

Kosten-Nutzen-Analyse Gutachter	Stellungnahme PGHA
Region	
Übergeordnetes Hauptziel des EFRE-OP ist es, die Wettbewerbs- und Anpassungsfähigkeit der nordrheinwestfälischen Wirtschaft zu stärken und Beschäftigung zu schaffen. Durch die Einführung der städtischen Dimension im Rahmen der neuen Strukturfondsförderperiode kommt stadtentwicklungspolitischen Aspekten in der regionalen Strukturpolitik über den EFRE eine bedeutendere Rolle zu. Im Rahmen des nordrhein-westfälischen EFRE-OP werden gezielt strukturell benachteiligte Regionen unterstützt. Ein attraktives städtisches Umfeld und somit auch die Entwicklung integrierter Standorte mit neuen Angeboten für Arbeiten, Wohnen und Freizeit sowie die langfristige Reintegration industrieller Brachen in den Stadtorganismus werden dabei als wichtige Standortvoraussetzungen und Maßnahmen für die Ansiedlung wissensbasierter Wirtschafts- und Dienstleistungsbereiche gesehen. Der räumliche Betrachtungshorizont für die Bedarfsherleitung in der Region orientiert sich am so genannten funktionalen Regionsbegriff, für dessen Definition v. a. die wirtschafts- und arbeitsmarktbezogenen Verflechtungen des Standortes Haus Aden und der Stadt Bergkamen von Bedeutung sind. Eine genauere Abgrenzung des räumlichen Betrachtungshorizontes erfolgt jeweils in den folgenden Unterkapiteln zu den einzelnen Nutzungsmodulen.	Die Wasserstadt Aden bedient den im Kreis Unna und der Stadt Hamm vorhandenen Bedarf nach hochwertigen Wohnstandorten. Sie leistet mit ihren wasserbezogenen Funktionen einen wichtigen Beitrag zur Stärkung der Region Dortmund – Kreis Unna – Hamm. Regionale Alleinstellungsmerkmale der Wasserstadt Aden sind die unmittelbare Anbindung an das europäische Wasserstraßennetz und der geplante Nutzungsmix mit Angeboten für Wohnen, Arbeiten und insbesondere wasser- bzw. bootbezogener Freizeit. Die für die Beurteilung der regionalökonomischen Auswirkungen der Wasserstadt Aden maßgebliche Bezugsregion ist das östliche Ruhrgebiet mit Dortmund, dem Kreis Unna und Hamm. Sie ist Teilraum der Metropole Ruhr und Referenzraum für die wirtschafts- und arbeitsmarktbezogenen Verflechtungen des Standortes Wasserstadt Aden. Der räumliche Zuschnitt der Region variiert im Gutachten. Die Aussagen zu den Teilbausteinen „Wohnstandort Wasserstadt“ und „Wissensbasierte Dienstleistungen“ beziehen sich auf die Region Dortmund – Kreis Unna – Hamm, die zum Baustein „Freizeit und Tourismus“ beziehen auch Standorte wie Dorsten, Mülheim, Duisburg, Marl und Gelsenkirchen mit ein. Oberzentrum ist Dortmund, das von Mittel- und Grundzentren umgeben ist. Bergkamen ist ein Mittelzentrum mit 52.000 Einwohnern direkt an der Grenze zum Ballungskern. Der Gutachter stuft Hamm fälschlicherweise als Oberzentrum ein und billigt der Stadt damit oberzentrale Einrichtungen zu. Gemäß LEP NRW ist Hamm jedoch Mittelzentrum in der Ballungsrandzone. Die nicht zutreffende Zentralitätseinstufung der Stadt Hamm führt im Gutachten zu Fehleinschätzungen bei Standortzuweisungen für hochwertige Nutzungen. Hamm ist gemäß LEP NRW also Mittel- und kein Oberzentrum. Damit

	belegen die gutachtlichen Aussagen, dass bei hochwertigem Wohnen im Kreis Unna und der Stadt Hamm ein Bedarf besteht, der auch in Bergkamen gedeckt werden kann. Landesplanerisches Ziel ist die Konzentration höherwertiger Einrichtungen in Oberzentren. Das bedeutet aber nicht, dass eine hochwertige Ausstattung mit Wohn- und Arbeitsplätzen nur im Oberzentrum geschaffen werden kann. Vielmehr besteht nach wie vor ein Nachholbedarf zur Verbesserung des Lebens-, Arbeits- und Wohnumfeldes in der gesamten Metropole Ruhr. Der im Gutachten unterstellte absolute Vorrang des Oberzentrums für alle höherwertigen Angebote kann so nicht aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung nachvollzogen werden. Umgesetzt würde eine solche einseitige Bevorzugung des Oberzentrums zu einer weiteren sozialen Segregation in allen Mittel- und Grundzentren der Region führen, zumal Dortmund seit einigen Jahren durch sehr großzügig bemessene Wohnbauflächenausweisungen eine dominante Stellung auch auf dem Wohnungsmarkt erreicht hat und damit auch in Konkurrenz zu den Wohnungsangeboten des Umlandes tritt. Die Tatsache, dass Bergkamen nicht irgendwo im Ballungsrand, sondern direkt und mit gemeinsamer Grenze am Ballungskern liegt, wird außer Acht gelassen. Auch das EFRE OP formuliert eindeutig das Ziel der Konvergenz durch Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit in strukturell stark benachteiligten Gebieten. Der Gutachter definiert den Kreis Unna als „klassischen Suburbanisierungsraum“. Gerade das trifft aber für Bergkamen nur sehr bedingt zu. Bis Mitte der 1990er Jahre sind Menschen in erster Linie nach Bergkamen gezogen weil sie hier Arbeitsplätze im Bergbau und in der Chemischen Industrie fanden. Bergkamen war zudem Konzentrationsstandort für Arbeitsplatzverlegungen aus Stilllegungsbereichen, zu denen auch mehrere Dortmunder Zechen gehörten. Bis in die Mitte der 1990er Jahre wurden in Bergkamen große Programme im Bergarbeiterwohnungsbau realisiert. Mit dem Stilllegungsbeschluss für das Bergwerk Haus Aden 1998 wurden diese Zuwanderungsströme für einige Jahre durch eine
--	--

	Welle von Spätaussiedlern abgelöst. Ab 2002 gingen die Zuwanderungen nach Bergkamen insbesondere durch den Abbau der Arbeitsplätze im Bergbau deutlich zurück. Dortmund spielte abgesehen von Zechenschließungen nie eine Hauptrolle bei der Herkunft der Wanderungen nach Bergkamen. Mit der 4. Änderung des GEP für den Regierungsbezirk Arnsberg, Teilabschnitt Oberbereich Dortmund – westlicher Teil – dokumentiert auch die Bezirksplanungsbehörde / Regionalrat die regionale Bedeutung der Wasserstadt Aden. Die Verschiedenheit der Teilräume ist ein signifikantes Merkmal der Region in der Metropole Ruhr. Ein bedarfsgerechtes und differenziertes Angebot an Wohn- und Arbeitsplätzen ist daher Ziel der Landesplanung. Im Verbund mit weiteren Projekten im östlichen Ruhrgebiet soll die Wettbewerbsfähigkeit der Region verbessert werden. Die Wasserstadt Aden ist ein Projekt im Ballungsrand in direkter Nachbarschaft zum Ballungskern für die Region. Die Wasserstadt Aden ist städtebaulich und nutzungsstrukturell ihrer Lage am Ballungsrand entsprechend ausgerichtet: - Kombination mit Freizeit und Natur - keine hohe Verdichtung. Die Realisierung der Wasserstadt Aden wird positive, regionale Auswirkungen auf die benachbarten Mittelzentren und das Oberzentrum Dortmund haben. (Kaufkraft, Stützung Infrastruktur...). Die Wasserstadt Aden ist in regionale Strategien eingebunden: ☐ Konzept Ruhr ☐ Urbane Wasserlagen in der Metropole Ruhr ☐ Fluss Stadt Land ☐ Zukunftsdialog Kreis Unna ☐ Tourismus im Kreis Unna
--	---

	☐ Sportbootrevier Ruhr / RTG
Nutzungsmodul Wohnen	
Mit Blick auf die Weiterentwicklung der Wohnungsmärkte in Bergkamen und im nördlichen Siedlungsbereich des Kreises Unna wird festgestellt, dass die Wohnstandortentwicklung im Rahmen der Wasserstadt Aden ein sinnvolles und wichtiges Projekt ist, um die vorhandenen, teils nicht mehr zukunftsfähigen Wohnangebote qualitativ zu ergänzen. Der Gutachter konstatiert ein Defizit an hochwertigen Wohnbaustandorten in Bergkamen und im Nordkreis Unna, aus denen sich ein lokaler bzw. kreisweiter Bedarf ergibt, der sich zunächst vor allem stadtentwicklungs- und wohnungsmarktpolitisch darstellt, sich über das Wohnen als weichem Standortfaktor aber auch positiv auf die wirtschaftliche Standortqualität der Stadt Bergkamen und des Kreises Unna auswirken könnte. Einen Bedarf zur Entwicklung von hochwertigen Wohnnutzungen, um eine Attraktivitätssteigerung des gesamten östlichen Ruhrgebietes zu erreichen, sieht MR nicht, da insbesondere in der Stadt Dortmund als regional bedeutsamsten Wirtschafts- und Arbeitsplatzzentrum mittel- bis langfristig keine Engpässe an hochwertigen Wohnflächen zu erwarten sind. Bezogen auf die derzeitige Angebots- und Bedarfssituation in der Stadt Hamm stellt die KNA fest, dass es für die Entwicklung des geplanten Wohnstandortes in der Wasserstadt Aden auch ein Nachfragepotenzial aus der Stadt Hamm gibt, das hier z. Z. nicht befriedigt werden kann. Der Gutachter stuft die Stadt Hamm als Oberzentrum ein und empfiehlt, diesen Bedarf zunächst in Hamm durch ein hochwertiges Angebot zu decken. Nur wenn es der Stadt Hamm in kurzer oder mittlerer Frist nicht gelingen sollte, das umfangreiche Potenzial an vermeintlich hochwertigen Wohnstandorten in entsprechende Wohnangebote umzusetzen, kann diesbezüglich ein Engpass und folglich ein regionaler Bedarf für die Entwicklung der Wasserstadt Aden festgestellt werden. Die Bedarfslage für die Wasserstadt Aden wird auch mit der Perspektive auf andere derzeit im Ruhrgebiet in Entwicklung befindliche und geplan-	Die Wasserstadt Aden ist ein hochwertiger Wohnstandort auch für die Arbeitskräfte der wissensbasierten Ökonomie. Das Projekt stellt weiche Standortpotenziale der Gesamtregion heraus und trägt zur überregionalen Wahrnehmung des nördlichen Ruhrgebietes als Wohn- und Arbeitsort am Wasser bei. Die Wohnansprüche für Unternehmer und Beschäftigte in wissensbasierten Dienstleistungen sind sehr differenziert. Daher müssen unterschiedliche, hochwertige Angebote in der Region nebeneinander bestehen und sich auf verschiedene Zielgruppen orientieren. Anders als im Oberzentrum Dortmund, besteht im Kreis Unna und in Bergkamen ein Defizit an hochwertigen Wohnbauflächen. Für die Nachbarstadt Hamm werden ebenfalls Angebotsengpässe im hochpreisigen Einfamilienhaussegment festgestellt, die einen regionalen Bedarf für die Entwicklung der Wasserstadt Aden darstellen. Diese Schlussfolgerung zieht der Gutachter aber nicht, da er Hamm fälschlicherweise als Oberzentrum einstuft und daher zunächst dort hochwertige Wohnstandorte geschaffen werden müssten und auch könnten. Landesplanerisch ist Hamm aber ein Mittelzentrum. Der neue FNP ist seit Ende 2008 wirksam. Die Stadt hat damit die Wohnflächenentwicklung bis 2020 festgelegt. Neben den Wohnbaureserven, die auch schon im alten FNP dargestellt waren, stellt der FNP zusätzliche Wohnbauflächen dar. Diese konzentrieren sich auf die großen Konversionsflächen. Die Gutachtermeinung ist daher nicht nachvollziehbar und nicht im Sinne der Raumordnung und Landesplanung. Grundlage für die Planungen der Wasserstadt Aden waren Bedarfsanalysen für die einzelnen Nutzungen ☐ Empirica 2004 ☐ Expertenworkshop 2006. Sie gründen daher auf einer fundierten Basis.

te Wohnstandorte am Wasser betrachtet. Aus Expertengesprächen zu dieser Kosten-Nutzen-Analyse wird deutlich, dass durchaus eine Nachfrage nach Wohnraumangeboten in urbanen Wasserlagen besteht und eine Verdrängungskonkurrenz zwischen den einzelnen Wasserstandorten untereinander wohl eher ausbleiben dürfte. Aufgrund des wachsenden Bedürfnisses der Nachfrager nach Freizeit- und Erholungsqualität im Wohnquartier bleibt „Wohnen am Wasser“ nach Einschätzung der Experten auch in Zukunft eine interessante Marktnische, die unabhängig von der allgemein zu konstatierenden Nachfrageschwäche funktioniert. Somit wird zunächst in den kommenden Jahren noch Spielraum bestehen und die Vermarktung der Wasserstadt Aden deshalb zumindest nicht an der möglichen Konkurrenz zu anderen Wasserlagen scheitern. MR kommt zu dem Ergebnis, dass Wohnstandorte am Wasser künftig nicht zu einem Engpassfaktor werden, der zur Attraktivierung der Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Ruhrgebiet dringend behoben werden muss, da er der Wasserstadt Aden eine Vielzahl an Projekten gegenüberstellt. Ein zwingender regionaler Bedarf für den Wohnstandort Wasserstadt Aden wird daher nicht hergeleitet. Gleichwohl stellt der Gutachter fest, dass mit der Entwicklung der Wasserstadt Aden Impulse zur lokalen Wirtschafts- und Wohnungsmarktentwicklung erreicht werden können, die sich positiv im Kreis Unna niederschlagen.	Bewerberlisten und schriftlich dokumentiertes Investitionsinteresse belegt auch die überregionale Nachfrage. Das Gutachten bestätigt, dass Wasserlagen ein Nischenprodukt sind, das die Weiterentwicklung der Wohnungsmärkte befördern kann. Im Ruhrgebiet sind sie Potenzial und Impuls für die Stadt- und Tourismusentwicklung der Region. Sie sind weicher Standortfaktor zur Flankierung des Strukturwandels, da sie in überregionale Projektfamilien wie „Urbane Wasserlagen“ und „Fluss Stadt Land“ eingebunden sind. Der Gutachter bewertet die einzelnen Wasserlagen als Konkurrenzen, nicht als Synergien. Die Wasserstadt Aden ist in Ergänzung zu den anderen Projekten geeignet, einen positiven Beitrag für die überregionale Gesamtwahrnehmung des (nördlichen) Ruhrgebietes als Wohn- und Arbeitsstandort am Wasser zu leisten und somit zur Profilbildung des Ruhrgebietes und der Imageverbesserung als Wohnstandort beizutragen. Der Gutachter stellt der Wasserstadt Aden fälschlicherweise eine „Vielzahl“ von Wasserlagen gegenüber, so dass ein zwingender regionaler Bedarf für die Entwicklung des Wohnstandortes Wasserstadt Aden nicht abgeleitet wird. Dabei übernimmt er in seiner Bewertung bereits aufgegebene Projekte, zieht Wasserlagen ohne Wohnanteil und Projekte mit weit in der Zukunft liegenden Realisierungschancen als Vergleichsprojekte heran. Zudem werden Projekte mit unterschiedlichen Strukturen und Inhalten verglichen. Nach eigenen Recherchen beschränkt sich die angebliche „Vielzahl“ von Wasserlagen mit Wohnangeboten im östlichen Ruhrgebiet auf drei Standorte: ☐ Phönix-Ost / Dortmund ☐ Neues Stadtquartier an der Ruhr / Herdecke ☐ Wasserstadt Aden / Bergkamen. Bezeichnend ist, dass die Stadt Dortmund als Träger eines der beiden Konkurrenzprojekte die Wasserstadt Aden begrüßt und insbesondere
--	--

	die Synergieeffekte für das östliche Ruhrgebiet herausstellt. Völlig unberücksichtigt bleibt im Gutachten allerdings, dass die Wasserstadt Aden sich durch einzigartige Wohnangebote am und auf dem Wasser mit eigenem Bootsanleger als Alleinstellungsmerkmal auszeichnet. Das Angebot für schwimmende Häuser ist in NRW sogar einmalig. Unberücksichtigt bleibt auch, dass gerade für diese Angebote Investoren und Architekten Interesse an einer Realisierung bekundet haben.
Nutzungsmodul Freizeit und Tourismus	
In diesem Abschnitt hat der Gutachter die regionale Bedarfssituation für das Hotel mit Medical Spa-Angeboten, das Tauchsportzentrum und die ergänzenden freizeitwirtschaftlichen Einrichtungen betrachtet und bewertet. Die Realisierung des Hotels würde zu einer erheblichen Ausweitung der lokalen Hotelkapazitäten führen. Aufgrund der regionalen Auslastungsgrade ist für den Gutachter ein wesentlicher Engpass für Geschäftsreisende nicht ersichtlich. Damit hängt die Auslastung des Hotels von der Nachfrage nach dem Medical Spa-Angebot ab. Aufgrund des Topangebotes steht damit das Hotel im überregionalen Wettbewerb. Ein unzureichendes Marktpotenzial würde das gesamte Vorhaben Hotel mit Medical Spa-Angebot unrentabel gestalten und ein privater Investor würde nicht investieren. Das Tauchsportzentrum tritt in direkte Konkurrenz mit regionalen Tauchsportangeboten. Ob die Attraktivität ausreichend ist, um eine privatwirtschaftliche Investition auszulösen, wäre in weiteren Untersuchungen zu überprüfen. Die weiteren privatwirtschaftlichen Investitionen (Beachsport, Wassererlebnis, Adventuregolf) stehen in direkter Konkurrenz zu anderen Angeboten in der Region und dürften in erster Linie Verdrängungseffekte auslösen, sofern es nicht gelingt, überregionale Nachfragen an die Wasserstadt Aden zu binden. Insgesamt sehen die Gutachter daher große Unsicherheit bezüglich der Belastbarkeit der regionalen Bedarfe, die privatwirtschaftliches Engagement auslösen müssen.	Der Ausbau des Tourismus- und Freizeitangebotes ist ein wichtiger Baustein des Strukturwandels. Tourismus spielt in der Metropole Ruhr erst seit rund 10 Jahren eine signifikante Rolle. Aufgrund der bergbaulichen Tätigkeit noch bis ins 2. Jahrtausend hat dieser Prozess in Bergkamen erst spät begonnen, ist mit der Marina Rünthe aber sehr erfolgreich und regional bedeutsam gestartet. Bergkamen hat als 52.000-EW-Stadt touristisches Potenzial, das mit der Wasserstadt Aden qualifiziert wird. Der Sportboottourismus ist ein Produkt des NRW-Tourismus, der über die Landesgrenzen hinaus wirkt. Die Wasserstadt Aden stützt diese Touristik-Marke mit ihren Alleinstellungsmerkmalen. Die Wasserstadt Aden dient damit der Verbesserung der Attraktivität des Reiselandes NRW. Dem Nutzungsmodul Freizeit / Tourismus liegt ein fundiertes, 3-stufiges Gutachten mit Bedarfsanalyse, Konzeptentwicklung und Wirtschaftlichkeitsberechnung von MSP, Dr. Schewe zugrunde. Im Rahmen der Bedarfsanalyse sind die regionalen Strukturen, d.h. ist die Verteilung existierender Angebote, ermittelt worden. Die KNA weist dagegen nur eine begrenzte eigene Recherchebasis auf. Die „Adener Wasserwelt“ passt sich in die Struktur des integrierten Stadtquartiers ein und nutzt die Potenziale, die der neu zu schaffende See bietet. Sie greift die bereits im Freizeitband existierenden Entwicklungen – wie die Marina Rünthe und die Freizeithalde Großes Holz –

	auf. Eine Tourismusattraktion als Freizeitgroßanlage, die deutlich höhere regionale bzw. überregionale Wirkung entfaltet hätte, wurde für den Standort geprüft. Diese hätte aber den hochwertigen Nutzungsmix beeinträchtigt und erhebliche Folgeinvestitionen zur Verkehrserschließung verursacht. Als Ergebnis wurde das vorgelegte Konzept insbesondere wegen der aus dem geplanten Nutzungsmix entstehenden nachhaltigen Synergien weiterverfolgt. Das entwickelte Freizeitkonzept ist standortgerecht, imagebildend und leistet nicht nur selbst einen Beitrag zu den Grundstückserlösen, sondern auch zur Wertsteigerung der geplanten Wohn- und Gewerbenutzungen. Es fügt sich nahtlos in das im Rahmen der Regionalinitiative Fluss Stadt Land abgestimmte Konzept zur Entwicklung der Kanalzone ein. Die Idee des multioptionalen Freizeitschwerpunkts in Synergie mit den Angeboten auf der Freizeithalde Großes Holz und der Marina Rünthe, die selbst von regionaler Bedeutung sind, hat der Gutachter völlig außer Acht gelassen. Der Gutachter ignoriert ebenfalls, dass die Inszenierung eines gesamten Stadtquartiers am Wasser die besondere Leistung der Wasserstadt Aden zur Verbesserung der touristischen Attraktivität NRW ist; denn die Anziehungskraft der Metropole Ruhr und auch NRW entsteht nicht nur durch die eigentlichen touristischen Einrichtungen. Der Gutachter erkennt ebenfalls, dass die Wasserstadt Aden in Projektfamilien, wie „Urbane Wasserlage in der Metropole Ruhr“, „Fluss Stadt Land“ und „Sportboottourismus Ruhr“ eingebunden ist, die auf attraktive, funktionsfähige Einzelbausteine angewiesen sind, und nur dann ihre regional bedeutsame Strahlkraft und ihren Imagewert für die Region und NRW erzielen können. Der Sportboottourismus ist ein Produkt des NRW-Tourismus, der über die Landesgrenzen hinaus wirkt. Die Wasserstadt Aden stützt diese Touristik-Marke, in dem sie einen attraktiven Zielort für den Sportboot-
--	--

	tourismus mit Alleinstellungscharakter im Sportboot-Revier Ruhrgebiet darstellt. Der Standort dient damit zur Verbesserung der Attraktivität des Reiselandes NRW und zwar für die relevante Zielgruppe der „Aktiven Best Ager“. Daher wird das Projekt vom RVR und der RTG unterstützt. Der Betreiber der Marina Rünthe, der Yachthafen Marina Rünthe GmbH & Co. KG erwartet durch den Imagegewinn der Region bei Realisierung der Wasserstadt Aden Synergieeffekte und sieht Möglichkeiten der Umsatzsteigerung und Erhöhung des Personalbestandes auch bei verbundenen Unternehmen wie Reparaturbetrieben, Bootsfahrschulen und Charterbetrieben. Die „junge“ und sicherlich ausbaufähige Position Bergkamens im Tourismus kann nicht als Argument dienen, hier auch weiterhin keine Entwicklung zu induzieren. Bergkamen war eine industriell geprägte Stadt. Eine Basis für eine touristische Entwicklung und auch für Privatinvestitionen in diesem Bereich war nicht gegeben. Die vorhandenen Übernachtskapazitäten dienten nicht touristischen Zwecken, sondern der zeitweisen Unterbringung von Montagearbeitern und Ingenieuren der bestehen Gewerbe- und Industriebetriebe. Der Strukturwandel in Bergkamen setzte erst Ende des 20. Jahrhunderts ein. Dabei sind die bisher erzielten Ergebnisse sehr vielversprechend. Tourismus ist ein Baustein zur Bewältigung dieses Strukturwandels. Mit der Entwicklung der Marina Rünthe hat die Stadt Bergkamen sehr erfolgreich einen touristischen Standort entwickelt, der nachweislich weit über die Metropole Ruhr hinaus wirkt. Ein Vergleich Bergkamens mit einer klassischen Tourismusregion, wie dem Sauerland, ist nicht zulässig. Im Gegenteil: warum soll ein bislang wenig touristisch entwickelter Teilraum nicht unterstützt werden, um sich von niedrigem Niveau nach oben zu entwickeln, zumal die Standortvoraussetzungen (Wasserlagen, Freizeithalde Großes Holz, Römerlager Oberaden) gegeben sind und bereits erfolgreiche Ansätze aufgegriffen und die Marktposition im Wassertourismus gestärkt würde. Allein die Verteilung existierender Angebote kann nicht als Hauptargument für Verdrängungseffekte in der Region herangezogen werden.
--	--

	Vielmehr muss die Qualität des einzelnen Angebotes, wie die Gesamtattraktivität eines Verbundes von Angeboten in die Betrachtung einbezogen werden. Hier würde die „Adener Wasserwelt“ Standortvorteile aufweisen. Eine Konkurrenzsituation zu wirklich gleichwertigen Angeboten ist auszuschließen. Das bestätigt auch das Ergebnis des Betreiber- und Investorenworkshops, der auf Anregung des MBV durchgeführt wurde. Die Reaktionen der Teilnehmer auf das Konzept waren durchgängig positiv und geben Anlass zu der Erwartung, dass die „Adener Wasserwelt“ realisiert werden kann. Es wurde deutlich, dass der Standort am Kanal in der Wasserstadt Aden als herausragend anzusehen ist für die Entwicklung der Wasserwelt und hier insbesondere für die beiden Ankerangebote „Tauchsportzentrum“ und „Adenarium“. Ein Hotel „in Insellage“ mit einem Medical-Spa-Angebot, das es in weitem Umfeld nicht gibt, wurde als große Chance und hervorragende Perspektive gesehen. MR konstatiert, dass Komplementärangebote, die die Attraktivität der Region erhöhen und für mehrtägige Aufenthalte bedeutsam sein können, kaum oder noch nicht im ausreichenden Maße vorhanden sind. Daraus ist ein akuter Handlungsbedarf zur Entwicklung attraktiver Angebote für die Region abzuleiten, die mit der Stärkung des Freizeitbandes am Kanal sinnvoll zu erreichen wäre.
Nutzungsmodul Gewerbe/wissensbasierte Dienstleister	
Nach der vollständigen Vermarktung der Marina Rünthe stehen derzeit keine weiteren geeigneten Flächen für wissensbasierte Dienstleister in der Stadt Bergkamen zur Verfügung, so dass in diesem Zusammenhang ein Bedarf für die Entwicklung neuer Flächen durch den Gutachter konstatiert wird. Auch bezogen auf den gesamten Kreis Unna wird hergeleitet, dass hier kurz- bis mittelfristig Engpässe zu verzeichnen sind und neue Flächenangebote in der Wasserstadt somit auch der Bedarfslage im Kreis Unna entsprechen. Es wird auf der anderen Seite dargestellt, dass in der Stadt Dortmund ein großes Angebotspotenzial an hochwertigen Flächen und Büroimmo-	Zur Entwicklung einer zunehmend innovativen, wissensbasierten Unternehmensstruktur im Ruhrgebiet besteht angesichts des breiten Spektrums an wissensbasierten Dienstleistungen auch im Ballungsrand Potenzial für wissensbasierte Dienstleistungen. Die Wasserstadt Aden vermindert die bestehenden Engpässe an geeigneten, gewerblichen Flächen in Bergkamen und dem Kreis Unna, verbessert strategisch das kreisweite Gewerbeflächenangebot und wird Betriebe mit wissensbasiertem Profil akquirieren. Der Gutachter stellt einen kurz- und mittelfristigen Angebotsengpass in Bergkamen und im Kreis für wissensbasierte Dienstleistungsbetriebe fest, so dass sich daraus ein Bedarf für die Entwicklung entsprechender

bilien für die Ansiedlung wissensbasierter und technologieorientierter Unternehmen vorhanden ist, so dass im Ergebnis zwar lokale und kreisweite Flächenengpässe entstehen, ein regionalwirtschaftlicher Bedarf aufgrund des Flächenangebotes in Dortmund aber nicht hergeleitet wird.

Die gewerblichen Flächen in der Wasserstadt Aden können bei einer konsequenten Zielgruppenausrichtung dazu führen, die bestehenden Entwicklungsengpässe in der Stadt Bergkamen und dem Kreis Unna zu vermindern, das Gewerbeflächenangebot strategisch zu verbessern und Betriebe mit wissensbasiertem Profil zu akquirieren. Die geplanten Standortqualitäten in der Wasserstadt spiegeln zum Teil die Anforderung der anvisierten Zielgruppen an den Mikrostandort wider, nämlich auf die gestalterische Attraktivität des direkt auf der Fläche entstehenden Umfeldes.

Für die Zukunft ist ein klar auf konkrete Branchen und Unternehmenstypen ausgerichtetes Standortprofil zu entwickeln.

Der Gutachter ermittelt auf der Grundlage des den Besatzes wissensbasierter Dienstleistungen in der Marina Rünthe die Arbeitsmarktwirksamkeit der Wasserstadt Aden. Er kommt zu dem Ergebnis, dass der Wirkungsgrad nur sehr begrenzt sein wird - angesichts des Angebotes in Dortmund attestiert er ein Nullsummenspiel.

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass in Bergkamen ein Bedarf an zusätzlichen Flächen für klassische Gewerbetriebe bestehe. Diese können in der Wasserstadt zur Verfügung gestellt werden.

Hier wird insbesondere das Ergebnis einer IHK-Befragung zur Standortzufriedenheit in Bergkamen zugrunde gelegt, die einen Nachholbedarf an harten Standortfaktoren belegt.

Flächen ergibt.

Anders als in Bergkamen und im Kreis Unna besteht im Oberzentrum Dortmund ein ausgewogenes Angebotspotenzial an hochwertigen Flächen und Büroimmobilien, so dass neben den lokalen Flächenengpässen ein regionalwirtschaftlicher Bedarf an neuen Flächen nicht hergeleitet wird. Schwerpunktstandorte der Büroentwicklung in Dortmund sind die City, die Ausfallstraßen nach Süden, der Büroboulevard B1, Technologiepark, Phönix West und Stadtkrone Ost.

Wenn ein Bedarf für Bergkamen und den Kreis ermittelt wird, dann kann und muss dieser auch außerhalb des Oberzentrums – also in der betreffenden Region - realisiert werden. Andernfalls würde die Beschränkung von wissensbasierten Dienstleistungen auf das Oberzentrum mittelfristig verstärkt zu sozialer Segregation führen.

Die Entwicklung einer wissensbasierten, innovativen Ökonomie ist das zentrale Anliegen der Strukturpolitik des Landes. Hier besteht insbesondere im Ruhrgebiet ein hoher Nachholbedarf um den Tertiärisierungsgrad zu erhöhen.

Angesichts des breiten, heterogenen Spektrums an wissensbasierten Dienstleistungen bestehen auch unterschiedliche Standortanforderungen. Während im Bereich der kreativen Dienstleistungen eine hohe Affinität zu urbanen Standorten besteht, ist für wissensintensive Dienstleister mit hohem Forschungsanteil die Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen von Bedeutung.

Aber auch außerhalb der Kernstädte siedeln sich zunehmend wissensbasierte Dienstleistungsunternehmen an.

Wissensbasierte Dienstleistungen beschränken sich nicht nur auf technologische Innovation, sondern arbeiten beispielsweise auch in organisatorischen, logistischen, vermarktungsrelevanten und personalwirtschaftlichen Bereichen. Wissensbasierte Dienstleistungen können damit zur Effizienzsteigerung in den Betrieben führen und helfen neue Märkte zu erschließen. Wesentlich ist nicht nur die Vernetzung zu FuE-Einrichtungen und Universitäten, sondern auch die Kooperation mit den Betrieben zur Effektivierung der Wertschöpfungsketten und als Impulsgeber für innovative Produkte.

	Insofern kann auch nicht von einem Nullsummenspiel die Rede sein, da standorttypische Dienstleistungen mit besonderer Nähe zu den Betrieben entstehen sollen, die sich in den urbanen Citylagen des Oberzentrums nicht ansiedeln würden. Ein entsprechendes Beispiel ist das LÜNTEC mit dem Schwerpunkt Abfall- und Kreislaufwirtschaft in Lünen. Nach Aussage der WFG für den Kreis Unna ist ein ausreichendes Flächenangebot für wissensbasierte Dienstleister im Kreis Unna derzeit nicht vorhanden. Den Reserveflächen im ECO Port am Flughafen Dortmund in einer Größe von 1,4 ha stehen jährlich Ansiedlungsbegehren von 3 ha gegenüber. Die Kooperation mit universitären Einrichtungen ist aufgrund der Hochschullandschaft in der Region besonders günstig. Sechs staatliche Universitäten und Fachhochschulen und eine Neugründung (FH Hamm Lippstadt) befinden sich im Arbeitsmarktverflechtungsraum. Die unmittelbare räumliche Nachbarschaft ist angesichts des fortschreitenden technischen Fortschritts im Bereich der Telekommunikation nicht zwangsläufig. Bei der Flächenentwicklung in der Wasserstadt Aden ist nicht nur der Ausstattungsgrad und das attraktive Umfeld von Bedeutung, sondern auch eine konsequente Zielgruppenausrichtung. Ein Akquisitionskonzept liegt noch nicht vor und soll im weiteren Prozess entwickelt werden. Zunächst ist eine Ausrichtung auf die im Kreis Unna vertretenen Cluster (Gesundheit, Maschinenbau/ Metallerzeugung /Logistik, Chemie) unter Berücksichtigung der lokalen Keimzellen (Chemie) und der Synergien am Standort (Tauchen, Hotel) vorgesehen. Die Marina Rünthe ist Beispiel und Referenz für die Kompetenz der Stadt Bergkamen, solche Projekte erfolgsorientiert umzusetzen. Nach Etablierung der Marina im Hafenbecken stieg die Nachfrage von Dienstleistungsbetrieben – auch wissensbasierte DL - nach einer Ansiedlung in dieser Wasserlage. Dem konnte nur noch in eingeschränktem Umfang entsprochen werden, da ein Großteil der Grundstücke bereits genutzt wurden. Weitere Anfragen können derzeit nicht mehr bedient werden. Diese Entwicklung hat sich entgegen der ursprünglichen Planungen und
--	--

	Prognosen vollzogen. Neben der Marina Rünthe war an Land ursprünglich eine klassische, gewerbliche Entwicklung geplant. Für diese Nachfrage soll in der Wasserstadt ein entsprechendes Angebot bereitgestellt werden. Es ist daher nicht angemessen, dass der Gutachter diesen Branchenbesatz für die Ermittlung der Größenordnung der regionalwirtschaftlichen Wirkungen auf die Branchen- und Beschäftigtenstruktur anwendet.
Nutzungsmodul Geothermie / Wärmeversorgung	
Die geothermische Strom- und Wärmeerzeugung soll zukünftig einen wesentlichen Beitrag zu den Klimaschutzzielen der Bundesregierung und einer nachhaltigen Energieversorgung leisten. Damit besteht ein hoher Bedarf an Forschung und Entwicklung sowie an beispielhaften Demonstrationsprojekten. Aufgelassene und geflutete Bergwerke stellen für die Gewinnung von Erdwärme aus mittleren Tiefen aussichtsreiche Standorte dar. Da es bislang nur eine geringe Anzahl an umgesetzten Projekten gibt, kann das geplante Vorhaben am Standort Haus Aden durchaus Pilotcharakter zur Förderung von energieeffizienter Technologie besitzen und somit ein Vorbild für andere ehemalige Bergbaustandorte – insbesondere im Ruhrgebiet – werden. Aufgrund der Standortvoraussetzungen (Nähe zwischen Grubenwasser und zu versorgenden Gebäuden) ist jedoch nur eine begrenzte Zahl von Standorten geeignet.	Die Nutzung der Wärme des Grubenwassers führt zu CO₂-Einsparungen in beachtlichem Umfang. Als örtlicher Versorger wurde die GSW bei der Erarbeitung des geothermischen Wärmekonzeptes beteiligt. Die GSW verfolgt das Ziel, den Anteil regenerativer Energien in ihrem Angebot kontinuierlich zu steigern und den CO₂-Ausstoß erheblich zu senken. Die Umsetzung eines innovativen Konzeptes zur Nutzung des Grubenwassers als örtlich vorhandenem Energiepotenzial am Standort Haus Aden ist geeignet, sich in diesem Geschäftsfeld zu profilieren. Insbesondere die attraktive Ausgestaltung des zu versorgenden Standortes und die multifunktionalen Nutzungen bieten ein interessantes Geschäftsfeld und können regional Aufmerksamkeit erzeugen. Die GSW sieht hier eine Möglichkeit der Erweiterung der wirtschaftlichen Handlungsfelder im Bereich der selbstständigen Erzeugung. Damit kann die Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Das Engagement bei der innovativen Strom- und Wärmeerzeugung bietet den kommunalen Gesellschaftern einen enormen Mehrwert und ist ein Baustein zur Unabhängigkeit der Stadtwerke vom Großhandelsmarkt.
Lagepotenziale	
Angesichts der Potenziale, die die Wasserlagen des Datteln-Hamm-	MR Regionalberatung beschreibt den Stadtteil Oberaden als „schwierig-

Kanals für die künftige Stadtentwicklung Bergkamens bieten, ist sowohl die Entwicklung der Fläche Haus Aden selbst, als auch die Definition der neuen Stadtentwicklungszone südlich des Kanals aus stadtplanerischer Sicht nachvollziehbar und, mit Blick auf die Attraktivierung der Stadt Bergkamen, grundsätzlich zielführend. Der Gutachter beschreibt den Stadtteil Oberaden als „schwieriges Umfeld für solche Neubauprojekte“. Mit Blick auf die Ziele des EFRE-OP und die Leipziger Carter zur nachhaltigen europäischen Stadt, in denen Ansätze zur Förderung der integrierten Stadtentwicklung und zur besonderen Unterstützung benachteiligter Stadtquartiere hervorgehoben werden, sind die Zielstellungen der Wasserstadt zur Stabilisierung des Stadtteils Oberaden grundsätzlich zu begrüßen. Der Gutachter schlägt ein integriertes Entwicklungskonzept mit einer vorgeschalteten Problem- und Bestandsanalyse im Umfeld der Projektfläche vor.	ges Umfeld für solche Neubauprojekte“. Grundlage dafür ist das INWIS-Stadtteilranking.¹ In dieser Bewertungssystematik haben alle industrie- und bergbaugeprägten Stadt- und Ortschaften negativ abgeschnitten – auch Oberaden, insbesondere durch die großen Bergbaubrachten. Aber gerade das ist der Anlass für die Entwicklung der Wasserstadt Aden. Die Wasserstadt Aden ist ein rahmensetzendes Impulsprojekt ☐ zur Entwicklung städtebaulicher und architektonischer Qualitäten nicht nur am Standort, sondern auch in den Ortsteilen; ☐ zur Stabilisierung der stadträumlichen, wirtschaftlichen und sozialen Struktur. Nur mit innovativen Projekten kann das negative Image (die negative Bewertung Bergkamens) langfristig aufgebrochen und private Investitionen im Wohnungsmarkt (auch im Bestandsbereich) akquiriert werden.
Finanzanalyse	
Die Investitionskosten für das Vorhaben „Wasserstadt Aden“ belaufen sich auf ca. 45 Millionen Euro. Das Projekt ist finanziell nicht rentabel. Ein Zuschuss öffentlicher Mittel in Höhe von ca. 27 Millionen Euro ist somit aus betriebswirtschaftlicher Sicht notwendig. Durch die Beteiligung der Bundesrepublik Deutschland und dem Land Nordrhein-Westfalen ist die finanzielle Nachhaltigkeit des gesamten Vorhabens gesichert. Ein Finanzierungsanteil der Stadt wird mit ca. 6,3 Mio. € unter der Annahme erwartet, dass die Vermarktung wie geplant möglich ist.	Über die Finanzierung des mit 6.3 Mio. € bezifferten städtischen Eigenanteils ist im Rahmen der Aufstellung eines Nachtragshaushaltsplanes zu entscheiden bzw. ist dieser Anteil ggfls. über eine neu zu gründende Projektgesellschaft darzustellen.
Risiko- und Sensitivitätsanalyse	
Veränderungen bei den Finanzierungskosten sowie dem Mengen- und Preisgerüst führen zu großen Veränderungen im Finanzierungsbedarf. Da für die Wasserstadt Aden bisher eine Machbarkeitsstudie erstellt wurde und noch keine Marktpreise aus Ausschreibungen vorliegen, be-	Die Kosten basieren auf Kostenberechnungen und haben damit einen Detaillierungsgrad erreicht, der über den einer Machbarkeitsstudie bei weitem hinausragt.

¹ Das Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung an der Universität Bochum hat einen differenzierten Bewertungskatalog entwickelt, der eine vergleichende Betrachtung der Stadtteile in unterschiedlichen Städten für den Wohnungsmarkt ermöglichen soll. Ein Stadtteilranking wurde für den Nordkreis Unna, für Hamm und andere Städte im Rahmen von Wohnungsmarktuntersuchungen erstellt.

steht noch Unsicherheit über die tatsächliche Höhe der Kosten des Vorhabens. Insbesondere der Finanzierungsbedarf stellt ein erhebliches Risiko dar. Damit dieses Szenario nicht eintritt, empfiehlt der Gutachter, von Anfang an ein wirkungsvolles und detailliertes Risikomanagement zum Gegenstand der Projektumsetzung zu machen, um bei eintretenden Abweichungen von den Planzahlen problemadäquat und konsequent reagieren zu können. Der Gutachter identifiziert ein finanzielles Risiko durch Vermarktungsschwierigkeiten bei den einzelnen Nutzungsbausteinen. Diese begründet er für den Wohnstandort mit dem schwierigen Wohnungsmarkt in Bergkamen, Ausstattung und Image des Stadtteils Oberaden und der Konkurrenzprojekte anderer Wasserlagen. Zu einem Risiko könnte auch die lange Vermarktungsdauer (bis 2026) werden. Für den Bereich der freizeitwirtschaftlichen und touristischen Aktivitäten wird festgestellt, dass die Umsetzung mit nicht unerheblichen Risiken behaftet ist und selbst bei einer erfolgreichen Umsetzung nur geringe regionalwirtschaftliche Effekte entstehen, die sich insbesondere aus der Ausrichtung auf die lokale und regionale Nachfrage ergeben. Für den Bereich der wissensbasierten Dienstleistungen wird festgestellt, dass das Beispiel der Marina Rünthe zeigt, dass auch im Fall der Wasserstadt ein bestimmter Anteil Unternehmen mit wissensbasiertem Profil an den Standort gebunden werden kann. Allerdings dürften die Flächen angesichts der regionalen Konkurrenzlage und der nur bedingt ausreichenden Standortqualitäten lediglich für einen kleinen Teil von Unternehmen aus wissensbasierten Dienstleistungen interessant sein.	Die Grundannahme des Gutachters, dass Kostensteigerungen wahrscheinlicher sind als Kostensenkungen, ist aus der Erfahrung, die die RAG Montan Immobilien in anderen Projektgesellschaften zur Entwicklung von Brachflächen gemacht hat, nicht nachvollziehbar. Aktuelle Förderprojekte im östlichen Ruhrgebiet konnten mit einer deutlichen Kostenersparnis abgeschlossen werden. Der Gutachter bewertet nur die Risiken der Vermarktung – nicht die Chancen. So ist bei einer hochwertigen Entwicklung des Standortes durchaus auch eine Erlössteigerung beim Verkauf der Grundstücke denkbar. Zudem hat die Stadt im Rahmen ihrer Bauleitplanung die Möglichkeit das Wohnflächenangebot gezielt zu steuern. Der Gutachter bewertet nicht, dass sich die Steuereinnahmen der Stadt Bergkamen (z.B. Grundsteuer, Lohnsteuer, Gewerbesteuer), die zur Dämpfung des Risikos für die Stadt herangezogen werden können, erhöhen werden. Auch auf die langfristigen Effekte, die sich bei einer Realisierung der Wasserstadt für Bergkamen ergeben, geht der Gutachter nicht ein. Das Risiko für die Stadt bei einer Nulllösung (d.h. Aufgabe der Wasserstadt Aden) wird nicht erwähnt noch wird es qualitativ oder quantitativ bewertet Die Risikobewertung ergibt sich aus der Fördersystematik, in der ein Kostenstand konkret angenommen werden muss und eine Nachförderung nicht eingeplant werden kann.
Gesamtwirkung	

Als Gesamtresümee zieht der Gutachter das Fazit, dass sich durch die Entwicklung der Wasserstadt nur sehr geringe regionalwirtschaftliche Effekte ergeben würden, die sich am ehesten noch aus den möglichen Imagegewinnen durch das Projekt als Wohn- und Freizeitstandort am Wasser ergäben. Entsprechend begrenzt wären auch die Beiträge des Projektes zur Verbesserung der Wettbewerbsfähigkeit des östlichen Ruhrgebiets und zur Flankierung des regionalen Strukturwandels.

Regionalwirtschaftlich gesehen wird die Entwicklung der Wasserstadt Aden als Nullsummenspiel gewertet.

Gleichwohl wird festgestellt, dass eine erfolgreiche Umsetzung des Projektes Impulse zur lokalen Wirtschafts- und Wohnungsmarktentwicklung bewirken kann, die sich auch positiv im Kreis Unna niederschlagen können. Die Wasserstadt könnte einen Beitrag zur Flankierung des Strukturwandels und zur Schaffung von Beschäftigung in der Stadt Bergkamen leisten. Zudem würde mit der Wasserstadt – als ein in der Stadt Bergkamen und dem nördlichen Siedlungsbereich des Kreises Unna bisher singuläres Wohnstandprojekt – sowohl der Wohnungsmarkt Bergkamens, als auch der des nördlichen Kreises aufgewertet und qualitativ um ein Segment ergänzt, das hier bislang noch nicht vorhanden war. Der Handlungsbedarf für den Wohnungsmarkt in Bergkamen kann mit diesem strategischen Neubauimpuls unterstützt werden.

Für die lokale Wohnungsmarktentwicklung sollte gewährleistet werden, dass die Entwicklung der Wasserstadt in übergreifende Handlungs- und Stadtumbaukonzepte eingebunden wird.

Für eine erfolgreiche Entwicklung der Dienstleistungsflächen sollte ein zielgruppengerechtes Vermarktungskonzept erarbeitet werden. Die strategische Stoßrichtung mit weichen Standortfaktoren, zusätzliche Arbeitskräfte der wissensbasierten Ökonomie und Unternehmen aus den Branchen der wissensbasierten Dienstleistungen zu attrahieren und somit die Einwohner- und Unternehmensstruktur im Ruhrgebiet positiv zu beeinflussen, ist prinzipiell nicht ungeeignet. Nach Meinung des Gutachters greift das Konzept der Wasserstadt allerdings zu kurz und geht an anderen zentralen Engpässen und noch bestehenden „harten“ Standortdefiziten in der Stadt und in der Region vorbei.

In der Kosten-Nutzen-Analyse wird grundsätzlich ein Bedarf für alle Nutzungsmodule identifiziert.

Das gilt insbesondere für die Nutzungsmodule Wohnen und wissensbasierte Dienstleistungen. Das trifft in abgeschwächter Form auch für den Freizeit- und Tourismusbaustein zu. Hierzu liegt aber ein fundiertes, 3-stufiges Gutachten mit Bedarfsanalyse, Konzeptentwicklung und Wirtschaftlichkeitsberechnung von MSP, Dr. Schewe zugrunde.

Dem planerischen Konzept der Wasserstadt Aden mit einem Nutzungsmix aus Wohnen, Arbeiten und wasserbezogener Freizeit werden Wirkungen zur Verbesserung des Images der Region und strukturpolitische Effekte bescheinigt.

Die Konkurrenzsituation zum Oberzentrum Dortmund können Stadt und PGHA nicht teilen, weil diese Auffassung, konsequent als Handlungsdi- rektive umgesetzt, zu einer sozialen Segregation in der Arbeitsmarktre- gion führen würde. Auch würden die Leitvorstellungen des ROG / Raumordnungsgesetzes über gleichwertige Lebensverhältnisse und die Zielsetzung des GEP mit gleicher Zielrichtung aufs Gröbste missachtet. Insbesondere die Einstufung Hamms als Oberzentrum führt im Zusammen- hang mit der vorgenannten Haltung zu einer völligen Fehleinschät- zung.

Die Wasserstadt Aden ist Bestandteil einer Gesamtstrategie zur Ver- besserung des Images der Metropole Ruhr mit interessanten Wasserla- gen. Der regionale Mehrwert ergibt sich nicht durch den einzelnen Standort, sondern durch das Zusammenwirken aller Wasserlagen. Nur die Summe der Angebote schafft die überregionale Aufmerksamkeit und Strahlkraft über die Region hinaus.

Mit Blick auf den anvisierten regionalen Wirkungshorizont beschränken sich die Beiträge der Wasserstadt Aden vor allem auf mögliche Imageeffekte, die sich aus der Entwicklung der Fläche am Datteln-Hamm-Kanal ergeben und die zusammen mit anderen Stadtentwicklungsprojekten an den Wasserlagen im nördlichen und östlichen Ruhrgebiet die Region in ihrer Außenwahrnehmung als Wohn- und Freizeitstandort am Wasser profilieren können.	
Für den Gutachter sind vor allem die hohen Kostenerfordernisse, die in Folge der Geländeaufschüttung und der Schaffung des Sees getragen werden müssen, besonders augenfällig. Er identifiziert alternative Handlungsoptionen für die struktur- und stadtentwicklungspolitisch grundsätzlich sinnvolle Entwicklung der Brachfläche Haus Aden. Angesichts der Größe der Fläche und der langgezogenen Ost-West-Ausrichtung wäre dabei z. B. eine Zweiteilung der Entwicklung möglich, die auf der Westhälfte weiterhin hochwertiges Wohnen in Kanalufernähe (ohne Grachten, ohne See und ohne Geländeanhebung) und auf der Ostfläche eine eher auf die Ansiedlung klassischer gewerblicher Betriebe abzielende Fläche vorsähe.	Die Modellierung des Geländes stellt einen höchst effektiven Umgang im Rahmen der Geländeaufbereitung für eine höherwertige Folgenutzung dar. Die für die Wohnnutzung ungeeigneten Böden können im Bereich der geplanten Gewerbeflächen aufgebracht werden. Damit werden Kosten für eine aufwendige Entsorgung und Wegezeiten gespart. Mit dieser Modellierung ergibt sich quasi die Seefläche und –tiefe. Der Vorschlag des Gutachters für hochwertiges Wohnen im Westbereich der Fläche – „ohne Geländeanhebung“ – greift daher viel zu kurz. Er geht davon aus, dass keine Altlasten vorhanden sind. Diese Annahme ist falsch. Das bergrechtliche Abschlussbetriebsplanverfahren dient lediglich der Aufbereitung für eine gewerbliche Folgenutzung bzw. für private Grünflächen. Für eine höherwertige Folgenutzung ist daher ein Sanierungsplan erforderlich. Mit der Entwurfsplanung zur Wasserstadt Aden hat die PGHA ein fundiertes Konzept für einen Sanierungsplan vorgelegt. Dazu gehört auch der Geländeabtrag im Bereich der geplanten Wohnstandorte.