



ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Beteiligt:

Betreff:

Entwicklung des Geländes "ehemaliger Schlachthof" in Wehringhausen

Beratungsfolge:

21.11.2019 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
03.12.2019 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

1. Der Bericht der Verwaltung zur Vorhabenabsicht einer zweiten Eventhalle wird zur Kenntnis genommen.
2. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Vorgehensweise zur Ausübung des Vorkaufsrechtes wird mitgetragen. Die Erweiterung der Eventhalle am Standort „Schlachthofareal“ wird unter Einhaltung der Rahmenbedingungen bei geänderter Konzeption befürwortet.



Kurzfassung

Ein Investor ist auf die Verwaltung mit dem Wunsch zugekommen, in der Nähe der bestehenden „Eventhalle - Hagen“ eine weitere „Eventhalle“ zu realisieren, die die Schaffung von großflächigen Parkplätzen auf dem gesamten Gelände erfordert.

Die Konzeption und die Planung einer weiteren Eventhalle an der Rehstraße und der damit verbundenen Neuordnung auf dem ehemaligen Schlachthofgelände in Wehringhausen entsprechen zum Teil nicht den aus dem INSEK Soziale Stadt Wehringhausen abgeleiteten und beschlossenen städtebaulichen Zielsetzungen für das Areal.

Um sein Vorhaben auf dem Schlachthofareal zu realisieren, benötigt der Investor Flächen für den ruhenden Verkehr. Derzeit liegt der Stadtverwaltung für das Grundstück Gemarkung Hagen, Flur 23, Flurstück 536 ein Kaufvertrag vor. Auf dem Grundstück sollen laut Planungskonzept des Investors 78 der erforderlichen 398 Stellplätze entstehen.

Begründung

Ausgangslage

Anlass für die Erweiterung der Eventhalle

Vor dem Hintergrund der sehr guten Auslastung der bestehenden Eventhalle besteht der Wunsch, am Standort „Schlachthof“ das Angebot deutlich auszuweiten. Die Eventhalle - Hagen ist in einer Bestandsimmobilie (Sozialgebäude/Mitarbeiterkantine der Enervie) genehmigt worden. Auf Grund der Bestandssituation ist die Barrierefreiheit nur über eine Aufzugsanlage gewährleistet und nicht ebenerdig, was die Logistik bei Großveranstaltungen erschwert. Der Investor möchte zukünftig größere Veranstaltungen auf ebenerdigen und multifunktionalem Raum abhalten können.

Planung:

Der Investor betreibt gegenwärtig die „Eventhalle – Hagen“ an der Rehstraße. Laut Investor sind die Auslastungszahlen seit der Eröffnung so gut, dass eine Standorterweiterung notwendig ist. Das Vorhaben mit einer Grundfläche von ca. 2300 m² soll die Kriterien der Ebenerdigkeit, Zielgröße, Multifunktionalität und Ausstattungsqualität erfüllen und auf einer Ebene unmittelbar auf der benachbarten Parkplatzfläche realisiert werden. Um Flächen für den Ruhenden Verkehr nachzuweisen, ist eine flächenmäßige Ausweitung erforderlich (siehe Konzeptplan Investor). Der Investor möchte diese Stellplatzflächen auf dem Schlachthofareal nachweisen und ist mit dortigen Eigentümern in aktiven Gesprächen.



Planerische Vorgaben

Im Entwurf des neuen Regionalplanes ist die Gesamtfläche als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)“ festgelegt. Im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Hagen wird das Schlachthofareal als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Seit Dezember 2012 ist Wehringhausen in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Mit verschiedenen städtebaulichen Maßnahmen der Sozialen Stadt erfährt der Ortsteil zur Zeit an unterschiedlichen Stellen eine städtebauliche Aufwertung.

Mit der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzepts 2017 für den Stadtteil Wehringhausen ist u.a. für das Schlachthofareal eine neue städtebauliche Entwicklung vorgesehen. Hier werden derzeit die Potentiale des „Kreativ.Quartier“-Ansatzes ermittelt. Dabei wird für das Schlachthof-Areal langfristig die Option eines Zentrums für Kunst-, Kultur- und Jugendszene angedacht. Hierbei liegen die Immobilienentwicklung und Neugestaltung brachgefallener Liegenschaften im Fokus. Aufgrund der Zuwegung zum S-Bahnhaltepunkt und weiterer Maßnahmenschwerpunkte im Umfeld werden Potentiale für das Gebiet gesehen, die es mit Einsatz von Fördermitteln auszubauen gilt. Für den Erwerb der Fläche stehen zur Zeit keine Zuschüsse aus dem Programm „Soziale Stadt“ zur Verfügung. Gegenwärtig befinden sich abgesehen von der östlichen Eingangsfläche an der Minervastraße alle Flächen in privatem Eigentum und sind für die Stadt Hagen trotz der teilweise öffentlichen Widmung nicht greifbar. Die zukünftige Entwicklung wird wesentlich von den Eigentümern bestimmt. Beim Dialog mit den Eigentümern wird die Stadt von NRWurban im Rahmen des Flächenpools NRW unterstützt.

1. Planungshistorie

Die Potentialfläche ist bereits im integrierten Handlungskonzept „Soziale Stadt Wehringhausen“ von 2008 bzw. bei der Fortschreibung (INSEK 2017) enthalten. Unter dem Titel „Neues Schlachthofareal“ wird eine nachhaltige Revitalisierung des Areals empfohlen, welche Immobilienentwicklung und zivilgesellschaftliche Stadtteilentwicklung miteinander verzahnt. So können Nutzer flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten zu vergünstigten Konditionen anmieten, sofern sie sich bereiterklären, gemeinnützige Arbeit in den umliegenden Quartieren zu leisten.

2. Herausforderungen / Zielsetzung

Aufbauend auf der Fortschreibung INSEK „Soziale Stadt Wehringhausen“ aus 2017 und dem Modellprojekt „Das Schlachthofareal“ aus dem ISEK konkretisiert die Rahmenplanung „Unteres Wehringhausen“ (DS 1103/2019) die städtebaulichen Ziele für das Schlachthofareal.

Im westlichen Teil des Schlachthofareal, an der Rehstraße, soll die Stärkung von Gewerbe im Vordergrund stehen. Um bereits vorhandene gewerbliche Nutzungen in dem Block auszuweiten und die Flächenpotentiale auch unter planungsrechtlichen Aspekten sinnvoll auszuschöpfen, soll die Stabilisierung und Stärkung der



ansässigen Gewerbebetriebe herbeigeführt werden. Das Areal soll für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Eine Erschließung des Blocks erfolgt dabei von Westen über die Rehstraße mit einer geplanten Verbindung für den Fußgänger- und Radverkehr zur Minervastraße.

Im Osten des Schlachthofareals sollen Gewerbe und Kreativwirtschaft gestärkt werden. Angrenzend zum rein gewerblich genutzten Bereich östlich des ehemaligen Schlachthofs sind hier zurzeit kleinteilige Gewerbeflächen sowie kulturelle Nutzungen in teilweise historischen Bestandsgebäuden verortet. Gemäß den Maßnahmenbereichen des ISEKs, M2 und M7 - Urbane Produktion, ist hier die Etablierung weiterer kreativer Nutzungen und alternativer, moderner Produktionsmöglichkeiten, wenn möglich in den bestehenden Gebäuden, vorgesehen. Zudem soll angestrebt werden, unbebaute Flächen zu entsiegeln. Das Stadtklima kann zudem durch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen und der damit einhergehenden Reduzierung der Hitzebelastung im Sommer und dem Wärmeschutz im Winter positiv beeinflusst werden. Die Erschließung des Blocks erfolgt dabei von Osten über die Minervastraße mit einer geplanten Verbindung für Fußgänger- und Radverkehr zur Rehstraße. Dieser Block hat zudem den einzigen Zugang zum übergeordneten S-Bahnhaltepunkt Hagen Wehringhausen.

Eventhalle

Die geplante Eventhalle im Westen des Schlachthofgeländes würde diesen Bereich weiterhin stabilisieren. Allerdings sieht die Verwaltung die flächenmäßige Ausweitung der Versiegelung für den Ruhenden Verkehr sehr kritisch. Laut dem Investor sind die Flächen für das geplante Erweiterungskonzept auf dem Nachbargrundstück eine Notwendigkeit, denn ohne den Stellplatznachweis ist eine bauliche und wirtschaftliche Weiterentwicklung des Standortes nicht ohne weiteres möglich.

Die Verwaltung möchte die Weiterentwicklung der Eventhalle mittragen, allerdings beabsichtigt das Planungskonzept des Investors neben dem Neubau einer Halle die Schaffung von großflächigen Stellanlagen (398 + 177 Stellplätze extern), die die gesamte Fläche zwischen Minervastraße und Rehstraße einnehmen würden und die zentral gelegenen Flächen des Schlachthofareals für weitere konzeptionelle Überlegungen und integrierte Nutzungen faktisch ausschließt.

Zielsetzung der Verwaltung ist es, ein Blockkonzept mit einer abgestimmten Durchgängigkeit für Fußgänger und Radfahrer zwischen Reh- und Minervastraße zu erstellen. Dieses Konzept soll die Wünsche und Erfordernisse der Eigentümer, aber auch der Bevölkerung im Stadtteil Wehringhausen berücksichtigen und diese in die Planung integrieren. Dabei sind alle Rahmenbedingungen zu berücksichtigen und in einem planerischen Prozess mit der Verwaltung und den politischen Gremien der Stadt Hagen abzustimmen.

3. Rahmenbedingungen für die Erweiterung der Eventhalle

Die Rahmenbedingungen seitens der Stadtentwicklung für den Erweiterungsbau / Neubau einer Eventhalle:



- Berücksichtigung vorhandener Fachkonzepte (wie z.B. INSEK Soziale Stadt, ISEK Hagenplant2035 M2 + M7, Zielsetzungen der Rahmenplanung „Unteres Wehringhausen)
- Minimierung der Bodenversiegelung z.B. durch die Errichtung eines Parkhauses
- Integration in die Umgebung / Öffnung zum Stadtteil
- Durchgängigkeit zwischen Reh- und Minervastraße für Fußgänger und Radfahrer

4. Fazit und weitere Vorgehensweise

Vor dem Hintergrund, dass das Grundstück für die öffentliche Erschließung des Gebietes essentiell ist, nimmt es eine wichtige Schlüsselfunktion innerhalb des Schlachthofareals ein. Daher kann nur durch die Sicherung dieses Grundstücks über die Ausübung des Vorkaufsrechts seitens der Stadt die vorherrschende Erschließungssituation für das gesamte Areal bereinigt und eine städtebaulich sinnvolle Entwicklung mit u.a. integrieren kulturellen Nutzungen forciert werden.

Aus strategischen Gründen und um die Entwicklung auf dem „Schlachthofareal“ steuern zu können, empfiehlt die Verwaltung den Ankauf von Schlüsselgrundstücken und somit die Ausübung des Vorkaufsrechtes für das Grundstück Gemarkung Hagen, Flur 23, Flurstück 536. So kann eine Durchgängigkeit der öffentlichen Erschließung zwischen Rehstraße und Minervastraße sowie eine geordnete bauliche Entwicklung mit Flächenoptimierung bei gleichzeitiger Reduzierung von Versiegelungsflächen gesteuert werden.

Das Vorhaben der Erweiterung /des Neubaus einer Eventhalle kann parallel realisiert werden, wenn der ruhende Verkehr weniger flächenintensiv organisiert wird. Dabei ist die Minimierung der Bodenversiegelung zu berücksichtigen und die Errichtung eines Parkdecks zwingend erforderlich sowie die weitere Abstimmung mit Verwaltung und Politik.

Bestandteil der Vorlage

- Anlage 1: Planungskonzept Investor
- Anlage 2: Konzepttext Investor
- Anlage 3: Entwicklungsschwerpunkte Schlachthof
- Anlage 4: Stellungnahme des QM Soziale Stadt Wehringhausen

Die Pläne sind in der jeweiligen Sitzung ausgehängt und können im Ratsinformationssystem ALLRIS bzw. Bürgerinformationssystem (DS: 1105/2019) eingesehen werden.



Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung
(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

☒ sind nicht betroffen

Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

☒ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

gez.

Henning Keune, technischer Beigeordneter



Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter
und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

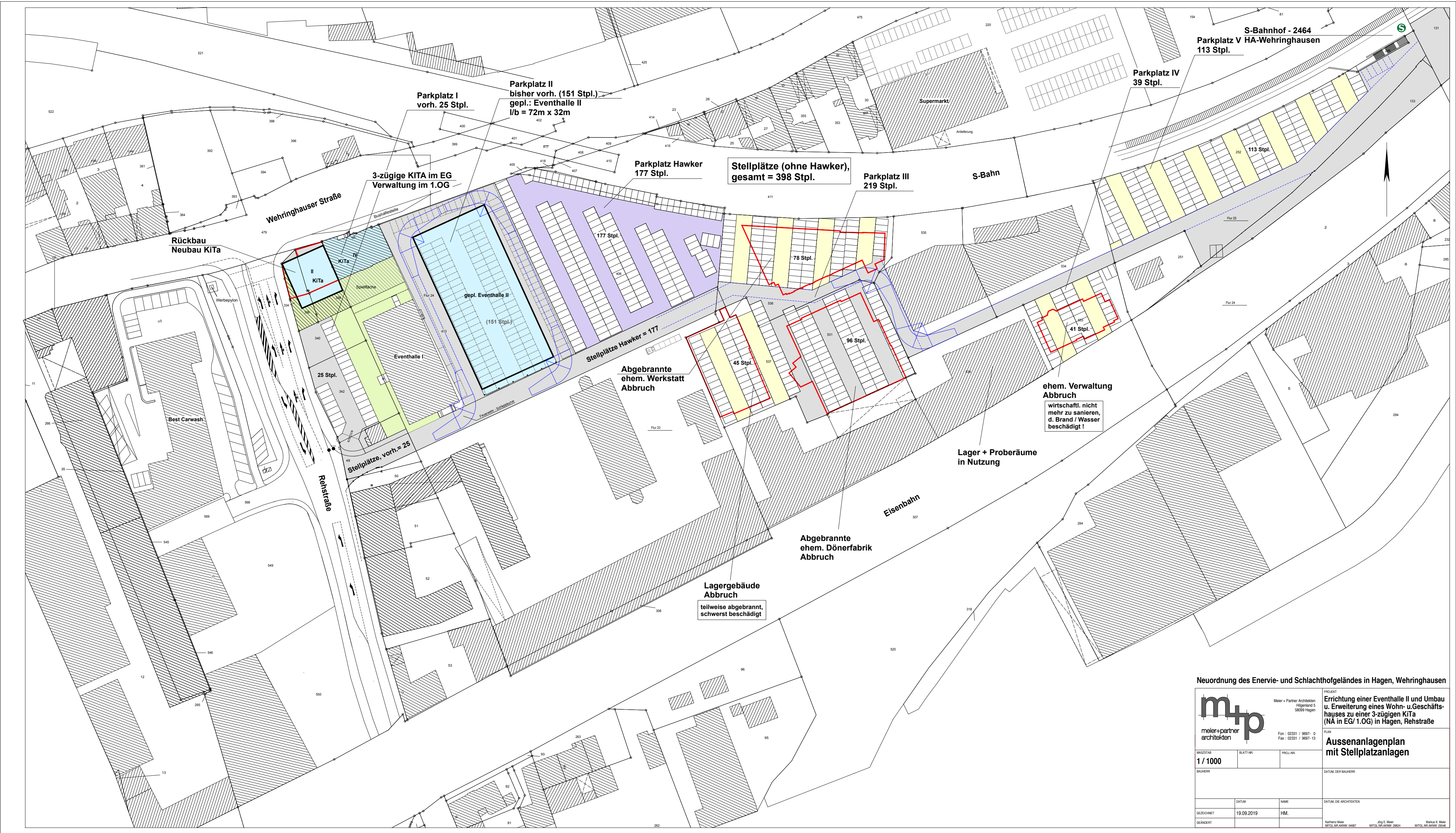
Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung
Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:





Stadt Hagen

Rathausstr. 11
58095 Hagen

Event Hagen

Vural Delibasi

Rehstraße 15 · 58089 Hagen

Telefon 0 23 31 – 3626060

Mobil 0177 – 2548610

0177 – 2548611

info@eventhalle-hagen.de

www.eventhalle-hagen.de

Konzeption und Planungen für eine weitere Eventhalle an der Rehstrasse
und der Neuordnung auf dem ehemaligen Schlachthofgelände in Hagen

Seit mehreren Jahren betreibt die Event Hagen GmbH nun auf dem ehemaligen Enervie Areal
an der Rehstraße sehr erfolgreich eine Eventstätte .

Die Eventhalle hat sich mittlerweile sehr gut am Standort auf dem ehemaligen Industrieareal
an der Rehstrasse etabliert und ist somit auch ein Beitrag zur positiven , städtebaulichen
Weiterentwicklung und Strukturwandel des Quartiers in diesem Teil von Wehringhausen.

Im Gegensatz zum Schlachthofumfeld hat sich das ehemalige Enervieareal positiv weiterentwickelt.
Der Standort strahlt dabei mit den Flächen- und Eventangeboten und seinen Veranstaltungen auch
über das direkte , städtische Umfeld hinaus aus . Zu uns kommen regelmässig Besucher aus ganz
Nordrhein-Westfalen und anderen Teilen der Bundesrepublik sowie des nahen Auslandes .

Unsere multifunktional nutzbaren Räumlichkeiten bieten ideale Platz- und Raumvoraussetzungen
für Veranstaltungen bis ca. 500 Personen . Die ehemalige Industriebrache hat sich durch unsere
Nutzung nachhaltig belebt . Der Erfolg den wir am Standort erzielen zeigt dies .

Auf eine auf zwei Gebäudeebenen verteilten Gesamtfläche von derzeit ca. 2000 m² können
wir derzeit eine grosse Bandbreite von Veranstaltungen anbieten wie Firmenevents , Modenschauen ,
Clubveranstaltungen , Familienfeiern und Hochzeiten .

Unser Umfeld in Wehringhausen ist multikulturell geprägt . Das spiegelt sich auch in unseren
Eventangeboten wieder . Im August hatten wir zum Beispiel ein Firmenevent der Firma Wesco mit
750 Teilnehmerinnen und Teilnehmer . Parallel fanden in unseren Clubräumlichkeiten auch
Themenabende für Menschen der unterschiedlichsten Nationalitäten statt .
Unsere Angebote finden im Umfeld Anklang , sei es bei unseren Firmenkunden
oder aber bei den Menschen aus dem Umfeld die unsere Angebote nutzen .



Event Hagen

Vural Delibasi

Rehstraße 15 · 58089 Hagen

Telefon 0 23 31 – 3626060

Mobil 0177 – 2548610

0177 – 2548611

info@eventhalle-hagen.de

www.eventhalle-hagen.de

Unsere Auslastungszahlen sind seit der Zeit unserer Eröffnung vor ca. 3 Jahren so gut ,
dass wir unser Engagemant an diesem Standort deutlich ausweiten möchten .

Ausserdem ist es in dem von uns erschlossenen Marktsegment erforderlich auch grössere
Veranstaltungen abhalten zu können , die eines ebenerdigen multifunktionaleb Raumes
bedürfen .

Über eine derartige Fläche verfügen wir derzeit aufgrund der Umnutzung der bestehenden
Bestandsimmobilie , die wir seinerzeit von der Enervie übernahmen (Sozialgebäude/
Mitarbeiterkantine) , noch nicht . Diese ist barrierefrei über eine Aufzugsanlage erschlossen ,
aber auf Grund der Bestandssituation nicht ebenerdig , was die Logistik bei Grossveranstaltungen
erschwert und uns derzeit von diesem Marktsegment abschneidet .

Aus diesem Grund haben wir Planungsüberlegungen angestellt , auf unserer unmittelbar
benachbarten Parkplatzfläche eine weitere Eventhalle zu errichten , die diese Kriterien der
Ebenerdigkeit, Zielgrösse , Multifunktionalität und Ausstattungsqualität erfüllt.

Aus unserer Sicht wäre dies eine schlüssige , aber auch in wirtschaftlicher Sicht notwendige
Weiterentwicklung des Standortes ; weil wir festgestellt haben dass die heute vorhandenen
Räumlichkeiten für viele unserer Kunden bereits schon wieder zu reglementiert sind .

Geplant ist eine Halle mit einer Grundfläche von 2300 m² auf einer Ebene . Dies würde uns eine
wirtschaftliche Weiterentwicklung auf dem Grundstück ermöglichen , die letztlich auch dem
Quartier zu Gute käme . Bei unseren Veranstaltungen werden örtliche und regionale Firmen aus
dem Bereich des Catering , Sicherheit , Eventtechnik , Tontechnik und Logistik eingebunden , die
letzlich von einer Ausweitung des Angebotes am Standort Nutzen ziehen würden.

Unser eigenes Personal würden wir selbstverständlich auch ausweiten .



Event Hagen
Vural Delibasi
Rehstraße 15 · 58089 Hagen
Telefon 0 23 31 – 3626060
Mobil 0177 – 2548610
0177 – 2548611

info@eventhalle-hagen.de
www.eventhalle-hagen.de

Um weiterhin die Flächen für den ruhenden Verkehr nachzuweisen ist eine flächenmässige Ausweitung erforderlich . Von daher haben wir unser Augenmerk auf die Flächen am Schlachthof in Hagen gerichtet , der unmittelbar an unser Areal anschliesst und haben mit zwei der dortigen Eigentümer erfolgreich Gespräche über die Veräusserung von Flächen geführt.

In der Zwischenzeit konnten auch ein Kaufvertrag abgeschlossen werden , für den sich die Stadt Hagen offenhält , ob sie ihr Vorkaufrecht wahrnehmen möchte .

Der Schlachthof stellt mit der Vielzahl der dort stehenden Ruinen aus unserer Sicht einen Albtraum dar , der negativ in das Umfeld ausstrahlt. Aus unserer Sicht als direkter Anlieger besteht hier dringender Handlungsbedarf.

Derzeit ist der Schlachthof noch durch eine Mauer von unserem Areal getrennt , jedoch könnte hier über einen Grunderwerb

Schlachthofareal geschaffen werden. Die Zufahrt zum Schlachthofareal wäre dann auch von der Rehstrasse möglich . Darin sehen wir städtebaulich einen grossen Vorteil weil dadurch bei Veranstaltungen das Umfeld der Minervastrasse nicht belastet würde .

Eine Zufahrt von der Minervastrasse auf das Areal , so wie heute , wäre für die durch uns angestrebte Nutzung für unsere ruhenden Verkehre nicht mehr nötig , sondern könnte über die Rehstrasse abgewickelt werden.

Unser Ansatz war , die Ruinen auf dem Schlachthofgelände , die sind vor allem 2 durch Brände komplett zerstörte Gebäude , die Anlass für die negative Strahlkraft des Schlachthofes sind , zu beseitigen und dort die Stellplätze für unsere Eventhallennutzung nachzuweisen und zu errichten .

**Event Hagen**

Vural Delibasi

Rehstraße 15 · 58089 Hagen

Telefon 0 23 31 – 3626060

Mobil 0177 – 2548610

0177 – 2548611

info@eventhalle-hagen.dewww.eventhalle-hagen.de

Der erste Baustein für eine positive Entwicklung auf diesem Standort sollte von daher der Erwerb einer Freifläche auf dem Schlachthofgelände und eines der zerstörten Gebäude auf dem Grundstück ein . Die Stadt Hagen hat den Verkaufsvorgang derzeit unterbrochen , um zu entscheiden ob die Fläche neu überplant werden soll .

Die Flächen sind für unser geplantes Erweiterungskonzept auf dem Nachbargrundstück eine Notwendigkeit. Ohne Stellplätze ist eine bauliche und wirtschaftliche Weiterentwicklung an unserem Standort nicht ohne weiteres möglich .

Wir bitten von daher um die Unterstützung der Stadt Hagen und ihrer politischen Gremien diese Weiterentwicklung am Standort und in Hagen zu ermöglichen .

Wir sehen in der Umsetzung unseres Vorhabens eine Chance zur positiven Weiterentwicklung auf dem ehemaligen Enerviegelände aber auch vor allem auf dem Schlachthofgelände .

Das käme auch direkt dem Quartier Wehringhausen zu Gute .

Schlachthofareal

Übersicht der Entwicklungsschwerpunkte



Entwicklung des Geländes „ehemaliger Schlachthof“ in Wehringhausen

Stellungnahme des Quartiersmanagements Wehringhausen zur Nachnutzung des Schlachthofgeländes

Hagen, 21.10.2019

Einleitung und Rahmenbedingungen vor Ort

Das Quartiersmanagement ist seit 2014 mit der Betreuung des Entwicklungsschwerpunkts „Kreativ.Quartier Wehringhausen“ befasst. Im Rahmen der Beauftragung durch die Stadt Hagen orientiert sich das Tätigkeitsfeld des Quartiersmanagements an den Inhalten des „Integrierten Handlungskonzeptes Hagen – Wehringhausen“ (IHK) von 2008 bzw. seiner Fortschreibung (INSEK 2017) sowie Schwerpunktsetzungen aus Stadtteilkonferenzen.

Eine weitere Grundlage bildet das „Entwicklungskonzept Kreativ.Quartier Wehringhausen“, das im Rat der Stadt Hagen 2017 verabschiedet wurde.

In den genannten Konzeptionen wird die Förderung der Potentiale des Stadtteils Wehringhausen in den Bereichen Kunst, Kultur und Kreativwirtschaft betont. Diese Zielsetzung orientiert sich an vergangenen und vor allem gegenwärtigen Potentialen, die durch örtliche Akteure und Angebote gegeben sind. Sowohl Einrichtungen als auch Vereine vor Ort sowie zahlreiche Einzelakteure in den Bereichen Kunst und Kreativwirtschaft sind bedeutend für das Stadtteilleben und geben Wehringhausen eine Identität, die imageprägend nach innen und außen wirkt. Soziokulturelle Angebote und eine starke Subkultur ergänzen diese Schwerpunkte.

Das aus dem Projekt Ruhr.2010 hervorgegangene „european centre for creative economy“ (ecce) hat diese Potentiale erkannt und unterstützt kreative Projekte in Wehringhausen seit 2015 mit Unterstützung des Quartiersmanagements aktiv durch die Vermittlung von Fördermitteln des Landes NRW. Gegenstand der Förderung waren im Wesentlichen Veranstaltungen (Wehringhauser Schnurlos Festival, Modenschau „Made in Wehringhausen“), ein Filmprojekt (Loner !) und eine Plattform für die Öffentlichkeitsarbeit über den Stadtteil (wehringhausen.org). In diese Projekte sind in den vergangenen Jahren knapp 150.000 Euro Fördermittel des Landes geflossen.

Die vor Ort definierten künstlerischen Schwerpunktthemen sind bildende Kunst, Street Art und Musik. Im Bereich der Kreativwirtschaft sind die Sparten Design, Musikproduktion und

insbesondere durch einen international agierenden Unternehmer auch Modedesign Schwerpunkte.

Ziele für das Kreativ.Quartier Wehringhausen

Ein wesentlicher Bestandteil der Konzeption zur Weiterentwicklung Wehringhausens zum Kreativ.Quartier ist die Schaffung von Räumen und Arealen, die Kreativschaffenden geeignete Arbeitsmöglichkeiten bieten. Hierzu bedarf es der Entwicklung und Umnutzung vorhandener, teils brachliegender, geeigneter Bausubstanz. Die Vermittlung von entsprechenden Räumen an kreative Nutzer im Rahmen des vom Quartiersmanagement angebotenen Leerstandsmanagements führte oft nicht zum Ziel, da eine legale Nutzung der vorhandenen Räume z.B. für Veranstaltungen oder andere regelmäßige Nutzungen im Sinne der Bauordnung nicht möglich war und die entsprechende Herrichtung an mangelnder Investitionsfähigkeit von Eigentümern oder den potentiellen Mietern scheiterte.

Eignungskriterien für entsprechende Flächen sind z.B.:

- Anforderungen des Umfeldes an Lärmschutz
- geeignete Flächenzuschnitte
- relativ zentraler Lage in Wehringhausen um Belebungs- und Synergieeffekte für das Quartier zu erzielen
- erschwingliches Mietpreisniveau um StartUps oder expandierende Freiberufler anzulocken
- Das Umfeld sollte gewisses Flair bieten.

Wichtig erscheint gegenwärtig neben der Unterstützung von Künstlern (z.B. durch ein Angebot geeigneter Räume) insbesondere die Kreativwirtschaft zu fördern.

Dafür sind Konzepte hilfreich, die Elemente wie eine Gründerberatung für StartUps, geeignete mietbare Räume (ggf. in Form von CoWorking – Angeboten), eine geeignete Arbeitsinfrastruktur und Kontakte zu anderen Kreativwirtschaftenden ermöglichen.

Entsprechende Konzepte samt Umsetzungsstrategien müssen in Kooperation mit der HagenAgentur, der SIHK etc. erarbeitet und beworben werden, um Investoren für die bauliche Umsetzung zu finden.

Eine erste Abstimmung mit dem Geschäftsführer der HagenAgentur Volker Ruff hat ergeben, dass hierfür insbesondere im Bereich des Schlachthofes besonderes Potential gesehen wird.

Quellen:

IHK Soziale Stadt Wehringhausen, 2008

INSEK Soziale Stadt Wehringhausen, 2017

Entwicklungskonzept Kreativ.Quartier Wehringhausen, 2017

Aktuelle Situation / Anlass der Stellungnahme:

Gegenwärtig tritt ein Investor an die Stadt Hagen heran, um auf dem Areal des ehemaligen Schlachthofs und dem ehemaligen Gelände der „Stadtwerke“ eine „Eventhalle“ zu realisieren, die die Schaffung von großflächigen Parkplätzen auf dem gesamten Gelände erfordert. Der Investor betreibt bereits gegenwärtig die „Eventhalle – Hagen“ (<https://eventhalle-hagen.de/>) im nord-westlichen Teil des Gebietes und möchte entsprechend expandieren.

Aus Sicht des Quartiersmanagements stellt eine solche Konzeption keinen wesentlichen Gewinn für den Stadtteil dar, da die zu erwartende Nutzung des geplanten Objektes keinen lokalen Bedarf bedient und auch keine Impulse in das Quartier hinein bewirkt.

Es ist davon auszugehen, dass die Besucher für einzelne Veranstaltungen aus der Region kurzfristig anreisen und dabei kein in den Stadtteil integriertes und öffentliches Angebot nutzen, sondern tendenziell geschlossene Veranstaltungen besucht werden.

Die Dimensionierung der geplanten Fläche geht über den Flächenbedarf von lokal organisierten öffentlichen Veranstaltungen hinaus. Für Konzertveranstaltungen, die vor Ort ggf. auf Resonanz stoßen könnten, erscheint die Fläche ebenfalls überdimensioniert. Ein lokaler Bedarf könnte z.B. mit dem Kulturzentrum Pelme und dem Kultopia als bislang bekannten Veranstaltungsstätten abgestimmt werden. Die Konzeption der bisherigen „Eventhalle“ sieht insbesondere private Feiern, Hochzeiten oder Firmenevents vor. Die beabsichtigte Investition zielt also absehbar auf temporäre Nutzungen in den Abendstunden ab und adressiert nicht die Öffentlichkeit vor Ort. Sie ist nicht in das Quartier eingebettet, weil sie weder

- lokale Arbeitsplätze schafft,
- das kulturelle Angebot im Stadtteil bereichert,
- die Fläche nicht für eine öffentliche Nutzung qualifiziert (z.B. durch gastronomische Konzepte oder öffentliche Flächen)
- neben der Eventhalle keine weiteren Räume für (kreativ-)gewerbliche Nutzungen vorsieht und
- keine Durchgängigkeit für fußgänger- oder fahrradbasierten Verkehr zwischen der B7 im Westen und der Minervastraße im Osten schafft.¹

¹ Im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau der Augustastraße als Fahrradsraße wäre die Querung des Schlachthofgeländes für Radfahrer von und nach Haspe hilfreich.

Die beabsichtigte Nutzung erfordert neben dem Neubau einer Halle die Schaffung von großflächigen Stellplätzen, die die gesamte Fläche zwischen Minervastraße und Rehstraße einnehmen würden und die zentral gelegene Fläche des Schlachthofgeländes für die weitere konzeptionell integrierte Nutzung faktisch ausschließt.

Nutzungsperspektiven aus Sicht des Quartiersmanagements:

Aus Sicht des Quartiersmanagements wäre auf dem Schlachthofgelände eine deutlich integriertere Nutzung wünschenswert, die für Kreativschaffende aus dem Stadtteil, kreativwirtschaftliche Unternehmen und gastronomische Angebote geeignete Räume anbieten würde. Geschlossene Räume oder Freiflächen für öffentliche Veranstaltungen sollten vorgehalten werden, um Veranstaltern Möglichkeiten für öffentliche kulturelle Veranstaltungen zu bieten, die Besucher aus dem Stadtteil, aus Hagen und der Region anlocken können.

Wesentlich ist es, die begonnene Aufwertung des Stadtteils im Rahmen des Projektes Soziale Stadt im städtebaulichen wie sozialen Sinne durch eine Entwicklung zu flankieren, die geeignet ist, neue und ansässige Nutzer an den Stadtteil zu binden und den Stadtteil nach außen im Sinne des Kreativ.Quartier – Ansatzes zu profilieren.

Ein Schwerpunkt im Bereich Büro- und Atelierflächenvermietung, mit denen regelmäßige Einnahmen geniert werden, können sich mischen mit dem Angebot von Proberäumen und einem Schwerpunkt im Bereich Gastronomie. Ergänzend könnten temporär nutzbare Flächen für soziokulturelle Projekte geschaffen werden. Ziel sollte eine über den Tagesverlauf verteilte Nutzung des Areals sein, um somit Aufenthaltsqualität durch Urbanität zu erzeugen.

Damit eine stetige Frequenz und damit Nutzung vor Ort gegeben ist, sollte ein Nutzungsmix angestrebt werden, der von morgens bis abends Nutzer bindet: Während tagsüber gewerbliche Nutzungen (Büros, Kreativwirtschaft, StartUp-Förderung, Ateliernutzer) die Fläche und die Gastronomie beleben, wandelt sich die Nutzung ab Nachmittag in Richtung „kultureller Nutzung“ durch Musiker (Proberäume), Besucher der möglichst auch zu entwickelnden Freiflächen (Skaten, Gärtnern, ...) und der Gastronomieangebote. Eine teilweise Begrünung wäre in dem Zusammenhang wünschenswert.

Für eine stetige Frequentierung der Fläche ist auch die Schaffung einer Durchgängigkeit zwischen Rehstraße und Minervastraße für Fußgänger und Radfahrer sowie eine Aufwertung des öffentlichen Raumes durch sportliche Angebote oder attraktive Aufenthaltsflächen zuträglich. Die Fläche eignet sich durch die Lage zwischen den Bahndämmen potentiell auch gut für öffentliche Veranstaltungen, da Geräuschemissionen abgefangen werden.

Wesentliche Standortfaktoren, die eine solche Nutzungsperspektive stützen, sind:

- optimale Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn-Haltepunkt, Busverbindungen)
- relativ zentrale Verortung im Quartier und gute Erreichbarkeit für Besucher aus anderen Stadtteilen und dem Umland

- Die Bahndämme schützen das Umfeld vor zu erwartenden Geräuschimmissionen.
- zum Teil noch gut erhaltende Gebäude, die relativ kurzfristig genutzt werden können um ein „Leuchtturmprojekt“² zu schaffen, dem weitere Nutzer folgen könnten

Betreibermodelle / Umsetzungsperspektive:

Eine konkrete Umsetzungsstrategie durch Investoren ist gegenwärtig nicht bekannt. Grundsätzlich sollte dies aber nicht dazu führen, dem „erstbesten“ Investor Baurecht zu gewähren.

Perspektivisch wären mit der HIG Gespräche zu führen, um mit dem Erwerb der Flächen eine primär gewerbliche Nutzung zu forcieren, die die Belange der Kreativwirtschaft und Elemente des oben beschriebenen Vorschlags perspektivisch ggf. mit weiteren Partnern (s.u.) federführend umsetzt.

Flankierend könnten auch mit dem Land NRW Fördermöglichkeiten abgestimmt werden, die sich im Zusammenhang mit der Förderkulisse „#heimatruhr“ aktuell ergeben. Damit will das Land Orte, Flächen und Gebäude im Sinne einer kreativ-künstlerischen Entwicklung fördern. Dabei geht es um städtebauliche Fördermittel, die sowohl durch private oder öffentliche Investoren beantragt werden können.

Im Gespräch mit der HagenAgentur wurde die Perspektive erörtert, dass für die integrierte strategische Entwicklung des Schlachthofes eine Entwicklungsgesellschaft gegründet werden könne, die sich um die Realisierung passender Konzepte kümmert.

Eine weitere Möglichkeit wäre die gezielte Ansprache privater Investoren, die sich für die Entwicklung des Stadtteils oder für die Förderung kultureller Projekte interessieren.

Wichtig wäre die Identifizierung einer städtischen Koordination, die die oben genannten Umsetzungsperspektiven prüft, Einzelgespräche führt und potentielle Finanzierungsoptionen und Trägermodelle koordiniert.

² z.B. gastronomisches Angebot, StartUp-Förderung, Büroräume