Stadtplanung, Bauaufsicht und Denkmalschutz

- 63 -
905

Kassel, 22. März 2018
Herr Mohr
☎ 7056

Dezernat VI
Eing.: 06. April 2018
Anl. .....

- VI -

ASMV 10. April 2018
Anfrage der CDU-Fraktion
Vorlage-Nr. 101.18.863

„Entwicklung Henschelgelände"

Stellungnahme:

1. „Welche unterschiedlichen Entwicklungsperspektiven hat der Magistrat aufgrund des Beschlusses der Stavo vom 12.09.2016 (101.18.171) für das Henschelgelände geprüft?"

Die städtebauliche Entwicklung des Henschel-Areals ist angesichts der industriegeschichtlichen Bedeutung der ehem. Fa. Henschel von immenser Bedeutung für die Stadt Kassel, aber auch für die Identität der Bewohner des Stadtteils Rothenditmold. Das Henschel-Areal verfügt über ein enormes Entwicklungspotenzial für Kultur, Wohnen sowie verträgliche gewerbliche Nutzungen.
In einem mit dem Stadtplanungsamt, dem Kulturamt und der Wirtschaftsförderung abgestimmten Schreiben an den damaligen Eigentümer hatte der Oberbürgermeister bereits im Juni 2016 verdeutlicht, wie sich die Stadt Kassel die weitere Entwicklung vorstellt (Wohnen/ Kulturnutzung/ Technikmuseum) und diesen gebeten, seine bisherigen Planungen zu modifizieren.
Mittlerweile hat dann ein Eigentümerwechsel stattgefunden und der Magistrat steht in einem regelmäßigen Austausch mit den neuen Eigentümern.
Deutlich ist, dass die Stadt bislang sehr viel Engagement und Beratungsaufwand zur Entwicklung des Henschel-Areals aufgewandt hat. Die bisher vorgestellten Entwicklungs- und Nutzungskonzepte sind vom alten Eigentümer nicht weiter verfeinert worden. Nur mit dem neuen Eigentümer der Liegenschaft (AroundTown Commercial Properties) und dessen Bereitschaft zur Kooperation kann eine gesicherte und vernünftige Perspektive für das Henschel-Areal entwickelt werden.

Auch die Entwicklung der Hammerschmiede als denkmalgeschützte Sachgesamtheit (Zusammenschluss einzelner Kulturdenkmäler) ist bei der Entwicklung des Areals angemessen zu berücksichtigen. Die genannten Gebäudeteile R08 und R07sind als Einzeldenkmal gelistet. Dies bedeutet, dass alle baulichen Maßnahmen über den Denkmalschutz genehmigungspflichtig sind. Auch hier ist die Stadt im ständigen Kontakt mit dem Eigentümer/der Verwaltung.

Seit 2015 tritt die Untere Denkmalschutzbehörde mittels Verfügungen immer wieder an den Eigentümer heran um die gravierendsten Schäden an den Gebäuden beheben zu lassen. In 2015 wurde stellenweise der Birkenbewuchs von der Fassade und den Dächern entfernt. Bei einer weiteren Ortsbesichtigung durch die Untere Denkmalschutzbehörde (September 2016) wurden vermehrt Schäden an der Bausubstanz festgestellt. Das Schadensbild verstärkt den Eindruck, dass über Jahre mangelnde Instandhaltung zu Durchfeuchtungs-, Rinnen- und Leitungsschäden geführt hat. Eine regelmäßige Wartung ist nicht erfolgt. Mittels einer Schadenskartierung, sowie einer Fotodokumentation wurden die gravierendsten Schäden dokumentiert und verortet. Der Eigentümer wurde aufgefordert die Schäden bis Mitte des Jahres (2017) zu beheben. Bis heute sind einige Fallrohre, Rinnen, kaputte Dachscheiben und Bitumenbahnen repariert worden. Eine Begehung mit dem Verwalter der Liegenschaft und dem hier ansässigen Bauleiter der Grand City Property Ltd. am 22. Juni 2017 hatte zum Ergebnis, dass ein priorisierter Maßnahmenkatalog erstellt und bis zum Herbst 2017 abgearbeitet werden sollte. Zwischenzeitlich hat ein Verwalterwechsel stattgefunden. Im August 2017 wurde mehrfach um die Übersendung des Maßnahmenkataloges gebeten. Nach erneuter Übersendung der Schadenskartierung von 2016 an den Verwalter sind folgende Schäden in der Zwischenzeit behoben worden:

- Rinnenabläufe wurden instandgesetzt
- Fenster im Oberlichtern wurden ausgetauscht
- Undichtigkeiten an Fallrohren teilweise behoben

Im Oktober 2017 wurden Eigentümer und Verwalter erneut aufgefordert die noch ausstehenden Reparaturen durchzuführen. Es wurde eine erneute Frist bis Ende 2017 gesetzt. Schließlich erreichte uns am 19. Dezember 2017 ein Zeitplan:

Geplante Maßnahmen Januar 2018:
- Instandsetzung der Entwässerung an Schiff 0
- Beseitigung von acht größeren Undichtigkeiten am Dach in Schiff 0 und 1
- Entfernung von Bäumen im Mauerwerk

Februar 2018:
- Abriss der ungenehmigten Vorbauten
- Kartierung der teilwiese unbegehbaren Dachausstiege und Laufwege auf der R05

Nach Aussage des Verwalters wurden die Schäden im Bereich des Technikmuseums (R05) auch immer wieder begutachtet und behoben. Es fand eine erneute Ortsbesichtigung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde am 19. Januar 2018 statt. Es wurde vereinbart, dass zeitnah ein denkmalschutzrechtlicher Bauantrag eingereicht wird, damit auch Schäden außerhalb der Schadenskartierung behoben werden können. Der Antrag liegt noch nicht vor. Der Denkmalschutz ist in Kontakt mit der RGM und begutachtet turnusmäßig das Gelände. Eine Komplettsanierung ist auf Grund der fehlenden Nutzungsperspektive noch nicht geplant.

Bereits seit dem Jahr 2000 haben sich auf dem Gelände einzelne Künstler, Musiker, Medienschaffende, Kunsthandwerker und Handwerksbetriebe in verschiedenen Gebäuden angesiedelt, von denen eine Mehrheit heute im Verein Netzwerk Hammerschmiede e.V. zusammengeschlossen sind. Neben den einzelnen Kulturschaffenden befinden sich auf dem Gelände das Technikmuseum Kassel, das Museum Henschel-Sammlung sowie die in der „Kesselschmiede" zusammengeschlossenen jugendkulturellen Initiativen „Skateverein Mr. Wilson", Cluster e.V. und Café Libre.

Im Rahmen des Programms Soziale Stadt wurde eine Machbarkeitsstudie zur Ermittlung von Flächen- und Nutzungspotenzialen im kulturellen und kreativwirtschaftlichen Bereich vom Büro crep D. Architekten erstellt. Es wurde eine Bestandserhebung und Nutzungsprofil mit dem Netzwerk Hammerschmiede e.V. erarbeitet. Die Stadt Kassel strebt eine langfristige Nutzungsperspektive für die Gebäude R 08 und R 07 für Mieter aus den Bereichen Kultur- und Kreativwirtschaft an.

Eine besondere Bedeutung für die Jugendarbeit in Rothenditmold hat der Verein Mr. Wilson.

Der Verein Mr. Wilson möchte in der angemieteten Halle weiterhin und langfristig dem Skatesport nachgehen. Für die Tragfähigkeit und Sicherung des Skatevereins ist die bauliche Ertüchtigung der Halle mit Einsparungen bei der Beheizung, besserem Raumklima für die Nutzer sowie eine Reduzierung der Schallimmissionen zugunsten der benachbarten Wohnnutzung notwendig.
Die vorhandene Dachkonstruktion (Stahlbeton bzw. Stahlrahmen mit Drahtglas) stellt hinsichtlich des Wärme- und Schallschutzes der Halle eine Schwachstelle dar. Durch die Verbesserungen dieser Bauteile können die vorgenannten Ziele erreicht werden.

Für die Finanzierung der Maßnahmen hat der Verein einen Förderantrag in dem Programm Soziale Stadt gestellt, der bewilligt worden ist. Die Zuschussgeber, das sind der Bund und das Land Hessen, haben in den Förderbedingungen festgeschrieben, dass die Zweckbindungsfrist für Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen im Gebäude 25 Jahre beträgt.
Da gegenüber dem Zuwendungsgebern deklariert wurde, dass es sich hier nicht um eine durchgreifende Modernisierung oder Instandsetzung handelt sondern um kleinere Maßnahmen in der Größenordnung von 65.000 €, kann der Zweckbindungszeitraum ggf. auf 10 Jahre verkürzt werden.
Für den Verein wäre ein langfristiger Mietvertrag, mindestens für einen Zeitraum von 10 Jahren notwendig, um den Bestand der wichtigen Jugendeinrichtung zu sichern.

2. „Wie sieht das Ergebnis dieser Prüfung aus?"

Der Magistrat versucht die unter Frage 1 dargestellten städtebaulichen Entwicklungsziele mit den Eigentümern zu fixieren.

3. „Warum ist bislang keine Berichterstattung im ASMV erfolgt?"

Es liegen noch keine Ergebnisse vor, über die im ASMV berichtet werden könnte.

4. „Hat der Magistrat Gespräche mit dem Eigentümer des Henschelgeländes geführt?"
a. Wenn ja, wann, in welcher Form und mit welchem Ergebnis?"

Die Stadt Kassel (-41-, -63-) befindet sich seit längerer Zeit in Gesprächen mit den Eigentümern. Auch die WFG ist involviert. Die bisherigen Aktivitäten seit dem Kauf der Liegenschaft durch die Grand City Property Ltd. im Jahr 2014 sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

28.08.2014	Auftaktgespräch für Konzept- und Planungsschritte
25.11.2014	Vorstellung Entwicklungsabsichten / Nutzungsvarianten seitens des Eigentümers
18.06.2015	Präsentation und Beratung Konzeptplanung
21.10.2015	Einladung von -I- zu einem kurzfristigen Erörterungsgespräch
09.06.2016	Gesprächstermin -I-, -VI-, WFG, -41-
16.06.2016	Gesprächstermin
14.02.2017	Einladung -I- zu einem abschließenden Erörterungsgespräch
23.03.2017	Vorstellung des Sachstandes im Ortsbeirat Rothenditmold
23.08.2017	Gespräch -63-, -41-, Around Town-Management

Konkrete Ergebnisse liegen nicht vor.

5. „Mit Schreiben vom 01.02.2017 hat der Magistrat mitgeteilt, dass der Eigentümer des Henschelgeländes ein externes Planungsbüro mit der Erstellung eines Gesamtentwicklungskonzepts für das Areal beauftragt hat.

a. Welche potenziellen Nutzungsinteressenten wurden angesprochen?"

Dem Magistrat ist nicht bekannt, welche Nutzungsinteressenten seitens des Eigentümers angesprochen worden sind.

b. „In welcher Form war der Magistrat in die Aktivitäten des Planungsbüros eingebunden?"

Der Magistrat ist bisher leider weder durch das Planungsbüro, noch durch den Eigentümer bei der Erarbeitung des Konzeptes eingebunden worden.

c. „Wie sieht das für 2017 angekündigte „tragfähige Entwicklungskonzept mit fachlicher Planungstiefe aus?

Die Inhalte des Entwicklungskonzeptes sind dem Magistrat nicht bekannt.

Mohr