

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

Beteiligt:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Betreff:

Zwischenbericht zur Umnutzung der städtischen Schlachthofffläche in Wehringhausen

Beratungsfolge:

04.03.2008 Stadtentwicklungsausschuss
17.04.2008 Haupt- und Finanzausschuss
22.04.2008 Bezirksvertretung Hagen-Mitte
06.05.2008 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Zwischenbericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.

Kurzfassung

Die Verwaltung führte im Sommer 2007 ein Workshopverfahren mit dem Titel ‚CoolTourHof Hagen-Wehringhausen‘ durch, um ein stadtteilverträgliches Nutzungskonzept auf dem Gelände des ehemaligen städtischen Schlachthof zu erhalten. Ein weitgehend an der vorhandenen Struktur orientierter Umgang mit dem Standort war Grundlage des Workshops. Die Absicht von Mark E / SEWAG den bisherigen Betriebsstandort an der Rehstraße aufzugeben und zukünftig einen neuen Standort in Hagen zu entwickeln, führt zu städtebaulichen Überlegungen zur Verwertung der Altfläche. Die Verwaltung schlägt vor, ein Konzept für die relevanten Flächen (Mark E / Schlachthof) zu erstellen, wobei die Bestandsnutzung auf dem Schlachthof als eine Alternative zu untersuchen ist.

Begründung

Im Mai und Juni 2007 hat die Verwaltung den kooperativen Workshop ‚CoolTourHof Hagen-Wehringhausen‘ mit intensiver Bürgerbeteiligung durchgeführt, um ein Konzept für eine stadtteilverträgliche zukünftige Nutzung und Gestaltung des ca. 20.000 m² großen Schlachthofgeländes zu erhalten.

Ziel des Verfahrens war ein weitgehend am Bestand und am vorhandenen Miet- und Nutzungsverhältnissen orientierter Umgang mit dem Standort. Ausgangspunkt war dabei die Erkenntnis, dass die bis dahin vorliegenden Konzepte privater Anbieter aufgrund der hohen Abrisskosten der aufstehenden Gebäude nur mit Nutzungen einhergingen, die städtebaulich an diesem Standort nicht verträglich waren. Dazu zählten Einzelhandelsnutzungen und Hochzeitssaal- bzw. Versammlungsstättennutzungen mit hohem Verkehrsaufkommen und ein vorliegendes Nutzungskonzept mit Hochzeitssaal, Gastronomie und Einzelhandel.

Das Instrument des Workshops wurde insbesondere unter dem Aspekt der Abklärung einer stadtteilverträglichen Nutzung mit vielen beteiligten Bürgerinnen und Bürgern bzw. deren Interessensvertreter durchgeführt. Dabei wurde deutlich, dass eine monostrukturelle Nutzung für religiöse Zwecke auf Bedenken stieß und eher jugendorientierte, gemischte Nutzungen gewünscht waren.

Die favorisierte Konzeption der Bürogemeinschaft Lill + Sparla / Kirsch Sianidis, basiert auf der Idee, bestehende Nutzungen mit einer Akzentuierung und Herausarbeitung des Standortes zu verknüpfen. Der Standort soll mit wenigen Mitteln (Kopfbauwerk, Aussichtsturm, Aktivierung S-Bahn Zugang) neu positioniert und somit als eine Adresse gebildet werden. Die Beibehaltung der derzeitigen Nutzer und die vorgeschlagenen Nutzungsergänzungen waren Grundvoraussetzung des Konzeptes.

Dieser Entwurf stieß seitens der Wehringhauser Bürger auf ein positives Echo und wurde durch die Bezirksvertretung Mitte und den Stadtentwicklungsausschuss im August 2007 beschlossen und als Grundlage bei der weiteren Verwertung zugrunde gelegt.

Parallel zur Präsentation und Veröffentlichung der Workshoparbeiten bekundete ein Projektentwickler mit einem solventen Investor im Hintergrund, sein Interesse an der städtischen Immobilie. Das von dem Projektentwickler vorgelegte Konzept war in seinen wesentlichen Bestandteilen deckungsgleich mit dem Workshopergebnis. Darauf hin wurden konkrete Vertragsverhandlungen mit Kaufpreisangeboten durchgeführt, ein Vertragsabschluss wurde noch in 2007 angestrebt. Im November 2007 hat der Investor erklärt, nicht mehr an dem Gelände interessiert zu sein. Der Projektentwickler ist jedoch nach wie vor an dem Gelände interessiert. Zwischenzeitlich hat ein neuer Investor sein Interesse an der Schlachthofffläche ausgesprochen. Es wird der Verwaltung zeitnah ein Nutzungskonzept vorgelegt, um anschließend nähere Gespräche zu führen.

Seit Anfang 2008 ist der Verwaltung die Absicht der Mark E / SEWAG bekannt, über einen neuen Standort in Hagen nachzudenken und das Betriebsgelände an der Wehringhauser Straße und entlang der Rehstraße aufzugeben.

Diese mittelfristige Standortneustrukturierung der Mark E / SEWAG eröffnet auch für die städtische Schlachthofffläche eine neue Perspektive, insbesondere im Hinblick auf eine verbesserte verkehrliche Erschließung über das Mark E Gelände zum 4. Abschnitt OU Haspe-Süd / Einmündung Bahnhofshinterfahrung. Unter dieser geänderten Entwicklungsmöglichkeit ergeben sich neue städtebauliche Optionen für die städtische Schlachthofffläche, die allerdings in jedem Fall dazu führen, die städtische Fläche derzeit nur im Zusammenhang mit der Mark E- Fläche zu diskutieren und ggf. die Chance zu ermöglichen, unter völliger Neustrukturierung mittelfristig ein größeres, zusammenhängendes Areal von insgesamt ca. 60.000 m² anbieten zu können. Die angekündigte Flächenverfügbarkeit im Umfeld des Schlachthofes hat erste Projektüberlegungen seitens Dritter ausgelöst, die auf einer Teilfläche von Mark E das Thema Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten zum Gegenstand haben. Die Qualität und Größe des Gesamtstandortes und die räumliche, verkehrliche Einordnung sprechen aus Sicht der Verwaltung allerdings an dieser Stelle eher für gewerbekähnliche Nutzung.

Im Zuge der Positionierung der Stadt Hagen auf die von 2007 bis 2011 neu zu verteilenden Fördermittel Ziel 2 / EFRE, ist seitens der Verwaltung der Stadtteil Wehringhausen mit dem angrenzenden Tal der Ennepe und der Bahnhofshinterfahrung im Rahmen der Städtekooperation 2030, als teilregionales Projekt angemeldet worden. Auf Grundlage der regionalen Städtekooperation 2030 ist nach Anerkennung durch das Land, die Voraussetzung zur Teilnahme an dem o.g. Förderprogramm der EU erfüllt.

Dies bedeutet für die brach gefallenen Flächen in Wehringhausen unter der Voraussetzung konkreter Förderanträge eine Bezuschussung von unrentierlichen Flächenentwicklungskosten. Damit wäre es möglich, sowohl für den Schlachthof, als auch andere Flächen, beispielsweise im Zusammenhang mit der Bahnhofshinterfahrung, Fördermittel zu erhalten, die eine Flächenentwicklung wirtschaftlich möglich machen würden. Bis zu einer Nachfolgenutzung des Schlachthofgeländes muss es bei den derzeitigen unrentablen Nutzungen verbleiben.

Als nächsten Schritt schlägt die Verwaltung vor, die neuen Rahmenbedingungen

weitergehend zu prüfen und ein Gesamtkonzept für alle relevanten Flächen zu erstellen.

Finanzielle Auswirkungen

Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen.

Hinweis: Diese und alle weiteren Zeilen in diesem Fall bitte löschen!

1. Rechtscharakter

- Auftragsangelegenheit
- Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung
- Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung
- Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe
- Vertragliche Bindung
- Fiskalische Bindung
- Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstige
- Dienstvereinbarung mit dem GPR
- Ohne Bindung

Erläuterungen:

2. Allgemeine Angaben

- Bereits laufende Maßnahme
 - des Verwaltungshaushaltes
 - des Vermögenshaushaltes
 - eines Wirtschaftsplans
- Neue Maßnahme
 - des Verwaltungshaushaltes
 - des Vermögenshaushaltes
 - eines Wirtschaftsplans
- Ausgaben
 - Es entstehen weder einmalige Ausgaben noch Ausgaben in den Folgejahren
 - Es entstehen Ausgaben
 - einmalige Ausgabe(n) im Haushaltsjahr _____
 - jährlich wiederkehrende Ausgaben _____
 - periodisch wiederkehrende Ausgaben in den Jahren _____

3. Mittelbedarf

- Einnahmen _____ EUR
- Sachkosten _____ EUR
- Personalkosten _____

Die Gesamteinnahmen und Gesamtausgaben verteilen sich auf folgende Haushaltsstellen:

HH-Stelle/ Position	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4
Einnahmen:					

4. Finanzierung

Verwaltungshaushalt

Einsparung(en) bei der/den Haushaltsstelle(n)

HH-Stelle/ Position	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4
Gesamtbetrag					

Mehreinnahme(n) bei der/den Haushaltsstelle(n)

HH-Stelle/Position	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4
Gesamtbetrag					

Kein konkreter Finanzierungsvorschlag

Wird durch 20 ausgefüllt

- Die Finanzierung der Maßnahme wird den im Haushaltssicherungskonzept festgesetzten Haushaltsausgleich langfristig nicht gefährden
- Die Finanzierung der Maßnahme wird den Fehlbedarf im Verwaltungshaushalt in den nächsten Jahren um folgende Beträge erhöhen und damit das Zieljahr für den Haushaltshaushalt gefährden:

Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4

Vermögenshaushalt

- Einsparung(en) bei der/den Haushaltsstelle(n)

HH-Stelle/Position	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4
Gesamtbetrag					

- Mehreinnahme(n) bei der/den Haushaltsstelle(n)

HH-Stelle/Position	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3	Folgejahr 4
Gesamtbetrag					

- Kreditaufnahme

Wird durch 20 ausgefüllt

- Die Maßnahme kann im Rahmen der mit der Bezirksregierung abgestimmten Kreditlinie

zusätzlich finanziert werden

Die Maßnahme kann nur finanziert werden, wenn andere im Haushaltsplan/Investitionsprogramm vorgesehene und vom Rat beschlossene Maßnahmen verschoben bzw. gestrichen werden.

█ Folgekosten bei Durchführung der Maßnahme im Vermögenshaushalt

■ Es entstehen keine Folgekosten

Es entstehen Folgekosten ab dem Jahre

Sachkosten einmalig in Höhe von EUR

einmalig in Höhe von EUR
jährlich in Höhe von EUR

zurück in Höhe von
 bis zum Jahre

Personalkosten einmalig in Höhe von EUR

einmalig in Höhe von EUR
jährlich in Höhe von EUR

Jährlich in Höhe von EUR bis zum Jahre

bis zum Jahre _____

• Einnahmen bzw. Einnahmen zu den Folgen

Folgekosten sind nicht eingeplant

Folgekosten sind bei der/den Hau

HH- ID	Lfd. HH-Jahr	Folgejahr 1	Folgejahr 2	Folgejahr 3
-----------	--------------	-------------	-------------	-------------

5. Personelle Auswirkungen

Es sind folgende personalkostensteigernde Maßnahmen erforderlich:

5.1 Zusätzliche Planstellen

Anzahl	BVL-Gruppe	unbefristet/befristet ab/bis	Besetzung intern/extern	Kosten EUR *
--------	------------	---------------------------------	-------------------------	--------------

5.2 Stellenausweitungen

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.3 Hebungen

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe bisher	BVL-Gruppe neu	Kosten EUR *

5.4 Aufhebung kw-Vermerke

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.5 Stundenausweitung in Teilzeitstellen

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.6 Überstunden bei Ausgleich durch Freizeit mit entsprechendem Zeitzuschlag

Anzahl	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.7 Überstunden bei Ausgleich durch vollständige Vergütung

Anzahl	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.8 Überplanmäßige Einsätze

BVL-Gruppe	Zeitdauer	Umfang in Wochenstunden	Kosten EUR *

Summe Kosten 5.1 bis 5.8

--

Es sind folgende personalkostensenkende Maßnahmen möglich:

5.9 Stellenfortfälle

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.10 Abwertungen

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe bisher	BVL-Gruppe neu	Kosten EUR *

5.11 kw-Vermerke neu

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.12 ku-Vermerke neu

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

5.13 Stundenkürzung in Teilzeitstellen

Stellenplan-Nr.	BVL-Gruppe	Kosten EUR *

Summe Kosten 5.9 bis 5.13	

* = Kostenermittlung auf der Basis der Durchschnitts-Personalkosten des jeweiligen Jahres (von 18/02) bzw. bei Überstunden auf der Grundlage der jeweiligen Überstundenvergütungen.

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich

Oberbürgermeister

Gesehen:

Stadtkämmerer

Stadtsyndikus

Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

61 Fachbereich Stadtentwicklung und Stadtplanung

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:
