

Vorlagenummer: 0932/2025

Vorlageart: Mitteilung

Status: öffentlich

Sachstand Nachfolgenutzung des Richard-Römer-Lennebades

Datum: 17.11.2025

Freigabe durch: Dennis Rehbein (Oberbürgermeister), Henning Keune (Technischer Beigeordneter)

Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt: HVG GmbH

HEG Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Bezirksvertretung Hohenlimburg (Kenntnisnahme)	01.12.2025	Ö
Stadtentwicklungsausschuss (Kenntnisnahme)	04.12.2025	Ö
Haupt- und Finanzausschuss (Kenntnisnahme)		Ö

Sachverhalt

Ausgangssituation

Für den Standort des Richard-Römer-Lennebades bestehen Überlegungen, zu überprüfen, inwieweit die Einrichtung einer Tageseinrichtung für Kinder (Kita) eine realisierbare und sinnvolle Nachnutzungsoption darstellt (vgl. Ds. Nr. 0602/2025). Die Überlegungen hierzu erfolgen vor dem Hintergrund folgender Rahmenbedingungen:

- Bedarf für Kita-Plätze in Hohenlimburg:

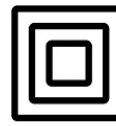
Der zuständige Fachbereich Jugend und Soziales (ab 01.10.2025 Fachbereich für Kindertagesbetreuung und Elementarpädagogik) sieht einen dauerhaften Bedarf an zusätzlichen Betreuungsplätzen für den Stadtbezirk Hohenlimburg als gegeben an. Auf dieser Grundlage hat der Jugendhilfeausschuss in seiner Sitzung am 10.09.2025 den Bedarf für eine acht- bis zehngruppige Einrichtung in Hohenlimburg beschlussmäßig festgestellt.

- Beschluss zum Rückbau der Gebäude:

Mit Beschluss vom 24.06.2021 hat der Rat der Stadt den vollständigen Rückbau des Richard-Römer-Lennebades beschlossen (Ds. Nr. 0278/2021).

- Beschluss zur Überprüfung von Umnutzungsmöglichkeiten des Bestandsgebäudes:

Mit Ds. Nr. 262/2024 hat der Ausschuss für Bürgeranregungen und Bürgerbeteiligung in seiner Sitzung am 11.06.2024 eine Anregung nach § 24 GO NRW beraten. Dabei wurde angeregt, für das bestehende Gebäude des Richard-Römer-Lennebades zu überprüfen, welche alternativen Nutzungen möglich wären und ob eine Umnutzung vor allem auch unter energetischen Gesichtspunkten sinnvoller wäre als der Gebäudeabriß. Die Verwaltung wurde beauftragt, Umnutzungsmöglichkeiten der Bestandsgebäude des Bades



im Rahmen eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zu prüfen.

- Ausklammern des Standortes aus dem Städtebaulichen Entwicklungskonzept für die Innenstadt Hohenlimburgs:

Nach Abstimmung mit der Bezirksregierung Arnsberg und Beschlussfassung durch die Gremien der Stadt Hagen wird derzeit eine Maßnahme der Städtebauförderung für die historische Innenstadt Hohenlimburg mit Schwerpunkt auf den Maßnahmenbereich Rathausplatz, Limburger Freiheit, Brucker Platz und Lenneufer vorbereitet. Der Fördermittelgeber hat dringend empfohlen, den Maßnahmenbereich kompakt zu halten und auf die Innenstadt zu begrenzen, um hier zügig Umbaumaßnahmen vorantreiben zu können. Nichtsdestotrotz wird das Ziel verfolgt, durch einen attraktiven und impulsgebenden Nachnutzungsansatz für den Standort des Richard-Römer-Lennebades eine Aufwertung und einen Mehrwert für den Bereich jenseits der Innenstadt zu realisieren.

Bisherige Planungsüberlegungen und Gegenstand der Prüfung

Im Rahmen der Sitzung der Bezirksvertretung Hohenlimburg am 26.08.2025 wurde die bauliche Konzeptidee der Umnutzung des Richard-Römer-Lennebades in eine Kita mit bis zu zehn Gruppen dargelegt. Der Haupt- und Finanzausschuss hat in seiner Sitzung am 11.09.2025 empfohlen, die Umnutzung des Gebäudes dem Gebäudeabriss und Neubau einer Kita vergleichend gegenüberzustellen, um die Entscheidungsfindung dahingehend zu unterstützen, welche Option prioritär weiterverfolgt werden sollte.

Option A:

Umnutzung des Richard-Römer-Lennebades in eine Kita mit 10 Gruppen

Im Auftrag der Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) wurde eine Bebauungs- und Nutzungskonzeption zur Umnutzung des Gebäudes in eine Kita mit zehn Gruppen (ca. 200 Betreuungsplätze) erarbeitet. Damit verbunden sind Überlegungen zur Anordnung des Kita-Außengeländes (ca. 2.000 qm) und einer Stellplatzanlage.

Option B:

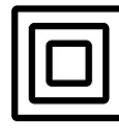
Abriss des Richard-Römer-Lennebades und Neubau einer Kita mit 8 Gruppen

Im Auftrag der Hagener Versorgungs- und Verkehrsgesellschaft mbH (HVG) wird parallel dazu eine Bebauungs- und Nutzungskonzeption für den Neubau einer Kita anstelle des Gebäudes des Richard-Römer-Lennebades mit Anschluss an die benachbarten Gebäudebestände (Wohnen, Gastronomie, Arbeiterwohlfahrt) erarbeitet. Der Kita-Neubau umfasst 8 Gruppen (ca. 160 Betreuungsplätze) sowie den hierfür erforderlichen Kita-Außengelände und eine Stellplatzanlage.

In Abstimmung zwischen Verwaltung, HVG und HEG ist beabsichtigt, beide Bebauungs- und Nutzungskonzeptionen im Sinne eines Konzeptvergleiches bewertend gegenüberzustellen. Die unterschiedlichen Betreuungsplatzkapazitäten werden dabei bewusst zugrunde gelegt, um die Wirkungen der unterschiedlichen Größe auf Verkehrsabwicklung, Stellplatzbedarf, Bedarf für Außenanlagen und Einbindungsmöglichkeiten hinsichtlich benachbarter Bebauung und benachbartem Parkanlagenumfeld beurteilen zu können.

Der zu erarbeitende Konzeptvergleich soll beide Optionen aussagekräftig untersuchen zu:

- 1) Anforderungen an die bauliche Umsetzung und Effekte auf den Baukostenrahmen:
Für beide Optionen ist zu untersuchen, welche baulichen Anforderungen sich aus der Bestands- und der Neubaulösung ergeben. Damit verbundene Effekte auf die Baukosten sind hierbei besonders relevant, wie etwa:
Integration der bestehenden Transformatorenstation, Erfordernis einer Dachsanierung des



Bestandsgebäudes, Umgang mit Bodenplatte und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberkante des Bestandsgebäudes, Umgang mit den im Bestandsgebäude befindlichen Baukunstwerken;

2) Auswirkungen auf die Verkehrssituation:

Hierzu ist vorgesehen, eine gutachterliche Beurteilung der Verkehrs- und Verkehrsimmisionswirkungen hinsichtlich Leistungsfähigkeit der Erschließung, Anbindung an das bestehende Verkehrsnetz und Stellplatzbedarf v. a. im Zusammenhang mit den zu erwartenden Bringe- und Holverkehren zu beauftragen. Gerade hierbei ist die Betrachtung unterschiedlicher Betreuungsplatzkapazitäten besonders relevant.

3) Umgang mit zu erwartenden Bodenbelastungen:

Für beide Optionen wird vergleichend bewertet, welche Risiken und Möglichkeiten des Umgangs mit Bodenbelastungen aufgezeigt werden können. Dabei sind v. a. Aussagen zu Kostenrisiken im Zusammenhang mit der Herrichtung des Grundstücks und der Herstellung der Außenanlagen für die Kita relevant.

4) Umgang mit zu erwartenden Hochwasserrisiken:

Beide Optionen sind dahingehend zu untersuchen, wie dem absehbaren Hochwasserrisiko begegnet werden kann.

5) Möglichkeiten der Anordnung von Kita-Außenanlagen und Einbindung in den vorhandenen Freiraum:

In Abhängigkeit von der Einrichtungsgröße ist darzustellen und zu bewerten, wie der erforderliche Bedarf an kitabezogenen Außenflächen sichergestellt werden kann. Dabei ist auch zu beurteilen, wie es gelingt, die Außenflächen mit den angrenzenden Flächen der Parkanlage im Sinne eines ganzheitlichen gestalterischen und nutzungsorientierten Planungsansatzes zu verbinden.

6) Flexibilität hinsichtlich weiterer Nutzungsanforderungen:

Hierzu ist darzulegen, welche Konflikte und Integrationsmöglichkeiten absehbar sind, um spezifische Nutzungsanforderungen an den Standort zu sichern oder zu kompensieren, wie: bestehendes Angebot an Reisemobilstellplätzen am Standort, Umgang mit der im Bestandsgebäude befindlichen Sauna, Möglichkeiten zur Nutzung der Freiflächen für Veranstaltungen, Ansatzpunkte zur Attraktivierung der benachbarten Gastronomie;

7) Gebäudeenergetische Aspekte und Aspekte der Ressourcenschonung:

Für beide Optionen ist gegenüberzustellen, welche Effekte sich auf gebäudeenergetische Qualitäten und Anforderungen an eine ressourcenschonende bauliche Nutzung ergeben.

8) Auswirkungen auf Finanzierungsmöglichkeiten und Förderzugänge:

Die Umsetzung der beiden Optionen fußt auf unterschiedlichen Finanzierungs- und Förderbedingungen des Landes NRW. Die Unterschiede der Kita-Finanzierung bei Umnutzung und Neubau sind hier hinsichtlich der Gesamtwirtschaftlichkeit des Vorhabens einzuordnen.

9) Auswirkungen auf bauplanungs- und baugenehmigungsrechtliche Anforderungen:

Für das Richard-Römer-Lennebad besteht ein rechtsgültiger Bebauungsplan. Für Umnutzungs- und Neubauoption ist zu betrachten, welche bauplanungs- bzw. baugenehmigungsrechtlichen Anpassungserfordernisse zu erwarten sind.

10) Auswirkungen auf die zeitliche Umsetzbarkeit des Vorhabens:

Schließlich ist zu beurteilen, welche Konsequenzen sich für die Dauer des Planungs- und



Bauprozesses aus den beiden Optionen ergeben.

Weiteres Vorgehen

Die oben dargestellten Bewertungs- und Beurteilungskriterien werden systematisch erarbeitet und im Vergleich der beiden Bebauungs- und Nutzungsoptionen gutachterlich aufbereitet. Hierfür ist vorgesehen, die Unterstützung eines Dienstleisters aus dem Bereich Immobilienberatung hinzuzuziehen. Auf dieser Grundlage ist beabsichtigt, eine umfassende Beschlussvorlage vorzubereiten und in die Gremienberatung im Frühjahr 2026 einzubringen. Ebenso ist damit eine fundierte Öffentlichkeitsbeteiligung zu realisierbaren Nachnutzungsoptionen für das Richard-Römer-Lennebad durchführbar.

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:

Bei der Überprüfung von Nachfolgenutzungen für das Richard-Römer-Lennebad sind die Belange von Menschen mit Behinderung einzubeziehen.

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

positive Auswirkungen (+)

Kurzerläuterung und ggf. Optimierungsmöglichkeiten:

Bei der Überprüfung von Nachfolgenutzungen für das Richard-Römer-Lennebad werden Belange des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung gezielt als Prüf- und Entscheidungskriterium verwendet.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

1. Rechtscharakter

Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges

Anlage/n

Keine