebildung und zur frühzeitigen Wahrnehmung des künftigen Unternehmens- oder Wohnstandorts ergriffen. Gute Erfahrungen wurden mit der frühzeitigen Kooperation mit den lokalen und regionalen Wirtschaftsförderungseinrichtungen gesammelt, etwa im Rahmen gemeinsamer Auftritte auf Immobilienmessen wie der ExpoReal in München oder auf lokalen Baumessen.

Der Vertrieb im engeren Sinn, das heißt die aktive Ansprache von potentiellen Nutzern über verschiedene Medien sowie die Verhandlungen über einen Grundstückskauf, macht allerdings erst zu einem Zeitpunkt Sinn, zu dem die Bereitstellung von baureifen Grundstücken absehbar ist. Erfahrungsgemäß wünschen sowohl Gewerbeunternehmen als auch Wohnungsbauträger die Verfügbarkeit des für sie interessanten Grundstücks innerhalb der nächsten sechs bis 12 Monate. Verfügbar ist das Grundstück, wenn sowohl die beabsichtigte Nutzung planungsrechtlich über einen Bebauungsplan als auch die Erschließung gesichert ist.

Die in der Regel große Dimension der zu vertreibenden Flächen bringt die Notwendigkeit mit sich, Vermarktungszeiträume von mehreren Jahren einzukalkulieren. Ziel der RAG MI ist, neben den – rentierlichen – Bauflächen auch die übrigen Flächen zu veräußern. Diese sind unrentierlich, da zwar Kosten für die Aufbereitung und z.B. Begrünung auflaufen, denen jedoch keine

direkten Erlöse gegenüber stehen. Die Übertragung solcher Flächen – Verkehrsflächen, Grünflächen, Flächen für technische Infrastrukturen – erfolgte lange ohne Zahlung eines Kaufpreises an die öffentliche Hand, in der Regel an die Belegenhitskommune. Da die überwiegende Mehrheit der betroffenen Kommunen im Ruhrgebiet angesichts ihrer Haushaltslage zu einer Übernahme von Flächen aufgrund der künftigen Unterhaltungskosten nicht mehr in der Lage sind, müssen neue Wege und / oder auch alternative Übernehmer gefunden werden. Neben dem Regionalverband Ruhr (RVR) kommen unter bestimmten Voraussetzungen Umweltinitiativen in Frage.

3. Fazit

Der in den vorigen Kapiteln skizzierte Prozess der Entwicklung einer ehemaligen Bergwerksfläche bildet die „reine Lehre“ ab. Der Regelfall ist, dass es nur wenige Regelmäßigkeiten im gesamten Prozess gibt. Einige der Determinanten, die unmittelbar Einfluss auf den Verlauf nehmen, sind zu Beginn des zweiten Kapitels genannt. Eine Routine bei der Abwicklung der sich stellenden Aufgaben ist nicht gegeben, da jede einzelne Fläche ihre eigene Konstellation aus Qualitäten, Nachbarschaften, städtebaulichem Kontext und politischen Rahmenbedingungen mitbringt.

Bedingt durch die Langfristigkeit des Prozesses wechseln überdies Akteure bzw. die Vertreter beteiligter Institutionen, welche mit ihrer individuellen Persönlichkeit den Gesamtprozess mitgestalten. Mit politischen Prioritäten verändern sich zudem Gesetzgebungen und damit unter Umständen wichtige Parameter eines immobilienwirtschaftlich zu beurteilenden Projekts.

RAG MI betreibt das Geschäft der Vorbereitung ehemals montanindustriell genutzter Flächen für Folgenutzungen im Sinne des Strukturwandels seit nunmehr 35 Jahren. Innerhalb dieser Zeit haben auch vermeintlich standardisierte Verfahren, etwa zur Genehmigung einer Sanierungsplanung oder zur Aufstellung von Bebauungsplänen, an Komplexität zugenommen. Gleichzeitig ist die öffentliche Aufmerksamkeit an „Großprojekten“ in dem Sinne gestiegen, dass auch das Schaffen von Akzeptanz geeignete Maßnahmen voraussetzt.

Autoren: Prof. Hans-Peter Noll ist Vorsitzender der Geschäftsführung der RAG Montan Immobilien GmbH, Jürgen Brüggemann ist Leiter der Unternehmensentwicklung, Peter Renetzki und Konrad Ruprecht sind Mitarbeiter im **Corporate Real Estate Management**.

Kontakt:

RAG Montan Immobilien GmbH
Im Welterbe 1 – 8
45141 Essen
Tel.: 0201 – 378-0
<http://www.rag-montan-immobilien.de/>

Forschung Aktuell 05-2013

ISSN 1866 – 0835
Institut Arbeit und Technik der Fachhochschule Gelsenkirchen
Redaktionsschluss: 2. Mai 2013

http://www.iat.eu/index.php?article_id=91&clang=0

Redaktion

Claudia Braczko	
Tel.: 0209 - 1707 176	Institut Arbeit und Technik
Fax: 0209 - 1707 110	Munscheidstr. 14
E-Mail: braczko@iat.eu	45886 Gelsenkirchen