

Nachnutzung im Industriedenkmal

Zeche Zollverein

Projektentwicklung in der
UNESCO-Welterbestätte
„Zeche Zollverein“ in Essen

Jens Daube, Darmstadt

© 04.2024 planinghaus architekten BDA



Nachnutzung im Industriedenkmal

Zeche Zollverein

In welchem Spannungsfeld bewegt sich eine erfolgreiche Projektentwicklung von Denkmälern ?



Nachnutzung im Industriedenkmal

Zeche Zollverein

Teil I – Potentiale des Objekts:
Kontext und Eigenschaften...



Nachnutzung im Industriedenkmal

Zeche Zollverein

Teil 1 – Potentiale des Objekts

Teil 2 – Prozesssteuerung:
Beteiligte und Interessenslagen...



Nachnutzung im Industriedenkmal

Zeche Zollverein

Teil 1 – Potentiale des Objekts

Teil 2 – Prozesssteuerung:

Teil 3 – Neue Nutzungen:

Angemessenheit und Ertrag...



These...

*„ ...Eine neue Nutzung leistet
einen wesentlichen Beitrag
zur Erhaltung des Denkmals...“*



These...

„ ...Eine neue Nutzung steht automatisch im Konflikt mit den Belangen der Denkmalpflege... “



Der Wert des Denkmals...

Potentiale

Teil I – Potentiale des Objekts:
Kontext und Eigenschaften...



Projektentwicklung

Kamm- gebäude

- > Welterbe Zollverein
- > Essen im Ruhrgebiet
- > Projektdauer 2007-2016



Kontext

UNESCO-Welterbestätte

- > Anerkennung 2001
- > Vielzahl von Gebäuden
- > Schwerpunkt Kultur



Kontext

UNESCO-Welterbestätte

- > Anerkennung 2001
- > Vielzahl von Gebäuden
- > Schwerpunkt Kultur



Kontext



UNESCO-Welterbestätte als Entwicklungsprojekt

- > Anerkennung 2001 löste einen Entwicklungsschub aus
- > Vielzahl von Gebäuden erleichterte die Nachnutzung
- > Schwerpunkt Kultur entwickelte sich zum Leitmotiv

Kontext

Flächenpotential Kokerei

- > Stilllegung 1986 / 1993
- > Schadstoffbelastung
- > Leitbild Gewerbe



Kontext

Flächenpotential Kokerei

- > Stilllegung 1986 / 1993
- > Schadstoffbelastung
- > Leitbild Gewerbe



Kontext



Flächenpotential Kokerei im Windschatten des Welterbes

- > Stilllegung 1986 / 1993 bedeutete zunächst Vernachlässigung
- > Schadstoffbelastung behinderte die Standortentwicklung
- > Leitbild Gewerbe als expliziter Kontrapunkt zur Zeche

Eigenschaften

Kammgebäudeensemble

- > Wasseraufbereitung
- > Industriebau von 1959
- > Hallen und Personalgang



Eigenschaften



Kammgebäudeensemble als schwieriges Objekt

- > Wasseraufbereitung als Maschine mit baulicher Schutzhülle
- > Industriebau von 1959 in der Tradition der Zechenanlage
- > Hallen und Personalgang mit ungünstigen A/V-Verhältnis

Eigenschaften

Objektdaten

- > 7.000 m² Gebäudehülle
- > 1.900 m² Nutzfläche
- > 900 m² Verkehrsfläche



Eigenschaften



Objektdaten als Grundlagen der Projektentwicklung

- > 7.000 m² Gebäudehülle in stark vernachlässigtem Zustand
- > 1.900 m² Nutzfläche zu großen Teilen von Anlagen belegt
- > 900 m² Verkehrsfläche in ungünstigem Zuschnitt

Zusammenfassung

Potentiale

Kontext und Eigenschaften

- > Welterbe-Status mit restriktivem Denkmalschutz
- > Stark vernachlässigte bzw. beschädigte Bausubstanz
- > Industriell geprägtes Gebäude mit Anlagenbestand

Der Wert des Denkmals...

Prozesssteuerung

Teil 2 – Prozesssteuerung:
Beteiligte und Interessenslagen...



Beteiligte

Eigentümer

- > Nutzer
- > Denkmalpflege
- > Planer



Beteiligte

Eigentümer als späterer Betreiber zielen auf Verwertung

- > Nutzer begrüßt das Ambiente setzt aber Standards voraus
- > Denkmalpflege pendelt zwischen nutzen und bewahren
- > Planerteam moderiert diese verschiedenen Interessenlagen

Interessenslagen

Projektziele 2007

> Exponat seiner selbst



Interessenslagen

Projektziele 2011

- > Exponat seiner selbst
- > Dach und Fachsanierung



Interessenslagen

Projektziele 2013

- > Exponat seiner selbst
- > Dach und Fachsanierung
- > Qualifizierung



Interessenslagen

Projektziele als dynamische Größe mit Chancen und Risiken

- > Exponat seiner selbst zur bloßen musealen Erhaltung
- > Dach und Fachsanierung zur Verbesserung des Status Quo
- > Qualifizierung zum Zweck der wirtschaftlichen Verwertung

Interessenslagen

Weichenstellungen

> Konjunkturpaket II



Interessenslagen

Weichenstellungen

- > Konjunkturpaket II
- > Nutzungsstudie



Interessenslagen

Weichenstellungen

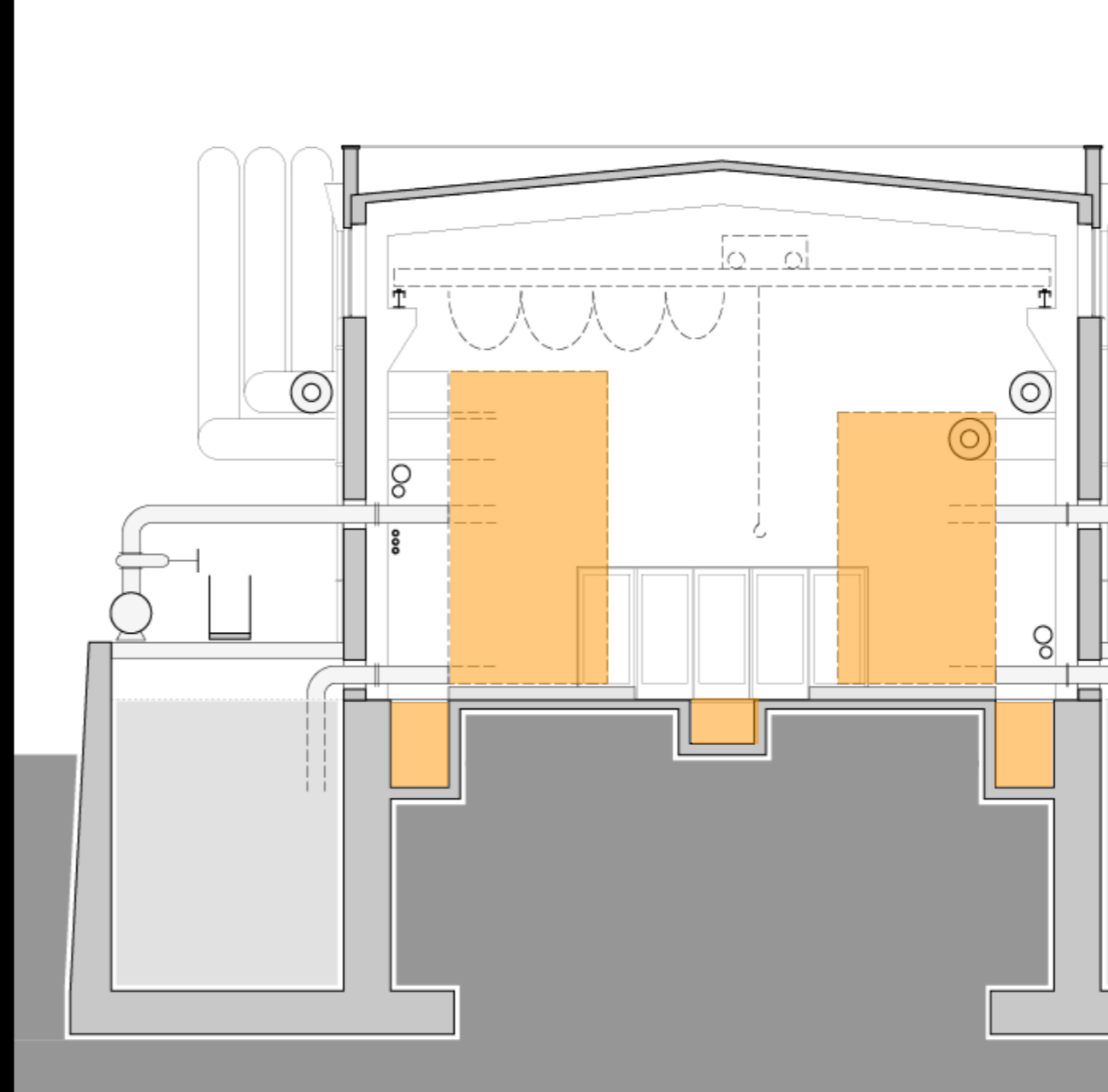
- > Konjunkturpaket II
- > Nutzungsstudie
- > Eigene Vermarktung



Interessenslagen

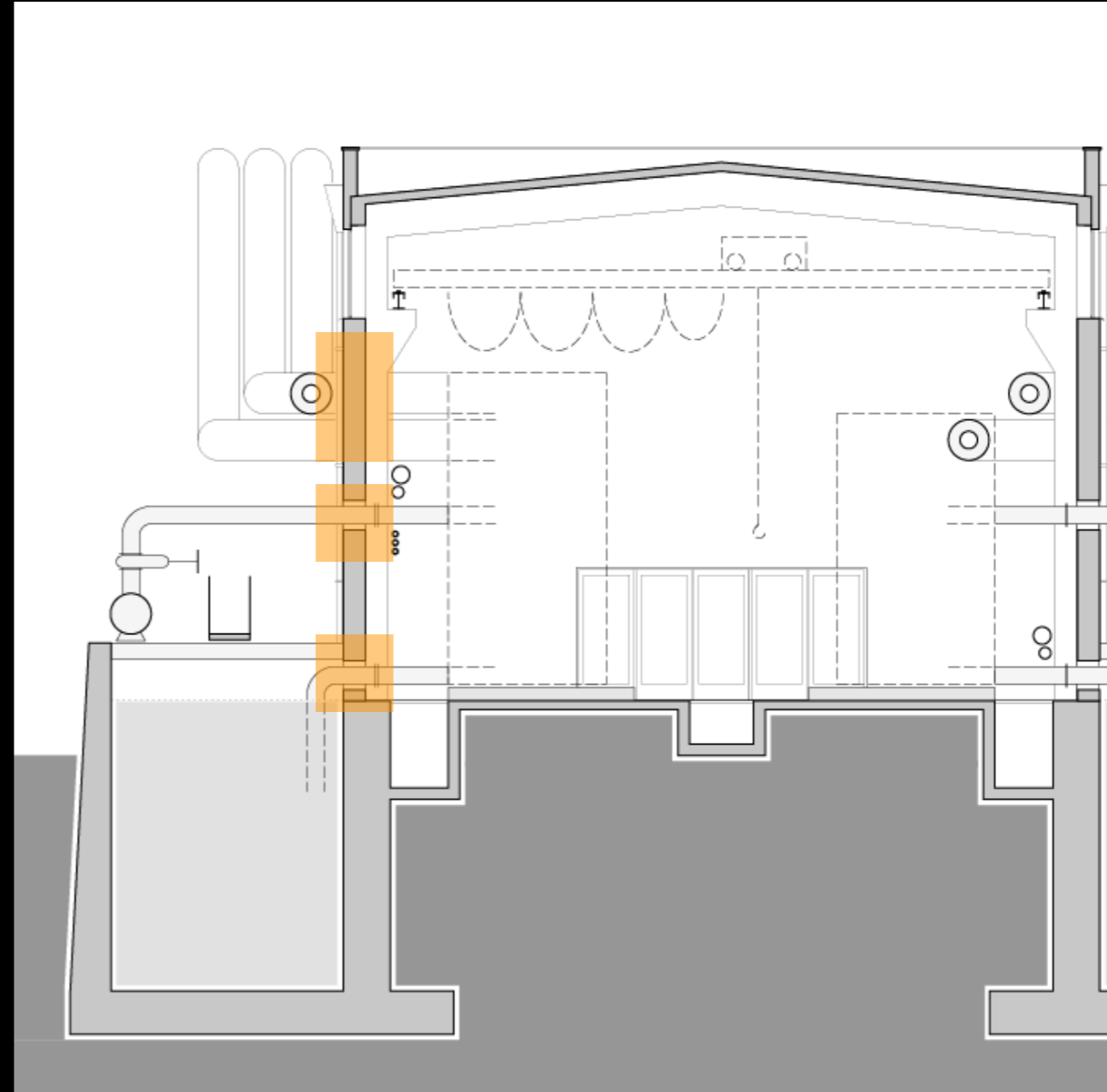
Weichenstellungen zur Entwicklung der Projektziele

- > Konjunkturpaket II für Welterbe als Anschubfinanzierung
- > Nutzungsstudie zur Klärung prinzipieller Möglichkeiten
- > Eigene Vermarktung zur differenzierten Projektentwicklung



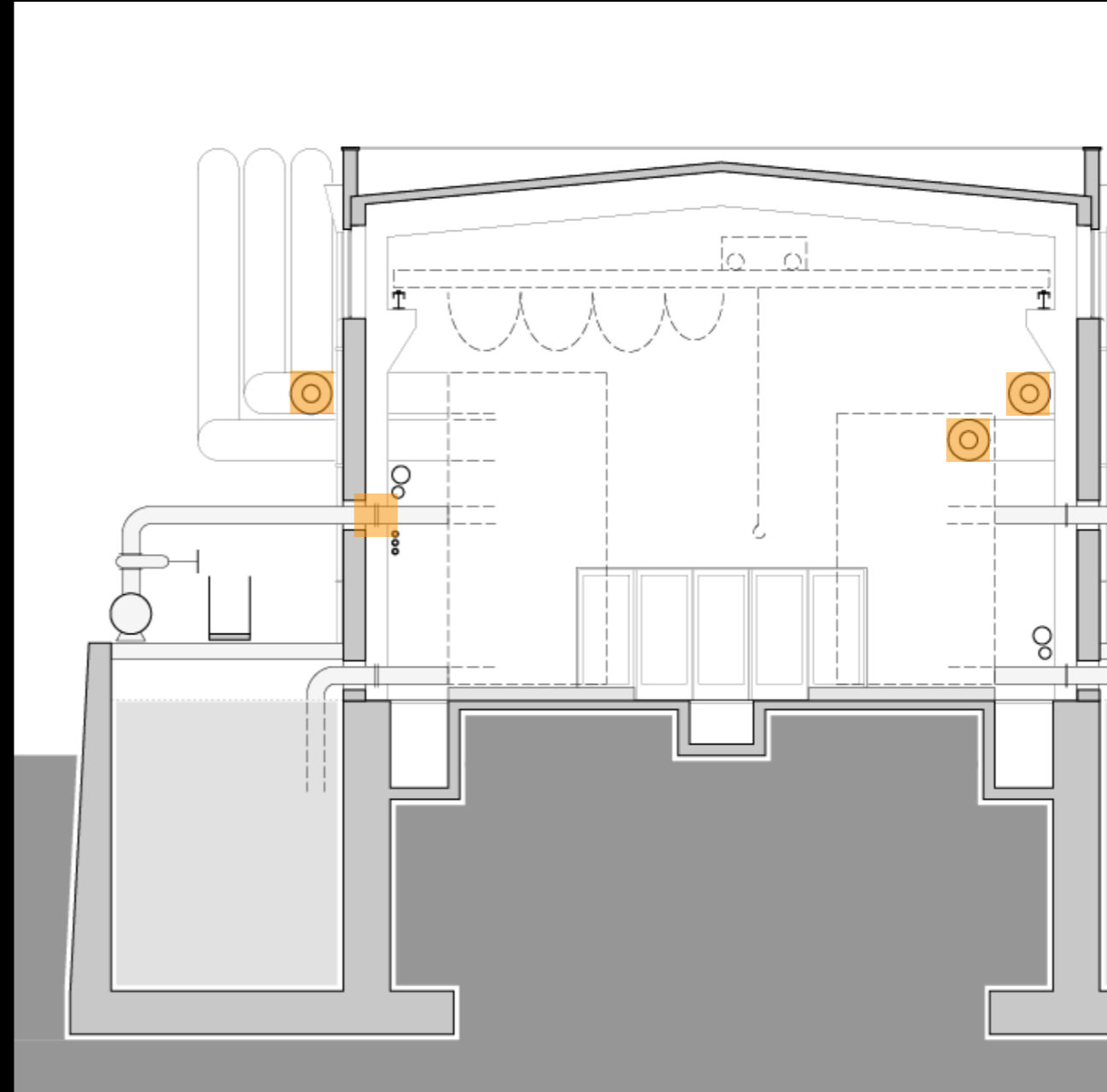
Zielkonflikte

> Flächenangebot



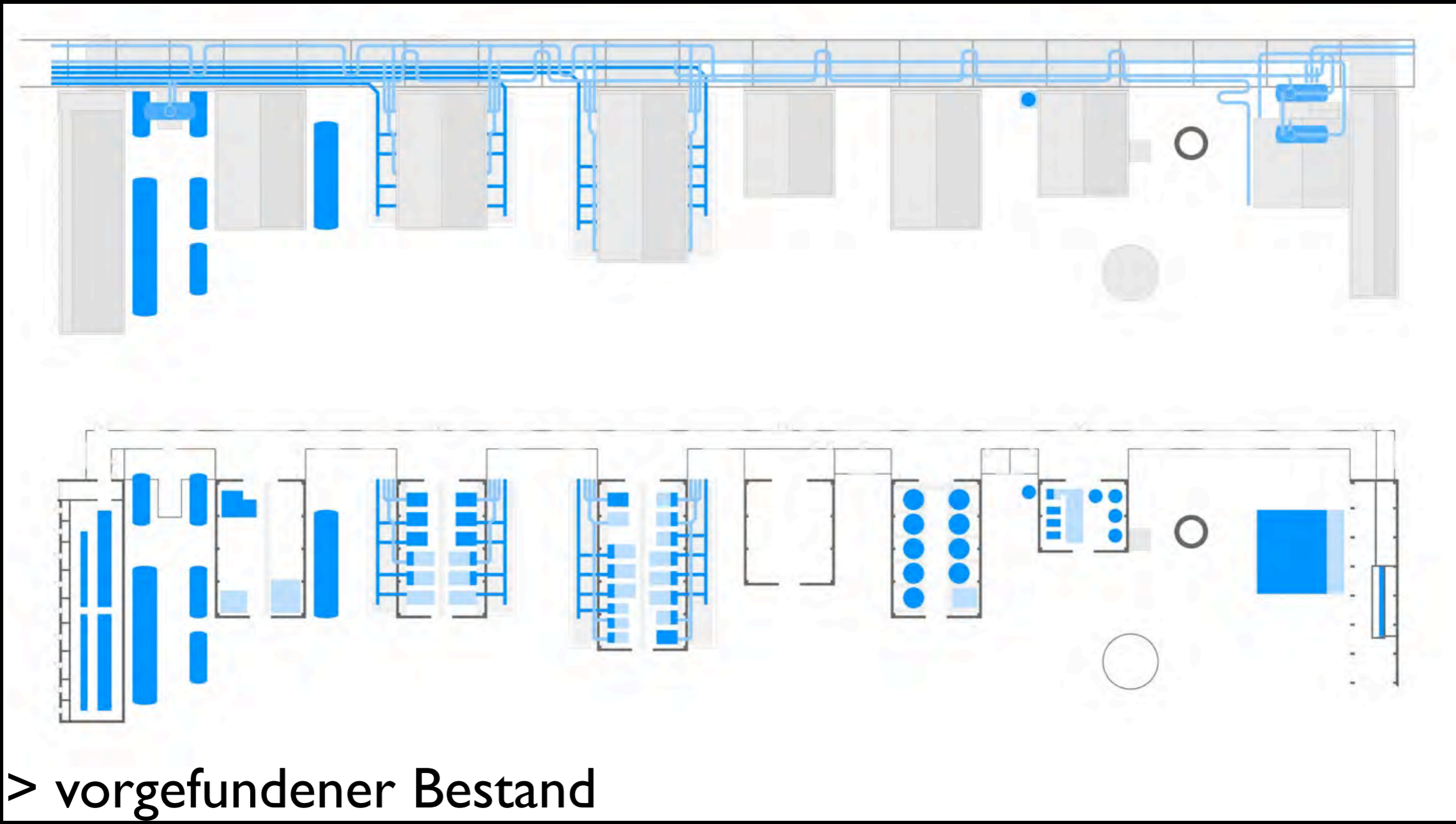
Zielkonflikte

- > Flächenangebot
- > Gebäudehülle

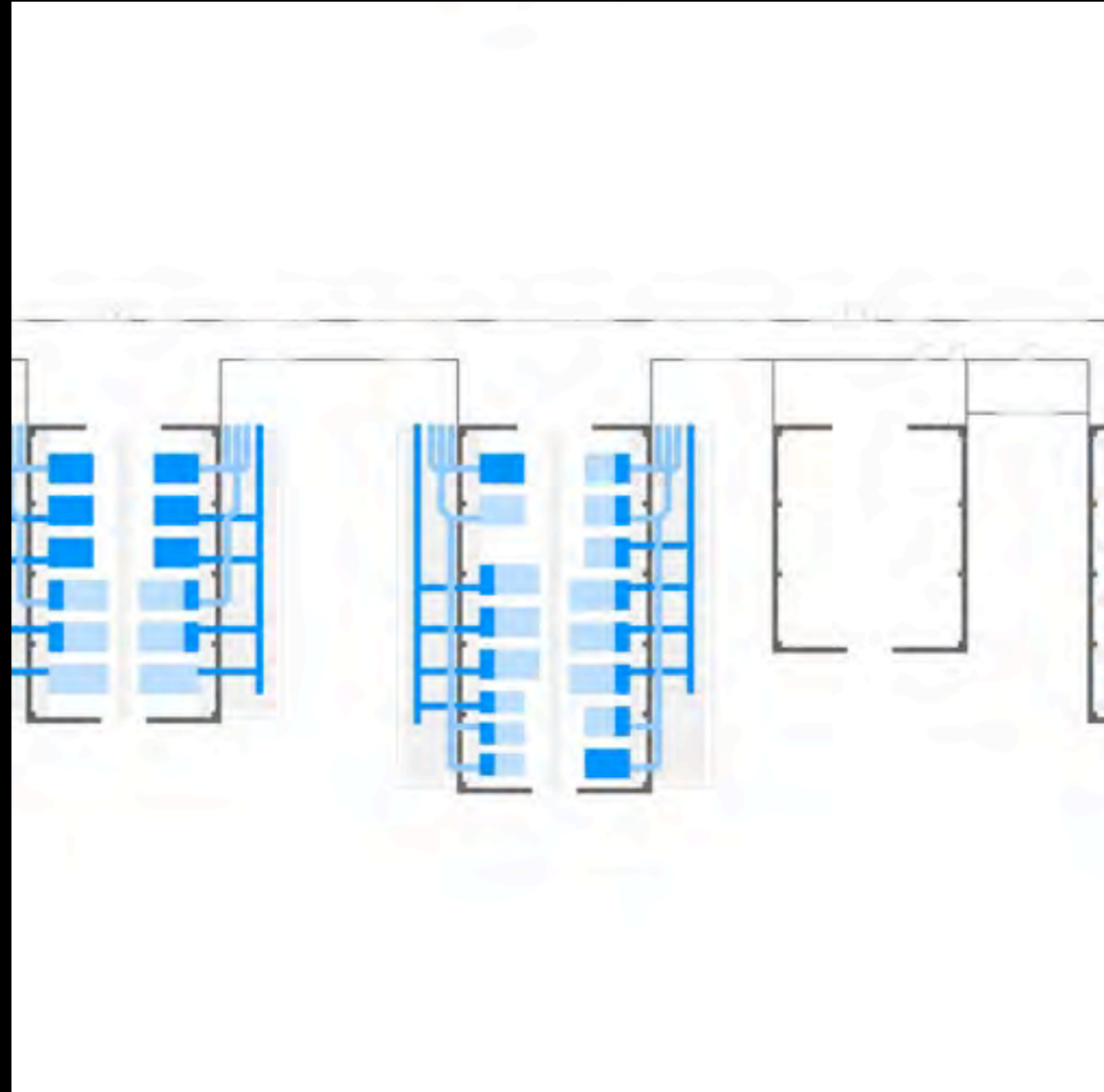


Zielkonflikte

- > Flächenangebot
- > Gebäudehülle
- > Schadstoffe

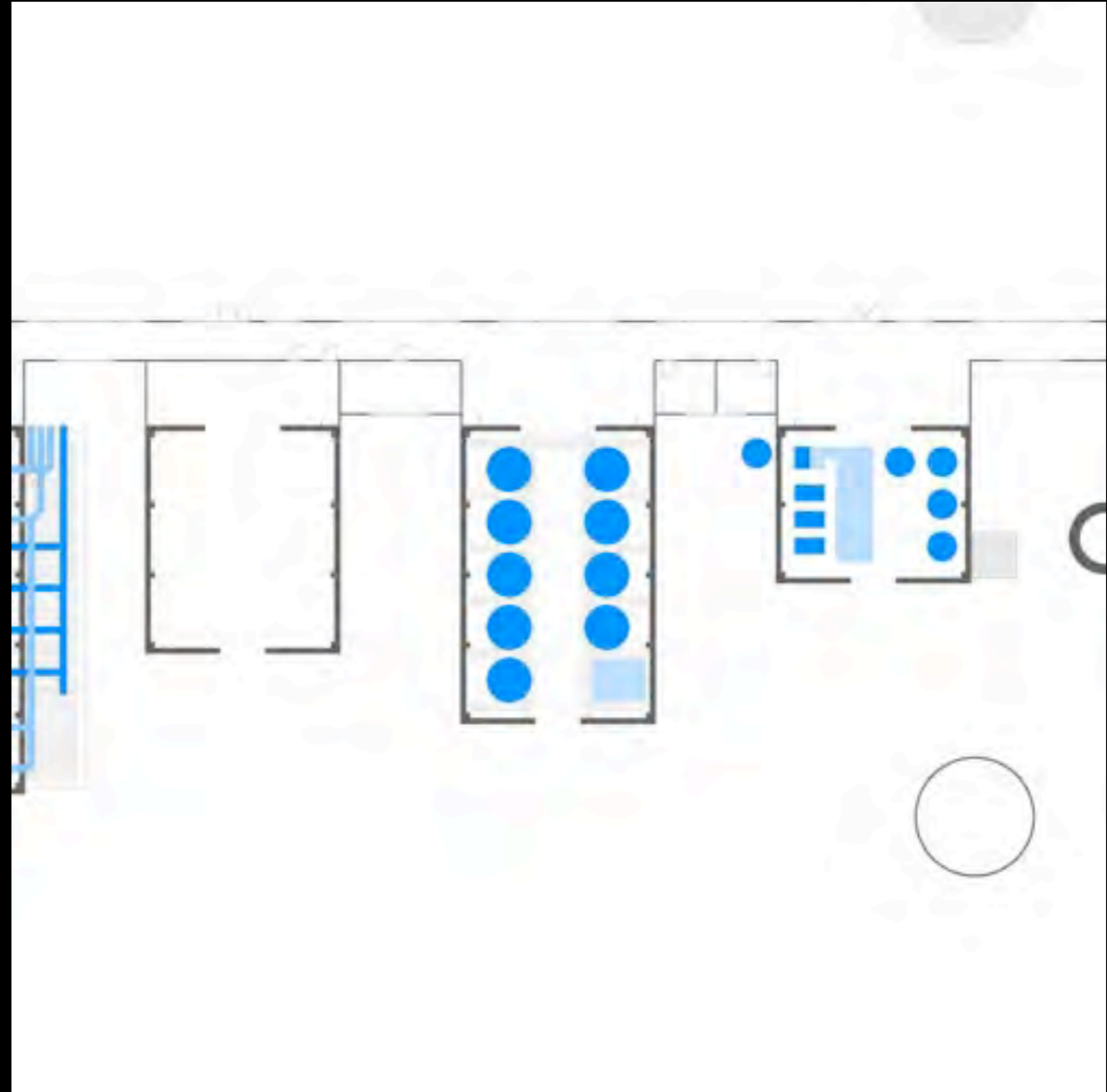


> vorgefundener Bestand



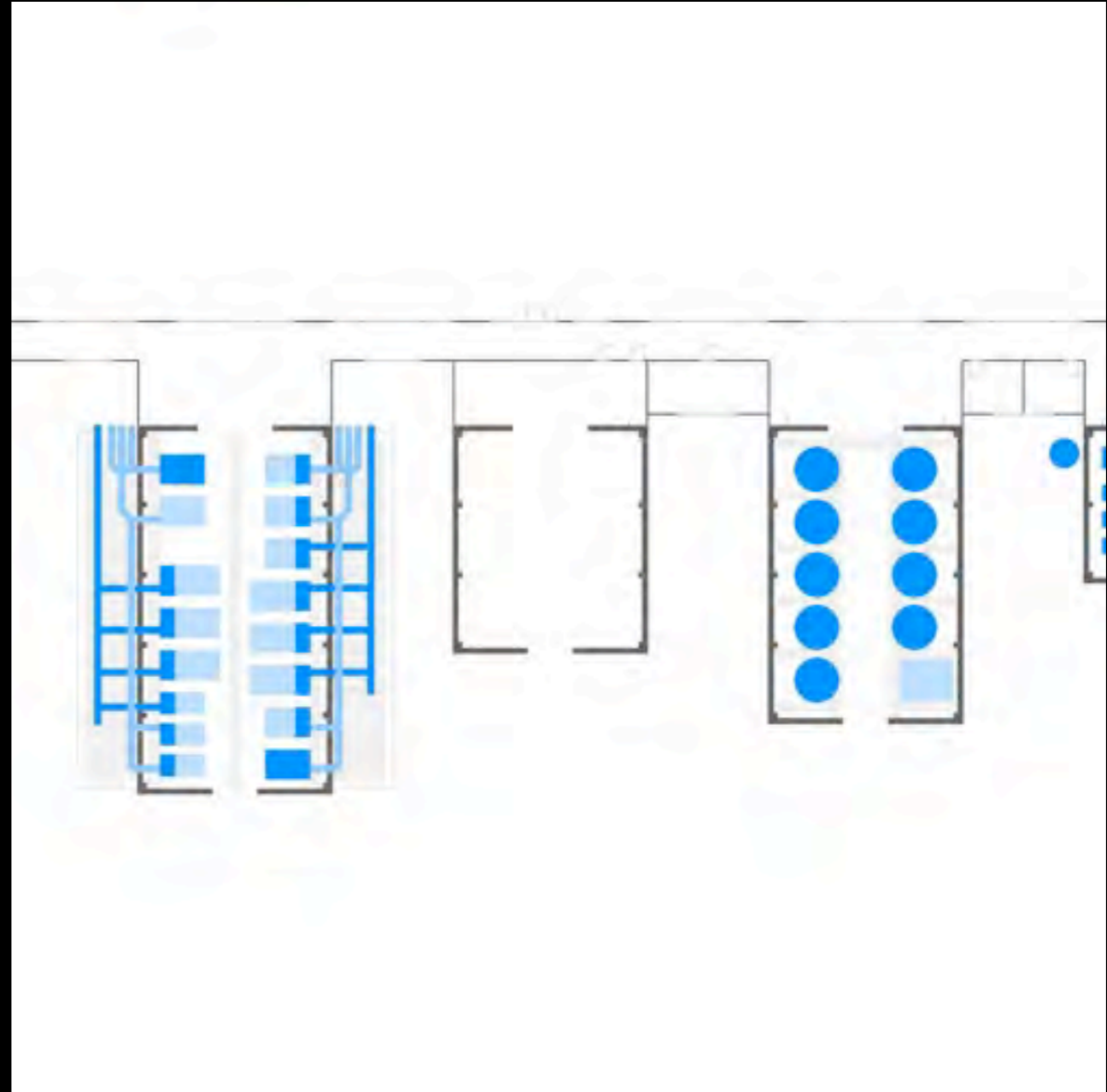
Entfeinerungskriterien

> Vollständigkeit



Entfeinerungskriterien

- > Vollständigkeit
- > **Reihung**



Entfeinerungskriterien

- > Vollständigkeit
- > Reihung
- > Aussagekraft



> ausgehandelter Rückbau

Zusammenfassung

Prozessesteuerung

Beteiligte und Interessenslagen

- > Verschiedene Projektbeteiligte mit divergierenden Zielen
- > Sukzessive Entwicklung der konkreten Projektinhalte
- > Planungsprozess erfordert Moderation und Aushandlung

Der Wert des Denkmals...

Nutzungen

Teil 3 – Neue Nutzungen:
Angemessenheit und Ertrag...

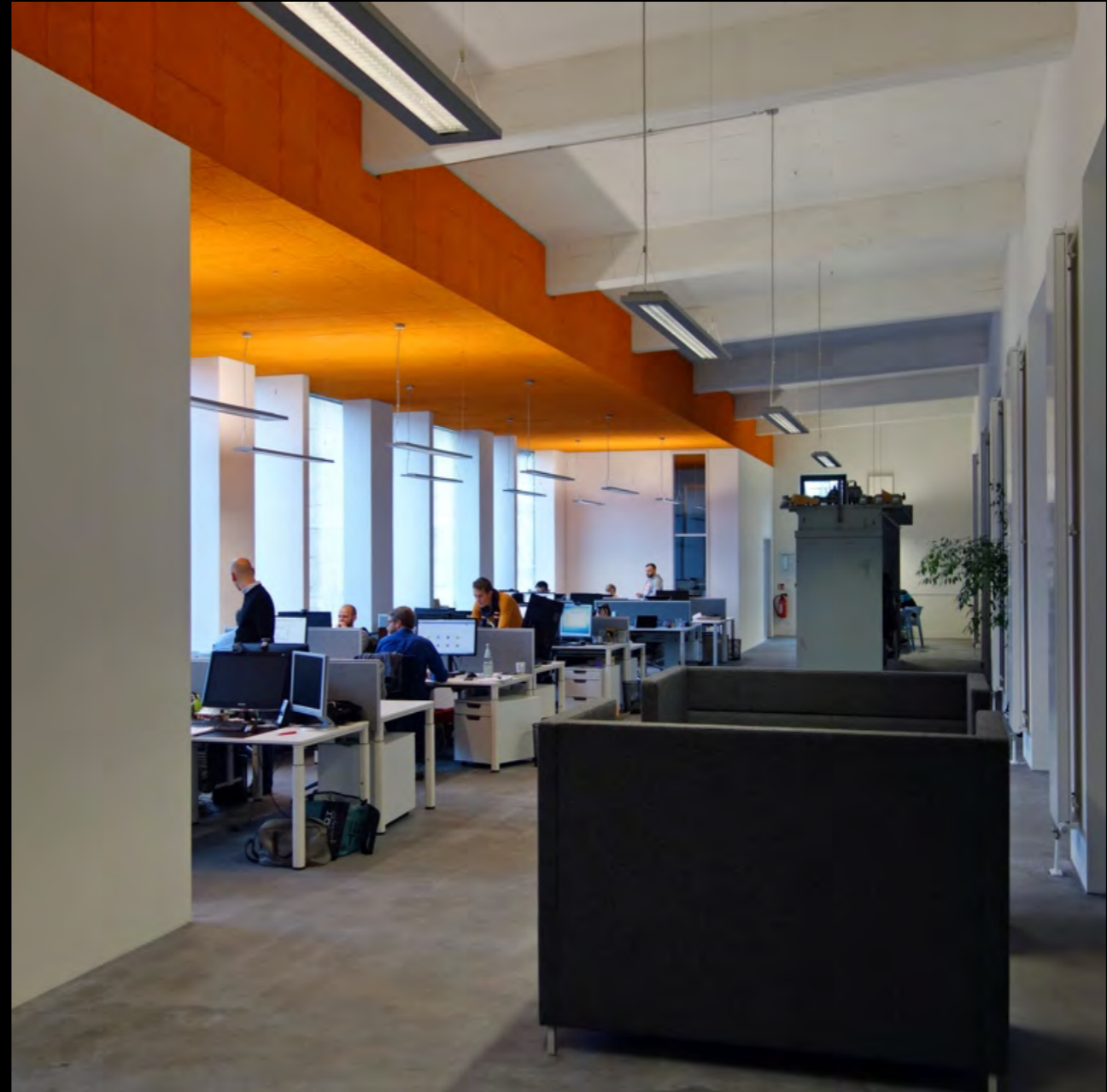


Angemessenheit...

Nutzungsspektrum

> Schalthaus 3





Nutzungsspektrum

> Büro und Werkhalle
Produktdesigner

Angemessenheit...

Nutzungsspektrum

> Pumpenhaus I





Nutzungsspektrum

- > Showroom
- Objekteinrichter

Angemessenheit...

Nutzungsspektrum

> Schutzgaserzeuger





Nutzungsspektrum

> Galerie und Atelier
für Kunstschaffende

Angemessenheit...

Nutzungsspektrum

> Personalgang





Nutzungsspektrum

- > Foyer
- Seifenmanufaktur



Eingriffe

> Maschinen und Anlagen
partieller Rückbau



Eingriffe

> Haustechnik
Einbau HLSE



Eingriffe

- > Wärmeschutz
- Einbau Innendämmung



Eingriffe

> Öffnungen
Einbau Fensteranlagen



Eingriffe

- > Innenoberflächen
- Boden/Wände/Decken

Eingriffe

Bauliche Standards als Voraussetzung der Umwidmung

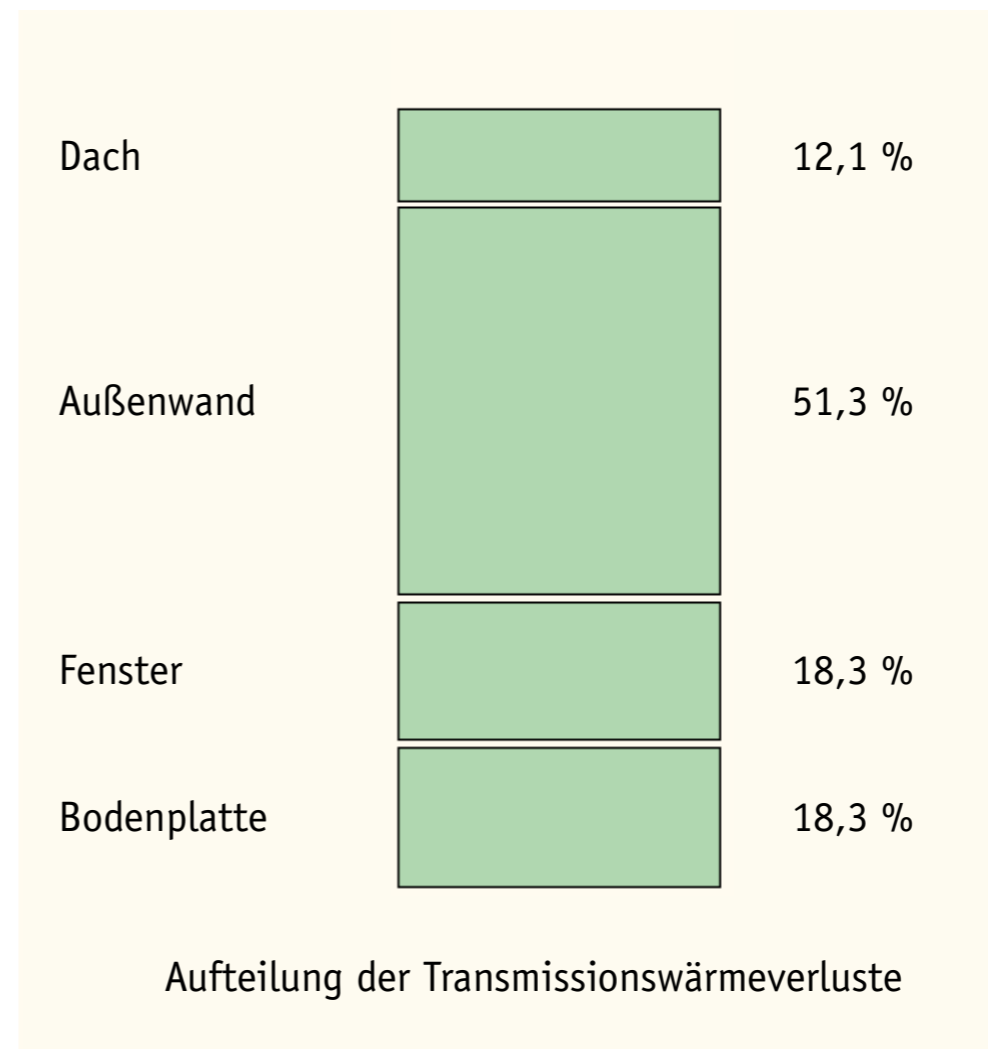
- > Hochwertige Nutzungen erfordern umfangreiche Maßnahmen
- > Erhalt von bauzeitlichen Oberflächen ist gezielt zu planen
- > Angemessenheit wird zum zentralen Aspekt der Planung

Ertrag

Energetische Ertüchtigung

> Bauteilbewertung

Energiebilanz Stützpunktwerkstatt

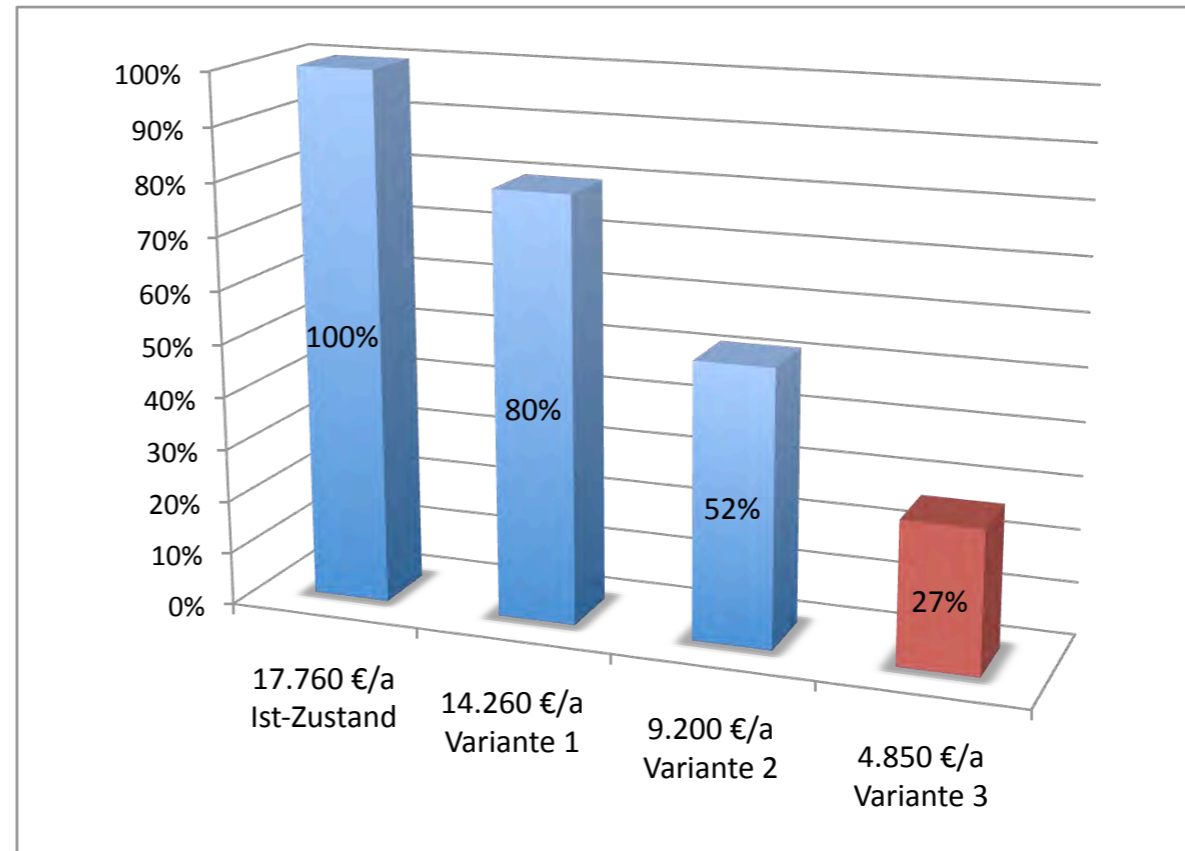


Ertrag

Energetische Ertüchtigung

- > Bauteilbewertung
- > Brennstoffkosten

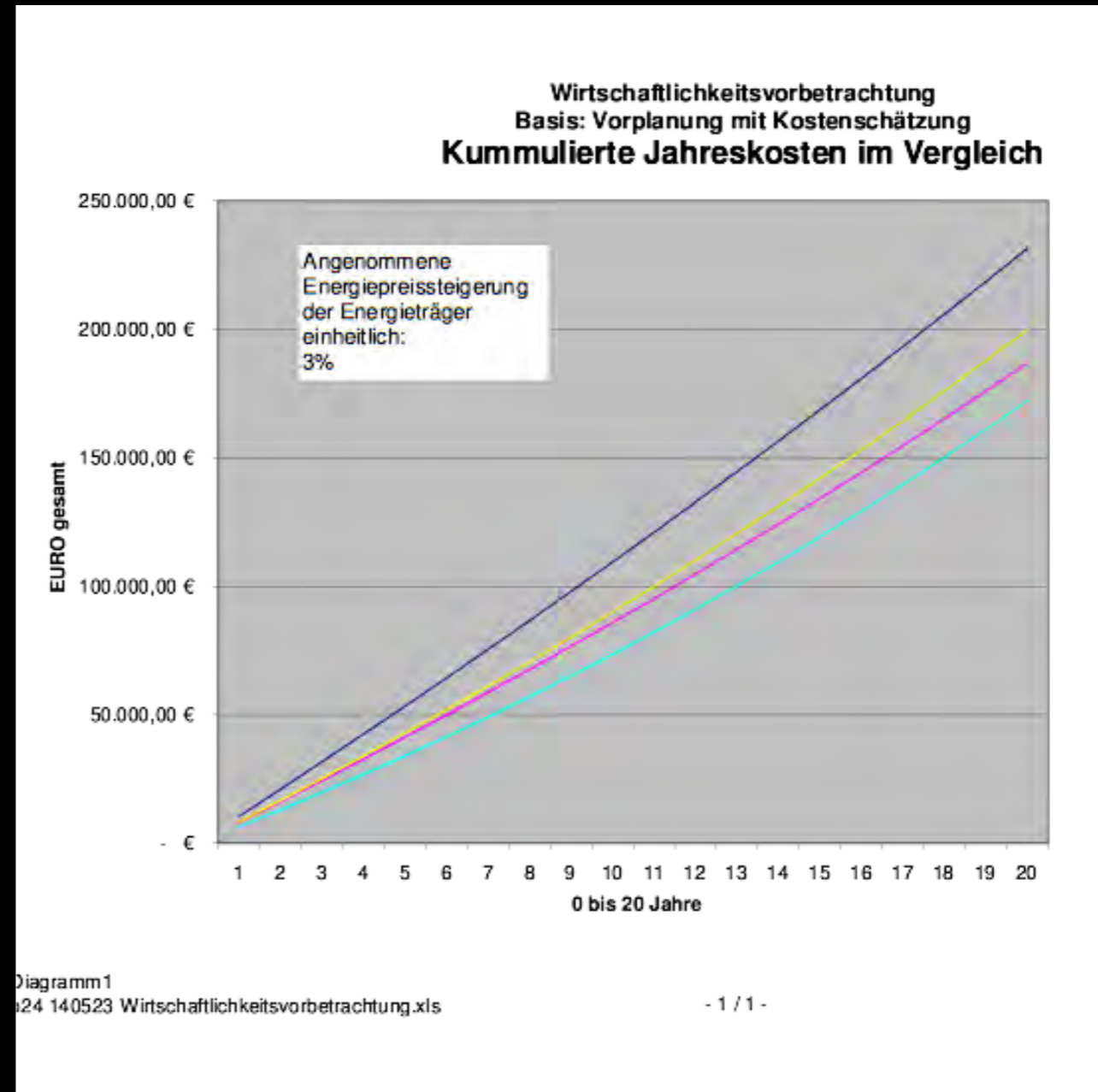
17.760 €/a	14.260 €/a	9.200 €/a	4.850 €/a
Ist-Zustand	Variante 1	Variante 2	Variante 3
100%	80%	52%	27%



Ertrag

Energetische Ertüchtigung

- > Bauteilbewertung
- > Brennstoffkosten
- > Wirtschaftlichkeit



Ertrag

Energetische Ertüchtigung als Voraussetzung der Vermarktung

- > Bauteilbewertung ermöglicht die Verortung von Eingriffen
- > Brennstoffkosten sind der Faktor bei der Bewirtschaftung
- > Wirtschaftlichkeitsbetrachtung fügt den Faktor Zeit hinzu

Ertrag

Aufwand und Nutzen – die Kostenseite

- > Baukosten insgesamt betragen etwa 4,8 Mio. €
- > Anteil Dach- und Fach etwa 2,3 Mio. € bei 100% Förderung
- > Anteil Qualifizierung etwa 2,5 Mio. € bei freier Finanzierung

Ertrag

Aufwand und Nutzen – die Ertragsseite

- > Als objektüblicher Mietzins wurden 6,- €/m² HNF erwartet
- > Nach Qualifizierung konnten 10,- €/m² HNF erzielt werden
- > Mieteinnahmen von 15.000,- €/Mt. bei Vollvermietung

Ertrag

Aufwand und Nutzen – die Finanzierung

- > Kapitaldienste waren prinzipiell nicht öffentlich förderfähig
- > Freie Finanzierung bei möglichst langer Kreditlaufzeit
- > Mietzins ermöglicht die komplette Tilgung nach 30 Jahren

Zusammenfassung

Nutzungen

Angemessenheit und Ertrag

- > Umwidmung erfordert in der Regel Eingriffe in die Substanz
- > neue Nutzung und Objekt müssen ausbalanciert werden
- > Denkmal kann bei Nachnutzung finanziell autonom werden

These...

*„ ...Eine neue Nutzung leistet
einen wesentlichen Beitrag
zur Erhaltung...“*



These...

„ ...Eine neue Nutzung steht automatisch im Konflikt mit den Belangen der Denkmalpflege... “



> vielen Dank ...

© 04.2024 planinghaus architekten BDA

