



ÖFFENTLICHE BERICHTSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:
VB 5/P Projektmanagement

Beteiligt:
60 Fachbereich Verkehr, Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
69 Umweltamt
HAGEN.WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG GmbH
Vorstandsbereich für Stadtentwicklung, Bauen und Sport
Vorstandsbereich für Recht, Öffentliche Sicherheit und Ordnung, Bürgerdienste und Umwelt
WBH Wirtschaftsbetrieb Hagen AöR

Betreff:
Sachstand und weiteres Vorgehen Projekt StationArea Hagen (Westside, Eastside, City Link Werdetunnel, Dreiecksfläche)

Beratungsfolge:
11.06.2024 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
20.06.2024 Ausschuss für Stadt-, Beschäftigungs- und Wirtschaftsentwicklung
27.06.2024 Rat der Stadt Hagen

Beschlussfassung:
Rat der Stadt Hagen

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Hagen nimmt die Sachstände zu den Teilprojekten Westside, Eastside, City Link Werdetunnel und Dreiecksfläche sowie das weitere Vorgehen zur Kenntnis.



Kurzfassung

Seit Ende 2023 hat sich die Projektgruppe intensiv mit der konzeptionellen Entwicklung des Kernbereichs des HAGEN.Valley, wie er bereits in der Vorlage 0921/2023 abgegrenzt wurde, beschäftigt. Dieser Kernbereich firmiert nun unter dem Titel **StationArea Hagen**. Er umfasst die vier Teil- und Verbindungsräume Westside, Eastside, Dreiecksfläche und City Link Werdetunnel. Ergänzend hierzu siehe Abbildung 1.

Im Rahmen dieser Vorlage wird nun ein aktueller Sachstand und Überblick gegeben, der es ermöglicht, den Projektfortschritt zu überblicken, sowie er besondere Herausforderungen der Entwicklung darstellt.

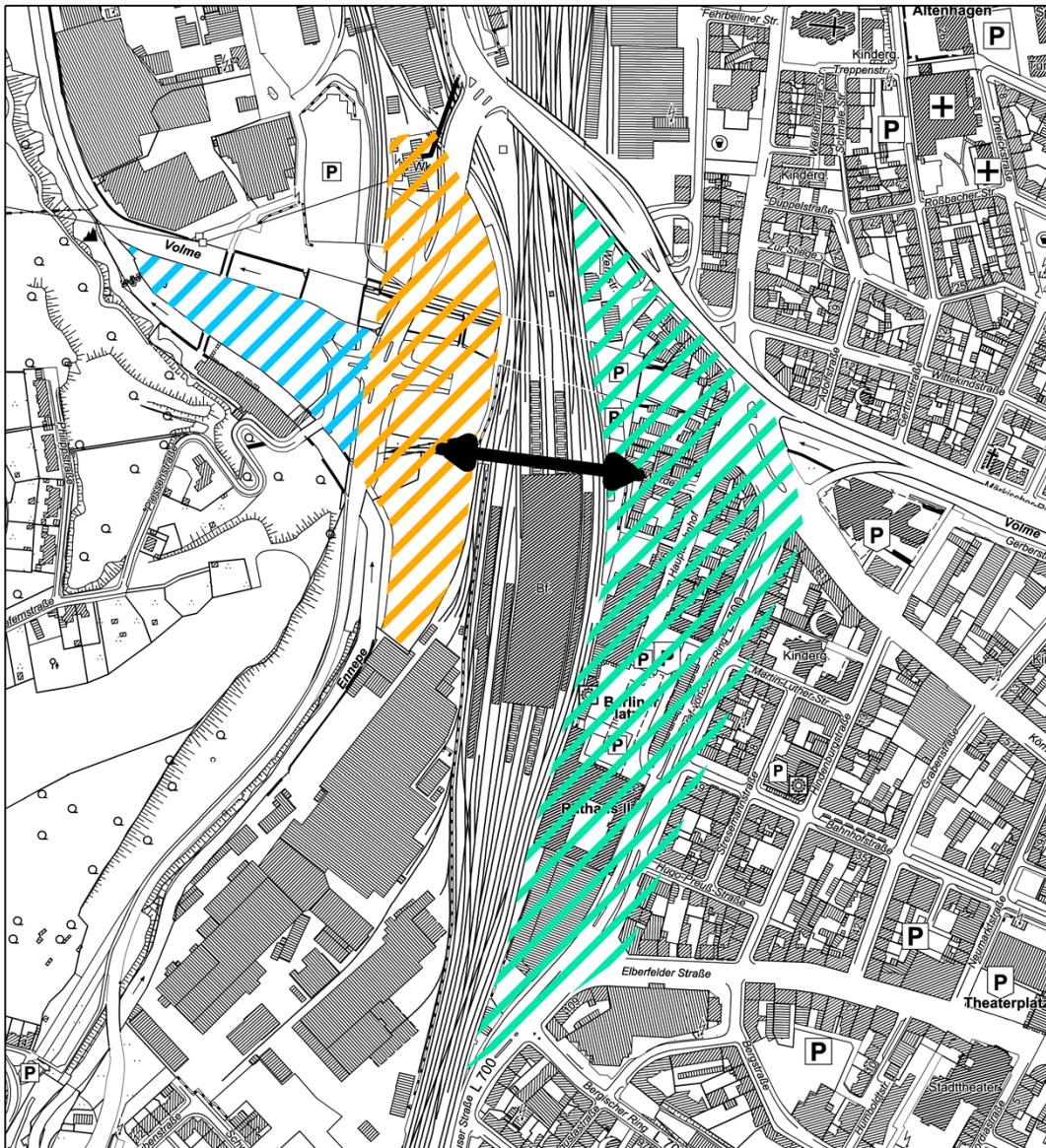
Begründung

Im Nachgang zur Vorlage 0921/2023 wurde die grundlegende Projektorganisationsstruktur aufgebaut. Die Steuerungsgruppe tagte bereits fünf Mal. Für jeden der vier Teil- und Verbindungsräume wurden verantwortliche Projektleiter benannt und verwaltungsübergreifende interdisziplinäre Arbeitsgruppen eingerichtet.

Aufgrund des konkreten Ansiedlungsinteresses eines renommierten Unternehmens lag der Fokus und die Priorität in den letzten Monaten auf der Entwicklung der Westside, so dass hier bereits mehrere interne Sitzungstermine sowie Abstimmtermine mit Interessent und Projektentwickler stattfanden.

Das politische Begleitgremium für die StationArea Hagen wurde im Februar 2024 gegründet und wird im 2. Halbjahr 2024 erstmalig tagen. Der zuvor anvisierte Termin am 04.06.2024 musste abgesagt werden, da aktuelle Entwicklungen Anpassungen der ursprünglichen Planungen ausgelöst haben. Diese werden im Rahmen der Darstellung der Sachstände der Teilprojekte im Fortfolgenden noch erläutert.

Abbildung 1: StationArea Hagen



Auszug aus dem Geoinformationssystem

Maßstab: 1:5.000 N



City Link



Eastside



Dreiecksfläche

► Westside

Zu den Sachständen der Teilprojekte StationArea:

1. Teilprojekt Westside

Teilprojektverantwortung: HA.WE

Die Entwicklung der Westside in Hagen zielt darauf ab, ein modernes, multifunktionales Quartier zu schaffen, welches die Potenziale der Lage am



Hauptbahnhof und entlang der Flüsse Volme und Ennepe optimal nutzt. Durch eine ansprechende Verknüpfung von Arbeiten, Freizeit und Mobilität soll ein attraktives und nachhaltiges urbanes Umfeld entstehen. Die Westside soll ein lebendiger Ort werden, der die industrielle Tradition Hagens würdigt und gleichzeitig Raum für zukunftsweisende Entwicklungen bietet. Ziel ist es, ein Quartier zu schaffen, das sowohl für Unternehmen, Mitarbeiter und Besucher attraktiv ist und zur langfristigen Stärkung der Stadt Hagen beiträgt.

Aktueller Sachstand:

Die Stadt Hagen hat einen Schritt in der Entwicklung der Westside gemacht, indem sie das renommierte Stadtentwicklungsbüro urbanista ins Boot geholt hat. Ein intensiver Planungsprozess wurde gestartet, der im Juni 2022 durch einen Visionsworkshop aktiv begleitet wurde. Hier kamen relevante Akteure der Stadtgesellschaft zusammen, um unter der Moderation von urbanista Perspektiven und Ideen für die Westside zu diskutieren. Aus diesen fruchtbaren Diskussionen hat urbanista ein rahmensexzendes Zukunftsbild für die Westside entwickelt. Dabei wurden besondere Standortvorteile gezielt einbezogen. Die erarbeiteten Ideen wurden auf ihre Machbarkeit geprüft und weiterentwickelt. Parallel wurde mit inno2grid eine Mobilität- und Energieanalyse erarbeitet. Erste Flächensteckbriefe zur Bebauung sind erarbeitet worden und bildeten den Auftakt für eine planerische Konkretisierung. Es folgte eine Akquisitionsphase. Das Zukunftsbild wurde auf Messen und Tagungen präsentiert, sogar im Düsseldorfer Landtag konnte das Konzept bei Ministerin Neubaur vorgestellt werden. Potenzielle Nutzer und Investoren wurden angesprochen.

Schließlich konnte die Wirtschaftsentwicklung ein attraktives Unternehmen gewinnen, das Interesse zeigt, als Ankermieter auf die Westside zu gehen. In der Folge ist es ihr außerdem gelungen, bei einem potenziellen Projektentwickler auf die Fläche aufmerksam zu machen. Diese potenzielle Projektgemeinschaft hat sich mit der Weiterentwicklung der Westside beschäftigt und sich um die Realisierung der ambitionierten Pläne bemüht. Von Seiten der Stadt wurden die nötigen Grundlageninformationen zur Verfügung gestellt, darunter auch ein Entwurf der Stadtentwicklung, der Auskunft über Restriktionen und verbleibende Baufelder gibt.

Auf dieser Grundlage ist der Entwickler zu dem Schluss gekommen, unter den derzeitigen Bedingungen und unter den grundlegenden Voraussetzungen auf den Flächen von einer Investition Abstand zu nehmen. Durch die Restriktionslage (z. B. Böschungsbereich zu den Flüssen, Lärm, Störfallbetrieb, Hochwasservorsorge) seien die Baufelder so stark eingeschränkt, dass nicht genügend Raum für ein durchmisches Quartier verbleibe. Darüber hinaus wird die Lage der Fläche an der Rückseite des Bahnhofs kritisch betrachtet, da die Belebung des Quartiers hier erfahrungsgemäß eine besondere Herausforderung darstellt. Dies falle umso mehr ins Gewicht, als die allgemeine Marktsituation (hohe Zinsen und Baukosten, geringe Büroflächennachfrage) nur unter besonders günstigen Voraussetzungen Investitionen in einen Standort wie Hagen zuließe.

Nach eingehender Diskussion über die Entwicklung der Westside in Hagen wurden mögliche Schritte für das weitere Vorgehen identifiziert:



- **Langfristige Ausrichtung des Quartiers:** Die Einbindung des Westside-Projekts in die langfristige Planung des gesamten Bahnhofsquartiers ist entscheidend, um sie Attraktivität der gesamten StationArea zu erhöhen und eine nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten.
- **Integration flankierender Nutzungen:** Die Integration von thematisch zu dem Bauvorhaben passenden Nutzungen könnte die Attraktivität und Wirtschaftlichkeit steigern und zu einer lebendigen Quartiersentwicklung beitragen. Dies ist jedoch aufgrund der Störfallbetriebs lediglich eingeschränkt möglich. Solche Nutzungen müssen identifiziert und in Zusammenarbeit mit der Fachverwaltung auf ihre Realisierbarkeit hin geprüft werden.
- **Zusammenarbeit mit Schlüsselakteuren:** Die enge Zusammenarbeit mit Schlüsselakteuren wie Investoren, Unternehmen und der öffentlichen Verwaltung ist unerlässlich, um die Entwicklung der Westside erfolgreich voranzutreiben und innovative Lösungen zu entwickeln

Anstehende Arbeitsschritte:

Mit folgenden Schritten kann sichergestellt werden, dass die Entwicklung der Westside effizient und erfolgreich durchgeführt wird, um das angestrebte Ziel einer Quartiersentwicklung zu erreichen:

- Konkretisierung des städtebaulichen Entwurfs zur Westside über den Fachbereich 61
- Konkretisierung weiterer Nutzungsmöglichkeiten
- Fortsetzung der Kommunikation mit den bereits vorhandenen Akteuren
- Ergänzendes Stakeholder-Management
- Integration der Ergebnisse aus den anderen Teilprojektgruppen

Besondere Herausforderungen:

Die Entwicklung der Westside steht vor mehreren Herausforderungen, die es zu bewältigen gilt. Eine davon ist die Identifizierung der richtigen Akteure für eine vielfältige Nutzungsmischung, die den Bedürfnissen des Quartiers und den Bedürfnissen der Investoren gerecht wird. Zudem müssen Impulse aus der Stadtentwicklung konkret erarbeitet werden, um die Westside in das Gesamtkonzept der Bahnhofsentwicklung zu integrieren. Die rechtzeitige Erschließung vom Bahnhof aus ist entscheidend für den Erfolg des Projekts und erfordert eine frühzeitige Planung und Umsetzung. Darüber hinaus ist es wichtig, eine valide Quartierskonzeption zu erarbeiten, die den aktuellen Marktbedingungen standhält und langfristig erfolgreich ist.

2. Teilprojekt City Link Werdetunnel

Teilprojektverantwortung: 60/3

Ziel für die Entwicklung des Werdetunnels ist es, eine direkte Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Bereichen Eastside und Westside und zu den Bahnsteigen des Hauptbahnhofes zu schaffen.



Hierbei ist besonderes Augenmerk auf die Ein- bzw. Ausgangsbereiche zu legen, die sowohl funktional als auch gestalterisch einen hohen Standard erreichen sollen. Um eine möglichst attraktive Radwegeverbindung zu schaffen wird bei den Rampen, die an den beiden Tunnelportalen in den Werdetunnel führen sollen, großer Wert darauf gelegt, dass diese mit dem Fahrrad befahrbar sind und dass Radfahrende hier nicht absteigen müssen. Es muss dabei jedoch auch beachtet werden, dass die dafür notwendigen Flächen möglichst klein und kompakt gehalten sind, um eine Zerschneidung der Baufelder auf West- und Eastside zu vermeiden und um die bebaubare Fläche möglichst groß zu halten.

Grundsätzlich stellt sich als besondere Herausforderung die enge Personaldecke dar. Leider konnte es bisher nicht gelingen die vakante Stelle beim Fachbereich 60 zu besetzen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, den es zu beachten gilt, ist eine frühzeitige Einbeziehung der Deutschen Bahn. Es wird ein gemeinsamer Letter of Intent (LOI) angestrebt, in dem sowohl die Stadt Hagen, als auch die Deutsche Bahn gemeinsame Ziele sowohl zum Werdetunnel, als auch zur gesamten StationArea festhält.

Aktueller Sachstand:

Der Rat der Stadt Hagen hat Ende 2023 den Beschluss gefasst, den Werdetunnel in zwei Stufen zu reaktivieren:

Stufe 1: Fuß- und Radwegeverbindung

Stufe 2: Anschluss der Bahnsteige

Seither wurde eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe eingerichtet, die sich vor Ort einen Eindruck des Werdetunnels verschafft und die weiteren Arbeitsschritte definiert hat.

Die in 2024 anstehenden Arbeitsschritte sind:

- Abstimmung mit der Deutschen Bahn
 - Ansprechpartner identifizieren
 - Letter of intent (LOI) vereinbaren
- Bauwerksuntersuchung
 - Zunächst Prüfberichte der DB anfragen (Bauwerksprüfungen nach 2019)
 - Im Anschluss ergänzende Bauwerksuntersuchung beauftragen
 - Bauschadenanalyse
 - Analyse Höhenunterschied zwischen den Tunnelteilen
- Vermessung des Tunnels

Auflistung der groben Meilensteine:

In 2024: regelmäßiges Austauschformat mit DB einrichten / LOI mit der DB
Grundlagenermittlung: Vermessung und Bauwerksuntersuchung

In 2025: Auswahl Vorzugsvariante Zu- und Abgänge
Auswahl Vorzugsvariante Tunnelaufteilung



Beauftragung von Fachplanungen (Ausbauplanung, Brandschutz, Hochwasserschutz, Beleuchtung etc.)
Ab 2026ff: Vertragliche Regelungen mit der DB
Förderantragstellung
Umsetzung

3. Teilprojekt Eastside

Teilprojektverantwortung: 61/2 (kommissarische Teilprojektleitung)

Zentrales Ziel für den Bereich Eastside ist die Aufwertung des gesamtes Quartiers am Hauptbahnhof und die Realisierung einer städtebaulichen Neuordnung für Teilbereiche. Um die Möglichkeiten des besonderen Städtebaurechts auszuschöpfen, soll dazu ein städtebauliches Sanierungsgebiet auf Grundlage einer städtebaulichen Zielplanung förmlich festgelegt werden. Parallel hierzu wird die Einrichtung eines Programmgebietes der Städtebauförderung angestrebt. Zur Umsetzung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme werden zudem die Anpassung von Bebauungsplänen und der Einsatz bodenordnerischer Instrumente (Anpassung von Grundstücken, ggf. Umlegung) erforderlich.

Aktueller Sachstand:

Der Rat der Stadt hat Ende 2023 den Beschluss über die Einleitung vorbereitender Untersuchungen gefasst. Derzeit erfolgt die Arbeitsplanung für die vorbereitenden Untersuchungen sowie die Vorbereitung einer Ausschreibung hierfür. Zur Erarbeitung der städtebaulichen Zielplanung als wesentliche Grundlage der Sanierungssatzung wurde im Frühjahr 2024 ein Planungsbüro beauftragt. Mit der Bezirksregierung Arnsberg wurde die Abstimmung über die Einrichtung eines Programmgebietes aufgenommen. Für die Projektleitung der städtebaulichen Sanierungsmaßnahme und des Fördergebietes wurde eine Stelle eingerichtet, für die die Ausschreibung derzeit vorbereitet wird. Zur direkten verwaltungsinternen Abstimmung befindet sich eine AG Sanierung in Vorbereitung.

Nächste Arbeitsschritte:

- Aufbau von Arbeitsstrukturen (Einstellung Projektleitung, Aufbau AG Sanierung) bis 08/2024;
- Erarbeitung städtebauliche Zielplanung bis 10/2024; Gremienbeschluss 12/2024;
- Beauftragung vorbereitende Untersuchungen; Arbeitsbeginn 01/2025;
- Konkretisierung von städtebaulichen Maßnahmen als Kernmaßnahmen für die Städtebauförderung (z. B. Zugangsbereich Tunnel Werdestraße, Neukonzeption Busbahnhof, Park&Ride-Anlage) bis 01/2025;
- Einleitung von Änderungsverfahren für Bebauungspläne bis 01/2025;

Derzeit ergeben sich zwei besondere Herausforderungen: Eine zuverlässige Umsetzungsplanung lässt sich nur in Abhängigkeit von den Ergebnissen der vorbereitenden Untersuchung aufstellen, da hierfür die Mitwirkungsbereitschaft von Eigentümer*innen ein zentraler und zeitkritischer Faktor ist (Übernahme von Grundstücken für städtebauliche Maßnahmen im Wege von Ankauf oder Tausch).



Zweitens hängt die Bereitschaft des Fördermittelgebers zur Einrichtung eines Fördergebietes Eastside auch davon ab, wie zügig das Programmgebiet Soziale Stadt Wehringhausen abgeschlossen werden kann. Da für die letzte Baumaßnahme in Wehringhausen die Wirtschaftsbetriebe Hagen aufgrund aktuell dringlicher Maßnahmen nur eingeschränkt Kapazitäten zur Verfügung stellen können, ist zu befürchten, dass sich die Vorbereitung und Durchführung von Städtebaufördermaßnahmen weiter verzögern könnte, als im Folgenden dargestellt.

Meilensteinplanung:

- 12/2024: Beschluss städtebauliche Zielplanung;
- 08/2025: Abschluss Beteiligung Öffentlichkeit, Eigentümer*innen, Behörden;
- 12/2025: Abschluss der vorbereitenden Untersuchungen;
- 02/2026: Beschluss Sanierungssatzung;
- 09/2026: Einreichung beschlossenes InSEK zur Städtebauförderung (Lph 2/3);
- 08/2027: Bewilligung InSEK; Beginn Planung Baumaßnahmen (Lph 3 bis 6)
- 09/2028: Abschluss Planung Baumaßnahmen der Städtebauförderung;
- 04/2029: Beginn Realisierung Baumaßnahmen;

4. Teilprojekt Dreiecksfläche

Das Projekt StationArea Hagen beabsichtigt, bestimmte Flächen im Bereich des Bahnhofes zu entwickeln. Ein Teilprojekt dieses Gesamtvorhabens ist die sogenannte Dreiecksfläche im Bereich des Zusammenflusses von Ennepe und Volme. Aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen für das Teilprojekt Dreiecksfläche (Gewässerausbau) trägt der WBH hier die Teilprojektverantwortung vor dem Hintergrund des Betrauungsaktes für Gewässerausbaumaßnahmen.

Die Ziele des sogenannten Teilprojekt Dreiecksfläche sind:

- Umsetzung der Maßnahme Nr. 125 und 126 des Umsetzungsfahrplan Volme zur Erreichung eines guten ökologischen Zustandes entsprechend der Europäischer WasserRahmenRichtlinie (WRRL 2000). Insbesondere beinhalten diese Maßnahmen Rückbau/Ersatz von Sohlenverbauungen, Erhalt/Entwicklung natürlicher Sohl-/Uferstrukturen, Rückbau/Umbau einer Verrohrung, Rückbau/Umbau eines Querbauwerkes.
- Schaffung von Retentionsflächen zur Umsetzung des Hochwasserschutzplanes Hagen.
- Die (mögliche) Entwicklung einer innerstädtischen qualitätvollen Grünfläche, die der speziellen Lage am Mündungsbereich von Ennepe und Volme Rechnung trägt (Die Planungszuständigkeit für öffentliches Grün liegt bei der Stadt).

Die wasserbaulichen Maßnahmen sollen vom WBH im Rahmen der Betrauung geplant und umgesetzt werden. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich durch das Land vor dem Hintergrund der derzeitigen Förderkulisse Wasserbau mit bis zu 80 – 90 % der anrechenbaren Kosten förderfähig. Allerdings befindet sich auf der Dreiecksfläche Altlasten in Form von Verunreinigungen, insbesondere durch Chrom, Blei und Nickel und polycyclische, aromatische Kohlenwasserstoffe. Darüber hinaus



lagen leichte Anreicherungen an chlorierten Kohlenwasserstoffen in der Bodenluft vor. Die Altlastensanierung ist i.d.R. nicht aus dem o.g. Fördertopf für wasserbauliche Maßnahmen förderfähig. Gleches gilt für die mögliche Entwicklung einer innerstädtischen qualitätvollen Grünfläche, welche sich ggfls. nach Modellierung des Retentionsraumes nachgelagert anbietet.

Für die Umsetzung der Gesamtmaßnahme ist folgender Zeitplan anvisiert, welcher nur unter der Voraussetzung der ausreichenden Finanzierung vorstellbar ist:

- Bis Ende Mai/2024 Altlastenabstimmung mit 69 über den Umfang der noch zu erhebenden Untersuchungen. Anschließend Beauftragung dieser zusätzlichen Altlastenuntersuchung im Rahmen der zur Verfügung stehenden Mittel. Nach Vorlage dieser Ergebnisse sind erste Kostenschätzungen zum Gesamtaufwand der o.g. Ziele möglich.
- Bis Ende 2024 Abstimmung mit der Bez. Reg. Arnsberg über Förderfähigkeit und Fördermöglichkeiten (Altlastenproblematik) zur Umsetzung der Gesamtmaßnahme sowie zu den Möglichkeiten und Grenzen (vor dem Hintergrund der Förderunschädlichkeit der Wasserbaumaßnahmen) der Einrichtung und Gestaltung als öffentlich nutzbare Grünfläche.
- In 2025 Beauftragung eines Ingenieurbüros zur Erstellung der notwendigen Planungsgrundlagen zur Durchführung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.
- Antragstellung auf wasserrechtlicher Genehmigung bis Ende 2026 und Genehmigung bis Mitte 2027 durch die Untere Wasserbehörde der Stadt Hagen.
- Ab Mitte 2027 Stellung eines Förderantrages bei der Bez. Reg. Arnsberg.
- Ab 2028 Durchführung der Maßnahme bei positivem Förderbescheid.
- Sollte nach Abstimmung mit der Bez. Reg. Arnsberg die Anlage einer qualitätvollen Grünfläche den wasserwirtschaftlichen Zielen nicht entgegenstehen, so kann parallel zu der Beauftragung der wasserrechtlichen Genehmigungsplanung auch die Planung der Grünanlage erfolgen. Die bauliche Umsetzung kann nach Herstellung der Retentionsfläche im Anschluss an die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen durchgeführt werden.

Da diese Verfahrensschritte aufeinander aufbauen, führen Verzögerungen bei einem Verfahrensschritt zwangsläufig zu einer Verzögerung des folgenden Schrittes.

Fazit und Ausblick

Aus dem Vorangegangenen wird deutlich, dass eine Entwicklung der Westside unter den derzeitigen Rahmenbedingungen (insb. Kapitalmarkt) eine besondere Herausforderung darstellt. Sollte mit dem Unternehmen und Projektentwickler in den nächsten Monaten keine Lösung gefunden werden, würde der Fokus dann auf die anderen Teilprojekte verlagert und die Rahmenbedingungen im Bahnhofsumfeld optimiert und Standortvorteile geschaffen werden. Bei einer Veränderung des Marktes wäre der Bereich dann besser aufgestellt und könnte mit einer guten Anbindung an den Bahnhof punkten, sowie mit einem aufgewerteten Bahnhofsquartier in dem sich bereits bewegt und vorzeigen lässt.



Sowohl der Projektstrukturplan, als auch der Meilensteinplan befinden sich fortlaufend im Aufbau. Die aktuellen Entwicklungen, die Westside betreffend, machen Anpassungen der ursprünglichen Planung notwendig, was wiederum zu Auswirkungen auf die Verschneidungen und Abhängigkeiten zwischen den Teilprojekten führt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist ein abgestimmter Meilensteinplan daher nicht kommunizierbar.

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

keine Auswirkungen (o)

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen weder finanzielle noch personelle Auswirkungen.

Zum jetzigen Zeitpunkt entstehen noch keine Auswirkungen

gez. Erik O. Schulz
Oberbürgermeister

gez. Henning Keune
Technischer Beigeordneter

gez. Dr. André Erpenbach
Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Bejgeordnete/r

Die Betriebsleitung Gegenzeichen:

Amt/Eigenbetrieb:

Results and methods associated with the analysis

Beschlussaustertigungen sind zu überse Amt/Eigentümerlich