

## Making Homes where Collieries once stood

The Essen-based company RAG Montan Immobilien GmbH is currently responsible for the management and development of some 8,750 ha of land comprising its own property portfolio along with real estate owned by the RAG Aktiengesellschaft. Since its founding the company has revitalised another 9,260 ha of former mining land and has developed these locations for various uses, ranging from industrial estates and technology parks, new office locations and residential quarters through to logistics centres and leisure parks. Thousands of jobs and homes too for several thousand people have now been created on these sites, some of which had previously been home to heavy industrial operations. RAG

Montan Immobilien has also been focusing efforts on projects associated with the use and generation of renewable energy, this including solar radiation, spoil-tip wind and biomass, which can be used to produce electricity and heat energy. One example of integrated district development combined with the use of renewable energy sources for local consumers already exists in Dinslaken in the form of the carbon-neutral Lohberg Creative Quarter (Kreativ.Quartier Lohberg). Here district heating, mine gas and locally-generated wind and solar power have been merged to provide an environment-friendly energy mix.

## Wohnen auf ehemaligen Zechenarealen

Derzeit verwaltet und entwickelt die RAG Montan Immobilien GmbH, Essen, rd. 8.750 ha Flächen aus dem eigenen Portfolio und Liegenschaften aus dem Konzernbestand der RAG Aktiengesellschaft. Seit seiner Gründung hat das Unternehmen weitere rd. 9.260 ha ehemalige Bergbauflächen revitalisiert und dort unterschiedliche Nutzungen realisiert, vom Gewerbe- über den Technologiepark, und den Bürostandort zum Wohnquartier, vom Logistikzentrum zum Freizeitpark. Mehrere tausend Arbeitsplätze und Wohnraum für inzwischen auch mehrere tausend Bewohner sind dadurch auf diesen z.T. schwerindustriell vorgennutzten

Flächen geschaffen worden. Daneben hat die RAG Montan Immobilien auch Projekte rund um die Nutzung und Erzeugung von regenerativen Energien im Fokus, wie z.B. Sonnenenergie, Haldenwind und Biomasse, aus denen Strom und Heizenergie gewonnen werden kann. Ein Beispiel, bei dem die integrative Quartiersentwicklung und die Nutzung von regenerativen Energien zur Standortversorgung gemeinsam realisiert wurden, ist das CO<sub>2</sub>-neutrale Kreativ.Quartier Lohberg in Dinslaken. Hier sorgen Fernwärme, Grubengas und vor Ort erzeugte Wind- und Solarenergie für einen umweltfreundlichen Energiemix.

### Introduction

Essen-based RAG Montan Immobilien GmbH – formerly Montan Grundstücksgesellschaft (MGG) – has since 1977 been responsible for the renovation and development of former mining land in the ownership of the RAG Aktiengesellschaft. In recent years the provision of residential housing has come to play an increasingly important role in these development projects. And it is not just in the central Ruhr area that there is a shortage of attractive sites for building single-family homes and residential blocks, for the same situation is also to be found in the Lower Rhine and even in parts of Saarland. The growth in demand for residential building land is of course also a result of the low interest rates, for when it comes to housing development financing is just as important a factor for the private home builder as it is for the investor.

In developing former mining land RAG Montan Immobilien has in this respect followed the demands of the market and has incorporated the residential theme into many of the new urban neighbourhood projects that are being developed on former mine sites.

### Einleitung

Seit 1977 ist die RAG Montan Immobilien GmbH, Essen – ehemals Montan Grundstücksgesellschaft (MGG) – für die Sanierung und Entwicklung der ehemaligen Bergwerksareale der RAG Aktiengesellschaft zuständig. Bei der Entwicklung dieser Standorte hat das Thema Wohnen seit einigen Jahren einen immer größeren Stellenwert bekommen. Denn nicht nur im zentralen Ruhrgebiet sind attraktive Grundstücke für den Bau von Einfamilienhäusern oder den Geschosswohnungsbau Mangelware, gleiches gilt für den Niederrhein als auch für Teile des Saarlands. Die gestiegene Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken resultiert allerdings auch auf dem niedrigen Zinsniveau. Denn die Finanzierung ist ein wichtiges Argument für den privaten Häuslebauer genauso wie für den Investor, um ein Wohnbauprojekt zu realisieren.

Insofern richtete sich die RAG Montan Immobilien bei der Entwicklung der ehemaligen Bergwerksareale an den Anforderungen des Marktes aus und integrierte an etlichen ehemaligen Zechenstandorten das Thema Wohnen in die Entwicklung des neu entstehenden Stadtquartiers.



Fig. 1. RAG Montan Immobilien has added another success story by developing the old coal stockyard site of Niederberg 1/2/5 colliery in Neukirchen-Vluyn. The last 64 building plots that form part of four residential zones were sold off in 2018. // Bild 1. Eine echte Erfolgsgeschichte schreibt die RAG Montan Immobilien auf dem ehemaligen Kohlelager des Bergwerks Niederberg 1/2/5 in Neukirchen-Vluyn. Im Jahr 2018 sind hier die letzten 64 Wohnbaugrundstücke von vier Wohnquartieren veräußert worden. Photo/Foto: RAG MI, Thomas Stachelhaus

RAG Montan Immobilien can now look back at a number of residential projects that have either been completed or are still under construction on former colliery land. In fact the company is now one of largest providers of residential building plots in the old coalfield areas.

### Niederberg 1/2/5 development in Neukirchen-Vluyn

RAG Montan Immobilien recorded a real success story on the Lower Rhine at Neukirchen-Vluyn with the 1/2/5 Niederberg residential zone (Figure 1) where some 72,000 m<sup>2</sup> of land has been developed for housing under the theme of „green-space living“. Since the development work first commenced on the Niederrheinallee between the districts of Neukirchen and Vluyn in 2012 an attractive residential zone has been created at the former coal stockyard of Niederberg 1/2/5 colliery. With several construction phases already completed the last 64 building plots were sold off for development in 2018. All in all some 300 individual plots have now been developed and marketed for residential properties on the old colliery site. In 2019 RAG Montan Immobilien is planning to acquire some 35,000 m<sup>2</sup> of adjoining land from the city for additional housing projects that will further extend the new residential quarter. Furthermore, commercial space is also ready to be marketed on the south side of the Niederrheinallee, which was the site of the former colliery shaft and surface installations.

### Kreativ.Quartier Lohberg in Dinslaken

In the Lohberg Creative Quarter (Kreativ.Quartier Lohberg) in Dinslaken the company has now almost completed the sale of building plots on the newly created residential estate „Wohnen am Bergpark“ (Figure 2). The 100-plus plots available on this site have now been marketed or reserved. The new residents on the site of the former Lohberg-Osterfeld colliery have found attractive homes at the foot of the now-grassed and planted Lohberg

Inzwischen kann die RAG Montan Immobilien auf mehrere erfolgreich abgeschlossene bzw. in der Realisierung befindliche Wohnquartiere auf ehemaligen Zeckenstandorten zurückblicken und gehört somit zu einem der größeren Anbieter für Wohnbaugrundstücke in den früheren Bergbauregionen.

### Niederberg 1/2/5 in Neukirchen-Vluyn

Eine echte Erfolgsgeschichte schreibt die RAG Montan Immobilien am Niederrhein in Neukirchen-Vluyn mit den Wohnquartieren auf Niederberg 1/2/5 (Bild 1). Unter dem Titel „Wohnen im Grünen“ hat das Unternehmen hier insgesamt rd. 72.000 m<sup>2</sup> Fläche für Wohnbau entwickelt. Auf dem ehemaligen Kohlelager des Bergwerks Niederberg 1/2/5 ist seit dem Beginn der ersten Erschließungsarbeiten im Jahr 2012 zwischen den Ortsteilen Neukirchen und Vluyn an der Niederrheinallee ein attraktives Wohngebiet entstanden, das in mehreren Bauabschnitten realisiert wurde. Im Jahr 2018 sind die letzten 64 Wohnbaugrundstücke veräußert worden. Insgesamt sind auf der ehemaligen Kohlelagerfläche rd. 300 Grundstücke für Wohnimmobilien entwickelt und vermarktet worden. Die RAG Montan Immobilien plant im Jahr 2019 zur Erweiterung des neu entstanden Wohnquartiers den Erwerb von angrenzenden rd. 35.000 m<sup>2</sup> Fläche von der Stadt für weitere Wohnbauprojekte. Außerdem stehen auf der südlichen Seite der Niederrheinallee - dem früheren Standort des Bergwerks mit seinen Schächten und Anlagen - noch Gewerbeflächen zur Vermarktung bereit.

### Kreativ.Quartier Lohberg in Dinslaken

Im Kreativ.Quartier Lohberg in Dinslaken ist die Vermarktung der Wohnbaugrundstücke im dort neu entstandenen Wohnquartier „Wohnen am Bergpark“ (Bild 2) nahezu abgeschlossen. Die über 100 Grundstücke sind dort inzwischen komplett vermarktet bzw. reserviert. Am Fuß der begrünten Halde Lohberg – der ehemaligen Bergehalde – und direkt am neu geschaffenen Lohberg-



*Fig. 2. The new attractive “Wohnen am Bergpark” residential zone is nearing completion in the Kreativ.Quartier Lohberg in Dinslaken. More than 100 plots intended for housing projects ranging from detached homes to multi-storey apartment buildings have been provided at the foot of the grassed and planted slope alongside the newly created municipal park and opposite the historic garden city of Lohberg with its shopping streets and market.*

*Bild 2. Im Kreativ.Quartier Lohberg in Dinslaken ist die Realisierung des neuen attraktiven Wohnquartiers „Wohnen am Bergpark“ nahezu abgeschlossen. Über 100 Grundstücke für Wohnbauprojekte, vom Einfamilien- bis zum mehrgeschossigen Mietshaus, sind dort am Fuß der begrünten Halde, entlang des neu gestalteten Bergparks und gegenüber der historischen alten Gartenstadt Lohberg mit Einkaufsmöglichkeiten und Markt entstanden.*

*Photo/Foto: RAG MI, Thomas Stachelhaus*

slope – which used to be the colliery spoil tip – and right alongside the newly created Lohberg Park. The residential zone is situated in peaceful, natural surroundings opposite the historic garden city of Lohberg with its shopping streets and marketplace. Transport links are also good, with a new access road to the Oberhausen-Arnheim motorway and a main street that leads straight to the city centre.

### **Calluna Quarter in Oer-Erkenschwick**

The Calluna Quarter, another development project from RAG Montan Immobilien, is located in Oer-Erkenschwick near the “Hohe Mark” nature park some 10 minutes from the A43 and A2 motorways on the northern fringes of the Ruhr Basin (Figure 3). Built on the site of the former Ewald-Fortsetzung colliery this estate, which has residential properties for families, singles and older residents, lies close to the heart of the town with its health centre, town hall and numerous shopping facilities. The Calluna Quarter combines a closeness to nature with urban living in a downtown area, with the shopping cities of Recklinghausen and Dortmund also within easy reach. Over the last seven years the Quarter has expanded to comprise 50 detached and semi-detached homes along with ten apartment buildings. In 2018 the local retail centre also saw the addition of a discount store, a bakery, a chemist’s and a shoe shop, while preparations are currently being made for a new office block. In 2019 there are also plans for a further two residential projects on adjoining land around the former colliery site.

### **Gneisenau urban quarter in Dortmund-Derne**

Two new residential estates with excellent transport links to the city centre as well as to the national motorway network are now

Park haben die Bewohner auf dem Areal des früheren Bergerks Lohberg-Osterfeld eine attraktive Heimat gefunden. Das Wohnquartier liegt ruhig im Grünen gegenüber der historischen Gartenstadt Lohberg mit Einkaufsmöglichkeiten und Markt, aber ebenso gut angebunden über eine neue Erschließungsstraße an die Autobahn Oberhausen-Arnheim und über eine örtliche Hauptstraße an die Innenstadt.

### **Calluna-Quartier in Oer-Erkenschwick**

In ca. 10 min Entfernung zu den Autobahnen A43 und A2 am nördlichen Rand des Ruhrgebiets in Oer-Erkenschwick am Naturpark „Hohe Mark“ gelegen, hat die RAG Montan Immobilien das Calluna-Quartier realisiert (Bild 3). Das Quartier auf dem Areal der ehemaligen Zeche Ewald-Fortsetzung bietet Wohnbaugrundstücke für Familien mit Kindern, für Singles und ältere Menschen in unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte mit Ärztezentrum, Rathaus und zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten. Auf Calluna ergänzt sich ländliches Leben mit der Nähe zur Natur und urbanes Leben mit der Nähe zur Innenstadt und den gut erreichbaren Einkaufsstädten Recklinghausen und Dortmund. In den vergangenen sieben Jahren sind dort 50 Einfamilien- und Doppelhäuser sowie zehn Mehrfamilienhäuser entstanden. Im Jahr 2018 konnte dort auch das Einzelhandelszentrum u.a. mit einem Discounter, Bäcker, Drogeriemarkt und einem Schuhhaus realisiert werden. In diesem Jahr soll der Weg für ein Geschäftshaus frei gemacht werden. Außerdem sind im Jahr 2019 noch zwei Wohnbauprojekte auf Arrondierungsflächen rund um die ehemalige Bergwerksfläche geplant.

### **Stadtquartier Gneisenau in Dortmund-Derne**

In der östlichen Ruhrgebietsmetropole Dortmund entstehen im Stadtteil Derne zwei neue Wohnquartiere mit hervorragender



*Fig. 3. The Calluna Quarter on the site of the former Ewald-Fortsetzung colliery in Oer-Erkenschwick has housing for families, singles and older residents. The estate lies close to the town centre and now has its own retail zone. // Bild 3. Das Calluna-Quartier auf dem Areal der ehemaligen Zeche Ewald-Fortsetzung in Oer-Erkenschwick bietet Wohnraum für Familien mit Kindern, Singles und ältere Menschen in unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte und einem neuen Einzelhandelszentrum. Photo/Foto: RAG MI, Thomas Stachelhaus*

being developed in the Derne district of the eastern Ruhr metropolis city of Dortmund. The new housing quarters “Wohnen am Stadtteilpark” and “Wohnen am Hochzeitswald” offer a tranquil residential environment on and around the former site of Gneisenau colliery and coke-works. Some 50 plots are available for private homes, though there is also space for investors interested in developing high-rise apartment buildings and terraced houses. Living adjacent to an attractive urban park with its skating and playground areas, and benefitting from a local service centre and retail park, Gneisenau’s new residents will enjoy ideal conditions for a quiet lifestyle in a downtown setting.

### **Geißwies in Friedrichsthal**

The new “An der Geißwies” residential estate in the Saarland town of Friedrichsthal benefits from a combination of a greenbelt environment and proximity to the town centre, along with good transport links and an infrastructure that includes local shops and education and leisure facilities (Figure 4). Local amenities are well catered for, with retail outlets, chemist’s shops, medical centres and restaurants all within easy reach. Sports facilities, children’s playgrounds and the local swimming pool are also within walking distance of the estate, while there is a good public transport service to the surrounding towns. RAG Montan Immobilien has created a total of 60 building plots on this site and the project will be rolled out in two stages. The first phase comprises 36 individual properties and these have now nearly all been placed on the market. Phase two will provide for a further 24 building plots and the marketing process for these has already commenced. Three of these plots have already been sold and confirmed reservations placed for a further ten. The plots can accommodate houses with two full floors, so that both detached and semi-detached homes can be built on the site.

Verkehrsanbindung sowohl an die Dortmunder City als auch an das bundesweite Autobahnnetz. Die neuen Wohnquartiere „Wohnen am Stadtteilpark“ und „Wohnen am Hochzeitswald“ sind ruhige Wohnlagen auf und am Rand des ehemaligen Zechen- und Kokereiareals Gneisenau. Angeboten werden 50 Grundstücke für Eigenheime, es stehen aber auch Flächen für interessierte Investoren für den Geschosswohnungsbau und für den Reihenhausbau zur Verfügung. Mit dem attraktiven Stadtteilpark mit Skater- und Spielanlage sowie dem dort entstandenen Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum finden die neuen Bewohner auf Gneisenau ideale Bedingungen für ruhiges und gleichzeitig zentrales Wohnen in der Stadt vor.

### **Geißwies in Friedrichsthal**

Das neue Wohnbaugesamt „An der Geißwies“ im saarländischen Friedrichsthal zeichnet sich aus durch die Kombination aus Lage im Grünen, der Nähe zum Stadtzentrum bei guter Verkehrsanbindung und einem Infrastrukturangebot aus Nahversorgungs-, Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (Bild 4). Auch für die Nahversorgung ist gut gesorgt: Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken, Ärzte und Restaurants liegen in unmittelbarer Nähe. Sportplätze und Kinderspielplätze sowie das Schwimmbad sind nicht weit vom Wohngebiet entfernt. Eine gute Anbindung durch öffentliche Verkehrsmittel in die umliegenden Orte ist ebenfalls gewährleistet. Insgesamt realisiert die RAG Montan Immobilien dort 60 Wohnbaugrundstücke in zwei Bauabschnitten. Der erste Abschnitt umfasst 36 Grundstücke, die inzwischen nahezu komplett vermarktet sind. Im zweiten Bauabschnitt stehen 24 Grundstücke bereit. Auch dort läuft bereits die Vermarktung. So sind drei Parzellen schon verkauft, zehn verbindlich reserviert. Es sind Häuser mit zwei Vollgeschossen realisierbar, sodass neben Ein- auch Zweifamilienhäuser gebaut werden können.



*Fig. 4. The "An der Geißwies" residential estate in the Saarland town of Friedrichsthal has given RAG Montan Immobilien an opportunity to showcase its competence as a developer of family housing projects. The site holds 60 individual plots that are to be developed in two phases. Phase one comprises 36 properties, almost all of which have now been placed on the market. // Bild 4. Mit dem Wohnbaugebiet „An der Geißwies“ im saarländischen Friedrichsthal beweist die RAG Montan Immobilien ihre Kompetenz bei der Realisierung von Wohnquartieren für Familien. 60 Wohnbaugrundstücke entstehen dort in zwei Bauabschnitten. Der erste Abschnitt umfasst 36 Grundstücke, die inzwischen nahezu komplett vermarktet sind.  
Photo/Foto: RAG MI, Thomas Stachelhaus*

## Outlook

In addition to its ongoing operations in the Ruhr and Saar areas RAG Montan Immobilien is planning further residential building projects as part of its programme to develop former coal industry sites. Concepts are already being drawn up for additional housing schemes that will provide accommodation for several thousand people. These include the former West colliery site in Kamp-Lintfort and the development of the old Ost colliery in Hamm.

The company can report positive results for the Ruhr area with building plots for some 900 new homes having been created on former coal-industry land over the past decade. Nearly 4,000 people now live in these new residential zones. And this is an enduring tradition, for while the coal industry used to provide housing estates close to the pits for mineworkers and their families, such as the Lohberg Garden City in Dinslaken, the Welheimer Mark in Bottrop and the Teutoburgia in Herne, people are now returning to make their homes where the collieries once stood – on land that RAG-subsiary RAG Montan Immobilien has restored and revitalised to create attractive, modern urban living space.

## Ausblick

Neben diesen Projekten an Ruhr und Saar plant die RAG Montan Immobilien im Rahmen der Entwicklung auf ehemaligen Bergwerksarealen noch weitere Wohnbauprojekte. So laufen beim Bergwerk West in Kamp-Lintfort sowie bei der Entwicklung des Bergwerks Ost in Hamm die konzeptionellen Planungen für weitere Wohnquartiere mit Wohnraum für mehrere tausend Menschen.

Für das Ruhrgebiet kann das Unternehmen eine positive Bilanz ziehen. Im vergangenen Jahrzehnt sind hier auf alten Zechenarealen Wohnbaugrundstücke für rd. 900 neue Häuser entstanden. Nahezu 4.000 Menschen haben dort ihr neues Zuhause gefunden. So setzt sich eine Tradition fort. Hat der Bergbau früher eigene Bergarbeitersiedlungen wie die Gartenstadt Lohberg in Dinslaken, die Welheimer Mark in Bottrop oder Teutoburgia in Herne für ihre Kumpel und deren Familien rund um das Bergwerk geschaffen, finden heute Menschen ihre neue Heimat direkt auf den alten Zechenstandorten, welche die RAG Montan Immobilien als Tochtergesellschaft des Bergbauunternehmens RAG revitalisiert und als attraktive Stadtquartiere gestaltet hat.

## Author / Autor

Stephan Conrad, RAG Montan Immobilien GmbH, Essen