

Rede Diplomingenieur Jürgen Best, Planungsdezernent Essen

Guten Tag, sehr verehrte Damen und Herren, ich möchte Sie in den kommenden zwanzig Minuten im Eiltempo durch die Stadt Essen unter der Überschrift „Brachflächen“ führen.

Beginn Präsentation

Ich möchte Ihnen fünf Beispiele vorstellen, die ich gleich im Einzelnen erläutere und zeige Ihnen zunächst einmal hier ein Bild, so wie Essen vor vierzig Jahren noch nicht aussah. Damals war das Bild mehr geprägt durch Fördertürme, Fördergerüste, Schornsteine, Kamine und auch durch relativ grauen Himmel, der in Essen jetzt zunehmend unüblich geworden ist. Inzwischen haben wir gar keinen grauen Himmel mehr, wenn, dann kommt das alles aus dem Westen zu uns rübergeschwebt. Die Eisenhütten sind geschlossen. Den wunderschönen Turm im Hintergrund hat der Architekt Herr Ingenhoven gebaut es ist der RWE Tower. Essen liegt mitten im Ruhrgebiet, im Ballungsraum mit ca. 6 Millionen Einwohnern. Wenn man die ganze Rhein-Ruhr-Schiene betrachtet dann haben wir ungefähr 11-12 Millionen Einwohner und damit auch ein entsprechendes Nachfragepotenzial. Worum geht es heute? Es geht um die Industriegeschichte und um die Industrie und Brachen. Das was Sie hier sehen ist ein Flickenteppich, wie er in Essen an vielen Stellen zu sehen ist und auch früher zu sehen war. Ich zeige Ihnen im nächsten Bild den Flächennutzungsplan der Stadt Essen. Hier wollte ich eigentlich nur zwei wesentliche Botschaften vermitteln. Die Eine ist die, dass das Stadtgebiet zu mehr als 50%, allen Vorurteilen zum Trotz, aus Grünflächen besteht, das ist alles das, was hier im Flächennutzungsplan gelb und grün dargestellt ist und das was hier grau ist, das sind die Gewerbegebiete, ca. 1600 Hektar in Essen. Davon wiederum über 80% bereits recycelte Brachflächen. Man muss dazu wissen, das in Essen noch vor 40 Jahren ungefähr 60000 Menschen unter Tage im Bergbau gearbeitet haben. Ich spreche dabei nicht von der Ruhrkohle, wo heute viel verwaltet wird, Kohle selbst wird in Essen seit 15 Jahren, ich rede also nicht von den White Collar Beschäftigten, sondern wirklich von 60 000 Bergleuten. Damit war Essen vor vierzig Jahren noch die größte Bergbaustadt Europas. Verglichen mit den anderen Ruhrgebietsstädten setzte der Strukturwandel in Essen auch früher ein. Es ist damit schon sehr frühzeitig gelungen, die ehemaligen Zechenstandorte, die Sie hier im ganzen Stadtgebiet verstreut sehen, auch wieder mit neuen Firmen zu besetzen und wie sich die Skyline in Essen darstellt, konnte ich Ihnen gerade zeigen.

Die Beispiele, die ich Ihnen nennen möchte, ranken sich um die Essener City, wir haben auch viele andere Beispiele, aber wir reden ja über die Überschrift „Lebendige Stadt“. Ich nenne die Beispiele Universitätsviertel, die Weststadt, den Kruppschen Gürtel, den behandle ich aber nur ganz kurz, weil Peter Lampe als nächster Referent darauf noch eingeht. Jetzt kommen die Flächen M 1 und Zollverein. Hier zeige ich noch einmal mit einem Foto, wie es früher war. Das ist nur ein kleiner Teil des Kruppschen Geländes, es ist im zweiten Weltkrieg fast vollständig zerstört worden, und das einzige was nach dem zweiten Weltkrieg verblieb, das wurde anschließend demontiert und in Amerika oder England noch weiter gebraucht. Das was man hier am Rande sieht neben der Essener City, was ich gleich noch einmal zeigen werde, nämlich die Weststadt, von dort hat Krupp seinen historischen Ausgangspunkt genommen. Thyssen-Krupp-Immobilien arbeitet noch hier mit 800 Mitarbeitern.

Jetzt kommen wir zu konkreteren Dingen, die Essener City, zur Orientierung, hier ist Karstadt, darauf komme ich gleich noch einmal zurück und das was ich Ihnen erläutern möchte, ist die sogenannte Weststadt. Hier beginnt der Kruppsche Gürtel, auch dieses Areal gehörte zum Kruppschen Gelände, aber ist inzwischen schon praktisch recycelt und neuen Nutzungen zugeführt worden. In diesem Beispiel sehen Sie jetzt ein zehn Hektar großes Gelände, neben Karstadt, der nördliche Rand unserer City. Hier sind etwa 55 000 Quadratmeter Nettoverkaufsfläche und hier begann unser Lehrstück aus der jüngeren Zeit zu der Frage: Wie macht man Brachenrecycling? 10 Hektar Fläche, die von der LEG gekauft wurde. Als erstes Vorhaben wurde diese Industriehalle in ein Musical umgenutzt. Das gesamte Areal ist inzwischen erschlossen, systematisch besiedelt mit neuen Nutzungen, die Sie hier im Überblick sehen. Das Cinemaxx ist Deutschlands größtes Kino mit ca. 21 Sälen. Dahinter bauen wir gerade unsere neue Folkwang-Musikschule, damit haben wir das Thema Entertainment auf dieser Brachfläche richtig platziert. Daneben befindet sich das Musical Theater Colosseum, das schönste oder zweitschönste Musicaltheater Deutschlands und wieder in einer umgebauten Halle. Sie ist für 80 Millionen DM umgebaut worden und das ganze innere Ambiente ist im Hi-Fi Stil hochwertig erhalten worden, also mit den alten Kranbahnen und den Trägerkonstruktionen, so dass jetzt hier Musicals gespielt werden können. Dieses ist eine Innen-Ansicht der achten mechanischen Werkstatt von Krupp, das ist die heutige Musical Halle, die also vollständig im inneren, wie gesagt, nach neuen, modernen Zwecken umgebaut wurde. Das ist ein Foto von 1908, das alles gibt es hier nicht mehr. Diese Brücke gibt es noch und direkt daneben steht Ikea, ich erwähne es auch deswegen, weil die Ikea-Ansiedlung als eine der ersten Maßnahmen dazu diente, auf der ehemaligen Brache, nämlich dem historischen Ausgangspunkt von Krupp, ein Kaufhaus anzusiedeln. Ikea hat seine Standort üblicherweise nur an Autobahnkreuzen, aber in Essen ist es uns gelungen, Ikea davon zu überzeugen, sich in einem Denkmal nieder zu lassen. Die Brücke gehört auch dazu und das Geschäft läuft hervorragend. Noch einmal zurück zum Umfeld der Musical-Halle: Wir haben hier zu einem sehr frühen Zeitpunkt diese Grünfläche gebaut, die haben Sie vorhin in den Karten gesehen. Diese Grünfläche symbolisiert gegenüber Investoren, dass es für uns wichtig war, die Infrastruktur an den Anfang zu setzen. Diese Planung ist schon umgesetzt. Wir haben zur Zeit ein Investitionsvolumen von ungefähr 600 Millionen DM, das schon ins Werk gesetzt wurde. Die Flächen sind zu 90% verkauft und zum Teil auch schon wieder weiterverkauft, aber nicht aus Konkursgründen.

Ich komme jetzt zum Universitätsviertel. Da war einmal der Großmarkt. Auf dieser Brachfläche haben wir viel vor. Die Brachfläche war vorher mit diesem Großmarkt hier besiedelt und nebenan war ein großer Verschiebebahnhof und hier oben war ein Wohnviertel. Das ist alles abgerissen. Da ist jetzt eine Universität und die Wohnhäuser sind in den 60 Jahren schlicht und einfach abgerissen worden. Hier kann man erkennen, das wir hier mit Karstadt und dem Musical Theater eine Riesenchance haben zwischen der Universität mit rund 20 000 Studenten - wir gehören in Essen zu den wenigen Städten, die nicht nur Ikea in die Innenstadt geholt haben, sondern auch eine Universität - im Gegensatz zu Dortmund und Bielefeld, die haben alle ihre Campusuniversitäten. Diese Studenten wussten bisher eigentlich aus deren Sicht gar nicht, was hinter den Bahngleisen und hinter dem Bahndamm war. Dieser Bahndamm kommt komplett weg. Es kommt der Bahnhof weg, aber auch die Zugverbindung kommt weg. Dadurch ergibt sich die einmalige Chance, dass die Universität mit der City zusammenwachsen kann. Das ganze Gebiet hatte einen sehr schlechten Ruf und

ich kann Ihnen die Einzelheiten hier gar nicht erzählen, wir haben eine Perspektivenwerkstatt durchgeführt. Da ist jetzt noch mal derselbe Blick, wie sagt man bei uns, mit ohne Gleise, also, die sind jetzt hier alle weg und hier ist jetzt praktisch dieses Viertel schon an die Universität herangewachsen.

Bei den nächsten beiden Bildern geht es um den Kruppschen Gürtel. Da sprechen wir jetzt über 280 Hektar, also eine etwas andere Größenordnung. Neben dem Musical Theater, hier ist die City und für alles das, was Sie hier sehen, dafür haben wir jetzt eine Planung, mit einem großen neuen Kruppboulevard, mit einem großen zentralen Park und vielen Nutzungen, darauf möchte ich aber jetzt gar nicht im Detail eingehen. Dies, wie gesagt, trägt gleich Herrn Lampe vor.

Ich gehe über zur Fläche M 1, auch einmal Teil des Kruppschen Gürtels. Die Stadt Essen hat diese Fläche, rund 23 Hektar vor 10 Jahren gekauft für 100 DM pro Quadratmeter, dann haben wir noch einmal zusätzlich 200 DM investiert pro Quadratmeter an Aufbereitungsmaßnahmen. Hier haben wir diesen typischen Ruhrgebietsmutterboden, das ist eine Mischung aus Altlasten, Granatsplittern und Fundamentresten, das kann man aber alles gut aufbereiten. Also, Sie sehen das hier in dem Bild, das ist ein hervorragend angenommener Standort, das ist ja technisch alles kein Problem, das zu organisieren.

Wir haben damals eine Tochtergesellschaft gegründet, die Essener Wirtschaftsförderung gemeinsam mit der Sparkasse. So werden wir es auch im Universitätsviertel halten, eine nicht öffentliche Gesellschaft mit Fachleuten. Man muss dafür immer eine eigene Gesellschaft gründen deren Aufsichtsrat nicht öffentlich tagt, sonst scheitert das.

Für dieses Gebiet haben wir einen Gestaltungsrahmen geplant, womit wir wichtige Architekten gewinnen konnten, dort sehr schöne Bauwerke hinzusetzen. Das können Sie mir jetzt glauben, ich will das nicht in allen Einzelheiten nachvollziehen, aber die zweite Botschaft lautet, dieses Gebiet liegt also im Essener Norden und der Norden Essens hat ein deutlich schlechteres Image als der Essener Süden. Vielleicht erinnern Sie sich noch an den Flächennutzungsplan von vorhin, im Süden viel Grün und im Norden viel Grau und hier sind jetzt immerhin zwei Firmen mit ihren Headquarters hingegangen, einmal ein Bottroper Grundbau und LOI, das ist ein großer Ofenbauer, eine Ruhrgastochter, Europas größter Hochofenbauer. Hier ist das Modell.

Jetzt noch einmal ein Beispiel: neben der Universität liegen 10 Hektar Brache, da waren früher mal ein Gasometer und Metallbetriebe, hier kommt jetzt ein Wohngebiet hin, aus Zeitgründen kann ich hierauf nicht näher eingehen.

Jetzt komme ich eigentlich zu meiner Lieblingsbrache, das ist Zollverein. Zollverein sagt Ihnen vielleicht nicht viel, aber immerhin möchte ich hier die Botschaft mitteilen, Zollverein ist vor einem Monat zum Weltkulturerbe geadelt worden. Damit ist Zollverein, das vierte Weltkulturerbe in Nordrhein-Westfalen neben dem Kölner und dem Aachener Dom und dem Schloss Brühl. Es ist ein Kulturerbe, was von der Arbeit kommt und zu der Arbeit geht, im Gegensatz zum Kölner Dom. Ich kann Ihnen gleich noch einmal erläutern, was wir da alles machen wollen. Das was Sie hier sehen ist eigentlich nur der Symbolträger von Zollverein. Dieses Doppelbockgerüst, dahinter liegt ein Gelände von 130 Hektar, das ist dieses gesamte Areal, das Gerüstchen, was ich gerade zeigte, steht da, ist 60 Meter hoch und alles was Sie hier so sehen, nennt sich Zollverein.

Neben dem Schacht XII liegen hier noch andere Schächte, Wasserhaltungen und nördlich ist eine große Kokerei, die ist fast einen Kilometer lang und dort sind 360 Abdrückbatterien, die praktisch seit vierzig Jahren rund um die Uhr verkocht wurden. Das wurde 1993 stillgelegt. Und wir haben bisher immer viele Pläne gehabt, die sich mit der Frage befassen: Was kann man dort alles dazwischensetzen und ergänzen? Wie kann man Zollverein sinnvoll weiterentwickeln? Ich rede jetzt erst mal über das Formale und gleich über die Inhalte. Wir viele Pläne gemacht und Architekten beauftragt und haben dann, allerdings jetzt noch einmal, auch in Hinblick auf das Weltkulturerbe, uns die Frage gestellt, ob alles das, was bisher gemacht wurde, von der Denkrichtung her stimmte und um das noch mal zu überprüfen hatten wir dann den Weltstararchitekten Rem Koolhaas gebeten, einen Masterplan zu machen.

Koolhaas hat die bisherigen Gedanken umgekehrt, der hat sie schlicht und einfach umgedreht, indem er eben gesagt hat: "So wie ihr bisher gedacht habt, nämlich hier sind die Zollverein Anlagen, da ist der Schacht Zwölf, da ist die Kokerei, da ist die andere Schachanlage, so wie ihr bisher gedacht habt, ist das nicht schlecht, aber ich habe eine andere Idee". Und zwar sagte er: „ Wenn das hier alles der eher museale Teil ist, also der Teil, der das Weltkulturerbe repräsentiert, dann bringen wir doch hier die passenden Nutzungen rein: Museum, Design und Kunst“. Nebenbei gesagt, das sind auch diejenigen Nutzungen, die da heute schon dort angesiedelt sind. Wir haben dort das Designzentrum Nordrhein-Westfalen, wir haben verschiedenste Designfirmen und Werbefirmen. Kunst wird da schon seit vielen Jahren gezeigt. Das einzige, was ein wenig öffentlichen Ärger erregt hat, war, dass ein Künstler zwei Tiger eingesperrt hat. Dann kamen die Tierschützer, aber das war Kunst, das war keine Abteilung vom Zoo. Das Ruhmuseum wird dahin kommen, unser Plakatmuseum wird dahin kommen und wir haben dort schon einen Museumspfad.

Jetzt sagt der Koolhaas: „Wir machen das alles mal anders. Hier bleibt im Grundsatz so wie es ist, innerhalb des Areals können kleinere Elemente ergänzt werden und umgenutzt werden, aber die eigentliche Economy-Zone, die legen wir hier als äußeren Rand, um dem Gelände um Zollverein einen Rahmen zu geben. Walled City, das muss man sich sehr vereinfacht so vorstellen, wie Rothenburg, das bauen wir da natürlich nicht hin, sondern es werden praktisch um Zollverein herum Areale generiert, die man dann systematisch besiedeln kann.

Dann haben wir noch etwas gemacht, was auch interessant ist für die Immobilienbranche und ganz allgemein Stadtentwicklung, denn vieles von dem was gemacht wird, wird sich in der Zukunft im Bestand abspielen. Das heißt, man setzt sich, egal wo man was baut, umbaut, anbaut häufig mit Denkmälern auseinander. Und hier habe ich zum ersten Mal einen Denkmalpflegeplan gesehen, der irgendwie schlauer ist, als alles was ich bisher gesehen habe. Der Denkmalschutz, konnte bisher ja immer nur Schwarz oder Weiß sagen, also stehen lassen oder abreißen. Und was hier gemacht wurde, das ist praktisch eine Abstufung, also, zwischen Dingen, die unbedingt erhalten werden müssen, das ist der dunklere Ton und da unten das gelbe heißt, „kann auch abgerissen werden“ und dazwischen gibt es Zwischentöne. Und das ist eigentlich eine Herangehensweise, die wirklich unüblich ist, die aber im Grunde uns jetzt als Parallele zu diesem Masterplan die Möglichkeit gibt, auch innerhalb des Zollvereinareals unterschiedlich mit den Gebäuden umzugehen, weil sie

unterschiedliche Wertigkeiten haben. Was dann für die Folgenutzer und für die Architekten, dann natürlich eine klare Aussage ist oder eine bessere Ausgangsbasis ist, die verständlicher ist zu der Frage: wie gehen wir denn jetzt damit um? Ja, hier sehen Sie noch einmal die Karten dieser inneren Zone des Weltkulturerbes, hier sehen Sie insbesondere noch einmal die Kubaturen und wie mächtig diese Kubaturen eigentlich das ganze Areal prägen. Das sind einzelne Gebäude, die sind 120 Meter lang und 50 Meter hoch und 60 Meter breit. Das sind schon gewaltige Kubaturen, über die wir uns da unterhalten. Das verdeutlicht übrigens noch mal dieser Schwarzplan.

In der Übersicht von Rem Koolhaas können Sie jetzt erkennen, was es für uns heißt, mit Brachen sinnvoll umzugehen. Hier sind praktisch die Felder generiert, wenn Sie sich jetzt noch mal „the Walled City“ vorstellen, das ist dieser ganz eingerahmte Bereich. Das was hier grün dargestellt ist, das sind alles Parkplätze, das sind alles versiegelte Flächen, da kommen natürlich auch Bäume drauf, aber das werden auch begrünte Parkplätze sein. Hier kommen 2000 Autos hin und da oben über 1000 und Sie können hier erkennen, das wir Zollverein hier einen neuen Eingang geben werden, hier ist der historische Eingang mit dem Doppelbockgerüst, aber da haben sich allein schon in den letzten Monaten so viele Besucher hinbegeben, die sind gar nicht abwickelbar über diesen kleinen engen Schlauch hier und deswegen müssen wir die Parkplätze hier hin packen. Hier kommt auch ein Visitor-Center hin, man sagt heute nicht mehr Besuchszentrum, und wenn irgendwann mal die Kokerei entwickelt wird, dann müssen hier auch noch Parkplätze hin. Man kann natürlich so ein Areal nicht von jetzt auf gleich entwickeln. Diese 130 Hektar müssen wachsen und wenn wir den Anspruch haben, das alles auch qualitativ wachsen soll, dann müssen wir da etwas genauer hingucken. Vor so einem Weltkulturerbe muss man eine gewisse Hochachtung haben. Man muss sich noch einmal vor Augen führen, was hier gemacht wird. Wenn das hier Weltkulturerbe ist, dann geht diese Rem Koolhaas her und sagt ich bau da etwas drum herum. Das haben uns die Leute in Essen und anderswo nur geglaubt, weil es der Rem Koolhaas war, ein anderer dürfte sich das gar nicht erlauben. Und man muss sich mal vorstellen, die Pyramiden von Gizeh würden von irgendeinem Architekten umbaut mit so einer Walled City o.ä., das kann man sich nicht vorstellen. Dieser Plan, dieser Koolhaas Plan, der hat uns hier geholfen, wo viele Kleingärten sind, die Probleme des Alltags, die hier zusammenkommen. Man kriegt das eigentlich nur transportiert, wenn man sagt: „Wir haben hier einen Weltstar und der hat Superideen und der macht das und der ist in der Designszene, der ist ein Star. Ja, was Sie hier sonst noch sehen, ich will hier nicht näher auf Einzelheiten eingehen, das ist ein Gewerbepark, hier unten wird die Designschool auf Zollverein hinkommen. Diese ist Designschule, nachdem es nicht gelungen war die Designausbildungsstätten in Nordrhein-Westfalen, aus Wuppertal, Köln und Essen zusammenzulegen, da werden wir also an dieser Stelle ein „Post graduate study“ in dieser Design School einrichten und hier werden wir Professoren von Weltruf hinkommen können, die dann auch, freiberuflich Design unterrichten können, weil wir die die Fusion nicht hinkommen bekommen haben mit dem Wissenschaftsministerium. Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit.