

Gute Beispiele der Städtebauförderung in Hessen

Wolfhagen: Ehemaliges Katasteramt -

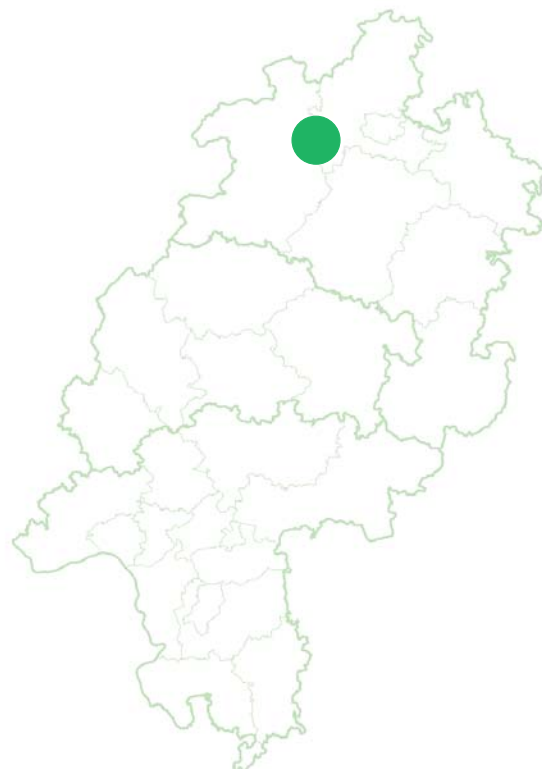
Ein neues Zuhause in alten Mauern



Förderprogramm Aktive Kernbereiche in Hessen

Gebäude sind nur dann rentabel und damit überlebensfähig, wenn sie eine Nutzung beherbergen. Stehen sie leer, droht ihr Verfall. Umso wichtiger ist es, nicht erst abzuwarten bis ein Leerstand schon zur Realität geworden ist. Vielmehr empfiehlt es sich, so früh wie möglich den Diskurs mit allen Beteiligten über eine angemessene Folgenutzung in Gang zu setzen. Wenn sich abzeichnet, dass eine Gebäude in absehbarer Zeit leerstehen wird, können sinnvolle Vorbereitungen und erste Planungsschritte wegweisend für den Erhalt des Gebäudes sein.

So geschehen in Wolfhagen: Die Auseinandersetzung zur Zukunft des ehemaligen Katasteramtes wurde frühzeitig in die Wege geleitet. Agierend und nicht reagierend wurde ein Nachnutzungskonzept für das Gebäude entwickelt. Dabei wurden die Wünsche der potentiellen Nutzer, die Belange des Denkmalschutzes und die Anforderungen an eine energetische Sanierung der historischen und stadtbildprägenden Bausubstanz miteinander in Einklang gebracht.





Außenansicht ehemaliges
Katasteramt Wolfhagen:
Noch ist ein barrierefreier
Zugang nicht möglich.
(Foto: Stadt Wolfhagen)

Wolfhagen

Ehemaliges Katasteramt – Ein neues Zuhause in alten Mauern

Das ehemalige Katasteramt in Wolfhagen erfüllt zwei wesentliche Funktionen innerhalb des Stadtkerns: Zum einen findet sich in ihm ein großes Raumpotential für unterschiedliche Nutzer. Zum anderen prägt es aus städtebaulicher Sicht den Eingang in den historischen Stadtkern. Das Gebäude stiftet dem Stadtbild eine ganz eigene Identität, insbesondere im Gegensatz zur vorherrschenden Fachwerkbauweise in der Wolfhagener Altstadt.

Zwei Gründe machen dieses Umnutzungsprojekt beispielhaft: Erstens wurden Zeitpunkt und Vorgehensweise der Entwicklung einer Nachnutzungskonzeption für das Gebäude mit Bedacht gewählt. Zweitens wurden die Anforderungen des Denkmalschutzes, der energetischen Sanierung und der zukünftigen Nutzer sinnvoll miteinander abgestimmt. Es ist davon auszugehen, dass die historische und stadtbildprägende Bausubstanz auch zukünftig erhalten bleiben.

Der drohende Leerstand wurde durch ein – mit den zukünftigen Nutzern gemeinsam – entwickeltes Konzept verhindert. Die spätere Mehrfachnutzung als kulturelles und soziales Zentrum bereichert zudem das Dienstleistungsangebot der Stadt Wolfhagen.

Die Stadt Wolfhagen wird seit 2008 aus dem Förderprogramm **Aktive Kernbereiche in Hessen** gefördert. Die Sanierung des ehemaligen Katasteramtes gehört zu den zentralen Maßnahmen der städtebaulichen und funktionalen Erneuerung des Kernbereichs, die im Rahmen des Förderprogramms umgesetzt werden.

Ein attraktives Gebäude, der Eingang in den historischen Stadtkern, ein drohender Leerstand... und nun?

In stadträumlich bedeutender Lage am südöstlichen Eingangsbereich des historischen Wolfhager Stadtkerns befindet sich das **ehemalige Katasteramt des Landkreises Kassel**. Das **1904 erbaute** Gebäude beherbergte in seiner nunmehr über 100-jährigen Geschichte vielfältige Nutzer: Zunächst als Hospizgebäude errichtet, später als Internat genutzt, bezog das Katasteramt des Landkreises die ansprechenden Räumlichkeiten.

In den 60er und 70er Jahren wurde das Gebäude teilweise modernisiert und umgebaut. Letzter Nutzer war der Emstaler Verein und dessen Psychosoziales Zentrum. 2010 hat der Verein das Gebäude verlassen.

Ein **drohender Leerstand** und dessen negative Auswirkungen auf das Stadtbild galt es aus Sicht der Stadt unbedingt zu vermeiden. Vorausschauend wurde durch die Stadt nach Nachnutzungskonzepten und einer nachhaltigen Folgenutzung gesucht.

So wurde das Konzept zur Einrichtung eines kulturellen und sozialen Zentrums (kusZ) in Wolfhagen auf den Weg gebracht.

Die Ansiedlung kultureller und sozialer Einrichtungen garantiert sowohl eine **zukunftsorientierte Nachnutzung** des markanten Gebäudes sowie eine Attraktivitätssteigerung der historischen Wolfhager Altstadt als Wohn-, Kultur- und auch Dienstleistungsstandort. Die Stadt verspricht sich von dem kulturellen und sozialen Dienstleistungszentrum einen wichtigen **Impuls** – auch über die Stadtgrenzen hinaus.

In die Planungen zur Nachnutzung des Gebäudes ist auch der **Außenbereich** eingeschlossen: Spielmöglichkeiten und diverse Sitzgelegenheiten sollen die Attraktivität der Einrichtung zusätzlich stärken.



Denkmalgeschützte Gesamtanlage Altstadt
Wolfhagen



Stadteingang:
Ehemaliges Katasteramt
mit Außenanlagen



Erhaltenswerter und städtebaulich
bedeutsamer Stadteingang am Rande
der historischen Altstadt
(Foto und Plan: Stadt Wolfhagen)

**Und wer zieht ein in das kusZ? –
Die Zukunftskonferenz sicherte schon in der Planungsphase eine gute Nutzbarkeit des Gebäudes**

Um Interessen und Bedarfe potentieller Nachnutzer auszuloten, wurden im Zuge der Erstellung einer Machbarkeitsstudie über **60 soziale Einrichtungen** angeschrieben und so am Planungsprozess beteiligt. In Zusammenarbeit mit einem Moderations- und einem Architekturbüro wurde unter Berücksichtigung der ermittelten Bedarfe ein bauliches Konzept erarbeitet. Zudem fand im Sinne einer optimierten Abstimmung mit allen Beteiligten und Interessierten eine **Zukunftskonferenz** statt.

Die Nettogrundfläche wird nach der Modernisierung und dem Umbau rund **1.700 qm** betragen. Folgende Nutzer wird das Gebäude beherbergen, die dann in den Räumlichkeiten ihr Dienstleistungsangebot zur Verfügung stellen werden:

- **Musikschule** Wolfhagener Land e.V.
- **DRK Kindertagespflege**
- **Kindertagesstätte** Wolfhagen
- Funktionsflächen und gemeinsam genutzte Flächen (Keller)

Darüber hinaus stehen der Stadt innerhalb des Gebäudes noch **Lagerflächen** zur Verfügung.



(Visualisierung: Planungsbüro Müntinga und Puy)

Alles unter einem Dach: Neue Nutzer, Denkmalschutz, Barrierefreiheit und energetische Sanierung

Der **barrierefreie** Umbau inkl. der Außenanlagen und der Zugänge zum Gebäude, das für die zukünftigen Nutzer **optimierte Raumprogramm**, die **energetische Sanierung** und der Einbau einer neuen Heizanlage sowie die **Sanierung der Fassade** sichern den Bestand des Gebäudes. Hier wurden in beispielhafter Weise komplexe Anforderungen sprichwörtlich „unter ein Dach“ gebracht!

Stand: Januar 2014

Finanzierung

Die Finanzierung wurde durch die Förderung aus dem Programm Aktive Kernbereiche in Hessen möglich.

Gesamtausgaben

Rund 1,5 Mio. Euro



Blick auf das Gebäude:
Der Eingang in den historischen
Stadtkern
(Foto: Stadt Wolfhagen)



Das Gebäude bleibt im Originalzustand erhal-
ten, die Zugänge werden barrierefrei gestal-
tet und die Fassade saniert
(Visualisierung: Planungsbüro Müntinga und Puy)



Seitenansicht des Gebäudes
(Foto: Stadt Wolfhagen)

Ansprechpartner

Ingo Ziesing

Stadtplanungsamt
Burgstraße 33-35
34466 Wolfhagen
Tel: 05692 602 310
ingo.ziesing@wolfhagen.de

Ulrich Walberg

ANP – Architektur- und
Planungsgesellschaft mbH
Hessenallee 2
Tel: 0561 70775 0
info@anp-ks.de

Weitere Informationen und andere Gute Beispiele aus dem Programm Aktive Kernbereiche in Hessen unter:

www.nachhaltige-stadtentwicklung-hessen.de

Quelle und Fotonachweis

Zentrum Aktive Kernbereiche in Hessen /
HA Hessen Agentur GmbH
Stadt Wolfhagen
Planungsbüro Müntinga und Puy
Titelbild: Planungsbüro Müntinga und Puy

Bearbeitung

Zentrum Aktive Kernbereiche in Hessen /
HA Hessen Agentur GmbH
Stadt Wolfhagen