

Neues Leben in alten Strukturen: Die Entwicklung der Kokerei Zollverein –Flächenrecycling und Weltkulturerbe

Hans-Peter Noll, Gernot Pahlen

(Prof. Dr. Hans-Peter Noll, RAG Montan Immobilien GmbH, Am Technologiepark 28, 45307 Essen,
hans-peter.noll@rag-montan-immobilien.de)

(Dipl.-Ing. Gernot Pahlen, RAG Montan Immobilien GmbH, Am Technologiepark 28, 45307 Essen,
gernot.pahlen@rag-montan-immobilien.de)

1 ABSTRACT

Der Wandel der Metropolregion Ruhr spiegelt sich auch in der Geschichte von Zollverein. „Erhalt durch Umnutzung“ ist seit der Stilllegung die Losung. Unter dem „Eiffelturm des Ruhrgebiets“ ist in den letzten 20 Jahren eine internationale Adresse für Kunst, Kultur, Design und Events entstanden. Genau wie das Ruhrgebiet hat Zollverein sich erfolgreich neu erfunden – und ist sich dennoch treu geblieben.

Seit einigen Jahren erfahren kulturelle Aspekte in der Flächenentwicklung eine wachsende Bedeutung. Hierbei können zwei Bedeutungsebenen unterschieden werden:

Die erste bezieht sich auf verschiedene Aspekte des Marketings. So werden kulturelle Events wie Theaterfestivals, Konzerte, Ausstellungen und Installationen genutzt, um Standorte ins Gespräch zu bringen und zu branden. Die genannten Veranstaltungen haben das Ziel, ehemals für die Öffentlichkeit unzugängliche Standorte zu öffnen, sie in das Bewusstsein zu holen, Interesse zu schaffen, um so zu einer allmählichen Imagesteigerung beizutragen: Kunst und Kultur an Stelle von Stillstand und Verfall.

Die zweite Ebene ist vertriebsorientiert. Sie bezieht sich auf die seit kurzem im breiten Fokus der Diskussion um Wissensökonomie und Wirtschaftsförderung (u.a. Richard Florida: The Rise of the Creative Class) stehende Kreativwirtschaft als wachsendem und damit Fläche nachfragendem Wirtschaftszweig. Auf diese Weise werden Kreativunternehmen zu einer neuen Zielgruppe für die Vertriebsabteilungen von Flächenentwicklern.

Sowohl für die Marketing- als auch die Vertriebsaspekte, die der wachsenden Bedeutung von Kultur für und in der Flächenentwicklung innewohnen, bieten altindustrielle Gebäude und Anlagen die Kulissen, die die spezielle Atmosphäre am Standort erzeugen und so als Grundvoraussetzung für kulturelle Aktivitäten und Ansiedlungsfaktor für Unternehmen der Kreativwirtschaft dienen.

Auf der anderen Seite erfordert die Folgenutzung dieser Anlagen zu einem neuen Zweck, der nicht dem ursprünglichen Design entspricht, gleichzeitig z.T. massive Umbau- und Anpassungsmaßnahmen. Diese bedeuten potenzielle Konflikte mit den sich aus dem Denkmalschutz ergebenden Auflagen. Als Projekt auf einem Standort des UNESCO Welterbes ist die Entwicklung der Kokerei Zollverein ein bedeutendes Beispiel in diesem Kontext.

2 ALTE STRUKTUREN: DAS WELTERBE ZOLLVEREIN

2.1 Ein wegweisender Industriekomplex

1993 erfolgte die Stilllegung der Kokerei Zollverein, sieben Jahre, nachdem auf der Schachanlage Zollverein die letzte Schicht gefahren worden war. Das Betriebsende der 1962 eröffneten größten Zentralkokerei Europas markiert das Ende einer der modernsten, leistungsfähigsten und baukulturell herausragenden Kohleförderungs- und –veredelungsanlagen der Welt.

Der Name des 100 ha großen Komplexes war Programm: Benannt nach der Freihandelszone 14 deutscher Staaten stand „Zollverein“ für Aufschwung und Prosperität. Die Zeche Zollverein wurde im Jahr 1847 vom Industriepionier Franz Haniel gegründet. Im Jahre 1851 begann Schacht 1/2/8, eine der ersten Tiefbauzechen überhaupt, mit der Kohleförderung. 1932 folgte Schacht XII, mit seinem monumentalen Doppelbock die leistungsfähigste und in den Augen vieler Betrachter auch schönste Schachanlage der Welt.

Maßgeblich für ihre Wirkung ist die Architektur der Anlage, die durch ihre symmetrischen Achsen und klaren Gebäudestrukturen besticht. Das frühe Meisterwerk der Architekten Fritz Schupp und Martin Kremmer erscheint durch sein an den Bauhaus-Stil angelehntes Design auch heute noch modern und zeitlos.

Prägend für die Architektur der Kokerei ist die Verbindung von monumentalen Bauwerken mit kräftigem Grün zwischen Brücken und Türmen. In den 304 Öfen der 600 Meter langen Koksofenbatterie buken 1.000

Mitarbeiter täglich bis zu 8.600 Tonnen Koks. Heute mutet die “Schwarze Seite” der Anlage mit ihrem Komplex von Bandbrücken, Kohlebunkern und Schornsteinen wie eine gigantische Skulptur an. Die Signatur der “Weißen Seite”, hier stehen alle Anlage zur Weiterverarbeitung des bei der Koksproduktion anfallenden Rohgases, sind mächtige Rohrleitungen, stählerne Behälter und Kühltürme.



Fig. 1: Welterbe Zollverein

2.2 Der Beginn der Folgenutzung

Nach der Stilllegung der Schachanlage wurde der Komplex unter Denkmalschutz gestellt und schon kurze Zeit später ein erstes Folgenutzungskonzept erarbeitet. Getreu dem Motto “Erhalt durch Umnutzung” waren der Erhalt der Anlagen als Teil der Industriegeschichte, der Aufbau eines Museums und der Themenschwerpunkt Design zentrale Bestandteile dieses Konzeptes. Unterstützt von der 1989 gegründeten “Bauhütte Zeche Zollverein Schacht XII” wurden viele Hallen und Gebäude denkmalgerecht saniert und ab Anfang der 1990er Jahre zogen Künstler und Kreative als erste Mieter ein.

Maßgeblichen Einfluss auf den Erhalt des Gesamtkomplexes hatte in dieser Zeit die Internationale Bauausstellung Emscher Park (IBA), die sich die Fortentwicklung des industriekulturellen Erbes der Region zum Ziel gesetzt hatte. Die IBA gab schließlich auch den Anstoß zum Erhalt der Kokerei, die 1998 unter Denkmalschutz gestellt wurde.

2001 erfolgte die Ernennung des Gesamtareals zum UNESCO-Welterbe. Damit ist Zollverein eine von 33 Welterbestätten in Deutschland und neben dem Kölner und dem Aachener Dom eine von nur drei Welterbestätten in Nordrhein-Westfalen.

2002 setzte der vom “Office for Metropolitan Architecture O.M.A., Rem Koolhaas” entwickelte Masterplan neue Impulse für die städtebauliche Entwicklung des Geländes zum Design- und Kulturstandort. Heute locken das Ruhr Museum in der Kohlenwäsche, der Denkmalpfad ZOLLVEREIN, das im ehemaligen Kesselhaus untergebrachte red dot design museum sowie viele weitere Attraktionen mehr als eine Million Besucher jährlich. Vor diesem Hintergrund war Zollverein ein Hauptbestandteil der Aktivitäten zur “Kulturhauptstadt Europas 2010”, und erhielt 2010 bereits zum zweiten Mal hintereinander den Conga-Award als coolste Eventlocation Deutschlands.

3 NEUES LEBEN: DIE ENTWICKLUNG DER KOKEREI ZOLLVEREIN

3.1 Im Industriedenkmal findet Zukunft statt

Aus der Luft betrachtet erscheint Zollverein als große grüne Insel im Stadtgefüge. Auf Inseln ist die Endlichkeit der Ressource "Boden" besonders eindringlich spürbar, was diesen rar und somit wertvoll macht. Hierin liegt die Besonderheit des Standortes: Die *Insel Zollverein* ist das einzige Welterbe, auf dem Gewerbenutzungen in individuellen Neubauten möglich sind.

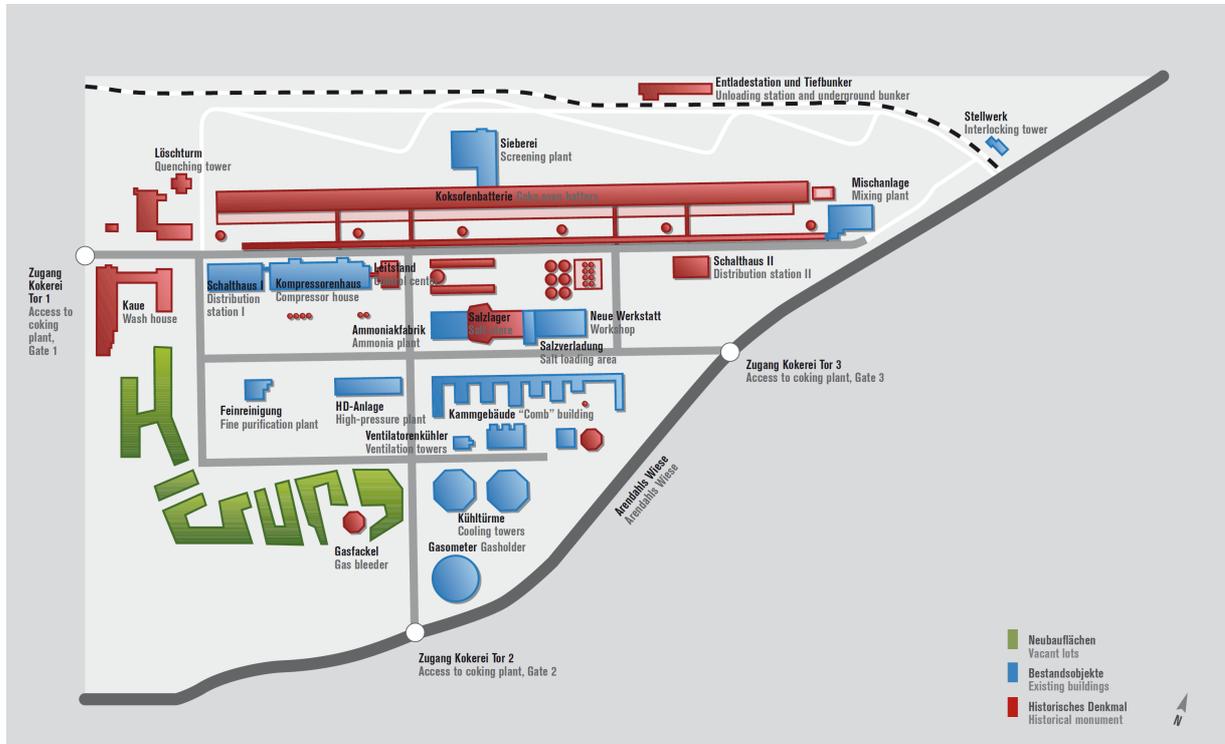


Fig. 2: Nutzungskonzept Kokerei Zollverein (© Stiftung Zollverein)

Durch die Entwicklung der 22 ha großen Kokereifläche wächst diese nun mit dem überwiegend touristisch genutzten Zechenareal zusammen und bietet Nutzern aus Dienstleistung, Gewerbe, Kunst und Kreativwirtschaft vielfältige Ansiedlungsmöglichkeiten. Die einzigartige Industriearchitektur steht dabei in einem lebendigen Dialog mit den Neubauten und innovativen Nutzungskonzepten. Ein Gestaltungskonzept bietet dabei einen Leitfaden zur Gewährleistung der architektonisch stimmigen Charakteristik des Standortes.

Zudem können auf dem Gelände auch Bestandsgebäude genutzt werden. Nutzer haben somit die einzigartige Möglichkeit, Hallen im Industriedenkmal Welterbe Zollverein zu gestalten und zu beziehen. In vielen Gebäuden sind historische Einbauten und Maschinen wie Kranbahnen, Schalterschränke und Kompressoren erhalten geblieben. Mit authentischem Charme bieten die Bauwerke und das ganze Areal Unternehmen ein Ambiente, das inspiriert und begeistert.

3.2 Neue Unternehmenszentrale als Initialzündung für den Bürostandort

Am Platz des früheren Wassermesshauses der Kokerei Zollverein geht die RAG Montan Immobilien einen weiteren wichtigen Schritt für die Entwicklung des Büroimmobilienstandortes Zollverein: Ab Oktober 2010 entsteht dort mit einer Investitionssumme von ca. 25,5 Mio. Euro (20 Mio. Euro Hochbauinvestition, 5,5 Mio. Euro Erschließung) die neue Zentrale für rund 250 Mitarbeiter des Unternehmens: Gleichzeitig kann die Stiftung Zollverein vermelden, dass für Entwicklungsmaßnahmen auf dem Gelände der Kokerei Zollverein Förderzusagen für rund 10 Mio. Euro eingegangen sind, und weitere Fördermittel in Höhe von 4,5 Mio. Euro kurz vor der Freigabe stehen. Die Gelder sind u.a. vorgesehen für die Sanierung von denkmalgeschützten Bestandsgebäuden, die für eine neue Nutzung vorbereitet werden.

Nach der Grundsteinlegung für den Unternehmenssitz im Oktober entstehen in knapp 15 Monaten zwei Gebäudekörper mit einer gläsernen Querspange. Sie orientieren sich äußerlich an der Zollverein typischen

Ziegelfachwerk-Architektur von Fritz Schupp. Das Bürogebäude im Westen des Kokereigeländes Zollverein wird im Dezember 2011 bezugsfertig sein. Auf einer Grundstückgröße von cirka 14.200 Quadratmetern entsteht eine hochwertige Büroimmobilie in zwei bis dreigeschossiger Bauweise nach dem Greenbuilding Standard mit 7600 Quadratmetern Bruttogeschoßfläche.



Fig. 3: Simulation Neubau RAG Montan Immobilien GmbH

3.3 Prozess und Umsetzung

Während das Zechenareal Zollverein von touristischen und kulturellen Nutzungen geprägt wird, wandelt sich das Kokereigelände zu einem Wirtschaftsstandort. Die Entwicklung des Geländes erfolgt dabei in Partnerschaft zwischen der RAG Montan Immobilien, der „Stiftung Zollverein“ und der „Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur“. Die RAG Montan Immobilien verantwortet die eigenwirtschaftliche Entwicklungsmaßnahme, während das Augenmerk der Stiftung Zollverein auf der Marke „Welterbe“ liegt und die Industriedenkmalstiftung den Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude sichert.

Das Entwicklungskonzept sieht im Südwesten des Areals Flächen für Neubaumaßnahmen vor, während die Bestandsgebäude im zentralen Areal entsprechend der denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen folgegenutzt werden. Um dem Status als Welterbe gerecht zu werden, regelt ein Gestaltungshandbuch die besonderen architektonischen Anforderungen an die Nutzung der Bestandsgebäude sowie die Errichtung von Neubauten. Planungsrechtlich gesichert ist die Maßnahme in einem Bebauungsplan, der Ende 2010 rechtskräftig wurde.

Die Zielgruppen für die Neuansiedlungen auf dem Kokereigelände rekrutieren sich aus der Kreativwirtschaft (Design, Architektur, Werbung, darstellende Künste, Kunsthandwerk, Kunst- und Antikmarkt, Mode, Film & Video, TV & Radio, Musik, Software, Verlagswesen & Journalismus). Auf dem Standort willkommen sind darüber hinaus Dienstleistungsunternehmen, verträgliches Gewerbe, Unternehmen mit Kreation und Produktion, während Unternehmen aus den Branchen Logistik / Speditionen, grossflächiger Einzelhandel, Industrieunternehmen sowie Lärm-, Schmutz- und Verkehrserzeuger von einer Ansiedlung ausgeschlossen sind.

3.4 Denkmalschutz im UNESCO-Welterbe

Das Ziel des Welterbe-Status besteht im Erhalt des Gesamteindrucks des Areals, seines Designs, seiner Atmosphäre und Ästhetik. Hierzu stehen nicht nur die Gebäude unter Denkmalschutz, sondern auch das Straßenraster, die Oberflächen, die Freiflächen sowie die technischen Infrastrukturen wie Rohrleitungen und Bandbrücken. Die Koksofenbatterie ist dabei als Gesamtheit so zu erhalten, dass der frühere Produktionsprozess ersichtlich bleibt. Das Gestaltungskonzept regelt insbesondere die folgenden Themen:

Gebäude: Um den Erhalt des Gesamteindrucks des Areals zu gewährleisten, unterliegen Neubaumaßnahmen einer strengen Reglementierung hinsichtlich der Gebäudehöhen sowie der Fassadengestaltung (Material, Farbgebung).

Erschließungsflächen: Das existierende Straßenraster steht unter Denkmalschutz und darf somit nicht verändert werden. Dies bedeutet, dass Straßenprofile und Kurvenradien tlw. nicht modernen Standards für Gewerbegebiete entsprechen. Auch die Straßenbeläge und Bordsteine stehen unter Denkmalschutz und sollen erhalten bleiben.

Freiflächen: Das Verhältnis von Gebäudevolumen zu Freiflächen ist zu erhalten, woraus sich eine reduzierte Nutzungsdichte ergibt. Für alle öffentlich einsehbaren Freiflächen sind ausschließlich Gras und Asphalt als Oberflächen zulässig, private Stellplätze müssen in den privaten Innenhöfen untergebracht werden.

Aufgrund dieser denkmalschutzrechtlichen Besonderheiten ist das Areal nicht mit einer "gewöhnlichen" Gewerbeflächenentwicklung zu vergleichen. Das Entwicklungskonzept richtet sich insbesondere an solche Zielgruppen, die auf die Reglementierung tolerant reagieren und sich vom Charme des Umfeldes vielmehr besonders angezogen fühlen. Wie Erfahrungen in ähnlich gelagerten Projekten zeigen ist dies bei Unternehmen der Kreativwirtschaft der Fall. Evert Verhagen, Projektleiter bei der Umnutzung der Westergasfabrik in Amsterdam, brachte diesen Zusammenhang einst mit dem Satz "Junge Unternehmen brauchen alte Gebäude." auf den Punkt.

In diesem Sinne ergeben sich aus dem Denkmalschutz sowohl Restriktionen als auch Potenziale für die Folgenutzung:

Gebäude: Durch die Nutzungseinschränkungen fühlt sich die Kreativwirtschaft besonders angesprochen, wodurch es quasi zu einer natürlichen Selektion der zukünftigen Nutzer kommt. Diese wirkt wie eine Qualitätskontrolle, die zum Erhalt und zur Stärkung der Marke "Zollverein" beiträgt. Einschränkungen ergeben sich hingegen hinsichtlich der flexiblen Nutzbarkeit der Gebäude, hinsichtlich der freien Gestaltbarkeit der Gebäude einschließlich der Anbringung von Firmentafeln und Werbetafeln sowie hinsichtlich des verlängerten Zeitbedarfs für erforderliche Genehmigungen.

Erschließungsflächen: Die Nutzbarkeit der Straßen ist durch die engen Straßenprofile eingeschränkt, die zudem nur einseitige Gehwege zulassen. Der Erhalt der Straßenoberflächen kann bei intensiver Nutzung zu Straßenschäden führen. Privates Parken ist im Bereich der Erschließungsstraßen nicht zulässig, weshalb die Nutzer ihren Stellplatzbedarf allein auf ihren Grundstücken nachweisen müssen.

Freiflächen: Die strenge Reglementierung der Freiflächen bewirkt die Sicherung des Gesamteindrucks des Areals, wodurch die Marke "Zollverein" mit ihrem Qualitätsanspruch, Wiedererkennungswert und Alleinstellungsmerkmal gestärkt wird.

3.5 Erfolgsgeschichte auf Zollverein: Das Beispiel der Kalle Krause GmbH

Das Unternehmen wurde 1998 als inhabergeführte GmbH gegründet. Von einem Konzeptions- und Produktionsbetrieb für dreidimensionales Marketing hat sich die ehemals „Künstlerische Werkstatt“ in wenigen Jahren zu einem spezialisierten Dienstleistungsunternehmen für außergewöhnliches Live-Marketing entwickelt. Seinen Sitz hat die Kalle Krause GmbH seit 2009 im denkmalgeschützten „Schalthaus II“ der Kokerei Zollverein auf dem Welterbe-Gelände in Essen. Die ersten Jahre hatte das Unternehmen seinen Standort im Gründerzentrum „ZukunftsZentrumZollverein“, kurz „Triple Z“ auf „Zollverein 4/5/11“. Beeinflusst haben die Wahl dieser Zollverein-Standorte die sich abzeichnende positive Entwicklung der Kreativwirtschaft im Ruhrgebiet, vorhandene Erweiterungsmöglichkeiten und die hohe Theater- und Veranstaltungsdichte im Verdichtungsraum RheinRuhr. Darüber hinaus wird die Nähe zu den vier großen Messestädten Köln, Düsseldorf, Essen und Dortmund und damit zu potenziellen Kunden als Standortvorteil angesehen.

4 FAZIT

Der Welterbe-Status und die damit einhergehenden besonderen Belange des Denkmalschutzes machen die Entwicklung der Kokerei außergewöhnlich: Wo sonst können sich Unternehmen in einem solch charakteristischen Ambiente ansiedeln? Die Besonderheiten des Standortes erfordern dabei durchaus eine gewisse Rücksichtnahme seitens des Entwicklungskonzeptes sowie der zukünftigen Nutzer. Wesentlich bedeutender sind jedoch die Vorteile, die die zukünftigen Nutzer aus dem Welterbestatus ziehen. Das Beispiel Zollverein zeigt, dass dieser nicht im Widerspruch zu einer Flächenentwicklung steht, sondern diese vielmehr befruchtet.

5 QUELLEN

ENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT ZOLLVEREIN mbH: Kokerei Zollverein Gestaltungskonzept, Essen, 2009
 NOLL, Hans-Peter: Flächenrecycling im Ruhrgebiet, in: Altlastensymposium 2010 - Tagungsband, S. 1-18, Berlin, 2010.
 RAG MONTAN IMMOBILIEN GMBH: „Kultur und Kohle“: Kultur sowie Kultur- und Kreativwirtschaft auf ehemaligen Zechenanlagen im Ruhrgebiet, bislang unveröffentlicht