

Auszug aus der Niederschrift zur Sitzung der Bezirksvertretung Hagen-Mitte vom 25.11.2020

Öffentlicher Teil

TOP .. Machbarkeitsstudie Bebauung Hochstraße / Galeria Kaufhof
0925/2020
Vorberatung
geändert beschlossen

Zusammenfassung des Diskussionsergebnisses:

Herr Quardt eröffnet den Tagesordnungspunkt und bittet die anwesenden Vertreter darum, sich vorzustellen und zu berichten.

Zunächst stellt sich Herr Bernd Saas als Miteigentümer der Kaufhofimmobilie in Hagen sowie als geschäftsführender Gesellschafter von Lenz und Saas Immobilienanlagen aus Koblenz vor. Insgesamt verwalte man bundesweit 50 Objektgesellschaften mit deutlich über 2500 m² Mietfläche.

Mit Bau des Kaufhofs 1952 und der Erweiterung 1966 betrage die aktuelle Mietfläche 14500 m² wovon 9500 m² als Verkaufsfläche diene.

Die Verhandlungen zur Neukonzeption wurden bereits vor etwa 2 Jahren aufgenommen. Oberstes Ziel sei, den Kaufhof am Standort zu halten.

Das Insolvenzverfahren sei mittlerweile beendet. Der Mietvertrag mit Kaufhof laufe noch bis Mitte des Jahres 2022, wobei man in nächster Zeit an dem Ziel arbeiten werde, einen neuen 10 – 15jährigen Mietvertrag abzuschließen. Auch Kaufhof möchte am Standort verbleiben, stelle aber verschiedene Bedingungen, unter anderem die einer modifizierte Verkaufsfläche.

Im Anschluss stellt Herr Scholze als Gründer und Eigentümer der AIP Unternehmensgruppe GmbH anhand einer PowerPoint-Präsentation eine Machbarkeitsstudie zum geplanten Projekt vor.

Hinweis der Schriftführerin:

Die Machbarkeitsstudie ist als Anlage zum Tagesordnungspunkt der Niederschrift beifügt.

Man habe seitens der Verwaltung eine gute Unterstützung erfahren, die zu einem realistischen Weg geführt habe, so Herr Scholze.

Das Gebäude des Kaufhofs soll in seiner Grundstruktur und seiner Geschossigkeit so bleiben wie es ist. Bei der Neukonzipierung von Gebäuden achte man auf eine ausreichende Begrünung in Form von Dachbepflanzung, Terrassen oder teilweise auch Fassadenbegrünung.

Die Anlieferzone bleibt an seiner jetzigen Örtlichkeit, soll aber attraktiver gestaltet werden. Ferner plane man 2 Parkebenen mit insgesamt 120 Stellplätzen. Im ersten Obergeschoss soll der Bedarf einer Tagespflege/Kurzzeitpflege gedeckt werden. Für diesen Bereich befindet man sich derzeit in Gesprächen mit diversen Mietinteressenten.

Darüber soll sogenanntes barrierefreies Service-Wohnen entstehen.

Man habe darauf geachtet, dass man die umliegenden Gebäude in ihrer Trauf- und Firsthöhe nur gering überschreite.

An der nachfolgenden Erörterung nehmen Frau Buchholz, Frau Greese, Frau Masuch sowie die Herren Quardt, Kretschmann, Meier, König, Panzer, Scholz sowie von der AIP Unternehmensgruppe Herr Scholze und von der Verwaltung Frau Hammerschmidt und Herr Keune teil.

Herr Quardt möchte wissen, ob man schon baurechtlich eine Aussage treffen könne.

Frau Hammerschmidt vom Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung teilt dazu mit, dass bereits ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan existiere, in dem die Bebauung passen würde. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, sind die darin enthaltenen Festsetzungen einzuhalten. Ferner muss sich das Bauvorhaben in die bestehende Bebauung einfügen. So sei man, die Höhe betreffend, im Gespräch.

Ferner möchte Herr Quardt wissen, ob die Anlieger beteiligt werden.

Herr Scholze teilt dazu mit, dass man offen mit Anliegern und der Presse umgehen wolle, auch wenn es teilweise Überzeugungskraft brauche. Es sei wichtig, den Bürger mitzunehmen.

Durch den Umbau werden auch die gegenüber liegenden Gebäude eine Aufwertung erhalten und das Umfeld attraktiver machen.

Rechtlich, so Frau Hammerschmidt, sei es nicht erforderlich eine Bürgerbeteiligung durchzuführen. Dennoch halte auch sie es für wichtig, die Bürger zu informieren.

Herr Kretschmann hält das vorgestellte Projekt für sehr interessant und bedankt sich bei Herrn Scholze für dessen Vorstellung. Er möchte wissen, weshalb die Bezirksvertretung bei vorliegendem, bestehenden Baurecht noch beschließen müsse.

Herr Keune informiert dazu, dass es sich hier um ein Bauvorhaben handele, welches für die Stadt Hagen eine besondere Bedeutung habe. So sei die Verwaltung nach der Hauptsatzung gehalten, die Politik zu informieren und mitzunehmen.

Die Politik könne auch anderer Meinung sein, womit dies in der Diskussion und der anschließende Abstimmung zum Ausdruck gebracht werden könne.

Herr Quardt unterstützt die vorzeitige Beteiligung und hält Transparenz in solchen Bauvorhaben für sehr wichtig, um frühzeitig Anregungen einbringen zu können.

Für einen begleitenden Beschluss wünsche sich Herr Kretschmann ein stärker ausgearbeitetes Konzept mit mehr Informationen zum Bauvorhaben.

Frau Hammerschmidt fügt hinzu, dass alle städtebaulich relevanten Projekte im Bezirk vorgestellt werden, ob genehmigungsfähig oder mit der Notwendigkeit zur Aufstellung eines Bebauungsplanes. Die Regel sei, die Vorstellung im Rahmen eines Bauantrages

durchzuführen, der zum einen viel Geld koste und andererseits erst einmal erarbeitet werden müsse. Somit habe man sich dafür entschieden, bereits im Vorfeld das Vorhaben vorzustellen. Damit gebe man dem Investor für die Beantragung eine entsprechende Sicherheit.

Aus Sicht der SPD-Fraktion, so Herr Meier, sei dieses Bauvorhaben das richtige Aufbruchsignal für die Innenstadtentwicklung.

Herr Meier weist darauf hin, dass hinsichtlich der beabsichtigten Planungen dort auch Tagespflege/Kurzzeitpflege unterzubringen es sinnvoll sei, Kontakt mit dem zuständigen Fachbereich Jugend und Soziales aufzunehmen. So gebe es dazu eine Bedarfsplan, der seines Wissens nach ausgereizt sei.

Einzelne Fragen werden ausführlich beantwortet.

Die bisherige Verkaufsfläche des Kaufhofes, so Herr Scholze, bleibe. Verändert werde im Wesentlichen die Anlieferzone sowie die Lagerflächen und alles in die Jahre gekommene, was sich zur Hochstraße hin orientiere.

Frau Buchholz wendet ein, dass es im nahen Umfeld bereits ausreichend Service-Wohnangebote gebe. Ferner halte sie ein gemischtes Wohnkonzept für attraktiver.

Frau Greese teilt aus eigener Erfahrung als ehemalige Mitarbeiterin des Kaufhofes mit, dass die Anliefer-Frequenz zu bestimmten Zeiten sehr hoch sei. Momentan gebe es noch die Möglichkeit, dass LKWs in der Anlieferzone Zwischenparken können, was dem neuen Konzept nach nicht mehr gegeben sein wird. Das halte sie für problematisch, da in naher Umgebung keine Parkmöglichkeiten vorhanden seien. Ferner stimme sie den Ausführungen von Frau Buchholz zu und wünsche sich ebenso die Schaffung von bezahlbaren Wohnraum für Familien.

Herr König vertritt die Auffassung, dass man dankbar darüber sein sollte, dass ein Investor das Geld in die Hand nehmen wolle, um den Standort des Kaufhofes zu sichern.

Die Thematik hinsichtlich des Überangebotes an Seniorenwohnungen müsse im Rahmen der Innenstadtplanung aufgegriffen werden.

Frau Masuch hält insgesamt die dichte Bebauung für problematisch. Im Hinblick auf die Klimaveränderungen sei eine ausreichende Belüftung wichtig.

Die Fragen von Frau Masuch werden durch Herrn Scholze ausführlich beantwortet. Geplanter Baubeginn sei für 2022 vorgesehen mit einer etwa 18-monatigen Bauzeit.

Darüber hinaus gibt es keine weiteren Wortbeiträge, sodass Herr Quardt entsprechend abstimmen lässt.

Die Sitzung wird nach der Abstimmung für eine Pause von 18.00 Uhr bis 18.15 Uhr unterbrochen.

Beschluss:

Der Vortrag von Herrn Scholz von der AIP-Unternehmensgruppe wird dankend zur Kenntnis genommen.

Die Bezirksvertretung Hagen-Mitte empfiehlt dem Haupt- und Finanzausschuss folgenden Beschluss zu fassen:

Den Zielen der Machbarkeitsstudie wird vom Grundsatz her zugestimmt und die Verwaltung beauftragt, die weitere Planung positiv zu begleiten.

Abstimmungsergebnis:

	Ja	Nein	Enthaltung
SPD	4		
CDU	4		
Bündnis 90/ Die Grünen	3		
AfD	2		
Hagen Aktiv	1		
FDP	1		
Die Linke.	1		
Die Partei	1		

Einstimmig beschlossen

Dafür: 17
Dagegen: 0
Enthaltungen: 0

Anlage 1 Machbarkeitsstudie STAND 28.09.2020



ARCHITEKTEN &
INGENIEURE FÜR
PROJEKTPLANUNG

Galeria Kaufhof Hagen

Machbarkeitsstudie
Umnutzung Handel - Pflege - Service Wohnen

AIP Planungs GmbH REVITALISIERUNG / INDUSTRIEBAU



KAUFHAUS STRALSUND



KÖNIGSALLEE 2-4 DÜSSELDORF



ETO BRESLAU



CASINO KÖLN



STADTGALERIEN SCHWAZ



VOLKSBANK KREFELD



GESUNDHEITSCAMPUS ROCHUM



MÜNCHNER BANK

GRS Beteiligungen GmbH PROJEKTENTWICKLUNG



STADTQUARTIER OSNRÜCK



SQS MÜLHEIM



AIRGATE DÜSSELDORF



AIRVIEW DÜSSELDORF

GRS Beteiligungen GmbH PROJEKTENTWICKLUNG



HOTEL SAARBRÜCKEN

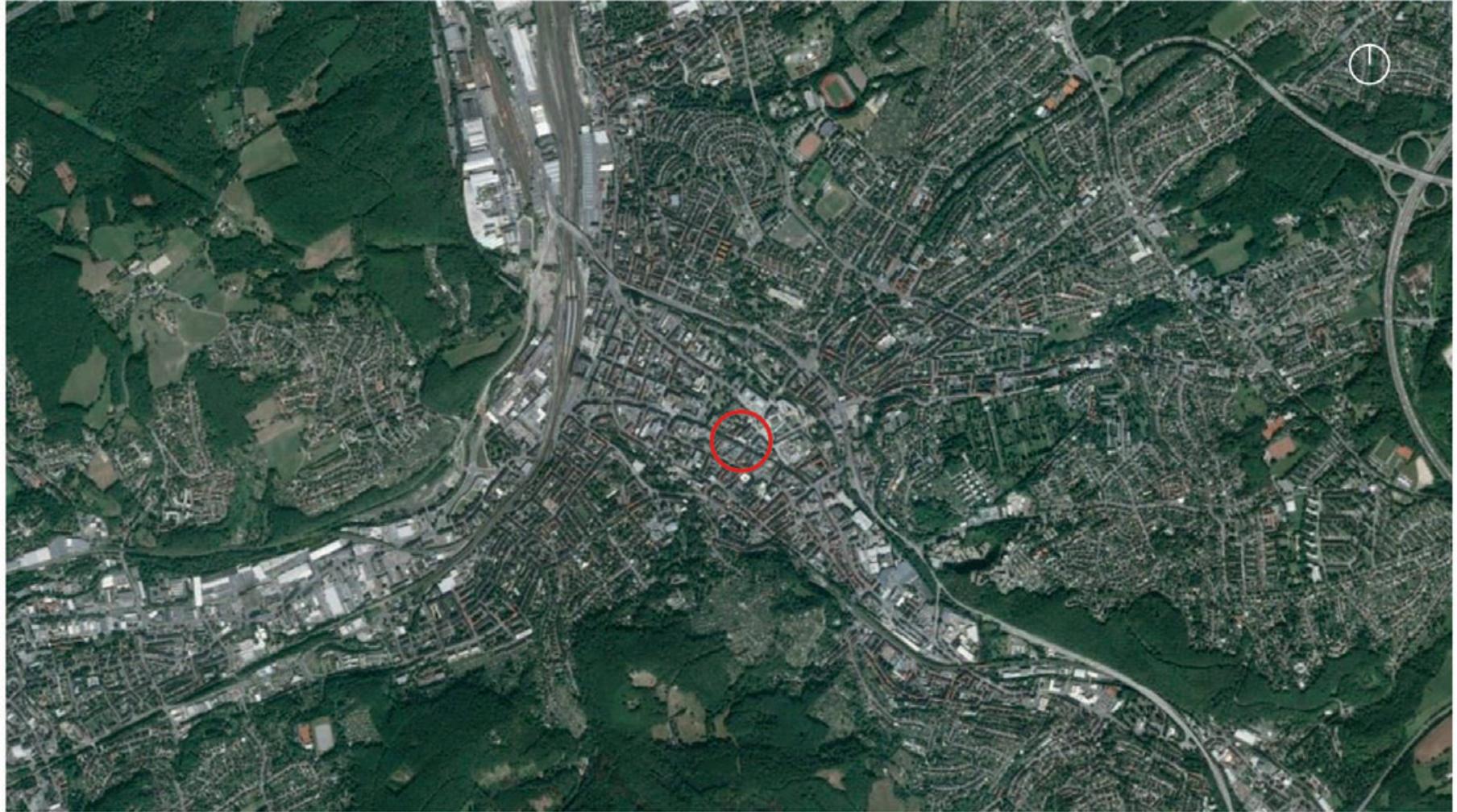


Erläuterungsbericht

Im Zuge der Umstrukturierung GALERIA Karstadt Kaufhof und der unmittelbaren Auswirkung der Corona-Krise ist es erforderlich, für die Kaufhof-Immobilie in Hagen Lösungsansätze für eine Umnutzung des Gebäudes zu erarbeiten. Da derzeit offen ist, ob GALERIA Karstadt Kaufhof den Mietvertrag erfüllt oder entsprechende Anpassungen auf der Grundlage des „Insolvenz-Schutzhirmverfahrens“ fordert, wurden von der GRS Beteiligungen GmbH in Zusammenarbeit mit der AIP Planungs GmbH sowie dem Auftraggeber Lösungsvarianten erarbeitet, die verschiedene Szenarien berücksichtigen. Alle Varianten gründen sich auf Annahmen und sind weder im Hinblick auf den laufenden Mietvertrag noch auf baurechtliche Auswirkungen abschließend verbindlich geprüft. Eine Lösungsvariante stellt sich wie folgt dar:

- Abriss des gesamten Gebäudekomplexes im Bereich der Hochstraße (Parkhaus, Anlieferung, Büros)
- Der Kaufhof verbleibt im Bereich der Kampstraße in seiner bisherigen Struktur
- Neubau eines Parkhauses mit einer Tiefgarage und einem oberirdischen sowie zwei unterirdischen Parkgeschossen mit insgesamt circa 120 Stellplätzen
- Neubau einer neuen Anlieferung für den Kaufhof im Bereich des Parkhauses
- Neubau einer stationären Kurzzeitpflege mit ca. 10 Betten sowie darüber einer Tagespflege auf dem neuen Parkhaus im Bereich Hochstraße
- Neubau von 2 Geschossen mit ca. 80 Pflegezimmern
- Neubau von 3 Geschossen Service Wohnen mit ca. 40 Wohnungen
- Neugestaltung der Kaufhoffassade
- BGF Neubau: 14.070 m²

Makro-Standort

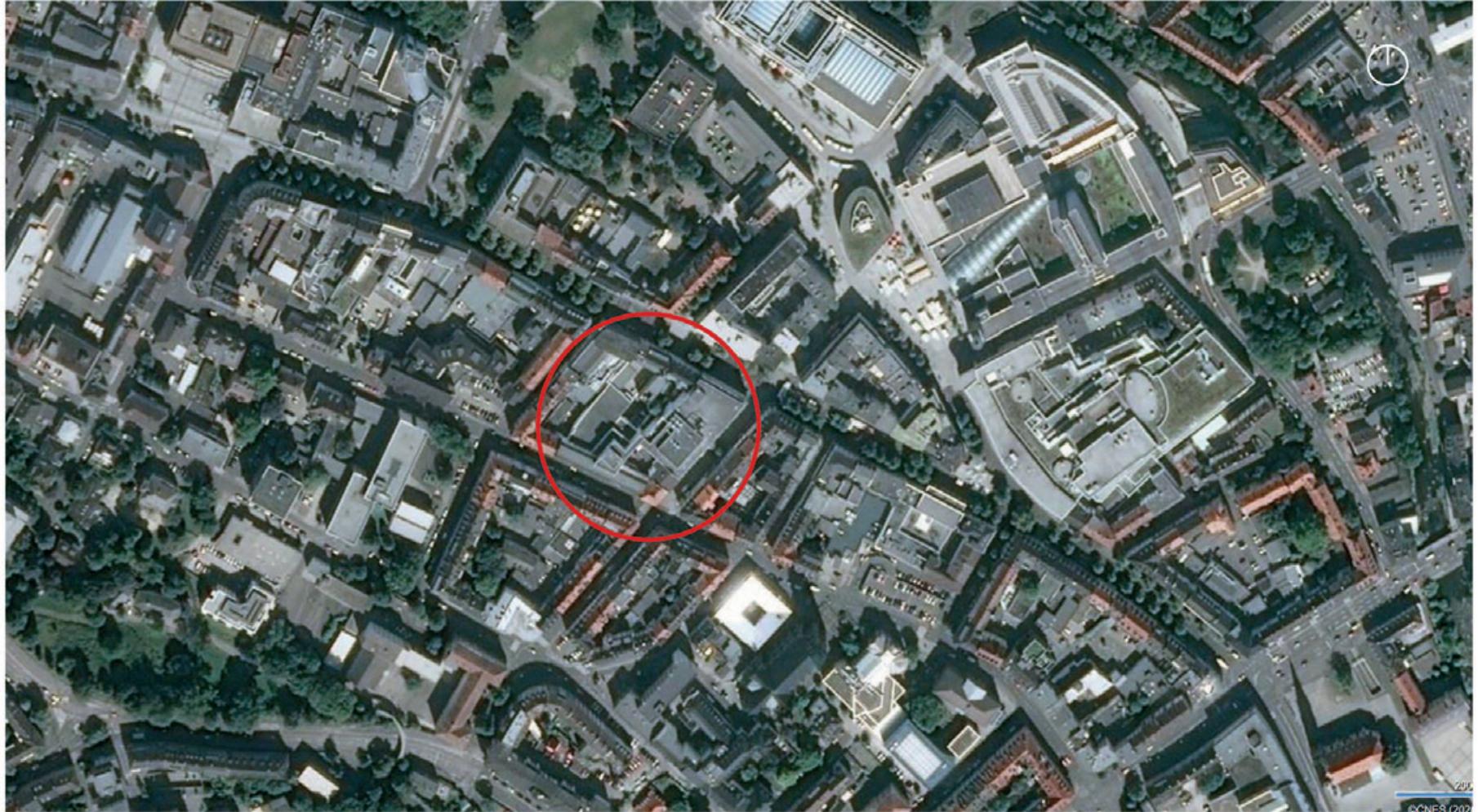


Stand: September 2020

Galeria Kaufhof Hagen
Machbarkeitsstudie

© AIP Planungs GmbH

Mikro-Standort



Stand: September 2020

Galeria Kaufhof Hagen
Machbarkeitsstudie

© AIP Planungs GmbH

Bestand - Luftbild von Norden



Bestand - Luftbild von Osten



Bestand - Luftbild von Süden



Bestand - Luftbild von Westen



Stand: September 2020

Galeria Kaufhof Hagen
Machbarkeitsstudie

© AIP Planungs GmbH

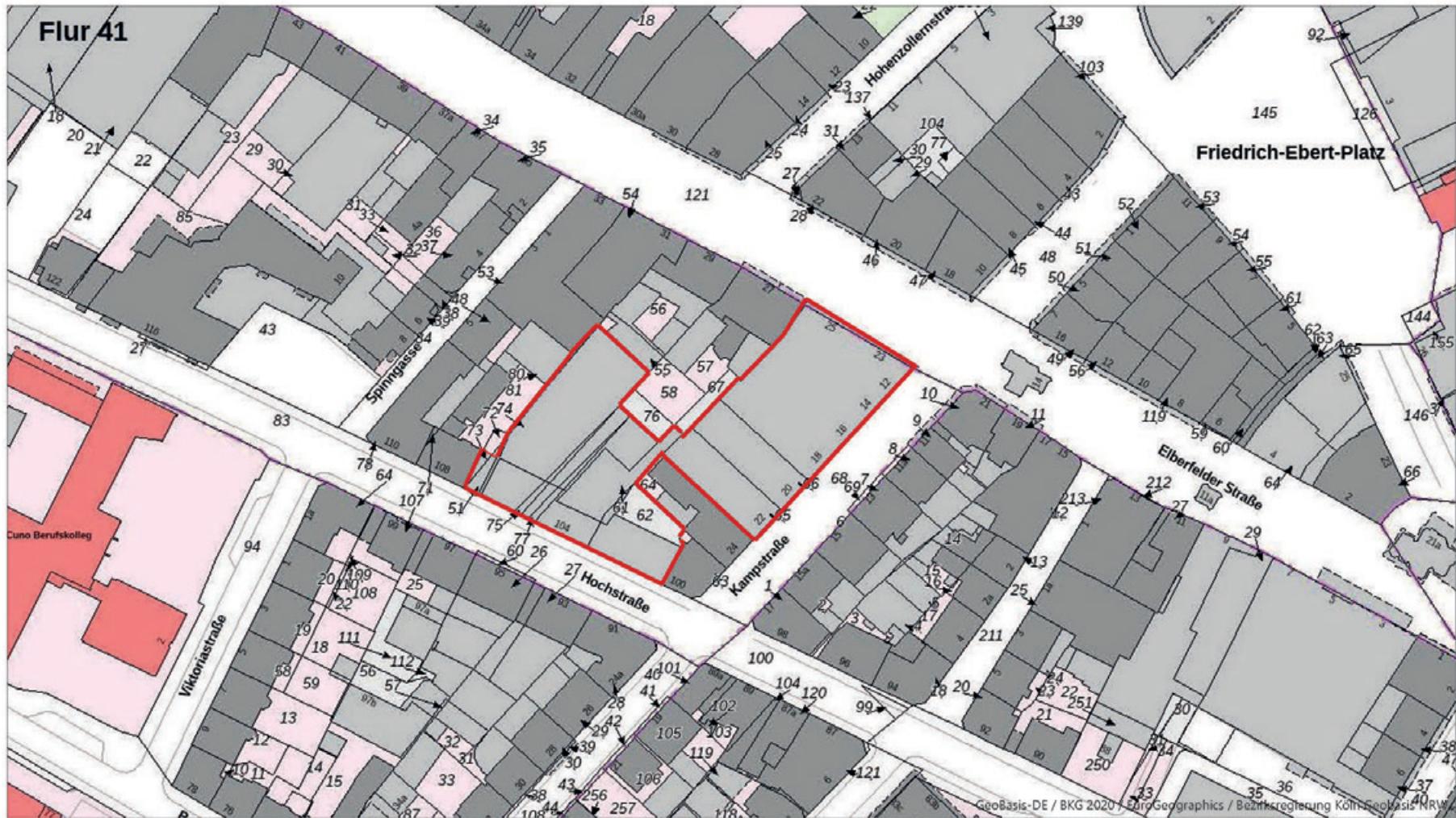
Bestand - Umgebung



Stand: September 2020

Galeria Kaufhof Hagen
Machbarkeitsstudie

© AIP Planungs GmbH

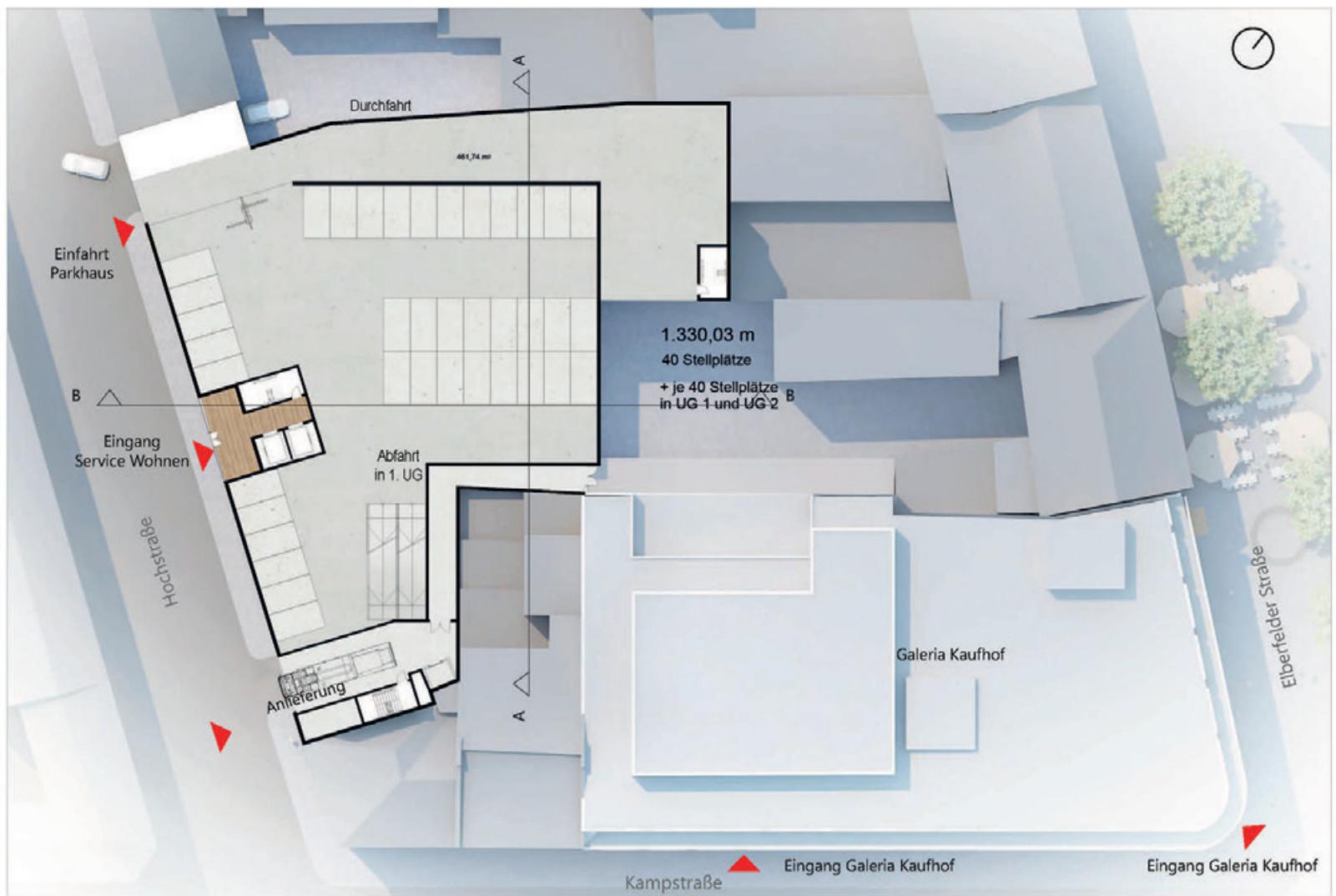


Konzeptidee

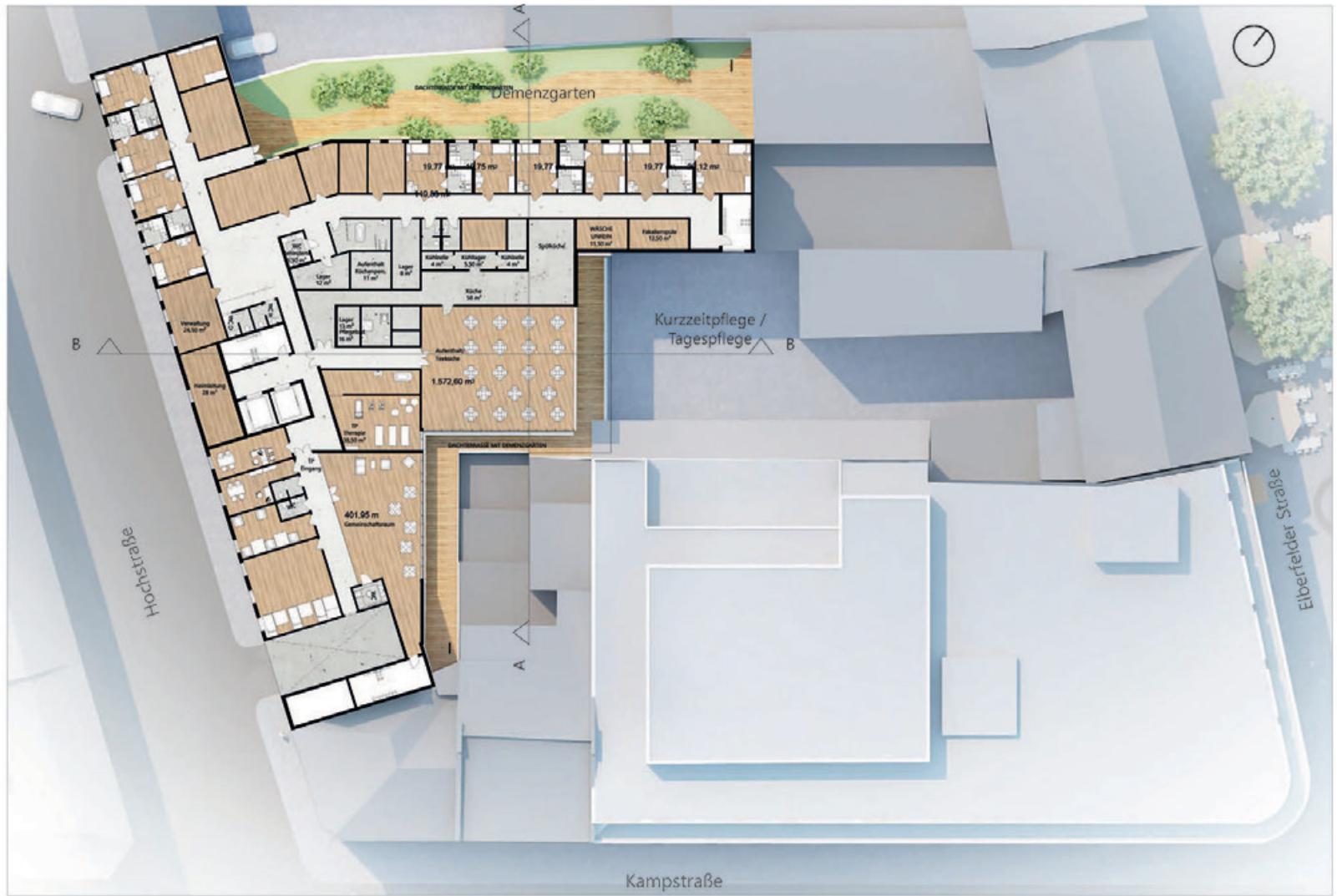
Konzeptidee - Lageplan



Konzeptidee - Grundriss Erdgeschoss



Konzeptidee - Grundriss 1. Obergeschoss



Stand: September 2020

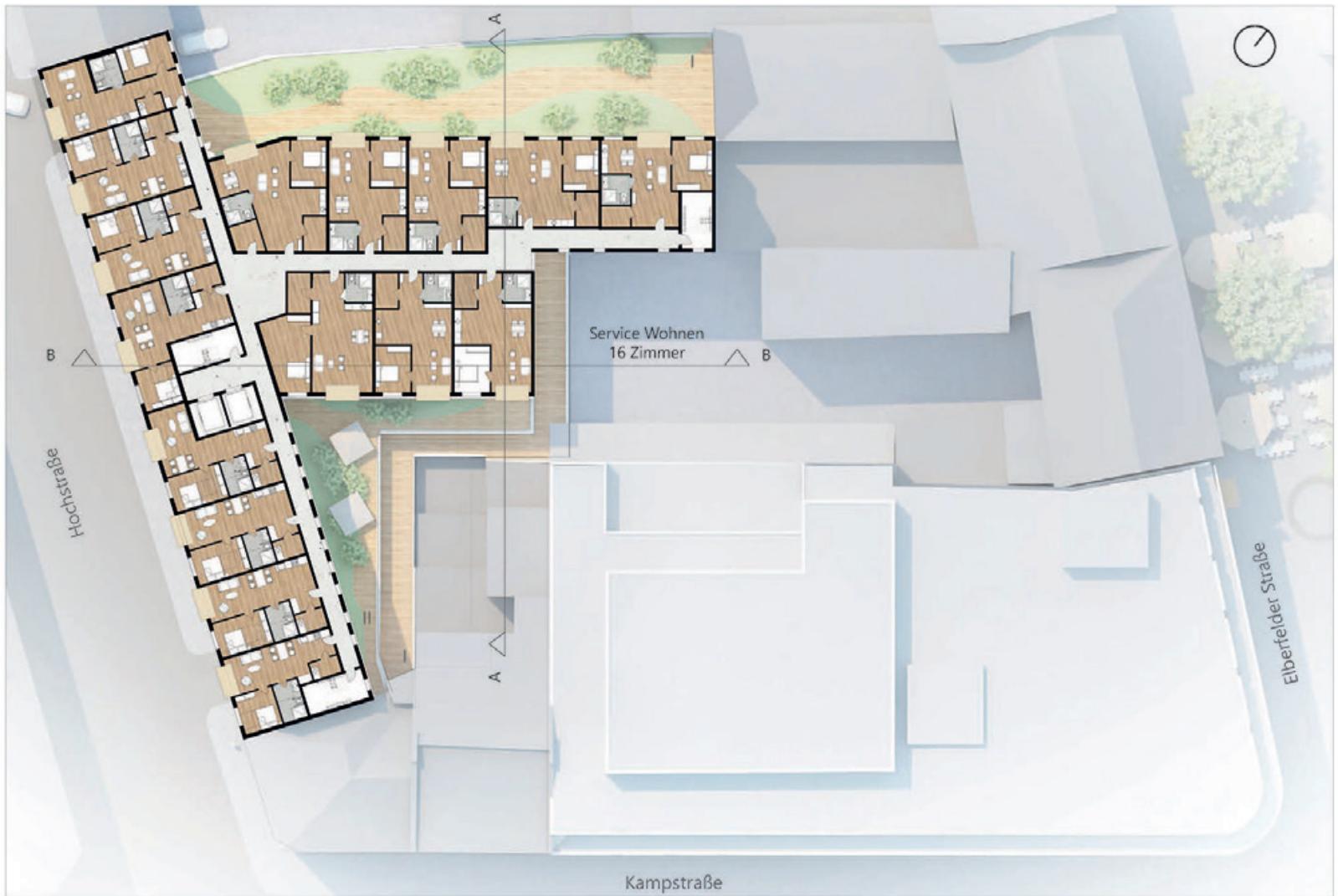
Galeria Kaufhof Hagen
Machbarkeitsstudie

© AIP Planungs GmbH

Konzeptidee - Grundriss 2.-3. Obergeschoss



Konzeptidee - Grundriss 4. Obergeschoss



Konzeptidee - Grundriss 5.-6. Obergeschoß





Schnitt B-B



Visualisierung von Süden



Stand: September 2020

Galeria Kaufhof Hagen
Machbarkeitsstudie

© AIP Planungs GmbH

Visualisierung von Norden

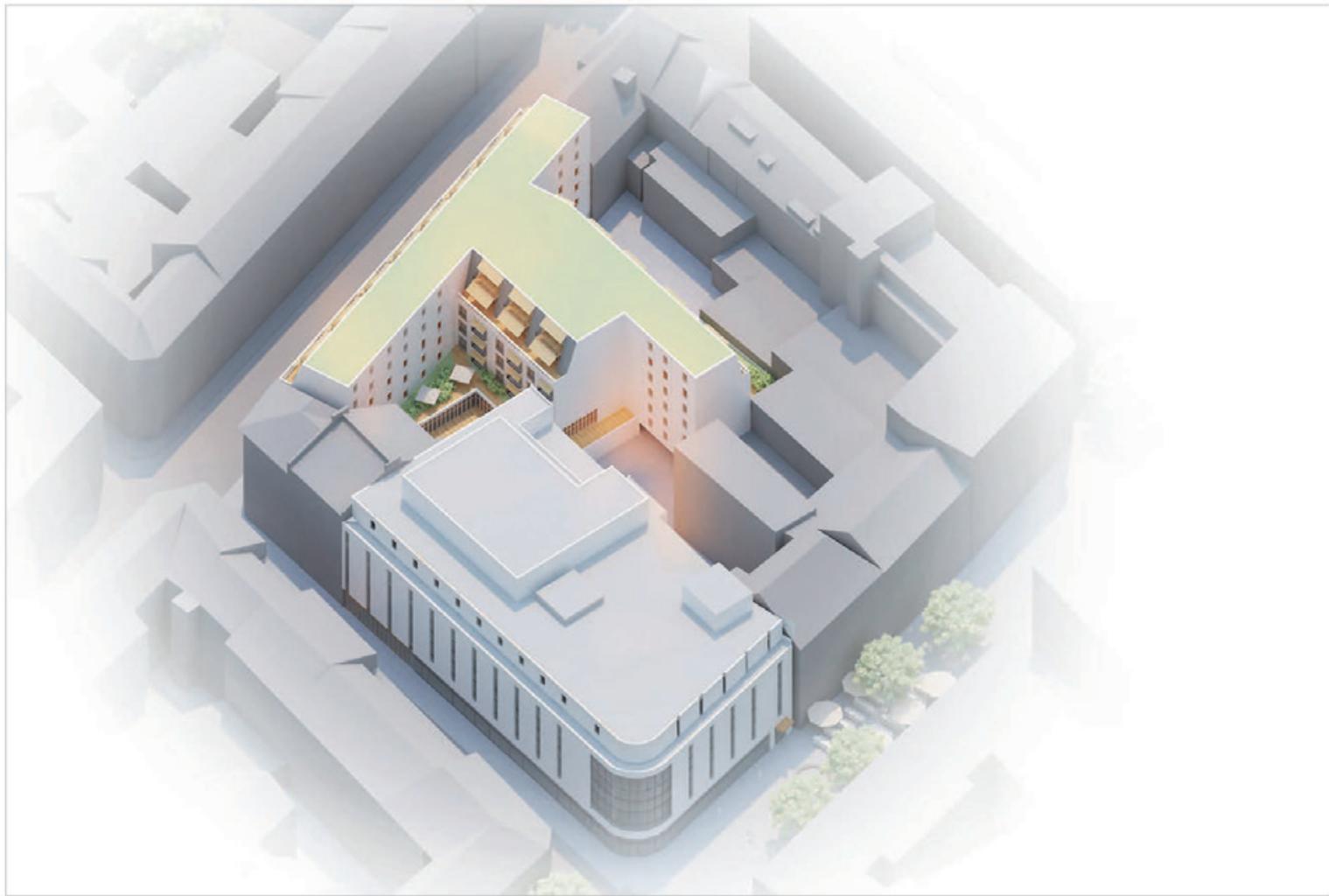


Stand: September 2020

Galeria Kaufhof Hagen
Machbarkeitsstudie

© AIP Planungs GmbH

Visualisierung Innenhof von Osten



Stand: September 2020

Galeria Kaufhof Hagen
Machbarkeitsstudie

© AIP Planungs GmbH

Visualisierung Hochstraße



Stand: September 2020

Galeria Kaufhof Hagen
Machbarkeitsstudie

© AIP Planungs GmbH



ARCHITEKTEN &
INGENIEURE FÜR
PROJEKTPLANUNG