

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen

Beteiligt:

20 Stadtkämmerei
52 Sportamt
63 Bauordnungsamt
66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken
67 Fachbereich Grünanlagen-Straßenbetrieb
69 Umweltamt

Betreff:

Entwicklung des Bereichs um Haus Baukey über das EU-Projekt "ARTery" durch "Yachtclub Harkortsee" und die "WABE" gGmbH / Witten

Beratungsfolge:

13.04.2005 Bezirksvertretung Hagen-Nord
13.04.2005 Landschaftsbeirat
14.04.2005 Umweltausschuss
26.04.2005 Stadtentwicklungsausschuss
10.05.2005 Sport- und Freizeitausschuss
12.05.2005 Haupt- und Finanzausschuss
25.05.2005 Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Die beschriebene Entwicklung und die damit verbundenen Maßnahmen werden zur Kenntnis genommen. Den dargestellten Nutzungen im Bereich der Liegenschaft Baukey und der städtebaulichen Planungskonzeption (Erschließung/ B-Plan) wird zugestimmt.

Die erforderlichen Eigenmittel zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes und der notwendigen Erschließung für den Bereich Baukey sind im Vermögenshaushalt 2005 und im Investitionsprogramm kreditverträglich einzuplanen.

Über die regionale Initiative DAS RUHRTAL wurde in dem mit EU-Mitteln geförderten Programm ‚AR Terry‘ einen Förderantrag gestellt, den Hagener Standort "Baukey" am Harkortsee im Sinne einer öffentlichen Nutzung für Sport und für Freizeit für insgesamt 800.000 € auszubauen. Dieser Antrag wird mit hoher Wahrscheinlichkeit noch im April d.J. bewilligt.

Der Hagener Segelverein "Yachtschule Harkortsee" (‚YCH‘) und die "Wittener Gesellschaft für Arbeit und Beschäftigung gGmbH" (‚WABE‘) haben hierfür auf der vereinseigenen Fläche "Baukey" am Harkortsee eine gemeinsame Nutzung vereinbart. Neben der Segelnutzung durch den ‚YCH‘ will die ‚WABE‘ die Radstation "Ruhrtal-Velo" zum Verleih von Spezialrädern, eine öffentliche Gastronomie und eine Büronutzung mit dem "Ruhrtal-Service" einrichten.

Die ‚WABE‘ wird im Zuge der Förderung den Großteil der 8.500 m² großen Fläche mit Stellplätzen, Spielplatz (öffentl. nutzbar), Außensitzplatz und Begrünung herstellen sowie das historische Fachwerkhäus "Am Baukey" in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde sanieren und zu einer Ausflugsgastronomie ausbauen.

Die 800 T€ Maßnahmenvolumen beinhalten insg. etwa 650.000 € Förder-/ bzw. Fremdmittel : rd. 300 T€ EU-Fördermittel + rd. 100 T€ Eigenmittel der WABE + rd. 250 T€ Arbeitsmarktförderung. Dazu kommen rd. 137,5 T€ Eigenmittel der Stadt Hagen (125 T€ Sportförderung Hagen, 12,5 T€ Denkmalschutzmittel) zuzügl. 12,5 T€ Landesmittel Denkmalschutz.

Um die Entwicklung "Baukey's" bauordnungsrechtlich zu ermöglichen, ist zusätzlich die Erschließung sicherzustellen. Um den Verkehr im Erholungsraum zu begrenzen soll sie ab Herbst 2006 über die neue, zweispurige Erschließungsstraße zum Klärwerk Hagen-Vorhalle und dann über einen zu asphaltierenden, vorhand. Feldweg erfolgen. Die Kosten hierfür sollen durch eine im Detail noch abzustimmende Vereinfachung der finanzierten Straßenbaumaßnahme "Brockhauser Straße" aufgebracht werden. Dies bietet gleichzeitig die Möglichkeit die langjährig diskutierte Erschließung aller Nutzungen am Harkortseeufer endlich zu ordnen.

Grundsätzliche Zielsetzung - „ARTery“, „RUHRTAL“**1.1) Ausgangssituation - Yachtclub Harkortsee**

Der Segelverein „Yachtclub Harkortsee“ hat 2004 die ca. 8.500 m² große Liegenschaft ‚Baukey‘ incl. der Gebäude von der Stadt Hagen erworben mit dem Ziel die Fläche im Sinne eines vereinsgebundenen Segelzentrums neu zu strukturieren und zu entwickeln. Die jetzt in der Umsetzung befindlichen Entwicklungen fanden bereits 2003 ihren Niederschlag im „Masterplan“ des Vereins.

Dieser wurde in enger Abstimmung mit der Stadt entwickelt und befindet sich bereits in der Umsetzung (Verlagerung von Wohnwagen, Zelten auf Flächen außerhalb ; Rückbau von Wochenendhütten u.ä.). Der Verein plant mittelfristig das vorhandene Vereinsgebäude am Ufer zu modernisieren. Längerfristig ist auch eine Sanierung des historischen Fachwerkhäuses „Baukey“ vorgesehen ; als Nutzung ist eine saisonale Gastronomie angedacht. Noch in 2005 wird im Rahmen der regionalen Initiative „Das Ruhrtal“ über das Landesprogramm „Wasserwandern“ ein öffentlicher Bootsanleger errichtet und dient dann als Anlauf-/ Raststelle für längeren Touren auf der Ruhr. Oberhalb des Bootsanlegers liegt bereits jetzt schon das Ausflugsschiff „Friedrich Harkort“ an, der provisorische Anleger wird in Bälle ersetzt.

Der Verein hat sich in den letzten Jahren zum regional größten Segelsportanbieter entwickelt. Er kann eine starke Zunahme seiner Mitglieder auf derzeit etwa 340 vorweisen, davon sind ca. 30 % Kinder und Jugendliche. Er unterhält Sport-Kooperationen mit insgesamt 5 Schulen - in Hagen mit der Realschulen in Boele und Haspe sowie der Gesamtschule in Haspe. Hervorzuheben ist auch das „Handicap-Segeln“ des Vereins mit ca. 20 Personen mit körperlichen bzw. geistigen Einschränkungen.

Insgesamt stellt dies eine bemerkenswerte Entwicklung für den Segel- und Vereinssport in Hagen dar sowie ein hochwertiges vereinsgebundenes Angebot speziell auch für Kinder und Jugendliche in Verbindung mit aktiver Erholung in der freien Landschaft.

Die Umsetzung der Ziele gemäß „Masterplan“ wird nach dem Ankauf der Liegenschaft durch die danach zur Verfügung stehenden Mittel und den rein ehrenamtlichen Einsatz begrenzt. Vor diesem Hintergrund werden speziell aufwendige bauliche Veränderungen nur in einem langfristigen Zeitraum realisierbar sein. Die Sanierung des historischen Fachwerkhäuses, die erhebliche Mittel und sehr hohen Zeitaufwand erfordert, könnte den Verein evtl. an seine Grenzen stoßen lassen bzw. ihn möglicherweise auch überfordern.

1.2) Chance durch das Projekt ‚ARTery‘

Durch die regionale Initiative „Das Ruhrtal“ wurde 2002 im Rahmen des EU-Programms ‚ARTery‘ das Projekt ‚Ruhrtal-Service‘ mit dem Projektpartner WABE-gGmbH aus Witten sowie das Projekt ‚Naturbadeseen‘ beim Freizeitzentrum Kemnade mit dem Projektpartner Regionalverband Ruhr angemeldet. Die Projekte wurden im Oktober 2003 in Verbindung mit einer 37 % Förderung durch EU-Mittel bewilligt.

Durch das Projekt ‚*Ruhralservice*‘ wurde eine Betriebsgesellschaft mit drei operativen Einsatzbereichen gebildet

- ‚*Ruhrtal-Velo*‘ -> Vermietung von Spezialfahrrädern
- ‚*Ruhrtal-Fähre*‘ -> Bau einer Fähre, Ruhrquerung zw. Schleuse Herbede und Ruine Hardenstein)
- ‚*Ruhrtalmobil*‘ -> Mobile Gastronomie und mobile Freizeitangebote

Im Herbst 2004 stellte sich heraus, dass der geplante Naturbadesee bei Kemnade nicht umgesetzt werden kann. Die Stadt Hagen ergriff zum Jahreswechsel 2004 die Chance mit dem Ausbau des Standortes „Baukey“ im Sinne von ‚Sport/ Freizeit/Naherholung‘ ein Ersatzprojekt auf Hagener Gebiet anzumelden. Neben dem Hagener Projekt mit einem Gesamtvolumen von 0,8 Mill. Euro wurde der Umbau des Wetteraner Freibades von einem herkömmlichen Chlorbad in ein Naturbad (Badewasser wird über Brunnen gewonnen u. über Filtrierung vor Ort aufbereitet) mit einem Gesamtvolumen von ca.1,5 Mill. Euro angemeldet. Die Projekte wurden im Rahmen eines Änderungsantrages von der zuständigen EU-Kommission positiv bewertet und angenommen. Das abschließende Bewilligungsschreiben zum Änderungsantrag gilt als sicher und wird im Laufe des kommenden Monats erwartet.

Rahmenbedingung für den Änderungsantrag war, dass die ursprünglichen Antragsinhalte bei ‚ARTery‘ erhalten blieben und inhaltlich möglichst identisch mit den neuen sind. Für das Hagener Projekt „Baukey“ bedeutet dies, dass es nur zusammen mit dem bisherigen ARTery-Hauptprojektpartner ‚WABE‘ aus Witten realisiert kann und dass die bisherigen Einzelprojekte der WABE ‚*Ruhrtal-Velo*‘ und ‚*Ruhrtalmobil*‘ sowie ‚*Ruhrtal-Service*‘ einbezogen werden.

Eine weitere wichtige Rahmenbedingung ist, dass aufgrund der nicht verlängerbaren Laufzeit beim Projekt ‚ARTery‘ auch die neuen Projekte bis spätestens September 2006 abgeschlossen sein müssen. Da beim Projekt „Baukey“ ein Bauantrag zu stellen und zu genehmigen ist und die Wintermonate 2005/2006 den Ausbau einschränken, gibt dies mit etwa 12-13 Monaten Nettoarbeitszeit einen sehr knappen Zeitrahmen vor. Der Baubeginn ist bereits ab Mai 2005 eingeplant, hängt aber von der Zustimmung der politischen Gremien in Hagen sowie der Finanzierung der städtischen Eigenanteile ab.

2) Das Projekt „BAUKEY“ – Kooperation von ‚Yachtclub‘ u. ‚WABE‘

2.1) gemeinsames Nutzungskonzept

Die o.gen. Rahmenbedingungen führten zu einem gemeinsamen Nutzungskonzept zwischen dem Verein ‚Yachtclub Harkortsee‘ und der gemeinnützigen ‚WABE‘ (Wittener Gesellschaft für Arbeit und Beschäftigung) in enger Abstimmung mit der Stadt Hagen.

Das Nutzungskonzept sieht vor, dass die ‚WABE‘ über eine Beschäftigungsmaßnahme

- das historische Fachwerkhaus „Baukey“ sowie das ebenfalls in Fachwerk ausgeführte histor. Nebengebäude („Backhaus“/ „Spieker“) in enger Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hagen von Grund auf saniert und entsprechend den neuen Nutzungen einrichtet (s.u.)

- die Außenanlagen komplett erstellt, soweit sie durch die ‚WABE‘ bzw. durch Verein und ‚WABE‘ gemeinsam genutzt werden, da die öffentliche Nutzung sichergestellt sein muss (siehe ANLAGE - Übersichtsplan).
- einen Fahrradverleih („Ruhrtal-Velo“) für Normalfahrräder und dreirädrige Spezialfahrräder (Räder für Personen mit eingeschränkter Beweglichkeit + Dreiräder mit Zusatzsitz zur Mitnahme stärker behinderter Personen) einrichtet und betreibt.
- eine Ausflugsgastronomie für Jedermann in der „Deele“, dem ältesten, westlichen Gebäudeteil von Haus Baukey einrichtet und einschließlich einer bewirtschafteten Außensitzfläche betreibt
- eine Büroeinheit im Fachwerkhaus einrichtet, das von hier die gesamte Logistik für die ARTery Elemente „Ruhrtal-Velo“ und „Ruhrtal-Service“ (= Planung und Durchführung von Freizeitangeboten im ‚Ruhrtal‘) von hier aus organisiert
- zwei Holzschuppen mit Grasdächern zum Unterstellen / Reparieren der Fahrräder bzw. für die Handicap-Segelboote sowie einen Kinderspielplatz baut
- einen öffentlichen Zuweg für Jedermann von außen zur geplanten Gastronomie im historischen Gebäude baut sowie einen öffentlich nutzbaren Uferweg, der dann später bei im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes 6/03 an den öffentlichen Uferweg angeschlossen werden kann.
- die Anbindung an den öffentlichen Fuß- und Radweg (zwischen Grundstück ‚Baukey‘ und dem öffentlichen Weg am Waldrand) mit einigen Ausweichen für die Handicap-Spezialräder erstellt,
- Durch diese Maßnahmen werden ca. 6 Arbeitsplätze im Arbeitsbereich ‚Ruhrtal-Velo‘ und ‚Ruhrtal-Service‘ entstehen sowie bis zu 10 Arbeitsplätze in der Gastronomie (bezogen auf Sommersaison ; im Winter weniger)

2.2) Kooperationsvertrag

Die Umsetzung des Nutzungskonzeptes wird durch einen Kooperationsvertrag zwischen Verein und ‚WABE‘ geregelt ; dieser teilt die Fläche und die baulichen Anlagen von ‚Baukey‘ unter den beiden Partnern auf. Das heißt, der ‚Yachtclub‘ tritt für einen definierten Zeitraum Nutzung und Verfügung über bestimmte Flächen und Gebäude an die ‚WABE‘ ab.

Es sind diese das historische Fachwerkhaus, der direkte Außenbereich um das Gebäude einschl. einer Außenterrasse für die Gastronomie sowie südlich vom Gebäude zwei neu zu bauende Holzschuppen zum Unterstellen der Fahrräder und von Handicap-Segelbooten. Die aufgrund der gebundenen EU-Mittel notwendige Kooperation wird auf ca. 10-12 Jahre vereinbart. Nach diesem Zeitraum kann der Verein wieder als Eigentümer über die abgetretenen Gebäude nebst festen Einrichtungen sowie über die Außenflächen verfügen. Der ‚WABE‘ wird nach Ablauf des gen. Zeitraums ein Vormietrecht eingeräumt.

Neben den der WABE und ihren Einrichtungen direkt zugeordneten Nutzungen dienen ca. 2/3 der Außenbereiche der gemeinsamen Nutzung durch Verein und WABE. Es sind dies die PKW-Stellplätze, eine Zone für Zelte von Wasserwanderer, ein Kinderspielbereich , eine Slipbahn für Handicap-Boote einschließlich eines kleinen Sitzbereichs und eines Bootshauses für die Handicap-Boote.

Die Stellplätze für die neu hinzu gekommenen Nutzungen (Büro, Fahrradverleih, Gastronomie, öffentlicher Bootsanleger wurden bei der Planung anzahlmäßig berücksichtigt.

Der überwiegende Uferbereich mit großem Sitzplatz am Ufer, das Vereinsgebäude einschl. kleinen Nebengebäuden und einem weiteren Zeltbereich zur Übernachtung von Gästen bei Regatten sowie alle Bootslagerplätze verbleiben in der alleinigen Nutzung des „Yachtclubs Harkortsee“.

Insgesamt betrachtet sind aufgrund dieser durchdachten Nutzungsteilung zwischen Verein und WABE keine funktionellen oder räumliche Probleme zu erwarten. Der Verein hat sich in seiner Mitgliederversammlung Februar d.J. aufgrund der Vorteile und Wertsteigerung, die der Verein durch diesen Ausbau hat mit ca. 90 %-iger Mehrheit für die Kooperation ausgesprochen und den Vereinsvorstand beauftragt den Kooperationsvertrag mit der WABE zu schließen.

2.3) Bedeutung des Projektes für Hagen

Durch das ARTery-Projekt ‚Baukey‘ erfolgt eine gezielte Investition von insg. 800.000 € in ein Projekt, das das sportliche Angebot, hier Segeln, und das Freizeitangebot erheblich verbessert. Dies geschieht bewusst in einem in dem für Hagen besonders wichtigen Landschaftsraum der Zweiseenplatte in dem seit über zwei Jahrzehnten Veränderungen für Freizeit und Erholung geplant aber bisher nur ansatzweise umgesetzt wurden. Die Zielsetzung des Projektes ‚Baukey‘ in ARTery entspricht voll der städtebaulichen Zielsetzungen für diesen Bereich.

Für die Stadt und seine Bürger ergibt sich durch diese Maßnahme,

- ein verbessertes Sportangebot, spez. auch für Kinder +Jugendliche sowie eine Verbesserung der Infrastruktur für öffentl. ‚Wasserwandern‘
- die ‚Öffnung‘ des attraktivsten Zielpunktes am Hagener Harkortseeufer für die Öffentlichkeit (Gastronomie, Ufersitzplatz // Radverleih, Spezialfahrräder ..)
- Sanierung und dadurch Erhalt eines landschaftsbildprägenden, denkmalgeschützten Fachwerkhauses
- Neuordnung und Herstellung bzw. Überarbeitung einer Zufahrt und eines Radweges
- Schaffung von Arbeitsplätzen
- eine Verbesserung des Freizeit- und Naherholungsangebotes allgemein sowie ein erheblicher Image-Gewinn für die Stadt durch die attraktive, neu geordnete Nutzung

Mit der Realisierung des Projektes wird ein Meilenstein für den Sport und die Naherholung gesetzt. Hierzu sei darauf hingewiesen, dass die Entwicklung von ‚Baukey‘ und die damit verbundene Neuordnung im Umfeld (Erschließung, Radweg) sich optimal ergänzen mit dem Ruhrtal-Radweg - „Von-der-Quelle-bis-zur-Mündung“, der etwa zeitgleich in 2006 ‚ans Netz geht‘. Die Hauptroute wird auf der Nordseite des Harkortsees geführt, hat aber auf der Hagener Südseite eine offizielle Variante. Diese wird aufgrund der bereits jetzt gegebenen Überlastung der „Kaiserroute“ nur dann stark angenommen werden, wenn auch eine gut befahrbare, attraktive Strecke mit interessanten Rastpunkten (Werdringen u. Baukey) angeboten wird.

2.4) Einsatz der ‚WABE‘ in Hagen

Zwischen der ‚WABE‘ aus Witten und dem Hagener ‚Werkhof‘ hat eine Abstimmung stattgefunden, die der Abgrenzung der Arbeitsbereiche diene. Es wurde festgestellt, dass beide Gesellschaften mit einem unterschiedlichen Aufgabenschwerpunkt bzw. in verschiedenen Aufgabenfeldern arbeiten. So setzt die Wittener ‚WABE‘ ihren Schwerpunkt auf Serviceleistungen und ist von Anfang an im regionalen Projekt „Das Ruhrtal“ engagiert (z.B. Bau von Bootanlegern für ‚Wasserwandern‘). Der Einsatz der ‚WABE‘ bei teilweise baulichen Aufgaben auf Hagener Gebiet resultiert wie oben beschrieben zwingend aus dem Änderungsantrag zum Projekt ‚ARTery‘ und bleibt somit ein Ausnahmefall.

Beide Gesellschaften befinden sich in Gesprächen hinsichtlich der Bildung projektbezogener Arbeitskooperationen. So bietet sich z.B. ein Einsatz des ‚Werkhofes‘ bei den landschaftlichen Wegebauarbeiten (Ausbesserungs- und Überholungsarbeiten) auf Flächen außerhalb von ‚Baukey‘ an.

3) Bebauungsplan 6/03 – Campingplätze Harkortsee“

Allgemein

„Haus Baukey“ mit angrenzenden Freiflächen liegt im Geltungsbereich des eingeleiteten Bebauungsplanes Nr. 6/03 - „Campingplätze Harkortsee“. Dieser Bebauungsplan wurde u.a. zur Umsetzung und Absicherung der Ziele im Rahmen des Projektes „*Das Ruhrtal*“ eingeleitet, das hier vorsieht den Landschaftsraum zwischen Harkortsee und Kaisberg für Erholungssuchende und Touristen aufzuwerten und attraktiver zu gestalten. Dazu sind eine Reihe von Einzelmaßnahmen geplant:

- Freiziehung des Ufers von Campingnutzung
- Wegeverbindung entlang des Seeufers
- Legalisierung und Umstrukturierung der Freizeitnutzungen
- Umnutzung und Ausbau des Hauses Baukey
- Verbesserung der Erschließung
- neue Radwegeverbindungen

Die vorhandenen Campingplätze sollen entsprechend der zu beachtenden Rahmenbedingungen und Vorschriften planungsrechtlich gesichert werden. Bei Einhaltung der erforderlichen Abstände zum Klärwerk ist vorgesehen, hier gemäß § 9 Abs 1. Nr.1 i.V.m. § 10 BauNVO Sondergebiete, die der Erholung dienen, - Campingplatzgebiete festzusetzen. Die Fläche um das Haus Baukey soll auch als Sondergebiet mit einer der Nutzung adäquaten Zweckbestimmung festgesetzt werden.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan von 1984 ist dieser Bereich als Sonderbaufläche - Campingplatzgebiet - eingebettet in Grünflächen dargestellt.

Landschaftsplan

Bei den Planungen sind weiterhin die behördenverbindlichen Entwicklungsziele des jeweiligen Entwicklungsraumes des Landschaftsplanes zu beachten. Die Flächen liegen zwar im Geltungsbereich des Landschaftsplanes aber ohne Schutzfestsetzungen. Das heißt, dass für eine Genehmigung des geplanten Vorhaben nach § 35 BauGB keine Ausnahmegenehmigungen oder Befreiungen erforderlich sind.

Durch die geplanten Veränderungen im Außenbereich (Stellplätze, Spielbereich, Sitzplätze u.ä.) wird im Rahmen des Bauantrags ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) erforderlich. Hierfür sind bereits erste Vorgespräche zwischen dem beauftragten Architekturbüro und der Stadtverwaltung hinsichtlich Reduzierung des Eingriffs und hinsichtlich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geführt worden. Im Landschaftsbeirat und im Umweltausschuss werden hierzu entsprechende nähere Ausführungen gemacht.

Beurteilung

Das geplante Bauvorhaben passt in die geplanten Festsetzungen des eingeleiteten Bebauungsplanes. Die äußere Gestalt des denkmalgeschützten Gebäudes wird auf Grund der Belange des Denkmalschutzes nicht bzw. nur unwesentlich verändert. Gleichzeitig werden Maßnahmen zum Erhalt der wertvollen Bausubstanz getroffen (siehe -> Abschnitt ‚Denkmalschutz‘). Die vorne beschriebenen Nutzungen entsprechen der geplanten Art der Nutzung und der Eigenart des B-Plangebietes. Das Nutzungskonzept für den Bereich ‚Baukey‘ dient der Entwicklung des sportbezogenen Angebots und der Freizeitgestaltung für die Hagener Bevölkerung. Es entspricht insgesamt gesehen auch den städtebaulichen Zielvorgaben für den Landschaftsraum zwischen Vorhalle und Harkortsee bzw. der Ruhr.

4) Denkmalschutz und Erschließung**Denkmalschutz**

Alle Arbeiten an der ehemaligen Hofstelle ‚Baukey‘ einschließlich dem zweistöckigen Nebengebäude (‚Backhaus‘, „Spieker“) werden in sehr engem Kontakt mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Hagen erfolgen. Vorab haben bereits Termine mit der Denkmalbehörde stattgefunden, die auch bei der Formulierung des Nutzungskonzeptes mit einbezogen war.

Seitens der Unteren Denkmalbehörde wird vor Beginn der Sanierung eine qualifizierte, umfangreiche Bauuntersuchung gefordert. Diese umfasst auch eine genaue Schadens- und Statikuntersuchung sowie wenn es sich als erforderlich erweist auch ein verformungsgerechtes Aufmaß und eine genaue Baualtersuntersuchung.

Zur Ausführung der geplanten Arbeiten ist ein Antrag nach § 9 Denkmalschutzgesetz zu stellen. Nach der erforderlichen Genehmigung durch die Untere Denkmalbehörde werden die Arbeiten dann auch von hier aus auf Einhaltung überwacht. Im Zusammenhang zu diesem Ablauf muss auch eine ‚Benehmensherstellung‘ mit dem „Westfälischen Amt für Denkmalpflege“ erfolgen

Erschließung

Die Erschließung von ‚Baukey‘ soll bis zum Abschluss der Bauphase (September 2006) über vorhandene Wege erfolgen. Wegen der Belastung durch den zukünftigen Bauverkehr, sind die größten Schlaglöcher von Zeit zu Zeit aufzufüllen.

Die Erholungsnutzung des Landschaftsraumes ist durch das Verkehrsaufkommen, das z.Z. alleine über die „Brockhauser Straße“ zu den Zielpunkten Wasserschloss Werdringen, Campingbereiche und ‚Baukey‘ geführt wird, zeitweise jetzt schon beeinträchtigt. Fußgänger, Radfahrer und PKW's nutzen die gleiche Fahrbahn und behindern und stören sich gegenseitig. Es kommt hinzu, dass durch die Eröffnung des Museums und der Gastronomie im Wasserschloss der PKW-Verkehr zugenommen hat; ebenso durch die zwischenzeitlich größere Mitgliederzahl beim ‚Yachtclub Harkortsee‘. Durch die geplanten neuen Nutzungen im Bereich Baukey (siehe 2.1) wird die Anzahl des motorisierten Verkehrs noch etwas weiter anwachsen. Des Weiteren wird der ab 2006 ans Netz gehenden Ruhrtal-Radweg -, *Von der-Quelle-bis-zur-Mündung*‘ mit der über Werdringen und das Klärwerk Vorhalle verlaufenden südlichen Variante für eine zusätzlich höhere Nutzerfrequenz führen.

Im Zusammenhang mit den Nutzungsänderungen im Bereich ‚Baukey‘ legt dies eine Aufteilung der Erschließungsverkehre aus städtebaulichen und verkehrstechnischen Überlegungen nahe bzw. macht diese erforderlich.

Kurzdarstellung eines neuen **Erschließungs-Konzeptes** (siehe auch Übersichtsplan i.d. Sitzung):

- Wasserschloß Werdringen soll wie bisher über die Brockhauser Straße erschlossen werden. Ab hier Weiterfahrt nur für die Anlieger der Wohnhäuser im Bereich ‚Werdringen‘
- Die „Yachtschule“ Harkortsee und die Campingbereiche südlich von ‚Baukey‘ sollen von Süden über die „Weststraße“ und dann über die „Westpreußenstraße“ erschlossen werden. Die beiden Unterquerungen der Bahngleise weisen eine Höhenbegrenzung von 3,30 Meter auf (höhere Fahrzeuge können über die verlängerte Brockhauser-Straße anfahren). Die Erschließung verläuft ab Werdringen wie bisher auf der Trasse des vorhandenen Feldwegs. Dieser soll in der Art eines asphaltierten, landwirtschaftlichen Weges mit einer Breite von etwa 4,0 Metern überarbeitet werden. Die Erschließung endet für den motorisierten Verkehr ca. 100 Meter nördlich des Regenrückhaltebeckens in Höhe des Waldrandes - Weiterfahrt ab hier nur noch für Radfahrer und den landwirtschaftlichen Verkehr (Schranke o.ä.). Ausweichen in großem Abstand erlauben das Begegnen auch größerer Fahrzeuge, Gespanne.
- Der Bereich ‚Baukey‘ sowie der nördlich gelegene Campingbereich soll aus nördlicher Richtung über die breite neue zweispurige Fahrbahn zum Klärwerk Vorhalle und dann über einen vorhanden Feldweg am Waldrand erschlossen werden. Dieser soll wie vor beschrieben in eine asphaltierte Fahrbahn umgewandelt werden und durch etwa 2-3 Ausweichen ergänzt werden.

Ziel dieses Konzeptes ist es, durch die insgesamt **3 Erschließungstrassen** die Anzahl der Fahrbewegungen zu reduzieren und damit den Erholungscharakter des Landschaftsraumes zu bewahren. Eine Beibehaltung der bisherigen Erschließung aus nur einer Richtung würde unter den oben erläuterten Rahmenbedingungen die „stille Erholung“ (Wandern, Radfahren ..) negativ beeinflussen bzw. diese evtl. sogar aufheben.

5) Finanzierung

Kosten

Das von Hagen vorgeschlagene Projekt wurde zwischen dem Yachtclub, der ‚WABE‘ und der Stadt Hagen konkretisiert und inhaltlich ausgearbeitet. Die einzelnen Projekteinhalte (siehe 2.) wurden über Arbeits-, Material- und Nebenkosten (Architekt, Statiker etc.) errechnet. Dies ergibt in der Addition Gesamtbaukosten von insgesamt 800.000 €.

1	Sanierung, Nutzungsänderung ‚Haus Baukey‘ u. Nebengebäude (Nutzungsbereich WABE)	ca. 305 T€
2	Herstellung der Außenanlagen (Nutz.ber. WABE + Verein/WABE)	ca. 320 T€
3	Herstellung Außenanlagen (Nutzungsbereich Verein)	ca. 95 T€
4	Abstellschuppen für Fahrräder, Handicapsegelboote, incl. Fahrradwerkstatt, (Nutz.bereich WABE)	ca. 50 T€
6	Gebäude für Jugendarbeit (Nutz.bereich Verein)	ca. 30 T€
		800 T€

Darüber hinaus wird der Verein noch weitere Arbeiten an vorhandenen Gebäuden außerhalb dieser Kostenaufstellung durchführen (s.u.).

Finanzierung

Das Finanzierungskonzept stellt sich wie folgt dar

- Mittel aus EU-ARtery Förderung rd. 300 T€
- Eigenmittel der WABE (Projektführung, Personal-, Maschineneinsatz) rd. 100 T€
- Mittel Arbeitsmarktförderung SGB II/ III rd. 250 T€
- Mittel Sportförderung Hagen (2005= 62,5 T€ + 2006= 62,5 T€) rd. 125 T€
- Mittel Denkmalschutz Hagen ergänzt m. Landesförderung (1:1) rd. 25 T€
aufgeteilt in 12,5 T€ in 2005 und 12,5 T € in 2006

zusammen **800 T€**

Der **Eigenanteil des Vereins** Yachtclub Harkortsee an den Ausbaumaßnahmen stellt sich einmal über die nicht in der Kostenübersicht oben aufgeführten zusätzlichen Maßnahmen im Nutzungsbereich des Vereins dar (Modernisierung des Vereinsgebäudes, Sanitätsbereich, Seeterrasse, Umbau Gebäude f. Jugendarbeit) dar. Zum anderen durch den Ankauf der Liegenschaft ‚Baukey‘, der den Verein erheblich und auf lange Sicht finanziell

BEGRÜNDUNG

Teil 3 Seite 9

Drucksachennummer:

0271/2005

Datum:

29.03.2005

belastet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Verein davon Flächen und vor allem das Hauptgebäude (die gesamte Hofstelle ‚Baukey‘) an die ‚WABE‘ abtritt und über einen Zeitraum von mind. 10-12 Jahren nicht darüber verfügen kann. Der Flächenanteil der WABE an der Gesamtfläche kann grob mit etwa 40 % angesetzt werden.

Für die **Stadt Hagen** ist mit diesem Projekt ein **Eigenmitteleinsatz** von insg. 125.000 € aus der Sportförderung Hagen sowie von 12.500 € aus dem Denkmalschutz verbunden.

Darüber hinaus ist von der Stadt Hagen die Erschließung Baukeys sicherzustellen. Bedingt durch die neu hinzukommenden Nutzungen, die zu einem höheren Fahrzeugaufkommen führen, werden Wegebaumaßnahmen erforderlich. Die geplanten Arbeiten und die Verkehrsführung wird unter 4.) - ‚Erschließung‘ erläutert.

Die Kosten für die Wegebaumaßnahmen werden über die im Investitionshaushalt vorgesehene Summe von 770 T€ zur Neuherstellung der „Brockhauser Straße“ mit abgedeckt. Das heißt, durch Kostenreduzierung (etwas einfacherer Standard, Mitverwendung der vorhand. Trasse als Unterbaumaterial, keine Entwässerung, keine durchgängige Beleuchtung, Entfallen des Abschnittes in der Freiherr-von-Stein-Straße..) sind Einsparungen möglich, die die erforderlichen Aufwendungen für die Erschließung Baukeys bzw. der Campingbereiche südlich und nördlich von Baukey finanzieren. Dies ist möglich, weil sich die Arbeiten hierfür auf ein sinnvolles Mindestmaß beschränken werden.

**FINANZIELLE
AUSWIRKUNGEN**

Teil 4 Seite 1

Drucksachennummer:

0271/2005

Datum:

29.03.2005

Veröffentlichung:

Ja
Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerin

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

- 61 Fachbereich Stadtentwicklung, Planen und Wohnen
- 20 Stadtkämmerei
- 52 Sportamt
- 63 Bauordnungsamt
- 66 Fachbereich Planen und Bauen für Grün, Straßen und Brücken
- 67 Fachbereich Grünanlagen-Straßenbetrieb
- 69 Umweltamt

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

