

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

45 Osthaus Museum Hagen

Vorstandsbereich für Recht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Bürgerdienste und Kultur

Betreff:

Ergebnis der Machbarkeitsstudie Hohenhof

Beratungsfolge:

01.06.2011 Kultur- und Weiterbildungsausschuss

06.07.2011 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

12.07.2011 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:**Beschlussvorschlag:**

Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen. Die Verwaltung wird beauftragt auf Grundlage des modifizierten Konzepts die Planungen weiterzuführen.

Kurzfassung

Für den Hagener Hohenhof und dessen Neben- und Gartenanlagen sollten in einer Machbarkeitsstudie durchführbare, ökonomisch wirkungsvolle Nutzungsvorschläge erarbeitet werden, die der Bedeutung des Denkmals gerecht werden und eine touristische Anziehungskraft im näheren und weiteren Umfeld ausüben. Im Rahmen dieser Studie, die im Dezember 2010 in Auftrag gegeben wurde, sollten optimale Nutzungen erarbeitet werden, die eine Synergie zwischen dem Denkmal, der musealen Einrichtung und weiteren wirtschaftlichen Nutzungen schafft. Mit der Neuorganisation soll der Hagener Hohenhof u. a. stärker in das Netz der bestehenden Route der Industriekultur bzw. Route der Wohnkultur integriert werden.

Die Arbeit an einer Machbarkeitsstudie wurde von vier ausgewählten Architektenbüros durchgeführt und begann am 17.12.2010 mit einer Auftaktveranstaltung im Hohenhof. Bei der Abschlussveranstaltung am 28.03.2011 wurden die Studien von den beteiligten Büros präsentiert. In einem anschließenden Kolloquium der berufenen Bewertungskommission (bestehend aus Vertretern des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW, des RVR, der Kommunalpolitik und der Verwaltung) wurde eine Empfehlung zur Berücksichtigung der Arbeit des Büros Spital-Frenking + Schwarz sowie zum weiteren Vorgehen ausgesprochen.

Begründung

I. Einleitung

Wie den Gremien bereits in im November / Dezember 2010 (Vorlage 0985/2010) berichtet wurde, ist die Stadt Hagen aufgrund der wirtschaftlich schwierigen Zeiten angehalten, Sanierungsvorschläge für den Betrieb und die Bewirtschaftung des Hohenhofs zu erbringen. Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW, der RVR und die Stadt Hagen beschlossen auf Grundlage des gelungenen Beispiels ‚Villa Esche‘ (*Van de Velde, Chemnitz*) eine Machbarkeitsstudie für den Hagener Hohenhof entwickeln zu lassen.

Oberstes Ziel der Machbarkeitsstudie war es, für den Hagener Hohenhof und dessen Neben- und Freianlagen tatsächlich realisierbare, ökonomisch effektive Nutzungsvorschläge zu erhalten, die der Bedeutung des Standortes für die Stadt gerecht werden und eine touristische Strahlkraft im näheren und weiteren Umfeld ausüben. Der Hagener Hohenhof soll mit der Neuorganisation zukünftig stärker in das Netz der bestehenden Route der Industriekultur bzw. Route der Wohnkultur integriert werden.

II. Planungsrechtlicher Status Quo:

Das bebaute Gebiet Stirnband / Goldene Pforte / Unter Kastanien / Amsehgasse befindet sich im Geltungsbereich des § 34 BauGB. Damit Veränderungen im Planbereich planungsrechtlich gesteuert werden können, hat der Rat der Stadt Hagen in seiner Sitzung am 17. 2. 2011 die Einleitung für das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 4/11 „Stirnband / Hohenhof“ beschlossen.

Die Flächen des Hohenhofs sind im FNP mit den Darstellungen gem. § 5 Abs. 2 BauGB als bauliche Anlage und Einrichtung für den Gemeinbedarf, als Baudenkmal und zu kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen dargestellt. Die Flächen nördlich (Stadtkrone), östlich (Richtung BAB) und südlich (Richtung Sportstätte) des Hohenhofs sind im FNP als Waldfläche dargestellt.

In der Regionalplanung des RVR sind die Waldflächen um den Hohenhof als allgemeiner Freiraum dargestellt und liegen laut Landschaftsplan im Landschaftsschutzgebiet.

III. Präsentation der Machbarkeitsstudie:

Vier ausgewählte Architektenbüros wurden darum gebeten, die gewünschte Machbarkeitsstudie durchzuführen und vorzustellen. Die Auftaktveranstaltung hierzu fand am 17.12.2010 im Hohenhof statt. Bei der Abschlussveranstaltung am 28.03.2011 wurden die Studien von den beteiligten Büros präsentiert (Arbeit 1: Spital-Frenking + Schwarz, Arbeit 2: Pfeiffer - Ellermann - Preckel, Arbeit 3: Welke Architekten und Arbeit 4: PASD).

In einem anschließenden Kolloquium der Bewertungskommission (bestehend aus Vertretern des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes NRW, des RVR, der Kommunalpolitik und der Verwaltung) wurde der Stadt Hagen empfohlen, weitergehende Vorstellungen basierend auf der Studie des Büros **Spital-Frenking + Schwarz** (Arbeit 1) entwickeln zu lassen.

Die wesentlichen Bestandteile dieser Studie beziehen sich auf folgende Aspekte:

Einbindung in das städtebauliche Umfeld:

Die möglichen Entwicklungspotenziale des näheren städtebaulichen Umfelds des Hohenhofs werden darin gesehen, in der Nachbarschaft (in Anlehnung an den ursprünglichen Gedanken der „Stadtkrone“) einen Hotelstandort und weitere Bauflächen für hochqualifizierte Architektur auf den Flächen der südlich benachbarten Sportanlage („Experimentierfeld Neues Bauen“) vorzusehen.

Die Anordnung der Stellplätze im westlichen Abschnitt des Gartens, neben der Kreuzung Unter Kastanien und Goldene Pforte, sind bei entsprechenden baulich zurückhaltender Ausgestaltung denkbar. Die historische Vorfahrt von der westlichen Seite zum Hohenhof könnte diese Überlegung rechtfertigen.

Nutzung:

Die räumliche Anordnung der musealen Nutzung des Hohenhofs wird gemäß der Arbeit 1 vollständig erhalten, während sie in den Arbeiten 2 bis 4 zugunsten der neuen Konzepte zum Teil erheblich reduziert würden. Die Räume im Dachgeschoss sollen touristisch oder museumsnah, als Atelier, Wohnen und Arbeiten im Denkmal, bzw. als Übernachten im Denkmal angeboten werden. Die Bewertungskommission begrüßt diese Vorschläge und bewertet sie als positiv.

Die Ausstellungsfläche in der Remise wird aufgegeben, was im Übrigen von allen Arbeiten vorgeschlagen wurde. Hierfür wird eine Nutzung als Café / Bistro mit Außengastronomie vorgesehen. Eine gastronomische Nutzung im Hohenhof in Verbindung mit Versammlungsräumlichkeiten, würde von einem benachbarten Hotelstandort profitieren können.

Bauliche Umgestaltung und Denkmalgerechtigkeit:

Die Arbeit 1 respektiert auch sehr weitgehend die Denkmalsubstanz und formuliert den Hohenhof als Denkmal von besonderer Bedeutung auf europäischer Ebene

Der im Auslobungskolloquium angesprochenen Versammlungsraum mit bis zu 200 Personen, sollte gemäß Vorschlag des Büros Spital-Frenking + Schwarz unterirdisch eingerichtet werden, was allerdings hohe Investitionskosten erforderlich macht. Die Arbeit 4 sieht beispielsweise die entsprechende Nutzung des Dachgeschosses für den Versammlungsraum vor. Die Planung des Saales im Dachgeschoss wird jedoch als kritisch gewertet, sowohl aufgrund der erforderlichen Entkernung als auch aufgrund der unübersichtlichen Wegeführung innerhalb des Hauses und den damit verbundenen baulichen Veränderungsnotwendigkeiten. Der Fluchtweg führt u.a. durch das historische Esszimmer der Familie Osthaus.

Überzeugend erscheint für die Dachgeschossnutzung vielmehr ein Angebot für „Schlafen im Denkmal“ in Verbindung mit einer Hotelnutzung, unter behutsamer Veränderung der Substanz.

Die äußere Erscheinung des Hohenhofs wird bei der Arbeit 1 durch den tiefer gelegten Saal am geringsten beeinträchtigt. Die Anbindung des neuen Saales an den Gastronomiebereich im Altbau kann hier vorteilhaft gelöst werden. Ebenso positiv wird die Öffnung der Arkaden gesehen. Das gesamte Untergeschoss soll über den Gartenhof von Süden her erschlossen.

Wirtschaftlichkeit:

Die Verfasser der Arbeit 1 weisen nach, auf welche Weise neue Besuchergruppen angezogen werden können vertreten aber die These, dass die baukünstlerische Bedeutung des Hohenhofs eine direkte wirtschaftliche Vermarktung verweigert. Die Bewertungskommission ist der Auffassung, dass der Hohenhof nicht als überwiegender Dienstleistungsstandort, ohne Bezug zur architektonischen Bedeutung des Standorts funktionieren kann.

Die Investitionskosten sollen durch die Vermarktung städtischer Flächen in der Umgebung kompensiert werden. Hierzu wird die Übertragung der städtischen Grundstücksflächen um den Hohenhof in eine Stiftung thematisiert, die diese Flächen zur Kostenminimierung der Betriebskosten des Hohenhofs verwerten kann. Auf diese Weise würde eine Modellsiedlung - gekennzeichnet durch moderne, qualitätsvolle Wohnformen und unikate Architektur - im ursprünglichen Sinne Karl-Ernst Osthaus geschaffen.

Insbesondere dieser Vorschlag ist von der Bewertungskommission positiv angesehen worden.

IV. Ergebnis der Machbarkeitsstudie:

Nach Abwägung der Pro und Contras beurteilt die Bewertungskommission die Arbeit des Büros Spital-Frenking + Schwarz als den umsetzbaren und qualitativsten Entwurf. Die Bewertungskommission lobt die Bearbeitungstiefe der Studie. Die Möglichkeit, die verschiedenen Nutzungen im Hohenhof voneinander zu trennen, wird positiv gesehen. Das vorgeschlagene Konzept wäre auch modular umsetzbar. Außerdem werden konkrete Vorschläge zur weiteren Herangehensweise des Vorhabens unterbreitet.

Die Nachfrage für ein zusätzliches Hotel könnte den Standort aufwerten und beleben. Wichtig ist, dass alle Neubauten in der Umgebung des Hohenhofs einen beispielhaften Charakter erhalten. Die Qualität müsste ggf. über eine Bauausstellung oder Wettbewerbe sichergestellt werden. Die geplanten Wohnhäuser im Bereich eines vorhandenen Sportplatzes werden allerdings von der Kommission kritisiert.

Die Bewertungskommission empfiehlt auf Grundlage dieses Konzeptes eine weitere Vertiefung der „Machbarkeitsstudie Hohenhof“. Zusätzlich regt die Bewertungskommission zur Überarbeitung folgende Punkte an:

- Die vorgeschlagene Wohnbaufläche liegt im Bereich eines vorhandenen Sportplatzes. Dieser Bauplatz wird von der Kommission als kritisch angesehen, da dies die Aufgabe der Wald- und Sportplatzflächen notwendig machen würde. Hierfür muss in der tieferen Bearbeitungsphase ggf. ein neuer Standort gefunden werden.
- Der Hotelstandort ‚vis-a-vis‘ des Hohenhofs im Buchenwald wird hinterfragt. Es sollte eine Standortalternative, z.B. im Bereich Goldene Pforte überlegt werden.

- Die Stellplatzanlage am Rande des westlichen Gartens des Hohenhofs sollte noch einmal überprüft werden, ggf. ist sie durch einen anderen Standort zu ersetzen.
- Bei der weiteren Bearbeitung des Versammlungsraumes ist die bauliche Ausfertigung im Bereich der nördlichen Terrasse behutsam zu planen.

V. Fazit und weiteres Vorgehen:

1.

Klärung der städtebaulichen und planungsrechtlichen Rahmenbedingungen im Bereich der Arrondierungsflächen um den Hohenhof, unter besonderer Berücksichtigung der Konflikte, die sich aus der übergeordneten Planung auf der Ebene der Regionalplanung, Landschaftsplanung und des FNP ergeben.

2.

Eine weitere Vertiefung der Machbarkeitsstudie auf der Grundlage des modifizierten Konzeptes des Büros Spital-Frenking + Schwarz.

3.

Erarbeitung einer Denkmalstudie auf Grundlage eines aufzustellenden Rahmenplans für das gesamte Gebiet um den Hohenhof mit der Fragestellung, wie die Flächen zukünftig genutzt werden bzw. in ein Stiftungsmodell übergehen können. Außerdem sollen in dem Rahmenplan die Inhalte der zukünftigen Gestaltung / Bebauung (Stadtkrone / Bauausstellung) definiert werden. Als Voraussetzung hierfür müssen u.a. Gutachten zum Thema Lärmimmissionen und Umweltverträglichkeit vergeben werden. Im Bebauungsplan werden anschließend die Planungen des Rahmenplans und die relevanten Aussagen der Gutachten, in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde (ggf. Denkmalbereichssatzung), konkretisiert.

4.

Eine gastronomische Nutzung im Hohenhof in Verbindung mit Versammlungsräumlichkeiten würde von einem benachbarten Hotelstandort profitieren können. Das vorgeschlagene „Hotel zur Stadtkrone“ entspricht derzeit aber einem Idealbild und noch nicht den jetzigen Gegebenheiten.

Beispielsweise müsste zunächst – nach Klärung aller rechtlichen Fragen – ein Investor für den Standort Buchenwald/gegenüber dem Hohenhof bzw. Goldene Pforte gefunden werden. Es ist davon auszugehen, dass das Finden eines Investors entsprechende Zeit erfordert und hierfür Jahre vergehen können. Das Konzept sieht in einer Stufenlösung mit einer Variante 1 vor, dass der Betrieb und somit die Finanzierung einer neuen Veranstaltungsstätte am Hohenhof mit Gastronomie (Cafébetrieb) sowie des Bereichs „Schlafen im Denkmal“ durch einen Hotelier und Gastronomen übernommen werden soll.

Wichtig ist daher die Klärung, ob der Bereich um den Hohenhof für einen Investor interessant sein könnte bzw. ob nicht eine Alternativlösung gefunden werden kann.

Die Verwaltung erörtert daher im Moment in Expertengesprächen entsprechende Fragestellungen. Hierbei wird insbesondere auch geprüft, ob mit Blick auf die Geschäftsidee „Schlafen im Denkmal“ eine Kooperation mit lokal ansässigen Hotelbetrieben möglich wäre.

5.

Wegen der herausragenden Bedeutung des Hohenhofs im europäischen Maßstab soll angestrebt werden, den Hohenhof Hagen als Teil der europäischen van de Velde-Route in ein Antragsverfahren zur Anerkennung als Weltkulturerbe bei der UNESCO einfließen zu lassen.

Hierfür ist in einem ersten Schritt für die Neuauftellung der Tentativ-Liste (die als Grundlage für künftige Nominierungen der Bundesrepublik Deutschlands für die UNESCO-Liste des Kultur- und Naturerbes der Welt dient) der sog. OUV ("outstanding universal value") zu begründen.

In einer Vorbesprechung zur Vorbereitung der Machbarkeitsstudie für den Hohenhof hatte eine Vertreterin des Ministeriums für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW (MWEBWV), bereits die Überlegung begrüßt, einen Weltkulturerbe-Antrag für den Hohenhof zu stellen. Vorgeschlagen wurde insbesondere ein serieller, transnationaler Antrag, der das Gesamtwerk Henry van de Veldes umfasst. Dies würde bedeuten, dass bspw. die Länder Deutschland, Belgien und Polen, evtl. die Niederlande, einen gemeinsamen Antrag zur Anerkennung des architektonischen Werkes von Henry van de Velde als so genanntes „transnationales Sammelgut“ stellen.

In Abstimmung mit dem MWEBWV soll daher in einem nächsten Schritt nach geeigneten Partnern in anderen "Van de Velde - Ländern" gesucht werden, die das "NRW-Kontingent" der Tentativ-Liste entlasten würden (aktuelles Beispiel: Le Corbusier-Häuser der Weißenhof-Siedlung Stuttgart laufen auf Antrag Frankreichs).



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister**Gesehen:**_____
Stadtkämmerer_____
Stadtsyndikus_____
Beigeordnete/r**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

45 Osthaus Museum Hagen

Vorstandsbereich für Recht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung,
Bürgerdienste und Kultur**Gegenzeichnen:**

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:**Amt/Eigenbetrieb:****Anzahl:**
