

Das Projekt Ruhrbania

Mülheim an der Ruhr gewinnt an Anziehungskraft

Eine große Herausforderung. Ein Ergebnis vorbildlichen Teamworks: das Projekt „Ruhrbania“.

Die Innenstadt von Mülheim an der Ruhr, der Stadt am Fluss, hatte sich in den letzten Jahren eher degressiv entwickelt. Deshalb wurde ein Konzept gesucht, das einerseits die Wohnkultur durch Schaffung attraktiver Miet- und Eigentumswohnungen verbessert und andererseits den Freizeitwert in diesem Bereich deutlich anhebt. Als Kerngebiet dieser Maßnahmen wurde ein Grundstück zwischen dem beliebten Schauspielhaus und dem Innenstadtbereich in unmittelbarer Nachbarschaft zur Ruhr ausgewählt.

Für das Projekt „Ruhrbania“ wurde zunächst eigens eine Entwicklungsgesellschaft gegründet: die Ruhrbania GmbH & Co. KG, die wiederum die Kommunal Agentur NRW als Projektsteuerer hinzuzog. Innerhalb dieses Teams übernahm

die Kommunal Agentur NRW auch die Oberbauleitung, die örtliche Bauleitung und die Aufgaben des Sicherheits- und Gesundheitskoordinators.

Um die vorher definierten Ziele zu erreichen, sah das realisierte Konzept vor, zunächst den gesamten Individualverkehr zur Entlastung um den Kernbereich der Innenstadt herumzuführen. Parallel dazu wurde dafür das Angebot des ÖPNV durch einen neuen zentralen und kombinierten Haltepunkt Straße/Schiene/U-Bahn in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem zu bebauenden Grundstück verbessert.

Im zweiten Schritt konnte dann auf dem 4,5 ha großen Grundstück neuer Wohnraum geschaffen und das Freizeitangebot



Hafenbecken nach Fertigstellung, Bild Fa. Metten

erweitert werden. Dazu gehören zum Beispiel neue Wassersport- und andere attraktive Aufenthaltsangebote. Auch die Gastronomie wurde hier bedeutend verdichtet und lädt nun zum Verweilen ein.

Das abschließende Highlight: Die Ruhrschifffahrt mit Anbindung an Duisburg und Essen wurde an das Gebiet angeschlossen und durch einen neu geschaffenen Wasser-Wander-Rastplatz konnten Innenstadt und Erholungsbereiche verbunden werden. In diesem Zusammenhang wurde auch gleich die Fernradverbindung Duisburg/Essen in den zentralen Erholungsbereich integriert.

Schritt für Schritt: hin zu mehr Attraktivität

Was am Ende nach Leichtigkeit und attraktiver Bebauung aussieht, war ein organisatorischer Kraftakt. Denn zunächst war es erforderlich, in einem Bereich, der das Bebauungsplangebiet deutlich überschreitet, Ver- und Entsorgungsleitungen großräumig umzulegen und Neutrassierungen dieser Leitungen durchzuführen. Hierfür mussten zeitlich aufwendige Umleitungsstrecken für den ÖPNV und Individualverkehr eingerichtet, Trassen des schienengebundenen ÖPNV zurückgebaut und im Bereich mehrerer Anschlusspunkte geändert werden. Ein Teil der alten öffentlichen Gebäude auf dem neu zu bebauenden Grundstück, die nicht länger gebraucht wurden, mussten teilweise mit hoher umweltgefährdender Belastung abgerissen werden, um Raum für Neubauobjekte zu schaffen.

„Ruhrbania“ beinhaltet im Kern die Errichtung eines Wasser-Wander-Rastplatzes (1) nördlich des ehemaligen alten Stadtbades, den Umbau der alten Promenade sowie die vollständige Umgestaltung der Flächen (2) und (4), die im Süden vom historischen Rathaus



und im Norden von der Eisenbahnbrücke begrenzt werden. Diese Maßnahmen wurden unmittelbar nach der Neuordnung der Versorgungstrassen und dem Bau des Wasser-Wander-Rastplatzes umgesetzt.

Die für die Umnutzung vorgesehenen Flächen wurden vorher als Verkehrsflächen (Alte Ruhrstraße) oder Parkflächen genutzt oder waren mit öffentlichen Gebäuden (Rathausanbau und Bücherei) bebaut. In diesen Bereichen wurden durch private Investoren zwei

große Gebäude (3 und 6) für eine Mischnutzung realisiert.

Die beiden Entwicklungsflächen werden durch die Straße „Am alten Rathaus“ (5), die den neuen Ruhranleger für die Weiße Flotte und die Friedrich-Ebert-Str. auf der östlichen Seite des Plangebiets verbindet, getrennt. Den Abschluss innerhalb des Plangebiets bildet die Umgestaltung der Bahnstraße (7) im Norden des angepassten Projektgebiets, die sich südlich des Bahndamms (8) befindet.



Hafenbecken nach Fertigstellung, Bild Fa. Metten

Erholung pur: der Wasser-Wander-Rastplatz

Vor dem Bau des eigentlichen Hafenbeckens galt es noch einen großen Umbau abzuschließen: den des alten Stadtbades in eine Wohnnutzung. Dazu mussten die unter hohem Zeitdruck durchzuführenden Leitungsumlegungen (Stromhochspannungs-, Gashochdruck-, Wasser- und Telekommunikationsleitungen) aus dem Bereich des östlichen Ruhrufers um den Wasser-Wander-Rastplatz herum abgeschlossen werden, was mit aufwendigem Spezialtiefbau, Wasserbaumaßnahmen und komplexen Kampfmittelräumungen einherging.

Ein enges Timing für Entwicklungsflächen

Das Terminkonzept für das Gesamtprojekt war eng gestrickt und erforderte damit ein hohes Maß an effizienter Präzisionsarbeit. Die Projektentwicklung auf den beiden Baufeldern zur Mischnutzung sollte daher möglichst zügig abgeschlossen werden, sodass die Promenadenflächen an die Objekte angeschlossen werden konnten.

Zum Herrichten der Baugrundstücke gehörte auch der Abbruch des mehrstöckigen Rathausanbaus sowie der Abbruch der Stadtbücherei einschließlich der darunter befindlichen flächen-

größeren Tiefgarage. Dabei war es vor allem der teilweise sehr hohe und schnell wechselnde Grundwasserspiegel, der mit dem Ruhrwasserspiegel korrespondiert, der hier Probleme bereitete.

Der Rückbau der entwidmeten Ruhrstraße erfolgte erst nach den Rohbauarbeiten auf dem Projektgrundstück I (3), weil diese Fläche als Baustelleneinrichtungsfläche erforderlich war.

Platz am Hafen:

die Promenade und Straße „Am alten Rathaus“

Aus zeitlichen Gründen erfolgte der Ausbau des Bereichs um den Wasser-Wander-Platz und der Promenade entlang des östlichen Ruhrufers parallel mit den Ausbauarbeiten auf dem südlichen Projektgrundstück. Dies führte zu erheblichen Konflikten, da Nachunternehmer des Investors Ausbauflächen beanspruchten und somit die geplanten Ausbauarbeiten maßgeblich behindert wurden.

Zu den wichtigen Aufgaben der Kommunal Agentur NRW gehörte bei der Projektsteuerung auch die ständige Abstimmung mit den zuständigen Behörden, insbesondere der Bezirksregierung Düsseldorf. Aber auch das Wasser- und Schifffahrtsamt-Ruhr



Ruhrpromenade nach Fertigstellung, Bild Maas-Bau



Hafenbecken nach Fertigstellung, Bild Fa. Metten



Kleine Ruhrstraße, Bild Maas-Bau

in Duisburg und die Verwaltungsstellen der Stadt Mülheim mussten involviert werden, um die jeweils aktuellen Problemstellungen auf den verschiedenen Baustellen schnell zu lösen.

Terminlich galt es für die Projektsteuerung vorrangig dafür zu sorgen, dass die Gesamtmaßnahme – trotz teilweise erheblicher Verzögerungen seitens der privaten Investoren – termingerecht abgeschlossen werden konnte. So wurde gewährleistet, dass die von der EU und dem Land NRW gesetzten Fristen für die Bereitstellung von Fördergeldern nicht überschritten wurden. Dazu wurde der Rahmenterminplan des Gesamtprojekts kontinuierlich angepasst.

Das Ergebnis

Die Stadt Mülheim kann sich über eine deutliche Attraktivitätssteigerung im Innenstadtbereich freuen. Die Kommunal Agentur NRW steuerte das Projekt bei der Umsetzung so, dass die von den Fördermittelgebern gesetzten terminlichen Ziele erreicht wurden.

Die Größe des Projekts erforderte allerdings, dass neben klassischen Aufgaben der Projektsteuerung auch Einleitungsanträge, Baustelleneinrichtungskonzepte, Verkehrssiche-

runskonzepte, Trassenabstimmungen für Ver- und Entsorgungsleitungen und die Koordinierungsgespräche mit dem Tiefbauamt der Stadt Mülheim und anderen Verwaltungseinheiten (Umweltamt, Grünflächenamt, Ordnungsamt, Polizei, Feuerwehr) begleitet wurden.

Diese Schnittstellen konnten dank der Kommunal Agentur NRW deutlich minimiert werden, was eine sehr effiziente Abstimmung mit dem Bauherrn erst möglich gemacht hat.

Ihre Fragen zur Projektsteuerung von Bauprojekten beantwortet

Hilmar Klemm, Tel.: 0211/430 77 103,
E-Mail: klemm@kommunalagenturnrw.de
Dr. Ralf Togler, Tel.: 0211/430 77 101,
E-Mail: togler@kommunalagenturnrw.de