

## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

**Beteiligt:****Betreff:**

Kleinräumige Quartiersanalyse im Stadtteil Emst

**Beratungsfolge:**

06.07.2011 Bezirksvertretung Hagen-Mitte

12.07.2011 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, mit den Wohnungsunternehmen, die über Bestände in Emst verfügen, in einen Diskussions- und Abstimmungsprozess einzutreten.
3. Die Verwaltung richtet einen Arbeitskreis ein, in dem Themen aufgegriffen werden, die die Situation der Menschen in Emst betreffen. Es sollen insbesondere die Belange der älteren Bevölkerung berücksichtigt werden.
4. Im ersten Quartal 2012 wird die Verwaltung eine weitere öffentliche Veranstaltung im Stadtteil Emst organisieren, um die Bürgerinnen und Bürger über Fortschritte und Entwicklungen zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## Kurzfassung

Am 24.05.2011 ist eine öffentliche Veranstaltung im Stadtteil Emst durchgeführt worden, in der Frau Carolin Krüger ihre Masterarbeit zum Thema „Demografischer Wandel und Generationenwechsel als Auslöser für Umbruchssituationen im Stadtquartier: Eine kleinräumige Quartiersanalyse im Hagener Stadtteil Emst“ vorgestellt hat.

An die Präsentation hat sich eine Diskussion der Teilnehmerinnen und Teilnehmer angeschlossen.

Es wurde der Wunsch geäußert, die Wohnungsunternehmen in den Diskussions- und Abstimmungsprozess einzubinden.

Ein Arbeitskreis soll sich mit den Themen, die die Situation der (älteren) Emster Bürgerinnen und Bürger betreffen, auseinandersetzen.

Anfang des Jahres 2012 soll eine Folgeveranstaltung durchgeführt werden, um die interessierte Bevölkerung über Fortschritte und Entwicklungen zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

## Begründung

Die Verwaltung (Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte) konnte Frau Carolin Krüger, Studentin der Ruhr-Universität Bochum, im Jahr 2010 dafür gewinnen, eine Masterarbeit zum Thema „Demografischer Wandel und Generationenwechsel als Auslöser für Umbruchssituationen im Stadtquartier: Eine kleinräumige Quartiersanalyse im Hagener Stadtteil Emst“ zu erstellen.

Die Arbeit knüpfte an den Masterplan Wohnen, der von dem Bochumer Unternehmen InWIS in 2005/2006 erarbeitet wurde, an und stellt einen Baustein des Handlungskonzeptes Wohnen dar. Frau Krüger stellte die Auswirkungen des demografischen Wandels auf Quartiersebene dar, wobei das Quartier als Handlungsebene und Möglichkeit zur Erprobung neuer Handlungsansätze gesehen wurde. Die Untersuchung bezog sich darauf, inwiefern sich das Quartier rund um den Fritz-Steinhoff-Park, ausgelöst durch die parallele Alterung der Bausubstanz und der Bewohnerschaft, in einer Umbruchssituation befindet.

Im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung, die am 24.05.2011 im Gemeindehaus der Evangelischen Erlöserkirche in Hagen-Emst stattfand, präsentierte Frau Krüger die Eckpunkte ihrer Arbeit. Im Anschluss an diese Darstellung entwickelte sich eine angeregte Diskussion.

Inhaltliche Darstellung der von Frau Carolin Krüger erstellten Masterarbeit:

**1. Hintergrund und Anlass für die Untersuchung:**

- Demografischer Wandel
- Schrumpfende Einwohnerzahlen, Alterung, Differenzierung der Nachfrage
- Städte vor der Aufgabe, trotz des eingeschränkten Spielraums und knapper finanzieller Mittel generationengerechte Angebote zu gewährleisten
- Auswirkungen des demografischen Wandels auf Quartiersebene
- Quartier als Handlungsebene
- Kleinräumige Quartieranalyse als Instrument der Aufdeckung von Stärken / Schwächen und Chancen / Risiken und den daraus resultierenden Handlungsbedarfen

**2. Zentrale Fragestellungen:**

- An welchen Indikatoren lassen sich die Auswirkungen des demografischen Wandels und des Generationenwechsels auf das „Fritz-Steinhoff-Park-Quartier“ messen, und inwiefern befindet sich das Quartier bereits heute in einer Umbruchssituation?
- In welchem Ausmaß haben die aktuellen (demografischen, sozialen, städtebaulichen) Entwicklungsprozesse Auswirkungen auf das Wohnen und Leben im Quartier und welche Handlungsbedarfe lassen sich daraus identifizieren?  
Ziel: Identifikation von Problemlagen
- Welche zukunftsfähigen und nachhaltigen Handlungsoptionen lassen sich aus den identifizierten Handlungsbedarfen ableiten?  
Ziel: Zusammenführung des Ist-Zustandes mit zu erwartenden Entwicklungen

**3. Untersuchungsrahmen****Kontext:**

- Veränderung der Altersstruktur
- Schrumpfende Bevölkerungszahlen
- Zunehmende Internationalisierung
- Neue Lebens- und Wohnformen

**4. Untersuchungsmethodik**

- Analyse:  
Analyse statistischer Daten  
Analyse Zeitung und Sekundärliteratur  
Begehung und Beobachtung  
Qualitative Experteninterviews  
Bewohnerbefragung
- Aus- und Bewertung  
Stärken  
Schwächen  
Chancen  
Risiken

## 5. Untersuchungsgegenstand

### Makrostandort Hagen

- Strukturwandel und die Folgen
- Bevölkerungsverlust durch Abwanderung
- Attraktivitätsverlust
- Schrumpfung und Alterung
- Abzug von Kaufkraft
- Haushaltsentwicklung der Stadt Hagen  
als Rahmenbedingung für die Stadtentwicklung

### Mikrostandort Emst

- Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäuser
- Leitbild der gegliederten und aufgelockerten Stadt Hagen
- Offene Zeilen- und Kammstrukturen
- Städtebauliche Dominanten: vereinzelte Hochhäuser, Garagenhöfe

## 6. Untersuchungsergebnisse

### Untersuchte Indikatoren:

- Bevölkerungsentwicklung
- Altersstruktur
- Wohndauer
- Haushaltsstruktur

### Ergebnisse:

- Quartier hat in den letzten fünf Jahren 6,1 % an Bewohnern verloren
- Emst weist negativste demografische Entwicklungsmöglichkeiten auf
- Verschiebung der Altersstruktur:  
starke Zunahme der Menschen über 65 Jahre bei gleichzeitigen Verlusten in der Gruppe der Kinder und jungen Starterhaushalte
- Eine sehr hohe Wohnzufriedenheit prägt die Situation im Quartier, wobei die Zufriedenheit mit dem Quartier mit steigendem Alter sinkt
- Nur 10 % der Befragten spielen mit dem Gedanken, umzuziehen!
- Mietpreis der Geschosswohnungen liegt bei etwa 5,00 €/qm
- Quartiere befinden sich nicht nur in sozialer Hinsicht in einer Umbruchssituation, sondern auch in infrastruktureller und baulicher Hinsicht
- Bestand an öffentlich geförderten Wohnungen hat sich in Hagen in den letzten 10 Jahren mehr als halbiert
- Hoher Anteil nicht modernisierter Wohnungen, aber derzeit noch keine problematische Vermietersituation
- Wohnungen werden renoviert, wenn Mieter ausziehen. Oft handelt es sich um Mieter, die seit Jahrzehnten dort gewohnt haben.
- Die Wohnungen im Quartier sind nicht barrierefrei.

**Zwischenfazit:**

- Wesentliche Kennzeichen des Quartiers:  
Hohe Wohnzufriedenheit, lange Wohndauer der befragten Einwohner, hoher Anteil an Erstbeziehern
- Kurze Errichtungszeit des Quartiers, keine langsam gewachsenen Strukturen
- Generationswechsel beginnt in den meisten Wohnblöcken und hat in Teilbereichen schon stattgefunden
- Quartier in seiner Nachfrage stabil, kaum Leerstände
- Plateaulage als immenser Lagevorteil

**Stärken:**

- Lage
- Fußläufige Erreichbarkeit der Infrastruktur
- Gute Verteilung der Haltestellen
- Hoher Grünflächenanteil
- Aufgelockerte Bauweise
- Innenstadtnähe
- Treffpunkte vorhanden
- Keine ausgeprägten Angsträume
- Keine bedeutsamen Leerstände

**Schwächen:**

- Garagenleerstand
- Parkplatznot
- Schwellen an Hauseingängen
- Nur schwer zu verändernde Grundrisse
- Nur vereinzelt Aufzüge
- Keine Barrierefreiheit
- Kaum altengerechte Wohnprojekte
- Kein zentraler Punkt für Nahversorgung
- Hohe Heizkosten
- Eingeschränkte Vermarktungsfähigkeit der Einfamilienhäuser

**Chancen:**

- Hohe Ortsverbundenheit der Bewohner
- Ausstrahlungseffekte der familienorientierten Infrastruktur
- Erhaltungsfähigkeit der ÖPNV-Verbindungen
- Langfristige Mietverhältnisse
- Anhaltende Nachfrage nach Wohnraum
- Differenzierung der Geschosswohnungen
- Hohe Wohnzufriedenheit
- Bürgerschaftliches Engagement

**Risiken:**

- Künftiger Bevölkerungsrückgang
- Abbau der Angebotsvielfalt
- Überalterungstendenzen
- Veränderte Ansprüche an Wohnraum und Umgebung
- Unmodernisierter Wohnungsbestand
- Eingeschränkte Investitionen der ETW-Besitzer
- Eingeschränkte finanzielle Möglichkeiten der Stadt Hagen
- Zersplitterung der Eigentümerstrukturen durch Privatisierung

**Eckpunkte der Diskussion:**

An der öffentlichen Veranstaltung am 24.05.2011 haben ca. 55 Akteure des Quartiers und interessierte Bürgerinnen und Bürger teilgenommen.

In der Diskussion wurden von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern folgende Punkte angesprochen:

- Die Anbindung des Stadtteils an den öffentlichen Personennahverkehr ist für viele Bewohner unzureichend. Insbesondere in den Abendstunden werden die Emster Haltestellen nicht mehr im gewünschten Umfang angefahren.
- Die Einkaufsmöglichkeiten werden als begrenzt empfunden. Der Stadtteil Emst verfügt zwar über ein ausreichendes Nahversorgungsangebot und durch die verschiedenen Einzelstandorte der Geschäfte über eine gute Erreichbarkeit, wobei jedoch die Ausstattung der Geschäfte und die Angebotspalette den Ansprüchen nicht gerecht wird. Ein Großteil der Veranstaltungsteilnehmer würde erweiterte Einkaufsmöglichkeiten im Stadtteil Emst sehr begrüßen.
- Der Wunsch nach einem Verbleib in den Wohnungen ist bei der älteren Emster Bevölkerung groß. Die Teilnehmer zeigen Interesse an barrierefreien Umgestaltungen der Mehrfamilienhäuser und

Wohnungen. Diesbezüglich richten sich hohe Erwartungen an die Wohnungsunternehmen, die im Stadtteil Emst über Bestände verfügen.

- Der Emster Bevölkerung ist es wichtig, dass jüngere Bewohner und vor allem Familien mit Kindern im Stadtteil bleiben. Eine Lösung für Mehrpersonenhaushalte wird darin gesehen, kleinere Wohnungen zusammenzulegen, um ausreichend große Wohnflächen zu schaffen. Auch hier sind die Wohnungsunternehmen gefordert, sich mit veränderten Bedarfen auseinanderzusetzen.
- Die älteren Bürgerinnen und Bürger sind daran interessiert, Alternativen zur Heimunterbringung aufgezeigt zu bekommen.
- Die teilnehmenden Bürgerinnen und Bürger zeigen Interesse am Bauvorhaben Köhlerweg, bei dem es sich um ein Projekt der ha.ge.we in Kooperation mit der Caritas handelt.

Weiteres Vorgehen:

1. Es ist vorgesehen, mit den beteiligten Wohnungsunternehmen in einen Diskussions- und Abstimmungsprozess einzutreten.
2. Die Einrichtung eines Arbeitskreises ist geplant. Es sollen Themen aufgegriffen werden, die die Situation der Menschen in Emst betreffen.
3. Aus dem Arbeitskreis, dem neben Vertretern der Verwaltung und Politik auch Akteure vor Ort und interessierte Bürger teilnehmen sollen, sind Handlungsoptionen zu entwickeln und umzusetzen.
4. Anfang 2012 soll eine Folgeveranstaltung durchgeführt werden, um die Bürgerinnen und Bürger über Fortschritte und Entwicklungen zu informieren und das weitere Vorgehen neu zu definieren.

## Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

---

### Oberbürgermeister

### Gesehen:

---

Stadtkämmerer

---

Stadtsyndikus

---

Beigeordnete/r

### Amt/Eigenbetrieb:

23 Fachbereich Immobilien, Wohnen und Sonderprojekte

### Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

### Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: \_\_\_\_\_ Anzahl: \_\_\_\_\_

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---