

Vorlagennummer: 0293/2026
Vorlageart: Beschlussvorlage
Status: öffentlich

Stadtumbaugebiet "Hagen-Pakt" als Sonderfördergebiet zur Quartiers- und Immobilienentwicklung

Datum: 31.03.2026
Freigabe durch: Dennis Rehbein (Oberbürgermeister), Henning Keune (Beigeordneter), Dr. André Erpenbach (Beigeordneter)
Federführung: FB61 - Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Beteiligt:

Beratungsfolge

Gremium	Geplante Sitzungstermine	Öffentlichkeitsstatus
Rat der Stadt Hagen (Entscheidung)	21.05.2026	Ö

Beschlussvorschlag

1. Beschluss des Stadtumbaukonzeptes „Hagen-Pakt“

Das mit Anlage 1a beigefügte städtebauliche Entwicklungskonzept gemäß § 171b Abs. 2 BauGB wird als „Stadtumbaukonzept Hagen-Pakt – Sonderfördergebiet zur Quartiers- und Immobilienentwicklung“ beschlossen.

2. Festlegung des Stadtumbaugebietes „Hagen-Pakt“

Das in Anlage 1b abgegrenzte Gebiet wird als Stadtumbaugebiet „Hagen-Pakt – Sonderfördergebiet zur Quartiers- und Immobilienentwicklung“ gemäß § 171b Abs. 1 BauGB für die Bereiche Altenhagen, Eckesey, Bahnhofsquartier, Wehringhausen und Haspe festgelegt.

3. Erwerb von Immobilien im Stadtumbaugebiet

Im Rahmen des Stadtumbaugebietes wird der Ankauf von Immobilien, die sich in dem Gebiet befinden, unter der Maßgabe ermöglicht, dass dieser auch freihändig oder unter Anwendung des kommunalen Vorkaufsrechts erfolgt, um die zügige Umsetzung der Sanierungs-, Modernisierungs- und Abbruchmaßnahmen sicherzustellen.

4. Erwerb ohne politischen Beschluss bis 10% über Verkehrswert

Der Ankauf von Immobilien innerhalb des Stadtumbaugebiets kann ungeachtet der Zuständigkeitsordnung der Stadt Hagen ohne vorherigen politischen Beschluss erfolgen, sofern der Kaufpreis den Verkehrswert der Immobilie um nicht mehr als 10 % übersteigt.

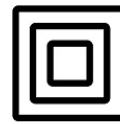
5. Vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen

Die Verwaltung wird beauftragt, vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen für das gesamte Sonderfördergebiet einschließlich angrenzender Bereiche insb. in Haspe durchzuführen.

Sachverhalt

Sachverhalt

Das Land Nordrhein-Westfalen, die Stadt Hagen und die Unternehmen der lokalen Wohnungswirtschaft haben eine gemeinsame Erklärung zum „Hagen-Pakt“ verabschiedet



mit dem Ziel, ein Sonderfördergebiet zur Beseitigung nicht zukunftsfähiger Immobilien und zur Modernisierung von Wohnraum zu schaffen. Die Kernaufgaben umfassen die Beseitigung von Problemimmobilien sowie eine nachhaltige Wohnungsmarktstabilisierung.

Abgeleitet aus der Bestandsanalyse der Stadtumbaustrategie (DS 0750/2025) wurde ein 400 ha großer Fokusbereich definiert, in dem besonders viele problematische Immobilien mit Wohnnutzung vorliegen. Dabei wurden soziale, ökologische und infrastrukturelle Faktoren berücksichtigt, einschließlich Umwelt- und Klimafaktoren (z. B. Hitzebelastung, Verkehrsimmissionen, Überflutungsrisiken) sowie städtebauliche und wohnungsmarkt-relevante Aspekte. Nach aktuellen Erhebungen sind von etwa 350 gesamtstädtischen Problemimmobilien 231 Einzelobjekte in dem zu beschließenden Stadtumbaugebiet als auffällig bis problematisch eingeordnet.

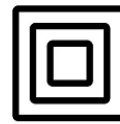
Aus der vom Rat der Stadt bereits beschlossenen Stadtumbaustrategie lassen sich dreizehn teilträumliche Cluster ableiten, die eine Konzentration problematischer Immobilien darstellen und mit den lokalen Beständen der Wohnungswirtschaft verknüpft wurden. Dieser Ansatz dient vor allem dazu, Partner der Wohnungswirtschaft und private ImmobilieneigentümerInnen gezielt für einzelne Objekte zu interessieren. Im Ergebnis gelingt es so, die Gesamtaufgabe der Wohnraumqualifizierung auf viele Akteure zu verteilen und dabei das vorhandene Eigeninteresse der Akteure zu aktivieren.

Nach dieser kleinräumlichen Betrachtung sollen nun im Rahmen der Vereinbarung zum Hagen-Pakt 76 Immobilien (45 Objekte für Erwerb und Sicherung; 31 für Erwerb und Rückbau/Teilrückbau) für die Städtebauförderung über den Kommunalen Entwicklungsfonds beantragt werden. Dazu hat die Planungsverwaltung eine Priorisierung der Objekte vorgenommen und ein Stadtumbaukonzept (siehe Anlage 1a), gemäß § 171 b Abs. 2 BauGB als Grundlage für die Beantragung von Städtebaufördermitteln erarbeitet.

Zur förmlichen Festlegung des Sonderfördergebietes ist die Gebietskulisse als Stadtumbaugebiet nach § 171b Abs. 1 BauGB räumlich abzugrenzen und zu beschließen. Die Gebietsabgrenzung ist der Anlage 1b zu entnehmen.

In diesem ausgewähltem Fokusraum beabsichtigt die Stadt Hagen, gezielt Problemimmobilien zu erwerben, um die städtebauliche Entwicklung voranzutreiben und eine nachhaltige Verbesserung der Wohnraumsituation zu erreichen. Um diese Ziele effektiv umzusetzen, ist es notwendig, flexibel und schnell auf Marktgegebenheiten reagieren zu können. Ein Ankauf ohne vorherige Gremienzustimmung bis zu einem Aufschlag von 10 % gibt der Stadt Hagen die nötige Flexibilität, um auf kurzfristige Marktveränderungen und Handlungsbedarfe reagieren zu können. Die Fristen zur Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts oder zum Erwerb von Immobilien gemäß dem BauGB sind in der Regel sehr kurz und lassen sich oft nicht mit den Sitzungsterminen der politischen Gremien in Einklang bringen. Eine Verzögerung durch die Notwendigkeit einer formellen Gremienentscheidung könnte dazu führen, dass diese Fristen versäumt werden, was den Verlust von Fördermöglichkeiten und die verspätete Umsetzung von städtebaulichen Maßnahmen zur Folge hätte. Die Möglichkeit, Immobilienankäufe bis zu einem Aufschlag von 10 % ohne die Zustimmung der politischen Gremien durchzuführen, stellt sicher, dass die Stadt handlungsfähig bleibt und den Ankauf rechtzeitig abschließen kann, um die festgelegten Förderziele und Entwicklungspläne einzuhalten und gleichzeitig eine zukunftsfähige Stadtentwicklung zu fördern.

Mit dem angefügtem Stadtumbaukonzept wird ein erster Förderantrag an die Städtebauförderung vorbereitet, der 15 der insgesamt 94 Objekte beinhaltet. Im Zuge der Vereinbarung zum Hagen-Pakt wurde der Stadt Hagen seitens des Ministerium für Heimat,



Kommunales, Digitalisierung und Bau ein Fördersatz von 90% in Aussicht gestellt.

Parallel zur Umsetzung des Hagen-Pakt ist beabsichtigt ein fachlich besetztes Begleitgremium zu installieren, um eine vom Fördermittelgeber geforderte umsetzungsbegleitende Evaluation hinsichtlich Wirkungsbeobachtung bezüglich Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung, Wirtschaftlichkeit und Nachhaltigkeit der Umsetzungsergebnisse gezielt durchzuführen. Ein Expertengremium mit VertreterInnen der kommunalen Planungspraxis, der Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren (wie z. B. Bau-, Sozial-, Finanzfachleuten etc.) stellt außerdem sicher, dass alle relevanten Perspektiven und Fachkompetenzen eingebracht werden, um die Maßnahmen auf eine fundierte Grundlage zu stellen.

Idealerweise gelingt es darüber hinaus die in Hagen ansässigen Hochschulen für thematische Begleitforschungsprojekte zu gewinnen.

Mit dem Beschluss zur Festlegung als Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB schafft die Stadt Hagen die planerische und rechtliche Grundlage für gezielte Maßnahmen zur Stabilisierung und Entwicklung des Wohnungsbestandes. In diesem Zusammenhang wird bewusst davon abgesehen, eine konkrete Objektliste der potenziell anzukaufenden Problemimmobilien öffentlich zu machen. Diese Vorgehensweise ist aus fachlichen, wirtschaftlichen und sozialräumlichen Gründen geboten:

- Die Veröffentlichung einer konkreten Objektliste würde spekulative Preissteigerungen und Marktverzerrungen begünstigen und damit die Wirtschaftlichkeit sowie den effizienten Einsatz von Fördermitteln gefährden.
- Eine öffentliche Benennung potenzieller Ankaufobjekte würde die Verhandlungsposition der Stadt beim freihändigen Erwerb und bei der Ausübung des kommunalen Vorkaufsrechts gemäß BauGB erheblich schwächen.
- Die öffentliche Einstufung einzelner Gebäude als Problemimmobilien kann unerwünschte ordnungsbehördliche Erwartungshaltungen auslösen und zu einer zusätzlichen Belastung der Eigentümer sowie der Verwaltung führen.
- Eine Objektliste kann bei Bewohnerinnen und Bewohnern Unsicherheiten und Ängste hervorrufen und eine stigmatisierende Wirkung entfalten, die den Zielen einer sozialverträglichen Stadtentwicklung widerspricht.
- Die Auswahl geeigneter Immobilien unterliegt einem fortlaufenden fachlichen Abwägungsprozess, sodass eine veröffentlichte Liste die notwendige Flexibilität der Stadt bei der Programmumsetzung einschränken würde.
- Der Beschluss über das Stadtumbaugebiet verfolgt strategische Entwicklungsziele, während die Fokussierung auf Einzelobjekte diese überlagern und dem integrierten Ansatz der Stadtentwicklung widersprechen würde.

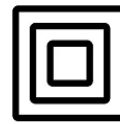
Zusammenfassend ist der Verzicht auf die Veröffentlichung einer konkreten Objektliste ein notwendiges Instrument zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, Rechtssicherheit, sozialen Verträglichkeit und Handlungsfähigkeit der Stadt Hagen bei der Umsetzung des Sonderfördergebietes. Die Transparenz gegenüber Politik und Öffentlichkeit wird dabei nicht aufgehoben, sondern auf die Darstellung von Zielen, Kriterien und Verfahren fokussiert, während operative Einzelfallentscheidungen bewusst nicht öffentlich vorab festgelegt werden.

Grundlage für die Fördermittelbeantragung während der Programmlaufzeit 2026 bis 2035 ist die gemeinsame Erklärung über den Hagen-Pakt zwischen dem Land Nordrhein-Westfalen, der lokalen Wohnungswirtschaft und der Stadt Hagen.

Zur Umsetzung des Stadtumbaukonzeptes „Hagen-Pakt“ und des vorgesehenen Sonderfördergebietes zur Quartiers- und Immobilienentwicklung ist es erforderlich, auf das gesamte Spektrum rechtlicher Instrumente zurückzugreifen. Derzeit erfolgen bereits vorbereitende Untersuchungen für eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme im Teilgebiet Quartier am Hauptbahnhof und angrenzende Bereiche (Eastside). Die Verwaltung hält es für dringend geboten, vorbereitende Untersuchungen für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen im gesamten Sonderfördergebiet durchzuführen. Dabei sollen auch angrenzende Bereiche insb. im Stadtbezirk Haspe einbezogen werden. Dadurch werden auch die notwendigen Grundlagen erarbeitet, um weitere Teilgebiete im Rahmen einer Fortschreibung des Sonderfördergebietes gezielt einbeziehen zu können.

Die finanziellen Auswirkungen des Hagen-Pakts können derzeit noch nicht abschließend beziffert werden, da sich die Stadt Hagen derzeit noch in engen Abstimmungen mit dem Fördermittelgeber befindet. Es ist beabsichtigt eine separate Vorlage zu den finanziellen Auswirkungen zu erstellen, wenn die Finanzen genauer beziffert werden können.

Voraussetzung für den verminderten Eigenanteil in Höhe von 10 % ist, dass die Stadt Hagen und die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft zusätzliches Personal in mindestens der Höhe des Eigenanteils einstellen. Die resultierenden Personalmehrbedarfe befinden sich aktuell noch im Abstimmungsprozess und können daher noch nicht genau beziffert werden.



HAGEN

Stadt der FernUniversität
Der Oberbürgermeister

Auswirkungen

Inklusion von Menschen mit Behinderung

Belange von Menschen mit Behinderung

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



sind nicht betroffen

Auswirkungen auf den Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung

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



positive Auswirkungen (+)

Anlage/n

1 - Anlage_1a_Stadtumbaukonzept_Hagen_Pakt (öffentlich)

2 - Anlage_1b_Abgrenzung_Stadtumbaugebiet (öffentlich)



Stadtumbaukonzept Hagen-Pakt

Sonderfördergebiet zur Quartiers- und Immobilienentwicklung

2026 bis 2035

Stand 01.05.2026

Stadtumbaukonzept gemäß § 171b Abs. 2 S. 1 BauGB

verbunden mit der Einrichtung eines Sonderfördergebietes Hagen zur Beseitigung von nicht zukunftsfähigen Immobilienbeständen und zur Wohnraummodernisierung in Bereichen von Altenhagen und Eckesey, im Bahnhofsquartier, in Bereichen von Wehringhausen und Haspe

für den Zeitraum 2026 bis 2035

mit den Kooperationspartnern



EWG Hagen eG

Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen eG

Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH

Hohenlimburger Bauverein eG

Wohnungsverein Hagen eG

Inhaltsverzeichnis

A. Hagen-Pakt: Handlungsbedarf und Zielsetzung	4
B. Problemcharakteristik im Untersuchungsraum: Quartiere in Altenhagen, Eckesey, im Bereich des Hauptbahnhofes, in Wehringhausen und Haspe	5
(1) Problemschwerpunkte	6
(2) Akteursbeteiligung	14
(3) SWOT	17
C. Ziele und Strategiebausteine des Hagen-Pakts	18
(4) Strategiebaustein Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung	18
(5) Strategiebaustein rechtliche Instrumente, Kriminalprävention und Sicherheit.....	19
(6) Strategiebaustein sozialräumliche Stabilisierung	20
D. Maßnahmenkonzept: Einrichtung eines Sonderfördergebietes Hagen-Pakt	22
(7) Abgrenzung des Sonderfördergebietes	22
(8) Maßnahmen der Städtebauförderung	24
(9) Maßnahmen der Wohnraumförderung.....	25
(10) Räumliche Strategie: Quartiersentwicklung durch Maßnahmencluster	25
E. Umsetzungswerkzeuge zum Hagen-Pakt	39
F. Monitoring und Evaluation	39
G. Kosten- und Finanzierungsrahmen	40

Anhang

Liste und Steckbriefe zu den Vorhaben mit Beginn 2026 (nichtöffentliches Dokument)

A.

Hagen-Pakt: Handlungsbedarf und Zielsetzung

Im Jahr 2025 leben in der Stadt Hagen rund 197.000 EinwohnerInnen, was einen Rückgang von ca. 9 % im Vergleich zu 1994 darstellt (rund 214.000 EinwohnerInnen). Seit 2013 wächst die Stadt jedoch wieder, hauptsächlich aufgrund von Armutszuwanderung, insbesondere aus Südosteuropa. Hagen ist ein attraktives Ziel für armutsgeprägte Zuwanderung, da es bereits etablierte ethnische Communities und im regionalen Vergleich stark unter dem Durchschnitt liegende Mieten bietet. Der Zuzug aus Rumänien und Bulgarien führt jedoch oft zu Problemen, da viele bewohnte Immobilien einen hohen Sanierungsbedarf aufweisen und selten modernisiert werden. Diese „Problemimmobilien“ werden zu niedrigen Mietpreisen oftmals überbelegt vermietet, was die Wohnqualität beeinträchtigt und zu einer Abwärtsspirale in den Nachbarschaften führt. Gleichzeitig häufen sich verwahrloste Immobilien mit hohen Leerständen. Zudem zieht die mittelschichtsgeprägte Bevölkerung aus Quartieren mit „Problemimmobilien“ weg und sucht nach alternativen Wohnungsangeboten auch in den Nachbarstädten. Insgesamt zeigt sich dadurch eine lokal stark beeinträchtigte Wohnungsmarktdynamik in den betroffenen innerstädtischen Quartieren.

Die Zuwanderung stellt eine enorme Herausforderung für die Stadt Hagen dar. Insbesondere die innerstädtischen Bezirke haben eine hohe Konzentration sozialer und immobilienbezogener Probleme. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie (Abschlussbericht 2016) wurde zunächst ein Rückgang der Bevölkerung prognostiziert, jedoch hat sich die Zahl aufgrund der Zuwanderung besser entwickelt als erwartet. Für die Stadt Hagen gilt es aber nicht nur die Folgen der Schrumpfung und der Stagnation zu steuern, sondern auch das Wachstum infolge internationaler Zuwanderung zu bewältigen, wobei neben der Ausweitung des Wohnraumangebots auch die Modernisierung bestehender Bestände und der Rückbau unattraktiver Immobilien notwendig sind. Laut Zensus 2022 gibt es in Hagen 5,8 % Wohnungsleerstand, wobei nur die Hälfte der Wohnungen als markttaktiv (innerhalb von 3 Monaten für einen Bezug verfügbar) gelten. Aktuell ist von einem strukturellen Wohnungsüberhang von 3.200 Wohneinheiten auszugehen. Der Hagener Wohnungsmarkt ist also geprägt von quantitativen Überhängen und qualitativen Defiziten.

Die Stadt Hagen beabsichtigt – der Empfehlung aus der Wohnungsmarktstudie Hagen (2016) folgend – eine kombinierte Rückbau- und Aufwertungsstrategie für den Hagener Wohnungsmarkt. Dazu sollen langfristig „Problemimmobilien“ aufgekauft, modernisiert oder rückgebaut und teilweise durch höherwertigen Wohnraum ersetzt werden. Insgesamt bedarf es einer gesamtstädtischen Strategie, gezielter Instrumente und finanzieller Anreize, um die Überhänge und problematischen Segmente; insbesondere die „Problemimmobilien“ zu reduzieren. Übergreifendes Ziel ist es dabei, durch eine nachhaltige Verbindung von Wohnungsmarktstabilisierung, städtebaulicher Entwicklung, Kriminalprävention und sozialräumliche Stabilisierung die Wohn- und Lebensqualität der BewohnerInnen zu erhöhen sowie Sicherheitsgefühl und Quartiersimage zu verbessern. Das umfasst die Beseitigung von Angsträumen ebenso wie die Stärkung der sozialen Infrastrukturangebote. Aus städtebaulicher Sicht hat die Beseitigung von Wohngebäuden mit Entwicklungshemmnissen, städtebaulichen Missständen und Immobilien, die sich negativ auf ihr Umfeld auswirken und neuen Nutzungen zugeführt werden sollen, eine hohe Priorität. Nach aktuellen Erhebungen lassen sich etwa 350 Einzelobjekte im gesamten Stadtgebiet als auffällig bis hochproblematisch einordnen. Ohne die Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und des Bundes wird die Stadt Hagen allerdings nicht in der Lage sein, die diese Herausforderung zu bewältigen.

Daher beabsichtigen das Land Nordrhein-Westfalen, die Stadt Hagen und die Unternehmen der lokalen Wohnungswirtschaft eine gemeinsame Erklärung zum Hagen-Pakt, verbunden mit der Einrichtung eines Sonderfördergebietes Hagen zur Beseitigung von nicht zukunftsfähigen Immobilienbeständen und zur Wohnraummodernisierung. Die Beseitigung von Wohnungsüberhängen und „Problemimmobilien“ sowie die Ausgestaltung eines gemeinsamen Zielbildes zur lokalen Wohnungsmarktentwicklung sind dabei die Kernaufgaben.

B. Problemcharakteristik im Untersuchungsraum: Quartiere in Altenhagen, Eckesey, im Bereich des Hauptbahnhofes, in Wehringhausen und Haspe

Auf Grundlage einer gesamtstädtischen Bestandserhebung (vgl. Stadtumbaustrategie; August 2024; Ds. 0750/2025) wurde ein gut 400 ha großer Fokusraum abgegrenzt, in dem der Handlungsdruck besonders hoch und ein vermehrtes Aufkommen von problematischen Immobilien mit überwiegender Wohnnutzung zu verzeichnen ist. Im Rahmen der Analysearbeiten wurden nicht nur einzelne Bereiche sektoral isoliert betrachtet, sondern verschiedene Aspekte – wie bspw. soziale, ökologische und infrastrukturelle Faktoren – integriert betrachtet. Hierzu wurden neben Umwelt- und Klimafaktoren (Hitzebelastung, Verkehrsimmissionen, Überflutungsrisiken) auch städtebauliche und wohnungsmarktrelevante Aspekte einbezogen und bewertet, wie die Ergebnisse aus dem Handlungskonzept Wohnen (2018) und dem Integrierte Stadtentwicklungskonzept HAGENplant 2035 (2019). Um die sozialen Zusammenhänge und Strukturen für diesen Bereich ebenfalls aufzuschlüsseln, wurden explizit für den ausgewählten Untersuchungsraum kleinräumige statistische Daten ermittelt und ausgewertet:

- > Der Untersuchungsraum zeichnet sich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil an arbeitslosen Personen aus und von LeistungsempfängerInnen nach dem SGB II, was auf eine angespannte soziale und wirtschaftliche Lage hinweist. Zudem ist der Stadtteil von einem überdurchschnittlich hohen Anteil an ZuwanderInnen aus Südosteuropa geprägt, während gleichzeitig eine hohe Abwanderung von Haushalten der Mittelschicht zu beobachten ist.
- > Die Wohnqualität im Fokusraum ist unterdurchschnittlich, was sich insbesondere in einem erheblichen Sanierungsstau widerspiegelt. Dies führt zu einer zunehmenden Zahl an Problemimmobilien, die insgesamt über 60 % der gesamtstädtisch identifizierten Objekte ausmachen. Der öffentliche Raum wird zunehmend als Angstraum wahrgenommen, was durch den hohen Versiegelungsgrad und das hohe Verkehrsaufkommen noch verstärkt wird. Freiflächen, die für Kommunikation, Freizeit und Erholung genutzt werden könnten, fehlen weitgehend, was den Stadtteil für seine BewohnerInnen wenig lebenswert macht.
- > Die Umweltbelastungen sind hoch, vor allem durch den starken Straßenverkehr und den intensiven Bahnverkehr. Diese Faktoren tragen zu einer schlechten Luftqualität und einer insgesamt ungünstigen Lebensumgebung bei.
- > Hinzu kommen soziale Spannungen: Es fehlen vermehrt stabile soziale Bindungen, was zu Konflikten zwischen den BewohnerInnen führt.
- > Ein weiteres Defizit zeigt sich in der sozialen Infrastruktur des Stadtteils. Es mangelt an ausreichenden Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten sowie an Freizeitangeboten. Für SeniorInnen gibt es wenige Serviceangebote und keine geeigneten Einrichtungen für Betreutes Wohnen. Diese strukturellen Mängel werden durch das schlechte Stadtteilimage noch verstärkt, wodurch der Stadtteil insgesamt als unattraktiv und wenig einladend wahrgenommen wird.
- > Die Problemlagen in dem Betrachtungsraum sind multifaktoriell und eng miteinander verflochten. Soziale Benachteiligung, bauliche Defizite, Sicherheitswahrnehmung, mangelnde Freiräume und hohe Verkehrsbelastung verstärken sich gegenseitig.

Eine nachhaltige Verbesserung der Lebensqualität in diesen Quartieren erfordert daher integrierte, ressortübergreifende Strategien, die soziale, bauliche, ordnungsrechtliche und infrastrukturelle Maßnahmen miteinander verbinden.

Die im folgenden Abschnitt enthaltenen Kartendarstellungen zeigen den aus der gesamtstädtischen Analyse abgeleiteten Fokusraum. Für die drei dargestellten Teilräume sind jeweils die städtebaulichen Mängel und Missstände sowie Stärken und Potentiale integriert verortet.

(1) Problemschwerpunkte

Armutszuwanderung:

Der ausgewählte Fokusraum ist stark von Armutszuwanderung geprägt. Aufgrund vergleichsweise niedriger Mieten, eines hohen Anteils an sanierungsbedürftigem Wohnraum sowie problematischer Immobilienstrukturen ziehen verstärkt Menschen mit geringen Einkommen, unsicheren Aufenthalts- oder Beschäftigungsverhältnissen in diese Quartiere. In den letzten Jahren gab es im Bahnhofsviertel, in Wehringhausen und in Altenhagen einen Anstieg von ZuwandererInnen, die aus sozial schwächeren Ländern oder Regionen kamen, was mit einer Erhöhung der Armutsquote einherging. Die hohe Zuwanderung aus dem Ausland, insbesondere der Zuzug aus Rumänien und Bulgarien stellt grundsätzlich eine enorme Herausforderung für diesen Bereich dar. Insgesamt leben etwa ein Viertel der aus Süd-Ost-Europa stammenden und in Hagen lebenden Personen in dem ausgewählten Fokusraum. Generell ist der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund mit über 70 % im Vergleich zur Gesamtstadt (48,3 %) überdurchschnittlich hoch.

Das Plangebiet ist in fünf der neununddreißig Hagener Wohnbezirke verankert: Zentrum, Eckesey-Süd, Altenhagen-Süd, Wehringhausen Ost und Wehringhausen West. Mit 4.518 von 12.305 Personen leben in diesen fünf Bezirken 37 % aller arbeitslosen Personen, die in der Stadt Hagen gemeldet sind. Daneben leben rund 41 % (11.010 Personen) aller städtischen SGB II-EmpfängerInnen (26.729 Personen) in diesen Wohnbezirken. Damit ist der Fokusraum im Vergleich zum Stadtgebiet durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von arbeitslosen Personen, insbesondere SGB II-EmpfängerInnen geprägt.

Die sozialen Einrichtungen und Beratungsleistungen sind in dem Plangebiet überlastet und können mit der gestiegenen Nachfrage nach Sozialleistungen und Unterstützung nicht Schritt halten. Die Armutszuwanderung führt neben einer Konzentration sozialer Benachteiligung auch zu einem erhöhtem Unterstützungsbedarf im Bereich Sozialleistungen, Integration und Bildung. Etablierte Träger sozialer Einrichtungen haben sich bewusst aus dem Quartier zurückgezogen. Es besteht hoher Handlungsbedarf im Bereich von Beratungsleistungen und Sprachangeboten für Menschen mit Migrationshintergrund. Auch führt die Zuwanderung zu einer hohen Fluktuation der BewohnerInnenschaft und zu begrenzten Möglichkeiten sozialer Durchmischung und eines sozialen Miteinanders. Die Armutszuwanderung wirkt dabei nicht isoliert, sondern verstärkt bestehende strukturelle Defizite, insbesondere dort, wo Problemimmobilien in den ausgewählten Bereichen als Ankunfts- und Übergangsräume fungieren.

Versorgungssituation:

Obwohl die Versorgungssituation (Lebensmittel, Einzelhandel, Dienstleistungen) in den Quartieren grundlegend vorhanden ist, weist sie jedoch qualitative Defizite auf. In vielen Teilen dominieren lokale migrantisch geprägte Angebote, Leerstände, häufig wechselnde Nutzungen, eine geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und kleinteiliger Einzelhandel mit begrenztem Angebot. Soziale und gesundheitliche Versorgungsangebote sind vorhanden, jedoch räumlich ungleich verteilt; teilweise überlastet und für bestimmte Bevölkerungsgruppen schwer zugänglich (Sprachbarrieren, Informationsdefizite).

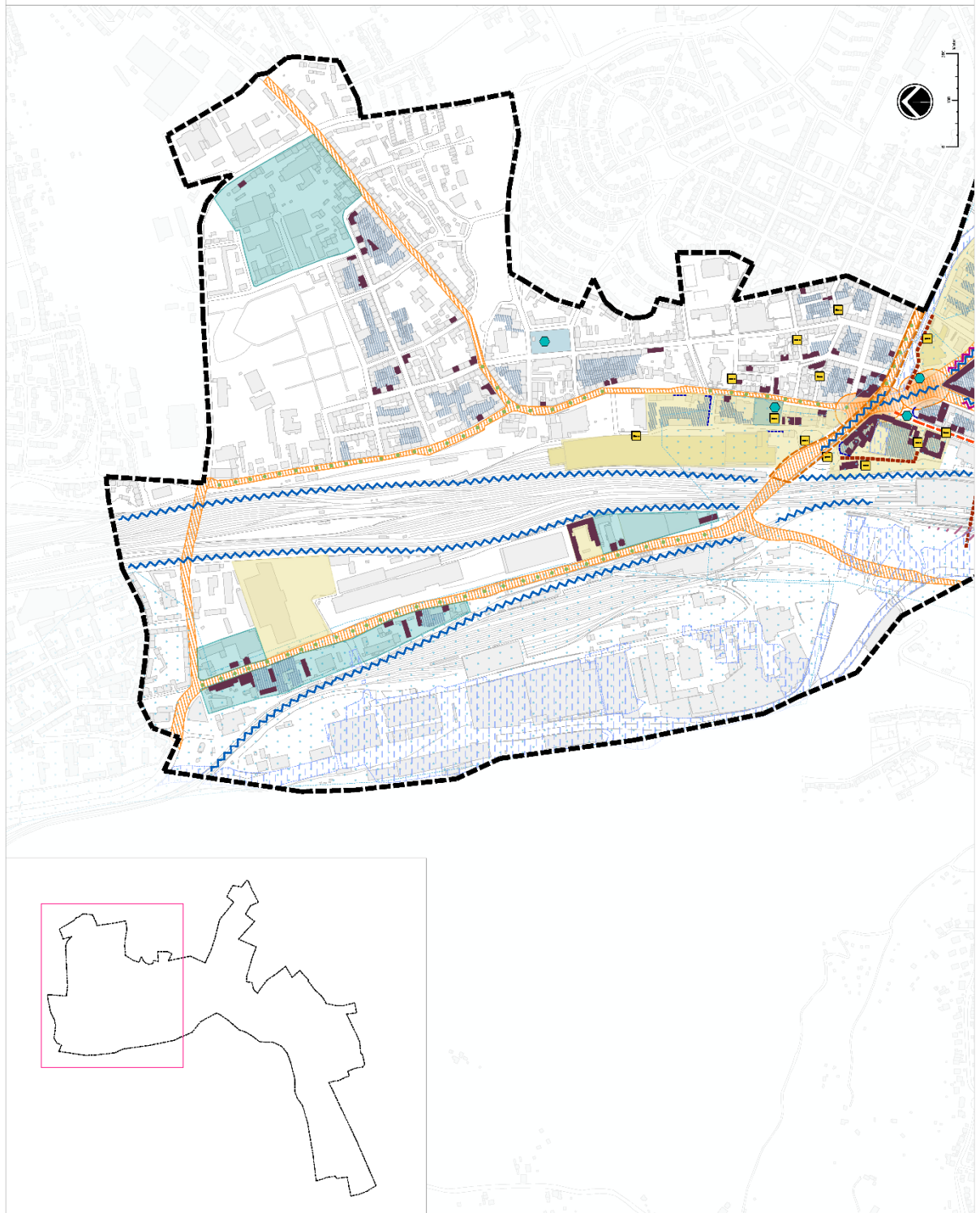
Insbesondere im Bahnhofsviertel ist die Versorgung stark durch Kurzaufenthalte, Durchgangsverkehr und Szenenutzung geprägt, was eine quartiersbezogene Identifikation erschwert.

Hinzukommt, dass die hohe Arbeitslosenquote und die überdurchschnittlich hohe Quote der einkommensschwachen Haushalte im Betrachtungsraum zu einer geringen Kaufkraft führen. Die Armutsprägung der Quartiere ist mittlerweile zu einer wirtschaftlichen Belastung für die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote in der Innenstadt geworden.

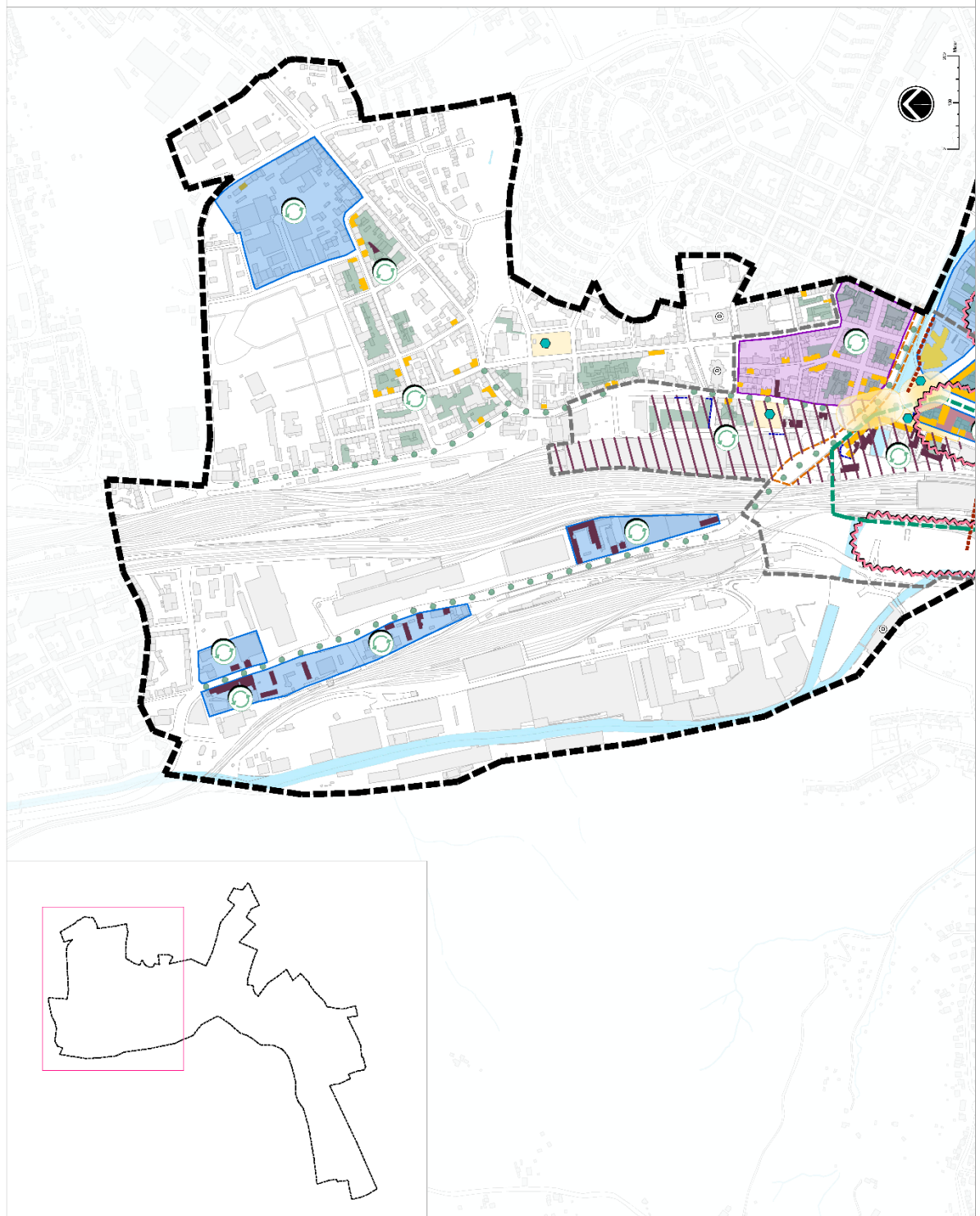
Kriminalitätsentwicklung:

Objektiv betrachtet zeigen polizeiliche Daten in den letzten Jahren keine flächendeckende Ausdehnung der Kriminalitätsentwicklung, jedoch eine räumliche Konzentration bestimmter Deliktformen. Dazu zählen insbesondere Straßen- und Betäubungsmittelkriminalität, Körperverletzungsdelikte, Eigentums- und Beschädigungsdelikte im öffentlichen Raum. Diese Delikte konzentrieren sich im Umfeld des Hauptbahnhofs, an den stark frequentierten Verkehrsachsen und im direkten Umfeld von Problemimmobilien. Das vermehrte Aufkommen von Problemimmobilien hat das damit unmittelbar verbundene Kriminalitätsgeschehen nachweisbar verstärkt. Überdurchschnittlich viele Drogen-, Gewalt- und Eigentumsdelikte finden in oder unmittelbar um Problemimmobilien statt. Baulicher Verfall und die Verwahrlosung von problematischen Immobilien bieten Gelegenheiten als Rückzugs- und Umschlagorte. Seit einigen Jahren werden seitens des städtischen Ordnungsdienstes und der lokalen Polizei Schwerpunktaktionen innerhalb des Untersuchungsgebietes durchgeführt, die sich verstärkt im Bereich Bahnhofsviertel, Altenhagen und Wehringhausen konzentrieren.

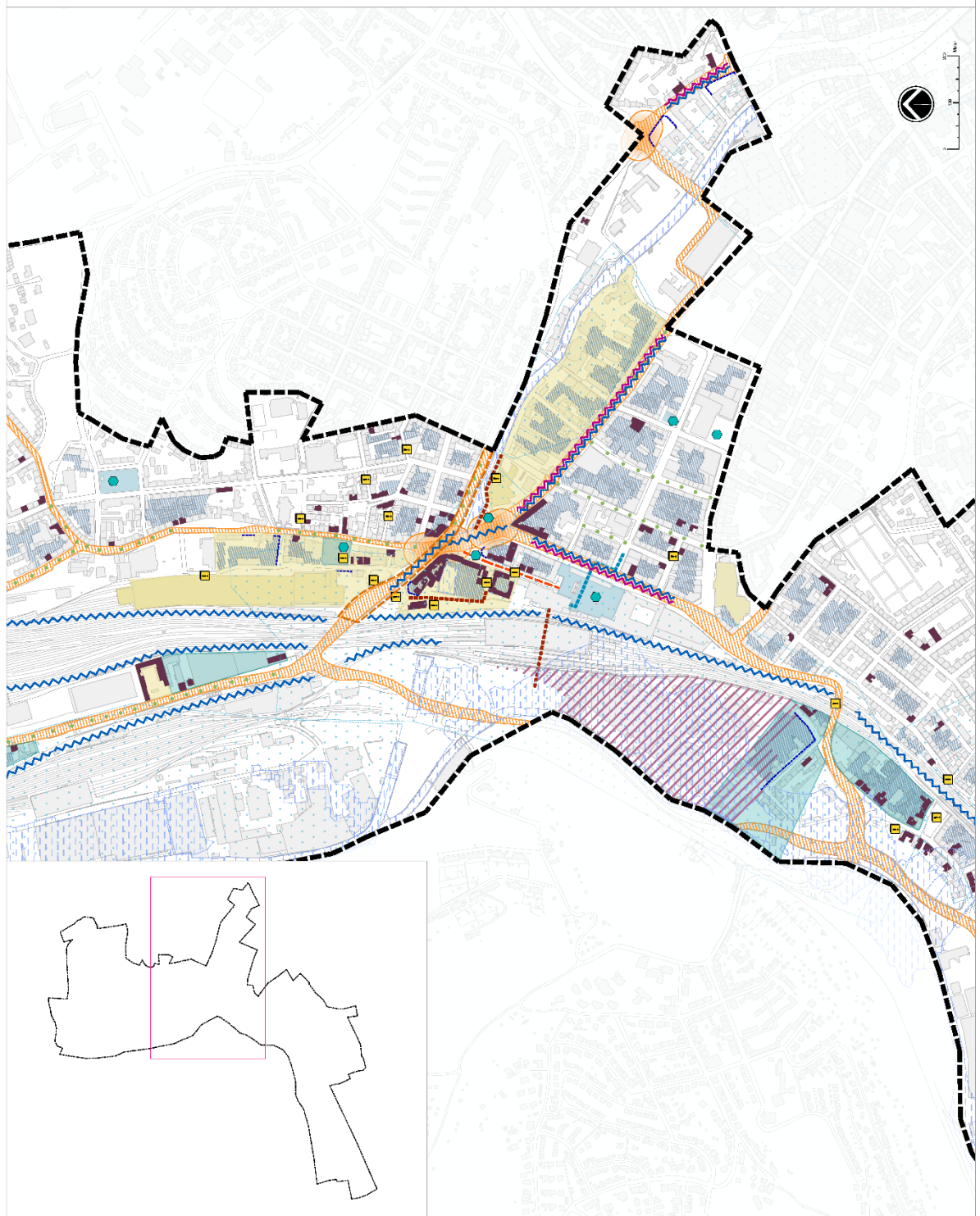
Ausschnitt Altenhagen-Eckesey



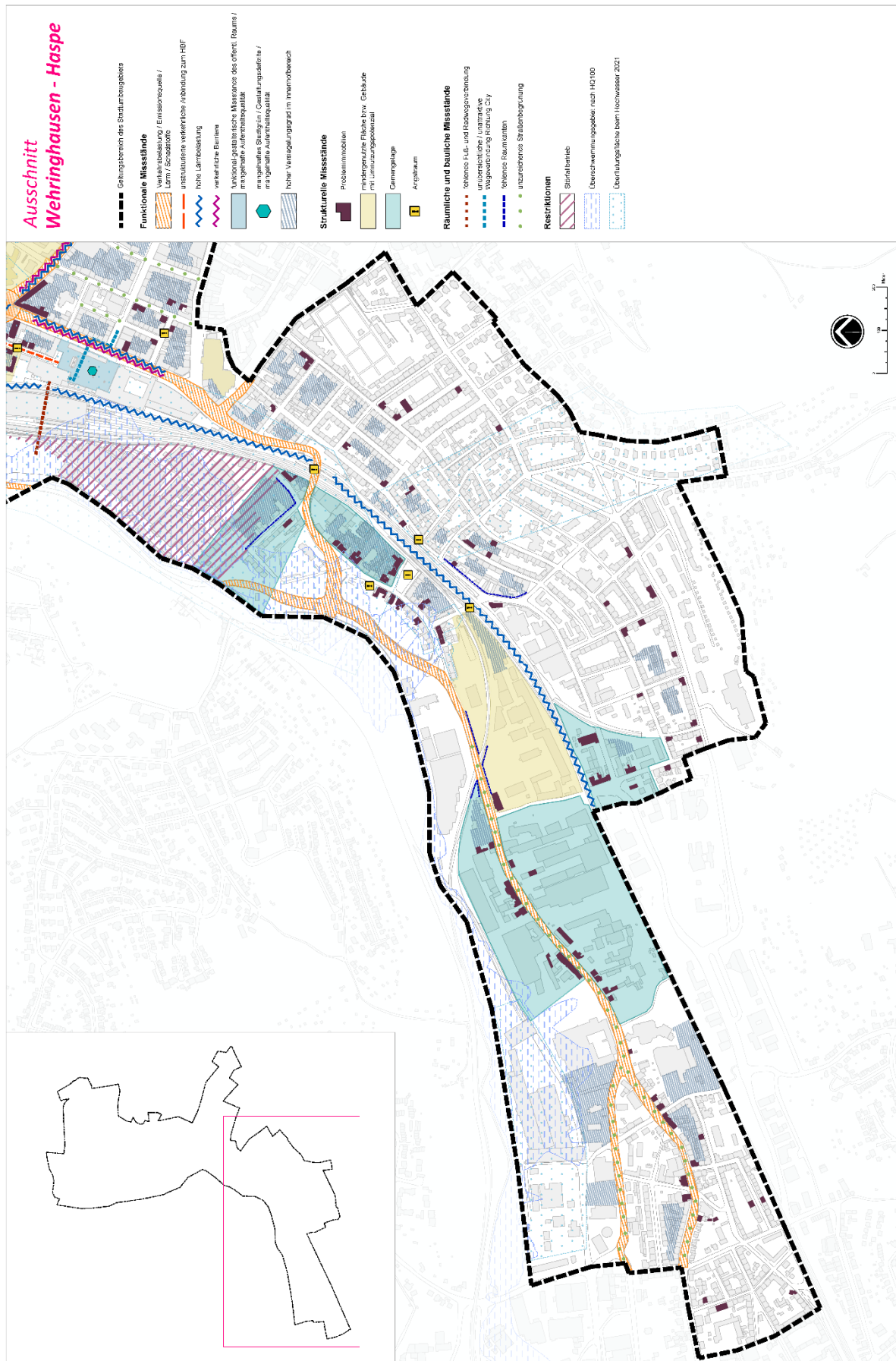
**Ausschnitt
Altenhagen- Eckesey**

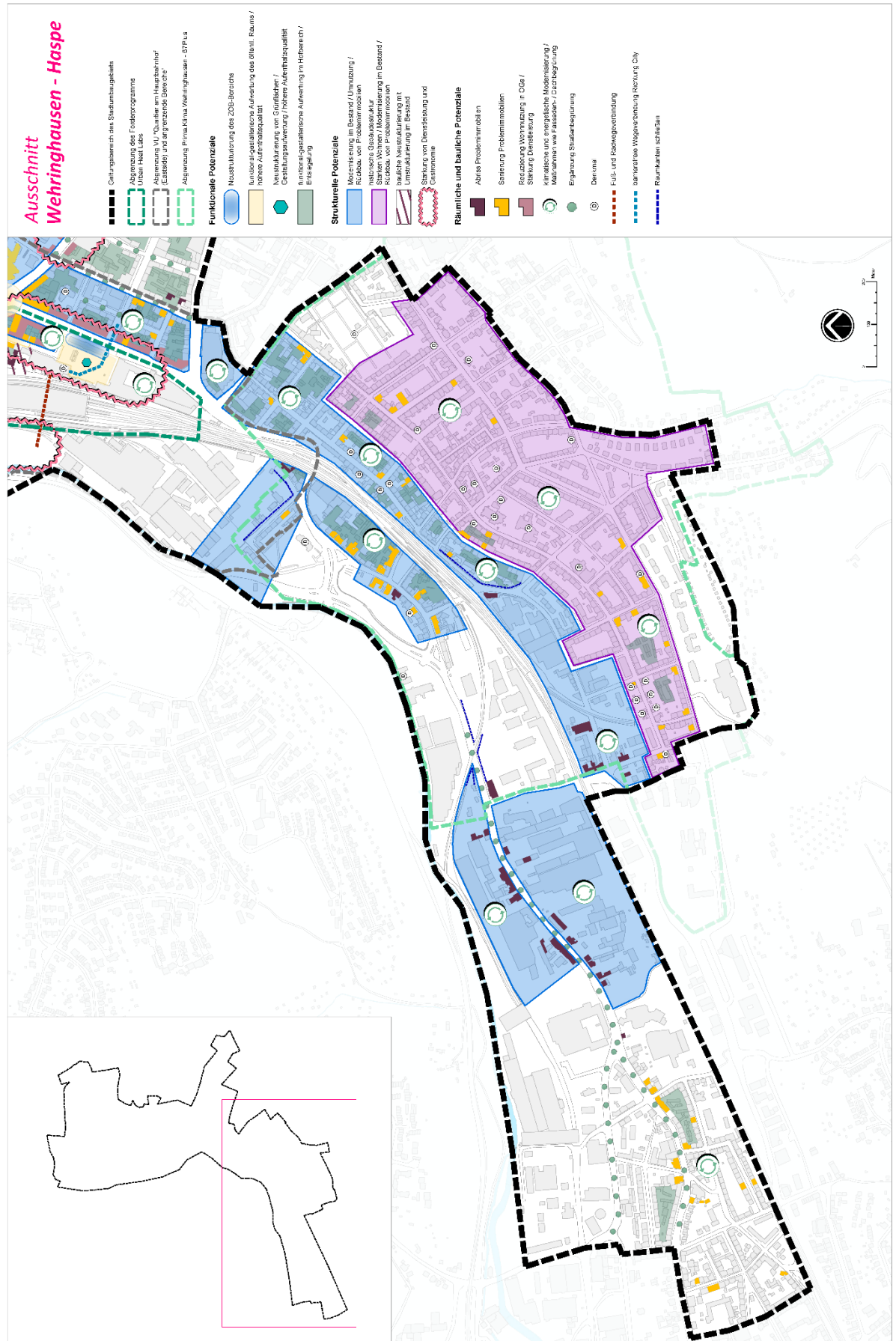


Ausschnitt Bahnhofsquartier - City









Unabhängig von der statistischen Entwicklung ist die subjektive Sicherheitswahrnehmung vieler BewohnerInnen in dem Fokusraum deutlich beeinträchtigt. Verwahrloste Gebäude, mangelnde Beleuchtung, Müllablagerungen und informelle Treffpunkte führen zur Ausbildung sogenannter Angsträume, die insbesondere von Kindern, Jugendlichen, Frauen und älteren Menschen gemieden werden.

Kinder und Jugendliche:

Generell wachsen Kinder und Jugendliche in den Quartieren überdurchschnittlich häufig unter erschwerten sozialen Bedingungen auf. Entsprechend hoch ist der Bedarf an niedrigschwelligen Freizeit- und Bildungsangeboten, sozialpädagogischer Begleitung und sicheren Treffpunkten im öffentlichen Raum. Zwar existieren wenige Einrichtungen der Jugendhilfe und offene Angebote, jedoch reichen diese nicht aus, um alle Zielgruppen zu erreichen. Hinzu kommt, dass die Einrichtungen in dem ausgewählten Fokusraum teilweise räumlich oder personell begrenzt sind. Es besteht die Gefahr, dass fehlende Perspektiven und mangelnde Freizeitangebote das Risiko sozialer Desintegration und problematischer Verhaltensweisen erhöhen können. Es ergibt sich langfristig ein hoher Versorgungsbedarf im Bereich der Kindertagesbetreuung. Das Zusammenspiel aus hohem Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund im Bahnhofsbereich und fehlenden Kitaplätzen ist für die Stadtentwicklung besonders herausfordernd, weil es auf tieferliegende strukturelle, soziale und planerische Spannungen hinweist. Frühkindliche Bildung ist ein zentraler Hebel für Integration, jedoch entsteht durch die geringe soziale Durchmischung eine Parallelgesellschaft im Gebiet, die sich, einmal gefestigt, nur schwer wieder durchbrechen lässt.

Verkehrliche Situation:

Die verkehrliche Situation stellt einen weiteren zentralen Belastungsfaktor dar. Das Quartier ist geprägt durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen, durch den Durchgangs- und Schwerlastverkehr entlang der Bundesstraße 7, durch hohe Lärm- und Luftschadstoffbelastungen und durch eine grundsätzlich geringe Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Insbesondere für Kinder, ältere Menschen und mobilitätseingeschränkte Personen erschwert dies die sichere Nutzung des öffentlichen Raums. Gleichzeitig fehlen in vielen Bereichen des Untersuchungsgebietes verkehrsberuhigte Zonen und sichere Quermöglichkeiten. Im Rahmen des Rückbaus der Hochbrücke „Ebene 2“, die eine massive städtebauliche Zäsur in dem Fokusraum darstellt, sind neue Verkehrsführungen erforderlich, die den Straßenraum ganzheitlich und nachhaltig definieren müssen. Der Hager Hauptbahnhof ist ein wichtiger Knotenpunkt im Fernverkehrsnetz der Deutschen Bahn. Er befindet sich im Zentrum des Gebietes und ist sowohl aus historischer, wirtschaftlicher als auch aus verkehrstechnischer Sicht ein wichtiger Bestandteil der Infrastruktur in Hagen und der angrenzenden Region. Das Umfeld des Hauptbahnhofs stellt jedoch durch seine Mischung aus veralteten Gebäuden, unattraktiven Verkehrsflächen und einem Mangel an Grünflächen und öffentlichen Treffpunkten keine besonders einladende Ankunftssituation für Reisende aus dem Umland da. Diese Faktoren – von baulichen Mängeln bis hin zu Problemen mit Sicherheit und Sauberkeit – tragen zu einem negativen Eindruck des Hager Hauptbahnhofs als zentraler Stadteingang bei.

Bewegungs- und Freiräume:

Das Untersuchungsgebiet weist einen deutlichen Mangel an qualitativ hochwertigen Spiel- und Freiräumen auf. Zwar existieren einzelne Grün- und Spielflächen, diese sind jedoch größtenteils zu klein, zu stark frequentiert, teilweise sanierungsbedürftig und nicht immer alters- oder bedarfsgerecht gestaltet. Die hohe bauliche Verdichtung, der geringe private Freiraumanteil sowie die verkehrliche Belastung führen dazu, dass die öffentlichen Räume im Quartier eine zentrale Bedeutung für Freizeit und Erholung haben, dieser Funktion jedoch nur eingeschränkt gerecht werden. Es besteht nicht nur ein hoher Versiegelungsanteil entlang der großen Verkehrsachsen, sondern zunehmend auch in den dicht bebauten Wohnquartieren, da die Innenhöfe der Blockbebauung oftmals stark verbaut sind. Obwohl Teile der Grünanlage am Ischeländ, die Grünanlage „Bohne“ in Wehringhausen und die Friedhöfe Altenhagen und Wehringhausen im Projektgebiet liegen, mangelt es zunehmend an Freiraum- und Grünstrukturen, die nicht nur klimatisch eine Verbesserung für die belasteten Quartiere darstellen, sondern die auch zur Auflockerung der teils dichten Siedlungsstruktur beitragen und eine wohnortnahe Erholung ermöglichen können. Es fehlt zusätzlich an attraktiven Bewegungs- und Sportflächen für Kinder und Jugendliche, insbesondere in Altenhagen und im Bahnhofsviertel.

Durch den hohen Versiegelungsgrad kommt es in dem Gebiet in den Sommermonaten zu erheblichen Hitzebelastungen. Diese sind häufig mit gesundheitlichen Gefährdungen insbesondere für älteren Menschen verbunden. Eine weitere klimatisch bedingte Problematik in Hagen betrifft die Gefährdung durch Überflutungen. Große Bereiche des ausgewählten Fokusraumes sind wegen der Nähe zu den großen Flüssen Ennepe und Volme überschwemmungsgefährdet. Nicht zuletzt hat die Jahrhundertflut im Jahr 2021 aufgrund der Topografie und der stark bebauten Uferbereiche weite Teile des Fokusraumes überflutet.

(2) Akteursbeteiligung

Die Umsetzung des Hagenpakts stellt nicht nur eine Gemeinschaftsaufgabe der gesamten kommunalen Verwaltung dar, sondern auch eine Kooperation mit privaten und lokalen Akteuren. Es handelt sich um eine komplexe Herausforderung, die sowohl die Stadtentwicklung als auch die soziale, wirtschaftliche und gesellschaftliche Integration umfasst. Die erfolgreiche Umsetzung erfordert interdisziplinäre Zusammenarbeit. Dabei ist es erforderlich verschiedene Fachressorts zusammenführen:

Wohnen:

Die Schaffung von attraktivem und sozial ausgewogenem Wohnraum ist ein wesentlicher Bestandteil des Hagen-Pakts. Dabei spielt die enge Zusammenarbeit mit der lokalen Wohnungswirtschaft sowie privaten EigentümerInnen eine entscheidende Rolle. Ziel ist es, ein vielfältiges, lebenswertes Wohnumfeld zu schaffen, das sowohl den sozialen als auch wirtschaftlichen Bedürfnissen der Bewohner gerecht wird und gleichzeitig einen Beitrag zur Stabilisierung und Aufwertung des Stadtteils leistet.

Sicherheit und Ordnung:

Um die sozialen Spannungen zu verringern und ein positives Umfeld zu schaffen, ist die Zusammenarbeit mit den Ordnungsbehörden und der Polizei entscheidend. Dabei geht es nicht nur um die Sanierung von Gebäuden, sondern auch um die Wahrung der öffentlichen Ordnung und die Bekämpfung von Kriminalität oder Verfall.

Soziale Stadtentwicklung:

Die Integration von ZuwandererInnen in das soziale Gefüge der Stadt kann nur durch Zusammenarbeit mit den Bereichen Jugendhilfe, Bildungsplanung und Integration erfolgen. Ziel ist es, langfristig stabile Lebensverhältnisse zu schaffen.

Wirtschaft und Arbeitsmarkt:

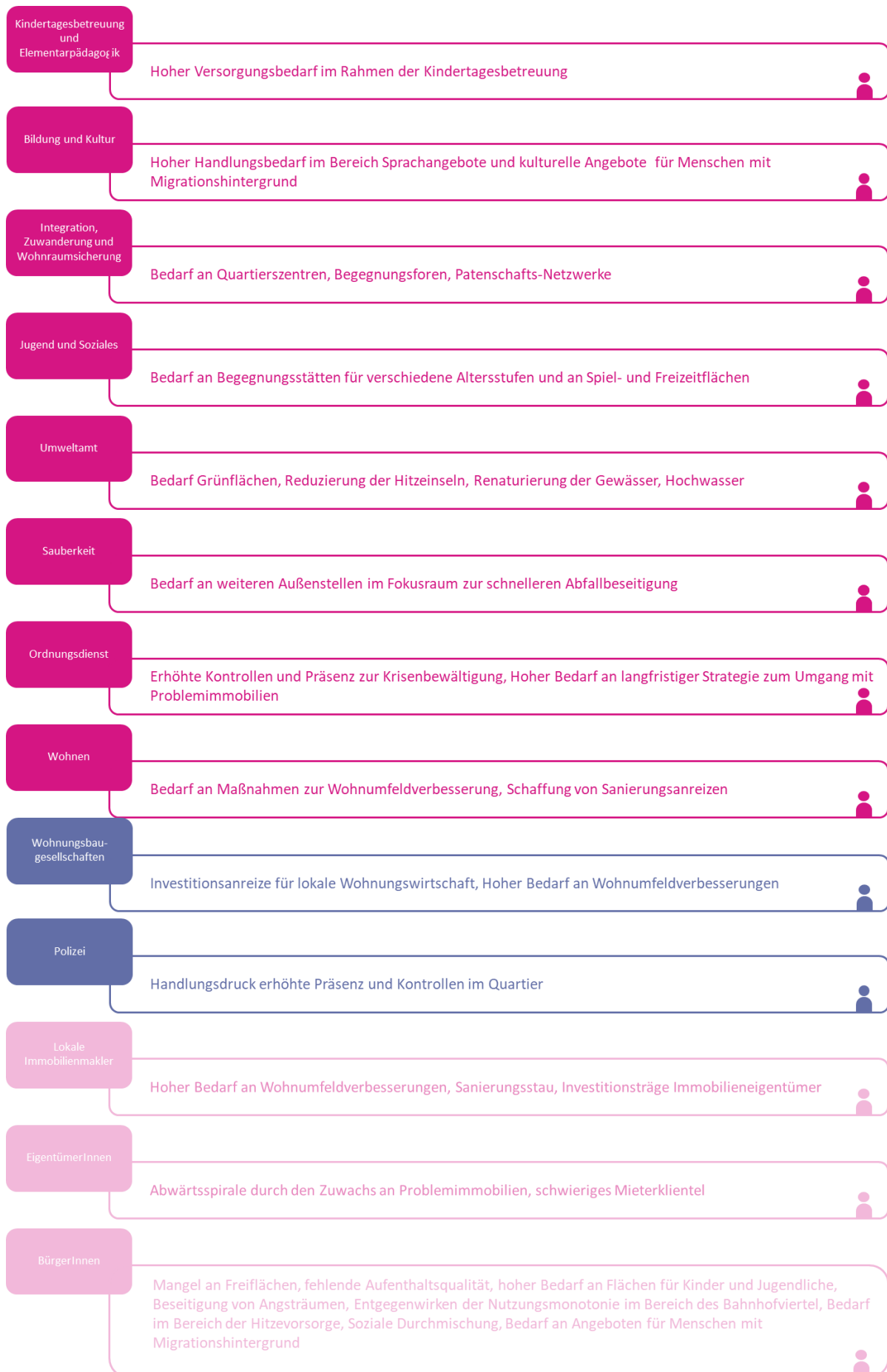
Die Umgestaltung des Gebiets wird nicht nur die Wohnverhältnisse beeinflussen, sondern auch die lokale Wirtschaft. Hier sind Wirtschaftsförderung und Arbeitsmarktintegration gefragt, um die Schaffung von Arbeitsplätzen und die Verbesserung der lokalen Wirtschaft zu fördern.

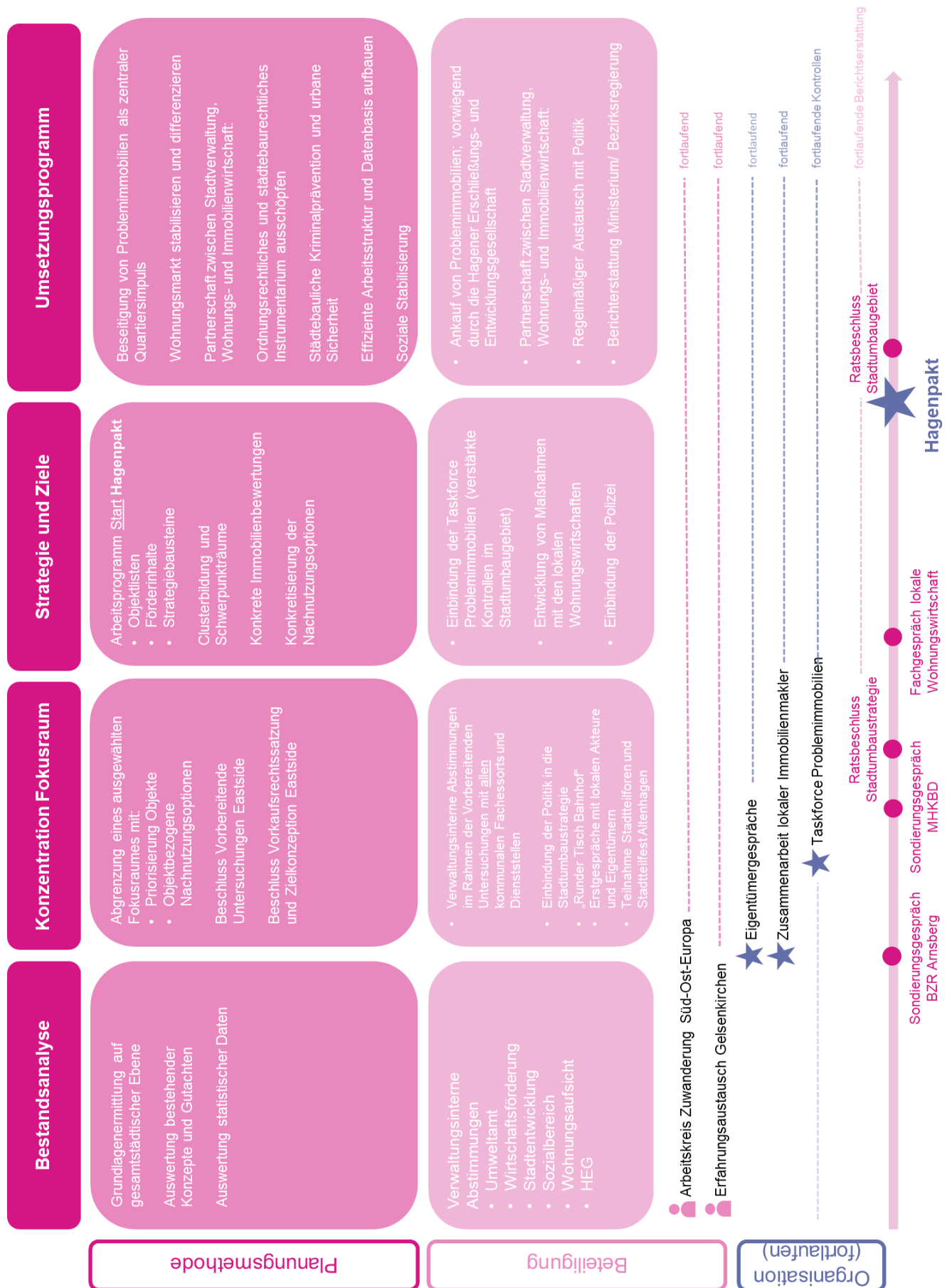
Im Rahmen diverser interner Beteiligungsformate, sowohl in koordinierten Abstimmungsrunden, als auch in einzelnen Fachgesprächen wurde der ausgewählte Fokusraum zunächst übereinstimmend abgegrenzt. Im Rahmen einer dialogorientierten Stadtentwicklung fanden Fachgespräche mit der lokalen Wohnungswirtschaft statt, um die spezifischen Anforderungen und Perspektiven für das Fokusraumgebiet zu berücksichtigen und final abzustimmen. Darüber hinaus wurden Gespräche mit einer Vielzahl weiterer Akteure geführt, darunter EigentümerInnen, Immobilienmakler, die Mittelstandsunion Kreisverband Hagen sowie Vertreter der Polizei. Diese Dialoge trugen dazu bei, ein gemeinsames Verständnis der Herausforderungen und Potenziale des Gebiets zu entwickeln.

Die Beteiligung der Bürgerinnen wurde ebenfalls durch die Teilnahme an Stadtteilsten und Quartiersforen aktiv gefördert, um die Bedürfnisse der Anwohner direkt in die Planungen einfließen zu lassen. Zudem wurden die Bezirksregierung und das Ministerium in die Planung einbezogen, um eine breite politische und fachliche Unterstützung sicherzustellen und den Dialog auf allen Ebenen zu fördern. Durch diese umfassende Akteursbeteiligung konnte ein partizipativer Planungsprozess gewährleistet werden, der die unterschiedlichen Interessen und Perspektiven der beteiligten Gruppen berücksichtigt.

Neben der breiten Partizipation ist jedoch auch die interdisziplinäre Zusammenarbeit von zentraler Bedeutung. Die komplexen Anforderungen an den ausgewählten Fokusraum erfordern einen ganzheitlichen Ansatz, der verschiedene Fachdisziplinen miteinander verbindet. So müssen neben städtebaulichen und architektonischen Fragestellungen auch Aspekte der sozialen Integration, der Umweltverträglichkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Sicherheitskonzepte berücksichtigt werden. Nur durch die enge Zusammenarbeit von Fachleuten aus unterschiedlichen Bereichen – wie Stadtplanung, Sozialplanung, Umweltplanung, Wirtschaftsentwicklung und Sicherheit – kann eine nachhaltige und zukunftsfähige Lösung entwickelt werden und eine integrierte Transformation des Gebiets erreicht werden, die sowohl den bedarfsgerechten Wohnraum schafft als auch die Integration der zugewanderten Menschen fördert.

Daher fließt der Input aus anderen Fachressorts und Dienststellen der Verwaltung, sowie auch privater und lokaler Akteure unmittelbar in den Hagenpakt mit folgenden Kernaussagen ein:





(3) SWOT

STÄRKEN

- ✓ Zentrale Lage und hohe Erreichbarkeit (Nähe zum Hauptbahnhof / übergeordnete Straßenachsen)
- ✓ Historisch gewachsene Quartiersstrukturen mit Identität → Baukultur
- ✓ Soziale und kulturelle Vielfalt
- ✓ Große zusammenhängende Entwicklungspotenziale
- ✓ Nähe zu vorhandenen Beratungs-, Unterstützungs- und Verwaltungseinrichtungen
- ✓ Kompakte, urbane Struktur mit kurzen Wegen
- ✓ Günstige Mieten
- ✓ Gute Erreichbarkeit zur Innenstadt → lokale Nahversorgung vorhanden
- ✓ Teilweise Aktive Zivilgesellschaft, Initiativen und Kreativszene

S

SCHWÄCHEN

- ✓ Barrierewirkung der Gleise: geringe Querbarkeit, Rückseitenlagen, getrennte Stadträume
- ✓ Überdurchschnittlich hohe Anteile von Arbeitslosen, insbesondere SGBII-Empfängern
- ✓ Hoher Anteil an EU2-Zuwanderern, hohe Abwanderungsraten bei der Mittelschicht
- ✓ Unterdurchschnittliche Wohnqualität, hoher Sanierungsstau und erhöhtes Aufkommen von Problemimmobilien
- ✓ Unattraktiver öffentlicher Raum: Hoher Versiegelungsgrad, hohes Verkehrsaufkommen, fehlende Freiflächen zur Kommunikation sowie zum Spielen, Freizeit und Erholung
- ✓ Soziale Spannungen; Konflikte zwischen den Bewohnern
- ✓ Defizite in der sozialen Infrastruktur: Fehlende Bildungs-, Betreuungs- und Freizeitmöglichkeiten
- ✓ Fehlende Integrations- und Sprachangebote für Menschen mit Migrationshintergrund
- ✓ fehlende Serviceangebote für Senioren und Angebote des Betreuten Wohnens;

W

CHANCEN

- ✓ Potenzial für Hof- und Blockinnenentwicklung (Begrünung und Entsiegelung)
- ✓ Potenzial als Wohnstandort für neue Zielgruppen → junges, studentisches Wohnen
- ✓ Potenzial für Verkehrsberuhigung und Aufenthaltsqualitätssteigerung
- ✓ Neuordnung untergenutzter Plätze als multifunktionale Stadträume
- ✓ Aufbau eines Willkommens- und Integrationsortes am Bahnhof -- Bündelung sozialer Angebote (Beratung, Information, Bildung)
- ✓ Stärkung von Gastronomie und kleinteiligem Handel
- ✓ Ausbau von Nachbarschafts- und Begegnungsorten
- ✓ Fassaden- und Dachbegrünung im dichten Bestand
- ✓ „Öffnung“ der Volme als Beitrag zur Hitze- und Starkregenvorsorge
- ✓ Aktivierung privater Eigentümer und lokale Wohnungswirtschaft als strategische Partner
- ✓ Ausbau von Beteiligungsformaten und Quartiersinitiativen
- ✓ Entwicklung zu einer urbanen Mobilitäts- und Eingangslage der Stadt
- ✓ Qualifizierung des Wohnungsbestands durch Sanierung im Bestand
- ✓ Vorbildquartier für integrierte Sozial- und Stadtentwicklung
- ✓ Klimaanpassung durch Straßenraumumbau

O

RISIKEN

- ✓ Verfestigung von Armut und Transferabhängigkeit
- ✓ Geringere Kaufkraft → Schwächung lokaler Ökonomie (Stadtzentrum)
- ✓ Entstehung weiterer Problemimmobilien → Abwertung des Wohnungsbestandes
- ✓ Soziale Entmischung und Verlust stabilisierender Bevölkerungsgruppen
- ✓ Konzentration von Armut und prekären Lebenslagen
- ✓ Sinkende Investitionsbereitschaft und Imageverlust einzelner Teilräume
- ✓ Ausbreitung ausbeuterischer Mietverhältnisse → Attraktivität für spekulative Eigentümerstrukturen
- ✓ Entstehung von Angsträumen und Verwahrlosung
- ✓ Soziale Spannungen und Konflikte
- ✓ Zunahme von Ordnungsbehördlichen Kontrollen und Polizeieinsätzen
- ✓ Schlechtere Bildungs- und Entwicklungschancen für Kinder und Jugendliche
- ✓ Abwanderung junger Familien
- ✓ Überlastung vorhandener Einrichtungen
- ✓ Förderung von dauerhaften Parallelstrukturen
- ✓ Geringere Arbeitsmarktintegration

T

Das Untersuchungsgebiet verfügt trotz erheblicher Problemlagen über substanzielle städtebauliche, soziale und wirtschaftliche Stärken. Diese bilden eine tragfähige Grundlage für eine integrierte Stadtumbaustategie, bei der bauliche, soziale und wirtschaftliche Maßnahmen zusammenwirken. Ohne integriertes Gegensteuern besteht jedoch das Risiko, dass sich das Gebiet nicht nur von der Gesamtstadt funktional und sozial entkoppelt, es wird sich auch dauerhaft auf Krisenverwaltung reduzieren und nur noch mit einem hohem Mitteleinsatz stabilisierbar sein.

C. Ziele und Strategiebausteine des Hagen-Pakts

Der Hagen-Pakt wird von drei Säulen getragen: kleinräumige Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung, Einsatz des rechtlichen und kriminalpräventiven Instrumentariums und sozialräumliche Stabilisierung. Damit fußt die Entwicklungspartnerschaft auf einer klaren Ziel- und Handlungssystematik:



(4) Strategiebaustein Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung

Strategieziel

Beseitigung von Problemimmobilien als zentraler Quartiersimpuls:

Kernziel der Entwicklungspartnerschaft ist die gezielte Beseitigung von Problemimmobilien durch die Optionen Gebäuderückbau oder Gebäudemodernisierung. Die Stadt Hagen hat derzeit stadtweit rund 350 Wohngebäude als Problemimmobilien identifiziert. Die Wohngebäude stehen entweder leer oder werden oft unter prekären Wohnverhältnissen genutzt. Im derzeit abgegrenzten Fokusraum befinden sich rund 230 Wohngebäude, also knapp zwei Drittel. Der Hagen-Pakt soll entscheidend dazu beitragen, die Optionen zur Beseitigung von Problemimmobilien in einem klar definierten Fokusraum vorzubereiten und umzusetzen: Erwerb und Rückbau von Objekten; bauliche Sicherung und Modernisierung von Objekten, ggf. nach Erwerb; ggf. Rückbau und Ersatzneubau in Einzelfällen;

Strategieelemente:

- > Konzentration auf Schlüsselimmobilien mit Mehrfachproblemlagen und hoher öffentlicher Wahrnehmbarkeit;
- > Rückbau findet vorrangig in städtebaulichen Konfliktlagen statt (Nähe zu Gewerbe, Immissionsbelastung, Umweltrisiken);
- > Sensibler Umgang mit stadtraumprägender Bausubstanz durch die Anwendung baukultureller Leitlinien;
- > Ressourcenschonende und intelligente Eingriffe in den Gebäudebestand unterstützen eine klimagerechte Immobilien- und Quartiersentwicklung;
- > Rückbauflächen werden für eine zukunftsorientierte Stadtentwicklung genutzt (urbane Freiräume, Klimaresilienz, Gewerbe- und Infrastrukturf lächen);

Strategieziel

Wohnungsmarkt stabilisieren und differenzieren:

Aktuell sind in Hagen rund 3.200 Wohneinheiten aufgrund mangelhafter Wohnqualität als nicht marktaktiver Angebotsüberhang einzuordnen. Ein Großteil dieser Wohnungen deckt sich mit den identifizierten Problemimmobilien. Die Wohnungsmarktstudie Hagen (2016) empfiehlt eine kombinierte Rückbau- und Aufwertungsstrategie für den Hagener Wohnungsmarkt. Problematische Bestände sollen vom Markt genommen werden und dafür neuer, qualitativ hochwertiger Wohnraum geschaffen werden. Der Anteil des Rückbaus soll dabei überwiegen, d. h. einem Neubau von 150 WE/Jahr soll ein Rückbau von 350 WE/Jahr gegenüberstehen. Aus heutiger Sicht sind Rück- und Neubauvolumina zu revidieren. Aufgrund der aktuellen Wohnungsbedarfe wird das Volumen für den Rückbau und Neubau (bzw. umfangreiche Modernisierung) jeweils mit 250 WE p. a. eingeordnet.

Das Mietniveau für marktaktive Bestandswohnungen liegt überwiegend unter den Bewilligungsmieten der öffentlichen Wohnraumförderung. Bezogen auf den betrachteten Fokusraum ist daher insgesamt von einem nicht funktionsfähigen Wohnungsmarkt auszugehen. Die Folgen sind fehlende Investitionsbereitschaft der ImmobilieneigentümerInnen, eklatante Instandhaltungsrückstände und eine durchgreifende Verwahrlosungsentwicklung mit weitreichender negativer Umfeldausstrahlung. Für Hagen ist damit neben dem Rückbau von Wohnungen die Wohnraummodernisierung der Schlüssel zur Stabilisierung und Ausdifferenzierung des Wohnungsmarktes, indem auch Angebote für neue Zielgruppen und mit gehobener Wohnungsqualität geschaffen werden.

Strategieelemente:

- > Wohngebäudemodernisierung und -neubau dient der Gewinnung neuer Zielgruppen und BewohnerInnenstrukturen (junges Wohnen, WG-Wohnen, barrierefreies Wohnen, Mehrgenerationen- und nachbarschaftsorientiertes Wohnen, selbstnutzende EigentümerInnen mit Eigenleistung);
- > Objekt- und wohnumfeldbezogenen Maßnahmen werden zur gebündelten Aufwertung von kleinräumigen Quartieren, Wohnlagen und Straßenzügen verknüpft;
- > Wohnumfeldqualitäten werden unter Abwägung der Folgekosten gezielt durch urbane Freiräume, Begegnungsorte und verkehrsreduzierte Räume geschaffen;
- > Erkenntnisse und Empfehlungen der derzeit in Quartieren des Fokusraums laufenden Projekte Prima. Klima. Ruhrmetropole (Prima. Klima. Wehringhausen – 67plus; Förderung durch Land NRW) und Urban Heat Labs – Cool down Eastside (ExWoSt-Modellvorhaben, Bundesförderung) werden im gesamten Fokusraum angewendet;

Strategieziel

Partnerschaft zwischen Stadtverwaltung, Wohnungs- und Immobilienwirtschaft:

Der Hagen-Pakt ist eine handlungsfähige Partnerschaft zwischen öffentlichen und privaten Akteuren. Durch eine intensive Kommunikation und den Einsatz der gemeinsamen Ressourcen und Fähigkeiten gelingt es, die Abwärts- in eine Aufwärtsspirale umzukehren. Dabei bekennen sich Stadtverwaltung, Akteure der institutionellen Wohnungswirtschaft und weitere private Akteure zum Engagement für eine Aufwertungsstrategie. Strategisches Kernprinzip ist hierbei einerseits Arbeitsteilung (Objekterwerb zum Rückbau als Kernaufgabe der öffentlichen Akteure) und Kooperation (Immobilienmodernisierung und -entwicklung durch Wohnungswirtschaft und private Akteure). Übergeordnete Handlungsmaxime ist die Schaffung von Investitionsanreizen und einer entwicklungsorientierten Standortbindung.

Strategieelemente:

- > Entwicklung von kleinräumigen Handlungsschwerpunkten (Cluster, z. B. Umfeld Hauptbahnhof, unteres Wehringhausen, Quartiere in Altenhagen), die mit den lokalen Beständen der Wohnungswirtschaft verknüpft werden;
- > Zügiger Erwerb und bauliche Sicherung von besonders problematischen, aber erhaltenswerten Gebäuden durch die Stadt Hagen, um eine langfristige Übernahmeperspektive durch Wohnungswirtschaft und private Akteure zu entwickeln;
- > Proaktive Ansprache, Beratung und Betreuung von Wohnungswirtschaft und privaten ImmobilieneigentümerInnen durch die Stadtverwaltung entwickelt und bündelt lokale Maßnahmenansätze (Initial- und Lotsenfunktion der öffentlichen Akteure);
- > Initiierung kleinräumiger Kooperationen von Akteuren der Wohnungswirtschaft und privaten Akteuren, um Modernisierungsvorhaben und Umfeldmaßnahmen gemeinsam umzusetzen.

(5) Strategiebaustein rechtliche Instrumente, Kriminalprävention und Sicherheit

Strategieziel

Ordnungsrechtliches und städtebaurechtliches Instrumentarium ausschöpfen:

Die Stadt Hagen kann auf wirkungsvolle Arbeitsstrukturen zur Anwendung des rechtlichen Instrumentariums zurückgreifen. Insbesondere durch die bisherige Tätigkeit der Task Force Problemimmobilien unter Koordination des Fachbereichs Öffentliche Sicherheit und Ordnung ist die Stadt Hagen in der Lage, wohnungsaufsichtsrechtliche, bauaufsichtsrechtliche, ordnungsrechtliche und leistungsrechtliche Instrumente anzuwenden und Mittel des Verwaltungszwangs einzusetzen. Gleichzeitig hat die Stadt Hagen Erfahrung in der Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts, um Objekte zu übernehmen oder Vereinbarungen mit den Erwerbenden abzuschließen. Diese operativen Handlungsroutinen werden zur Unterstützung der Entwicklungsziele des Hagen-Pakts verstärkt angewendet. Unterstützend wird das gesamte Sonderfördergebiet einschließlich angrenzender Bereiche insb. in Haspe als Verdachtsgebiet für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen untersucht. Ziel ist es, intransparentes und unseriöses EigentümerInnenverhalten konsequent zu verfolgen, um jegliche unlauteren Profitchancen zu vereiteln. Dazu ist es geboten, das gesamte Instrumentenspektrum auszuschöpfen:

Strategieelemente:

- > Konsequente Ansprache und Kommunikation gegenüber auffälligen EigentümerInnen;
- > Zusammenarbeit der beteiligten Stellen und Behörden intensivieren und weitere Stellen einbinden (z. B. Staatsanwaltschaft, Amtsgerichte, Grundbuchstellen);
- > Anwendung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen und damit verbundener sanierungsrechtlicher Instrumente des besonderen Städtebaurechts sowie städtebaulicher Gebote;
- > Ergänzung der ordnungsrechtlichen Instrumente um abgabenrechtliche Ansätze;
- > Gezielte Unterstützung durch eine qualifizierte externe Rechtsberatung;

Strategieziel**Städtebauliche Kriminalprävention und urbane Sicherheit:**

Mit der von der Polizei Hagen durchgeführten Mikrosegmentanalyse zur Verbesserung der urbanen Sicherheit (MIKUS-Ansatz nach LKA NRW) liegen für einen kleinräumigen Bereich des Fokusraumes Erkenntnisse und Empfehlungen vor. Daraus lassen sich Handlungsansätze ableiten, die darauf abzielen, die tatsächliche Sicherheitslage zu verbessern und auch das subjektive Sicherheitsempfinden positiv zu beeinflussen. Gleichzeitig verfolgt die Polizei Hagen bereits die Umsetzung von Präsenzkonzepthen für die Stadtteile Wehringhausen und Altenhagen. Übergreifendes Kernziel im Zuge des Hagen-Pakts ist es, besonders problematische und wahrnehmbare Objekte und das damit verbundene Umfeld anzugehen (Priorisierung nach Problemlage und Wahrnehmbarkeit). Dadurch bietet sich die Chance, schnell sichtbare Handlungserfolge zu erzielen, was Imagewandel und Sicherheitsgefühl entscheidend positiv unterstützt. Im Zuge baulicher Veränderungen sind Leitlinien der städtebaulichen Kriminalprävention konsequent anzuwenden, indem Baukörper, Nutzungen und öffentlicher Raum so konzipiert werden, dass Passantenströme, tageszeitliche Nutzungsintensität (z. B. bei Einzelhandel und Gastronomie) in Verbindung mit Beleuchtung und Stadtsauberkeit eine optimale soziale Kontrolle ermöglichen.

Strategieelemente:

- > Die Umsetzung des Hagen-Pakts und die Handlungsansätze der Sicherheitsbehörden sind eng aufeinander abzustimmen und unterstützen sich gegenseitig;
- > Die Unterbringung der Bundespolizei hat so zu erfolgen, dass der Standort optimal zur Stabilisierung des unmittelbaren Bahnhofsumfeldes beiträgt;
- > Die Priorisierung von Objekten und Vorhaben erfolgt auch unter kriminalpräventiven Aspekten. Jedes Vorhaben wird einer kriminalpräventiven Bewertung unterzogen. Präventionsrelevante Stellen der Polizei werden bei Planungen hinzugezogen;
- > Das Thema Kriminalprävention besitzt eine hohe Bedeutung im Rahmen von Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungen und Beratung für EigentümerInnen und BewohnerInnen;

Strategieziel**Effiziente Arbeitsstruktur und Datenbasis aufbauen:**

Die Umsetzung des Hagen-Pakt erfordert sowohl in der Zusammenarbeit mit Wohnungswirtschaft und privaten Akteuren als auch in der verwaltungsinternen Zusammenarbeit klare Zuständigkeiten und effiziente Abstimmungsprozesse. Insbesondere die konsequente Anwendung des ordnungsrechtlichen und städtebaurechtlichen Instrumentariums bedingt einen hohen Ressourceneinsatz und Durchhaltevermögen. Umso wichtiger sind daher die Voraussetzungen für effizientes Verwaltungshandeln und ein reibungsloser Informationsfluss. Daher sind hierzu die Potenziale der Digitalisierung zur Aufbau einer objektbezogenen Datenbasis und zum aufgabenunterstützenden Datenaustauschs auszuschöpfen.

Strategieelemente:

- > Unterstützung des Hagen-Paktes durch eine verwaltungsinterne Projektverfügung zur Gewährleistung effizienter Arbeitsstrukturen;
- > Aufbau einer verwaltungsinternen Datenplattform zur Unterstützung von Vorhaben, des Einsatzes rechtlicher Instrumente und zum Fördermittelmanagement unter Federführung des Fachbereiches Geoinformation und Liegenschaften;
- > Datenmanagement in Einklang mit datenschutzrechtlichen Erfordernissen;

(6) Strategiebaustein sozialräumliche Stabilisierung

Strategieziel**Überforderte Nachbarschaften entlasten:**

Die Beseitigung von Problemimmobilien und die kleinräumige Wohnungsmarktstabilisierung zielen darauf ab, die Quartiersbindung der ansässigen Bevölkerung zu stützen und neue Bevölkerungsschichten für die Quartiere zu gewinnen, so dass kaufkräftigere Haushalte der Einkommensmittelschicht zur sozialräumlichen Stabilisierung beitragen. In der Vergangenheit war zu beobachten, dass bei anhaltender internationaler Armutszuwanderung (Zuzüge von Menschen aus Südosteuropa, von geflüchteten Menschen) Haushalte der Einkommensmittelschicht die Quartiere verlassen. Eine Aufwertung des Wohnungsangebotes und des Wohnumfeldes stimuliert nur dann eine kaufkräftige Nachfrage, wenn das Zusammenleben in den Nachbarschaften durch Entlastungsangebote wie Quartierssozialarbeit, Alltagsbildung (Entsorgung, Sauberkeit, Rücksichtnahme), interkultureller Austausch, Wohnumfeldprojekte, Konfliktbearbeitung unterstützt wird. Die im Rahmen des Hagen-Paktes angestrebte Quartiersentwicklung soll hierfür der Motor sein.

Strategieelemente:

- > Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft entwickeln und erproben Formate und Angebote für eine entlastende Nachbarschaftsarbeit;
- > Bereitstellung von Ersatzwohnraum für Menschen, die aufgrund von Rückbau- oder Modernisierungsvorhaben ihre Wohnungen verlassen müssen. Dabei ist auf eine sozial ausgewogenen räumliche Verteilung hinzuwirken;
- > Beratung und Begleitung von Menschen, die in die Quartiere zuziehen und dabei in modernisierte Wohnungen einziehen („Willkommens-Paket“);

Strategieziel

Soziale Einrichtungen und Angebote stärken:

Die den Hagen-Pakt begleitende sozialräumliche Strategie setzt sowohl auf die Adressierung aus dem Ausland zugewandelter und integrationswilliger Menschen als auch auf ein Klientel, dessen Interesse durch modernisierten Wohnraum in einem aufgewerteten bahnhofs- und innenstadtnahen Umfeld für diese Quartiere geweckt wird. Damit rückt das Angebot an zielgruppenspezifischer sozialer Infrastruktur in den Vordergrund, die in der Lage ist, altersbezogene Betreuungs-, Bildungs- und Beratungseinrichtungen zu gewährleisten, die in besonderem Maße der angestrebten sozialen und kulturellen Mischung der Quartiere gerecht werden können.

Strategieelemente:

- > Stärkung sozialer Einrichtungen und Initiativen mit den Schwerpunkten
Bildung (Sprach- und interkulturelle Angebote),
Betreuung (hoher Versorgungsbedarf im Bereich Kindertagesbetreuung),
Beratung und Begegnung (Quartierszentren, -treffs, Begegnungsforen, Präsenzzräume für das Quartiersmanagement),
Nachbarschaftsinitiativen (z. B. Ehrenamts- und Patenschaftsnetzwerke);
- > Umsetzung eines Handlungsprogramms zur Armutsbekämpfung, v. a. Kinder- und Altersarmut;

Strategieziel

Willkommenskultur durch Beteiligung:

Durch den Hager Hauptbahnhof und die aus dem Ausland zugewanderten Menschen erhält der betrachtete Fokusraum eine Charakteristik, die ihn als Raum und Ort des Ankommens auszeichnet. Quartiere mit dieser Prägung sind typischerweise durch eine gewisse Zweckorientierung, Robustheit und Schlichtheit gekennzeichnet – sie haben als Transitraum zu fungieren. Dennoch lassen sich auch diese Quartiere als starkes Stück europäischer Stadt vorstellen. Dazu gehört allerdings eine bewusste Willkommenskultur, die durch eine breite Beteiligung der BewohnerInnen und NutzerInnen gestaltbar wird.

Strategieelemente:

- > Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft entwickeln und erproben zielgruppenspezifische Beteiligungsformate für ImmobilieneigentümerInnen und BewohnerInnen (Willkommenscenter im Quartier / One-Stop-Shop);
- > Stadtverwaltung und Wohnungswirtschaft setzen gemeinsam eine Kampagne zur Verbesserung des Standort- und Quartiersimages um;

D.

Maßnahmenkonzept: Einrichtung eines Sonderfördergebietes Hagen-Pakt

Anhand der gesamtstädtischen Stadtumbaustrategie wurde ein Fokusraum als zu vertiefendes Untersuchungsgebiet abgeleitet (vgl. Abschnitt B). Im Rahmen der durchgeführten Akteursbeteiligung, insbesondere durch einen intensiven Austausch mit den beteiligten Akteuren der Wohnungswirtschaft, wurde der Fokusraum in den nördlichen (Altenhagen), südlichen (Wehringhausen) und südwestlichen (Haspe) Randbereichen ergänzt, um die Verknüpfung von kleinräumigen Problemimmobilienschwerpunkten und lokalen Beständen der Wohnungswirtschaft gezielt abzubilden.

(7) Abgrenzung des Sonderfördergebietes

Im Ergebnis ist das beabsichtigte Sonderfördergebiet mit Bereichen in Altenhagen, Eckesey, dem Bahnhofsquartier, in Wehringhausen und Haspe wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten wird das Sonderfördergebiet durch den Querungsbereich der Volme mit der Becheltestraße (Bundesstraße 54) begrenzt. Die nördliche Grenze des Fördergebietes erstreckt sich von der Stadtbezirksgrenze Nord/Mitte bis hin zur Müllerverbrennungsanlage „Am Pfannenofen“. Die Umgrenzung umfasst damit den östlichen Rand des Wohnbezirkes Eckesey-Süd und verläuft südlich. Zunächst springend zwischen den Straßenzügen Wupperstraße, Lahnstraße und Neckarstraße, bevor sie über die Dreieckstraße auf den Märkischen Ring trifft.

Die östliche Grenze verläuft davon ausgehend mittig auf dem Märkischen Ring bis hin zur Badstraße, umfasst die Gebäudebestände nördlich des Finanzamtes und schließt den östlichen Bereich der Fördergebietes über die Rathausstraße und dann der Volme flankierend in Richtung Bahnhof wieder ab. Durch die südliche Abzweigung am Volkspark trifft die Abgrenzung auf die Elberfelder Straße, wodurch das gesamte Bahnhofsquartier mit in den Fokusraum eingeschlossen wird.

Über die Bergstraße kreuzt die Abgrenzung den Bergischen Ring, den sie nach Abzweigung in die Bucheystraße wieder verlässt. Über die Straßenzüge Grünstraße und die Dömburgstraße wird das Sonderfördergebiet im Osten des Stadtteils Wehringhausen begrenzt. Mit seiner bewegten Topografie und dem hohen Bestand an gründerzeitlichen Bebauung wird beinahe der gesamte Stadtteil in die Förderkulisse eingeschlossen.

Die südliche Begrenzung im Stadtteil Wehringhausen führt entlang der Eugen-Richter-Straße, über die Abzweigung an der Rehstraße auf die Bahngleise westlich in Richtung Haspe verlaufend. Im Stadtbezirk Haspe angekommen bildet die Kurze Straße das westlichste Ende des Fördergebietes. Über die Straßenzüge Berliner Straße, Rolandstraße und Tückingstraße trifft die Abgrenzung zunächst auf die Ennepe und kreuzt sie in Nord-Ost-Richtung. Sie verläuft weiter parallel zu den großflächigen Gewerbegebieten entlang des B7-Bandes hinter der Fläche Westside bis zum Zusammenfluss von Ennepe und Volme (vgl. folgende Karte).



Auf der Grundlage dieser räumlichen Abgrenzung und des vorliegenden Stadtumbaukonzeptes Hagen-Pakt (Sonderfördergebiet zur Quartiers- und Immobilienentwicklung) gemäß § 171b Abs. 2 S. 1 Baugesetzbuch unterstützt das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen die Einrichtung eines Sonderfördergebietes zur Beseitigung von nicht zukunftsfähigen Immobilienbeständen und zur Wohnraummodernisierung für die Stadt Hagen.

Gebäuderückbau und Gebäudemodernisierung sind die zentralen Optionen zur Beseitigung von Problemimmobilien und zur Stabilisierung des Wohnungsmarktes. Daher adressiert die Einrichtung eines Sonderfördergebietes und die damit verbundene städtebauliche Gesamtmaßnahme die relevanten Förderzugänge der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung. Erst dadurch wird es der Stadt Hagen ermöglicht, die dargestellten Strategieziele zu erreichen.

(8) Maßnahmen der Städtebauförderung

Mit den Instrumenten und Förderzwecken der Städtebauförderung sollen in dem Sonderfördergebiet nicht zukunftsfähige Immobilienbestände zurückgebaut werden. Dazu ist die Erlangung der eigentumsrechtlichen Verfügungsgewalt erforderlich. Erhaltenswerte Immobilienbestände, die einer Modernisierung und Qualifizierung im Sinne der Strategieziele des Hagenpakts zugeführt werden sollen, lassen sich mit Mitteln der Städtebauförderung ebenfalls erwerben und baulich sichern, wenn der Objektzustand dies erfordert. In beiden Fällen ist das Förderziel die Beseitigung städtebaulicher Missstände. Städtebauliche Missstände liegen insbesondere vor, wenn

- > die Objektlage durch eine städtebauliche Konfliktlage gekennzeichnet ist (Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse durch Immissionen aus gewerblichem Betrieb oder Verkehr, Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse durch Umweltrisiken wie z. B. Überflutungsgefahr, Hitzebelastung);
- > Objekt- und Ausstattungsstandard gesunden Wohnverhältnissen nicht entsprechen;
- > der Objektzustand eine zukunftsfähige Nutzungsperspektive für gesunde Wohnverhältnisse durch eine fortgeschrittene Verwahrlosung nicht gewährleistet;

Für erhaltenswerte Immobilienbestände und Rückbauflächen, auf denen Wohnungsneubau in der Lage ist, die formulierten Strategieziele zu verwirklichen, werden Investitionen der Wohnungswirtschaft oder privater Akteure durch qualitätssichernde Verfahren (Konzeptvergaben, Planungswettbewerbe) angestoßen.

Fördergegenstand:

Zentrales Förderinstrument der Städtebauförderung ist die Anwendung des Kommunalen Entwicklungsfonds nach Nr. 10.3 der Förderrichtlinie Stadterneuerung 2023 des Landes Nordrhein-Westfalen. Förderfähige Maßnahmen sind insbesondere

- > Erwerb von Grundstücken zum Verkehrswert einschl. Erwerbsnebenkosten (Nr. 8.2);
- > Leistungen für objektbezogene Planungen (z. B. Artenschutzprüfung, Rückbaukonzept, bauliche Sicherung und Instandsetzung) (Nr. 8.2, 8.4, 9.2);
- > Leistungen im Zusammenhang mit dem Wohnungsfreizug (Nr. 8.3);
- > Rückbaumaßnahmen (Nr. 8.4);
- > Herrichtung der Rückbauflächen als Grün- und Freifläche (Nr. 8.4);
- > Leistungen zur baulichen Objektsicherung und -instandsetzung (Vermeidung einer Substanzverschlechterung), insbesondere zur Abdichtung von Dach und Fassade, Beseitigung von Bauschäden, statische Ertüchtigung, Entkernung, Entrümpelung, Schädlingsbekämpfung (Nr. 9.2);
- > Leistungen für Konzeptvergaben;
- > Leistungen für übergreifende Analysen, Konzepte und Beratung;

Finanzierung und Förderkonditionen:

Die unrentierlichen Kosten des Kommunalen Entwicklungsfonds werden mit Landes- und Bundesmitteln aus der Städtebauförderung im einzurichtenden Sonderfördergebiet finanziert. Die Stadt Hagen finanziert die förderfähigen Ausgaben mit einem reduzierten Eigenanteil in Höhe von 10 Prozent. Weiterveräußerungserlöse sind von den förderfähigen Ausgaben abzuziehen. Zum Stand des vorliegenden Stadtumbaukonzeptes umfasst die Objektliste zum Kommunalen Entwicklungsfonds 76 Einzelobjekte.

Die Stadt Hagen führt derzeit vorbereitende Untersuchungen zur Einrichtung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen im Sonderfördergebiet durch. Dabei ist die Prüfung von weiteren Sanierungsverdachtsgebieten auf das gesamte Sonderfördergebiet auszudehnen. Die Stadt Hagen bereitet parallel zur Festlegung von Sanierungsgebieten Programmgebiete der Regelstädtebauförderung vor, um die Erreichung der Strategieziele im Sinne eines durchgreifenden Aufwertungsprozesses sicherzustellen.

(9) Maßnahmen der Wohnraumförderung

Die öffentliche Wohnraumförderung ist das Schlüsselinstrument zur Wohnraummodernisierung in dem Sonderfördergebiet. Die Mittel dienen der Modernisierung, ggf. auch dem Neubau bzw. Ersatzneubau von Wohnraum. Die jeweils gelten förderrechtlichen Instrumente der Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen werden so eingesetzt, dass die Ziele des Strategiebausteins Wohnungsmarkt- und Quartiersentwicklung erreicht werden. Zentrale Zielsetzung ist die Stimulierung von bestandsorientierten Investitionen zur Qualifizierung und Ausdifferenzierung des Wohnungsangebotes in Verbindung mit der Beseitigung des nicht marktaktiven Wohnungsüberhangs. Adressat ist die Wohnungswirtschaft, aber auch leistungsfähige private ImmobilieneigentümerInnen.

Fördergegenstand:

Es gelten die Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen. Zusätzlich ist anwendbar:

- > Bei der Förderung von Modernisierung und Neubau kann die Bewilligungsbehörde auf die Einkommensgrenzen bei der Belegungsbindung zur sozialen Stabilisierung der BewohnerInnen-schaft in Abstimmung mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung verzichten.
- > Die Übertragung von Mietpreis- und Belegungsbindungen aus einer Neubauförderung auf Altbestand wird flexibel genutzt (bedarfsangepasste mittelbare Belegung).
- > Im Rahmen der gemeinsamen Erklärung zum Hagen-Pakt werden vergünstigte Förderkonditionen der Wohnraumförderung in Aussicht gestellt (Inanspruchnahme von Zusatzdarlehen, Anerkennung von Kosten, erhöhte Tilgungsnachlässe);
- > Kosten für Planungswettbewerbe für Modernisierungen und (Ersatz-)Neubauten werden bis zur Höhe von maximal 3.600 Euro pro Wohnung gefördert.

Finanzierung und Förderkonditionen:

Mittel der öffentlichen Wohnraumförderung nach den jeweils geltenden Wohnraumförderbestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen werden mit gestaffelten und teilweise erhöhten Tilgungsnachlässen gewährt. Für wohnungswirtschaftliche Vorhaben, die der Vereinbarung entsprechen, wird die ausreichende Bereitstellung von Mitteln der Wohnraumförderung während der Laufzeit des aktuellen Wohnraumförderprogramms 2023-2027 als separates Budget zusätzlich zum jährlich erteilten Regelbudget gewährleistet. Falls erforderlich werden der Stadt Hagen zusätzliche Förderkontingente projektbezogen bereitgestellt.

(10) Räumliche Strategie: Quartiersentwicklung durch Maßnahmencluster

Im Rahmen des Hagenpakts ist vorgesehen, sowohl integrierte Quartiersentwicklungen auf gesamtheitliche Weise anzugehen als auch gezielte, kleinere Maßnahmencluster im Stadtumbaugebiet umzusetzen. Die Umsetzung kleinräumlicher Arbeitspakete trägt lokal zu einer Verbesserung der Wohnsituation bei und reduziert in der Gesamtheit die Zahl der nicht zukunftsfähigen Bestände im Einklang mit dem übergeordneten Konzept. Die Gruppierung macht außerdem Sinn, weil sie eine koordinierte, ressourcenschonende und nachhaltige Herangehensweise an die Sanierung von Problemimmobilien ermöglicht. Sie stellt sicher, dass Sanierungen und Modernisierungen effektiv durchgeführt werden, die Lebensqualität der Bewohner langfristig verbessert wird und gleichzeitig soziale Integration und wirtschaftliche Nachhaltigkeit im Stadtteil gefördert werden. Für diese Cluster wird zunächst eine städtebauliche Zielsetzung basierend auf lokalen Problemlagen formuliert, bevor geeignete städtebauliche Instrumente zur Umsetzung eingesetzt werden. Ziel ist es, einerseits die sozialräumliche Bindung an Wohnquartiere als sogenannte „Bleiberäume“ zu stärken und aufzuwerten, andererseits aber auch in Wohnvierteln mit geringerer Wohnqualität oder baulichen und funktionalen Mängeln Rückbau- und Umnutzungsprozesse voranzutreiben.

Aus der Stadtumbaustrategie lassen sich dreizehn teilräumliche Cluster ableiten, die eine Konzentration problematischer Immobilien darstellen. Die Auswahl dieser Cluster erfolgt anhand der gesamtstädtischen Analyse aus der Stadtumbaustrategie und der Ballung der Immobilienbestände der lokalen Wohnungsbaugesellschaften in bestimmten Bereichen.

Schwerpunktraum Bahnhof

Maßnahmencluster C1

Altenhagener Straße, Am Hauptbahnhof, Eckeseyer Straße, Graf-von-Galen-Ring, Altenhagener Brücke, Fehrbelliner Straße, Adolfstraße, Düppelstraße, Märkischer Ring, Wittekindstraße, Hugo-Preuß-Straße, Hindenburgstraße,

Strategische Partner:

HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten, hoher Anteil an dichter gründerzeitlichen Bebauung; sehr gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; verkehrsgeprägte Schnittstelle zwischen Altenhagen und Innenstadt; Nutzungsmix zwischen Gewerbe, Dienstleistung, teils leerstehende Gebäude und Verkehrsflächen;
große Verkehrsflächen und Versiegelung mit wenig Grün oder Aufenthaltsqualität; geringe Erlebbarkeit Volme

Problemlage

Teilweise hohe sanierungsbedürftige Gebäudebestände, hoher Anteil an Problemimmobilien hohe Leerstandquoten (Zäsur leerstehendes Hochhaus der Agentur für Arbeit); wirtschaftlich mindergenutzte Gewerbeflächen, homogenes Sortimentsangebot, Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur notwendig – Abriss der Ebene 2- alternative Verkehrsführung; Mangel an barrierefreiem Wohnraum, hoher Anteil an einkommensschwachen Haushalten und einen vergleichsweise hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund (insbesondere EU2); geringe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum, Behördenschwerpunkt der Polizei und Ordnungsbehörden; Klimatische Probleme, wie Hitzebelastung, Überschwemmungsbereiche der Volme

Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, teilweise massiver Rückbau und Teiltrückbau zugunsten von Grünflächen

Wohnformen

preisgünstiges Wohnen für Studenten und junge Familien, Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten; höherwertige Dachgeschosswohnungen, Mehrgenerationenwohnen; unterstützende Wohnformen und Soziale Wohnprojekte (Wohnen für Hilfe); barrierefreie Anpassung der Altbauten, soziale Durchmischung

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Attraktivierung und Zugänglichkeit des Volme Ufers (Volmeblock), Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen durch massiven Rückbau – Stadtteilpark Altenhagen, Steigerung des Sicherheitsempfinden im Wohnumfeld durch gezielte Beleuchtung, Förderung der Sauberkeit; Schaffung und Ausbau von sicheren Fuß- und Radwegen; Förderung von Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening / Pocketparks

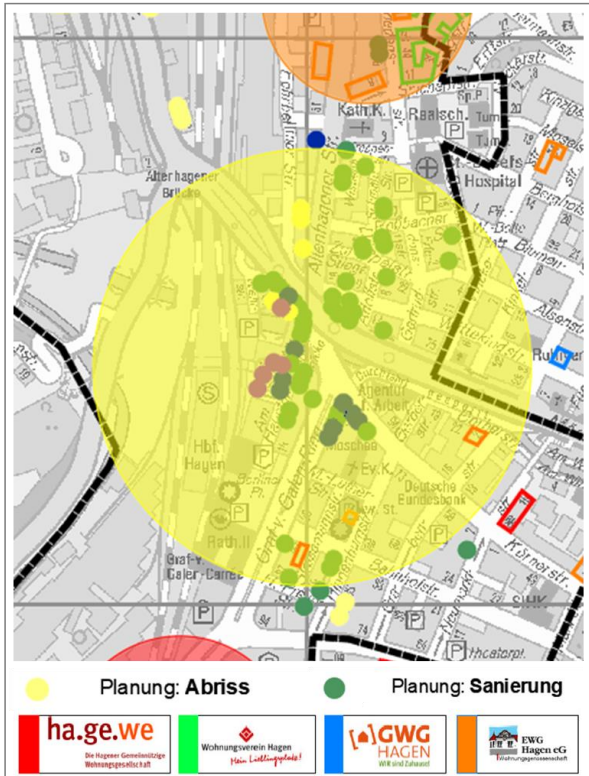
Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von Begegnungsorten, Jugendtreffs und Quartierszentren, Erweiterung von Beratungs- und Sprachangeboten.

Interkulturelle Begegnungszentren: Unterstützung von Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund durch Beratung, Sprachkurse und Integrationshilfen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz, Förderung von Fahrradinfrastruktur und Car-Sharing-Stationen; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäumen und Schaffung von Schattenplätzen.



Schwerpunktraum Wehringhausen

Maßnahmencluster C2

Bodelschwingplatz, Wehringhauser Straße

Strategische Partner:

HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten; hoher Anteil an gründerzeitlichen Bebauung; Anschluss an den Stadtwald im Süden; gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; Lebendige, diverse Nachbarschaft, Kreativszene

Problemlage

Teilweise hohe sanierungsbedürftige Bereiche, Verbesserung der Infrastruktur notwendig, Mangel an barrierefreiem Wohnraum, hoher Anteil an einkommensschwachen Haushalten und einen vergleichsweise hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund (insbesondere EU2)



Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, Rückbau und Teilrückbau zur Entsiegelung der Blockinnenhöfe

Wohnformen

preisgünstiges Wohnen für Studenten und junge Familien, Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten; Mehrgenerationenwohnen; unterstützende Wohnformen und Soziale Wohnprojekte (Wohnen für Hilfe); Hybride Wohnformen (Wohnen und Arbeiten – Ateliers, Handwerk etc.); Clusterwohnungen

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen; Steigerung der Sicherheit im Wohnumfeld durch gezielte Beleuchtung; Förderung von Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening, Förderung von Kunst im öffentlichen Raum (Fassadenverschönerung, Street Art)

Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von interkulturellen Begegnungsorten und Quartierszentren, Erweiterung von Beratungs- und Sprachangeboten; Unterstützungsangebote von Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund durch Beratung, Sprachkurse und Integrationshilfen

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz, Förderung von Fahrradinfrastruktur und Car-Sharing-Stationen; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäumen und Schaffung von Schattenplätzen. lokale Wertschöpfung stärken durch Reparaturcafés & Tauschbörsen

Schwerpunktraum Eckesey

Maßnahmencluster C3

Eckeseyer Straße

Strategische Partner:

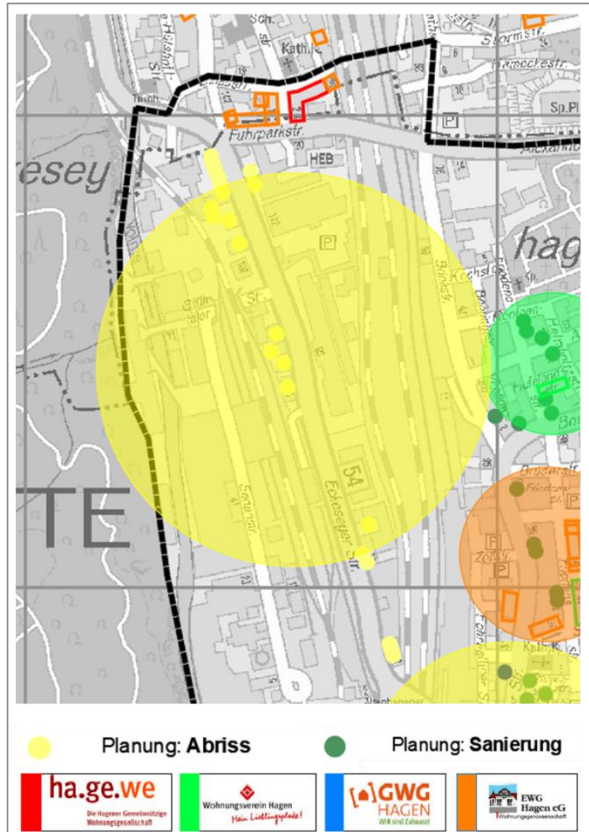
HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Historisch gewachsene Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe, vereinzelte Wohngebäude entlang der stark frequentierten Bundesstraße B54, ältere Wohnhäuser, teils Gründerzeit- und Nachkriegsbauten

Problemlage

Hoher Anteil an einkommensschwachen Haushalten und einen vergleichsweise hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund; wenig grüne Infrastruktur; Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe; Dominanz der Verkehrsachse als städtebauliche Barriere und Durchgangsstraße



Vorhaben

Schwerpunkt: Rückbau

Steuerung der Nutzungen durch den Rückbau der vorhandenen Wohnbebauung; bestehende Gewerbebetriebe sichern und ergänzen, Kleinunternehmen, Handwerk und Dienstleister fördern, die dem Quartier dienen; langfristige Umgestaltung des Straßenraumes

Schwerpunktraum Kückelhausen

Maßnahmencluster C4

Rehstraße, Wehringhauser Straße, Berliner Straße

Strategische Partner:

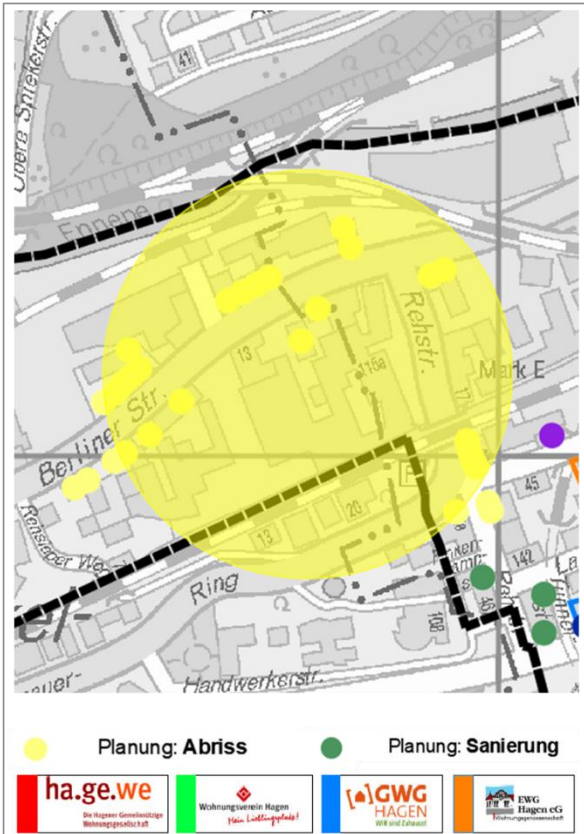
HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Historisch gewachsene Gemengelage zwischen Wohnen und Gewerbe, vereinzelte Wohngebäude entlang der stark frequentierten Bundesstraße B7, ältere Wohnhäuser, teils Gründerzeit- und Nachkriegsbauten

Problemlage

Hoher Anteil an einkommensschwachen Haushalten und einen vergleichsweise hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund; wenig grüne Infrastruktur; Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Gewerbe; Dominanz der Verkehrsachse als städtebauliche Barriere und Durchgangsstraße



Vorhaben

Schwerpunkt: Rückbau

Steuerung der Nutzungen durch den Rückbau der vorhandenen Wohnbebauung; bestehende Gewerbebetriebe sichern und ergänzen, Kleinunternehmen, Handwerk und Dienstleister fördern, die dem Quartier dienen; langfristige Umgestaltung des Straßenraumes

Schwerpunktraum Altenhagen

Maßnahmencluster C5

Alleestraße

Strategische Partner:

HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten, überwiegend multinationale, internationale Bevölkerung; hoher Anteil an gründerzeitlichen Bebauung, stark verdichtete Quartiere; gute Nahversorgung, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr,

Problemlage

Teilweise hohe Leerstände, Sanierungsbedarf und marode Bausubstanz; Mangel an barrierefreiem Wohnraum; Müllproblematik im öffentlichen Raum; hoher Anteil an finanziell schwachen Bevölkerungsgruppen, hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund; fehlende Aufenthaltsqualität, Mangel an Grün- und Freiflächen



Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, kein Rückbau zu erwarten

Wohnformen

preisgünstiges Wohnen für junge Familien, Wohnanlagen für Jung & Alt, mit Gemeinschaftsräumen für Kinderbetreuung, Freizeit oder Nachbarschaftstreffen; unterstützende Wohnformen und Soziale Wohnprojekte (Wohnen für Hilfe); Co-Housing oder Hausgemeinschaften, bei denen private Wohneinheiten mit großen Gemeinschaftsflächen kombiniert werden; Seniorenwohnungen mit Betreuung, altersgerechte Wohnungen mit Serviceangeboten

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen; Steigerung der Sicherheit im Wohnumfeld durch gezielte Beleuchtung, sichere Geh- und Radwege; Förderung von Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening,)

Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von Begegnungsorten und Quartierszentren, Erweiterung von Beratungs- und Sprachangeboten; Multifunktionale Treffpunkte für Nachbarschaftsaktionen

Interkulturelle Begegnungszentren: Unterstützung von Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund durch Beratung, Sprachkurse und Integrationshilfen; Patenschaften für Grünflächen und öffentliche Plätze

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz, Förderung von Fahrradinfrastruktur und Car-Sharing-Stationen; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäumen und Schaffung von Schattenplätzen

Schwerpunktraum Altenhagen

Maßnahmencluster C6

Alleestraße, Boeler Straße, Brinkstraße, Helmholtzstraße

Strategische Partner:

HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten, überwiegend multinationale, internationale Bevölkerung; hoher Anteil an gründerzeitlichen Bebauung, stark verdichtete Quartiere; gute Nahversorgung, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr,

Problemlage

Teilweise hohe Leerstände, Sanierungsbedarf und marode Bausubstanz; Mangel an barrierefreiem Wohnraum; Müllproblematik im öffentlichen Raum; hoher Anteil an finanziell schwachen Bevölkerungsgruppen, hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund; fehlende Aufenthaltsqualität, Mangel an Grün- und Freiflächen; insgesamt schlechtes Stadtteilimage und negatives Erscheinungsbild

Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, kein Rückbau zu erwarten

Wohnformen

preisgünstiges Wohnen junge Familien, Wohnanlagen für Jung & Alt, mit Gemeinschaftsräumen für Kinderbetreuung, Freizeit oder Nachbarschaftstreffen; unterstützende Wohnformen und Soziale Wohnprojekte (Wohnen für Hilfe); Hausgemeinschaften, bei denen private Wohneinheiten mit großen Gemeinschaftsflächen kombiniert werden; Seniorenwohnungen mit Betreuung, altersgerechte Wohnungen mit Serviceangeboten

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen; Steigerung der Sicherheit im Wohnumfeld durch gezielte Beleuchtung, Förderung von sicheren Geh- und Radwegen; Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening

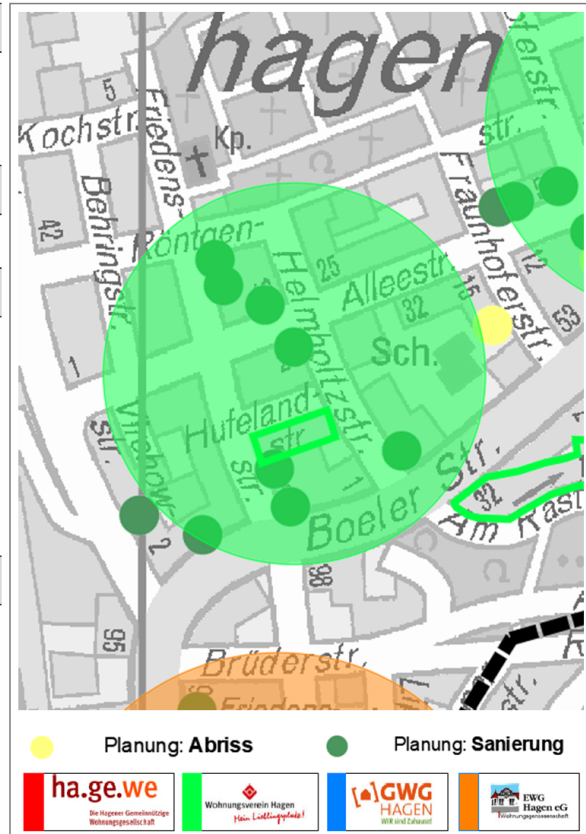
Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von Begegnungsorten und Quartierszentren, Erweiterung von Beratungs- und Sprachangeboten; Multifunktionale Treffpunkte für Nachbarschaftsaktionen

Interkulturelle Begegnungszentren: Unterstützung von Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund durch Beratung, Sprachkurse und Integrationshilfen; Patenschaften für Grünflächen und öffentliche Plätze

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz, Förderung von Fahrradinfrastruktur und Car-Sharing-Stationen; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäumen und Schaffung von Schattenplätzen.



Schwerpunktraum Altenhagen

Maßnahmencluster C7

Altenhagener Straße, Friedensstraße

Strategische Partner:

HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten, überwiegend multinationale, internationale Bevölkerung; hoher Anteil an gründerzeitlichen Bebauung, stark verdichtete Quartiere; gute Nahversorgung, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr,

Problemlage

Teilweise hohe Leerstände, Sanierungsbedarf und marode Bausubstanz; Mangel an barrierefreiem Wohnraum; Müllproblematik im öffentlichen Raum; hoher Anteil an finanziell schwachen Bevölkerungsgruppen, hoher Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund; fehlende Aufenthaltsqualität, Mangel an Grün- und Freiflächen; insgesamt schlechtes Stadtteilimage und negatives Erscheinungsbild



Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, kein Rückbau zu erwarten

Wohnformen

preisgünstiges Wohnen junge Familien, Wohnanlagen für Jung & Alt, mit Gemeinschaftsräumen für Kinderbetreuung, Freizeit oder Nachbarschaftstreffen; unterstützende Wohnformen und Soziale Wohnprojekte (Wohnen für Hilfe); Hausgemeinschaften, bei denen private Wohneinheiten mit großen Gemeinschaftsflächen kombiniert werden; Seniorenwohnungen mit Betreuung, altersgerechte Wohnungen mit Serviceangeboten

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen; Förderung von Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening,

Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von Begegnungsorten und Quartierszentren, Erweiterung von Beratungs- und Sprachangeboten; Multifunktionale Treffpunkte für Nachbarschaftsaktionen

Interkulturelle Begegnungszentren: Unterstützung von Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund durch Beratung, Sprachkurse und Integrationshilfen; Patenschaften für Grünflächen und öffentliche Plätze

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz, Förderung von Fahrradinfrastruktur und Car-Sharing-Stationen; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäumen und Schaffung von Schattenplätzen.

lokale Wertschöpfung stärken durch Reparaturcafés & Tauschbörsen

Schwerpunktraum Wehringhausen

Maßnahmencluster C8

Södingstraße, Wehringhauser Straße,
Schwanenstraße

Strategische Partner:

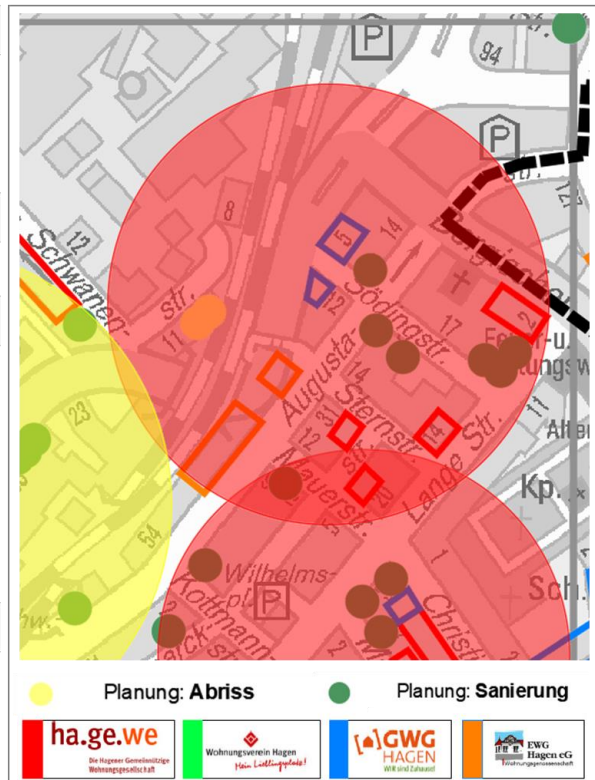
HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten, hoher Anteil an gründerzeitlichen Bebauung, Anschluss an den Stadtwald im Süden, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, fußläufige Erreichbarkeit an den Hagener Hauptbahnhof und die Innenstadt; Lebendige, diverse Nachbarschaft, Kreativszene

Problemlage

Teilweise hohe sanierungsbedürftige Bereiche, Verbesserung der Infrastruktur notwendig, Topographie als Herausforderung, Mangel an barrierefreiem Wohnraum, hoher Anteil an finanziell schwachen Bevölkerungsgruppen



Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, Rückbau Wohnen Wehringhauser Straße

Wohnformen

preisgünstiges Wohnen für Studenten und junge Familien, Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten; Mehrgenerationenwohnen; unterstützende Wohnformen und Soziale Wohnprojekte (Wohnen für Hilfe); Hybride Wohnformen (Wohnen und Arbeiten – Ateliers, Handwerk etc.); Clusterwohnungen

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen, Steigerung der Sicherheit im Wohnumfeld durch gezielte Beleuchtung, Förderung von Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening, Förderung von Kunst im öffentlichen Raum (Fassadenverschönerung, Street Art)

Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von Begegnungsorten und Quartierszentren, Erweiterung von Beratungs- und Sprachangeboten.

Interkulturelle Begegnungszentren: Unterstützung von Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund durch Beratung, Sprachkurse und Integrationshilfen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz, Förderung von Fahrradinfrastruktur und Car-Sharing-Stationen; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäumen und Schaffung von Schattenplätzen. lokale Wertschöpfung stärken durch Reparaturcafés & Tauschbörsen

Schwerpunktraum Wehringhausen

Maßnahmencluster C9

Lange Straße, Buscheystraße

Strategische Partner:

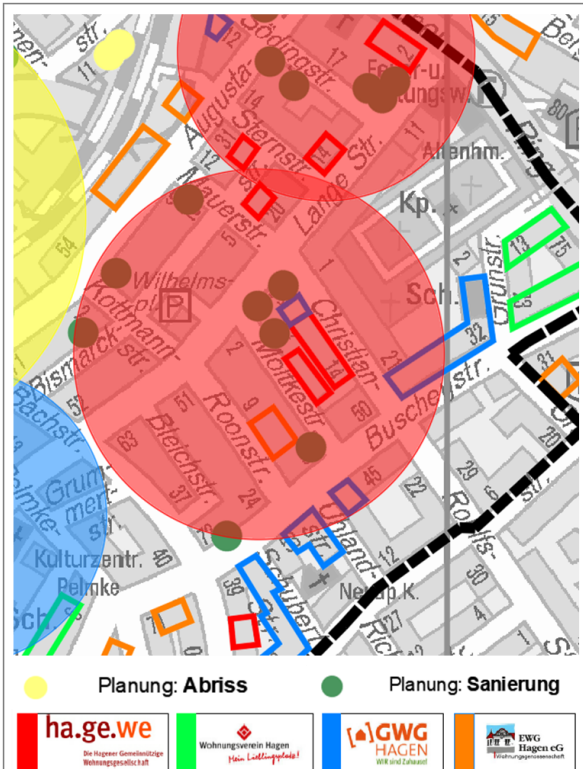
HEG **ha.ge.we** Wohnungsverein **GWG** EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten, hoher Anteil an gründerzeitlichen Bebauung, Anschluss an den Stadtwald im Süden, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr;
Lebendige, diverse Nachbarschaft, Kreativszene

Problemlage

Teilweise hohe sanierungsbedürftige Bereiche, Verbesserung der Infrastruktur notwendig, Topographie als Herausforderung, Mangel an barrierefreiem Wohnraum



Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, kein Rückbau zu erwarten

Wohnformen

preisgünstiges Wohnen für Studenten und junge Familien, Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten; Mehrgenerationenwohnen; unterstützende Wohnformen und Soziale Wohnprojekte (Wohnen für Hilfe); Hybride Wohnformen (Wohnen und Arbeiten – Ateliers, Handwerk etc.); Clusterwohnungen

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen, Steigerung der Sicherheit im Wohnumfeld durch gezielte Beleuchtung, Förderung von Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening, Förderung von Kunst im öffentlichen Raum (Fassadenverschönerung, Street Art)

Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von Begegnungsorten und Quartierszentren, Erweiterung von Beratungs- und Sprachangeboten.

Interkulturelle Begegnungszentren: Unterstützung von Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund durch Beratung, Sprachkurse und Integrationshilfen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz, Förderung von Fahrradinfrastruktur und Car-Sharing-Stationen; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäumen und Schaffung von Schattenplätzen.

lokale Wertschöpfung stärken durch Reparaturcafés & Tauschbörsen

Schwerpunktraum Wehringhausen

Maßnahmencluster C10

AugustasträÙe

Strategische Partner:

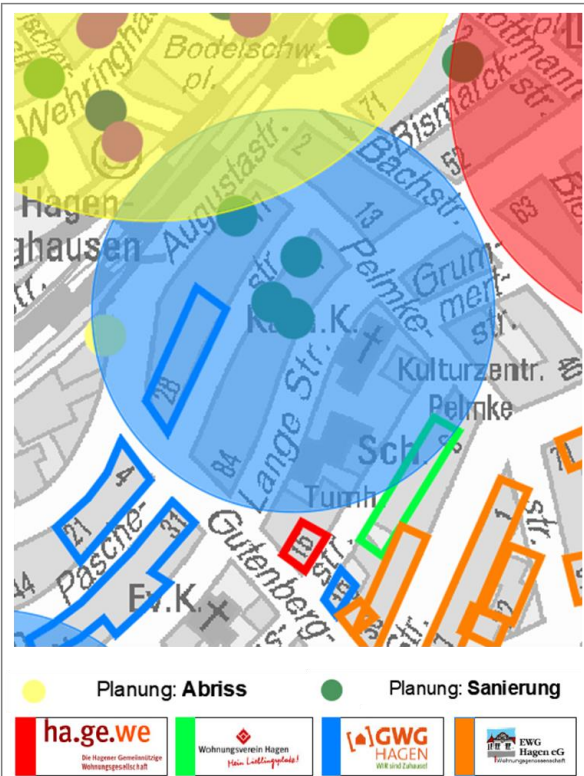
HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten, hoher Anteil an gründerzeitlichen Bebauung, Anschluss an den Stadtwald im Süden, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr;
Lebendige, diverse Nachbarschaft, Kreativszene

Problemlage

Teilweise hohe sanierungsbedürftige Bereiche, Verbesserung der Infrastruktur notwendig, Topographie als Herausforderung, Mangel an barrierefreiem Wohnraum



Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, kein Rückbau zu erwarten

Wohnformen

preisgünstiges Wohnen für Studenten und junge Familien, Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten; Mehrgenerationenwohnen; unterstützende Wohnformen und Soziale Wohnprojekte (Wohnen für Hilfe); Hybride Wohnformen (Wohnen und Arbeiten – Ateliers, Handwerk etc.); Clusterwohnungen

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen, Steigerung der Sicherheit im Wohnumfeld durch gezielte Beleuchtung, Förderung von Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening, Förderung von Kunst im öffentlichen Raum (Fassadenverschönerung, Street Art)

Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von Begegnungsorten und Quartierszentren, Erweiterung von Beratungs- und Sprachangeboten.

Interkulturelle Begegnungszentren: Unterstützung von Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund durch Beratung, Sprachkurse und Integrationshilfen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz, Förderung von Fahrradinfrastruktur und Car-Sharing-Stationen; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäumen und Schaffung von Schattenplätzen.

lokale Wertschöpfung stärken durch Reparaturcafés & Tauschbörsen

Schwerpunktraum Wehringhausen

Maßnahmencluster C11

Eugen-Richter-Straße, Franklinstraße, Lange Straße

Strategische Partner:

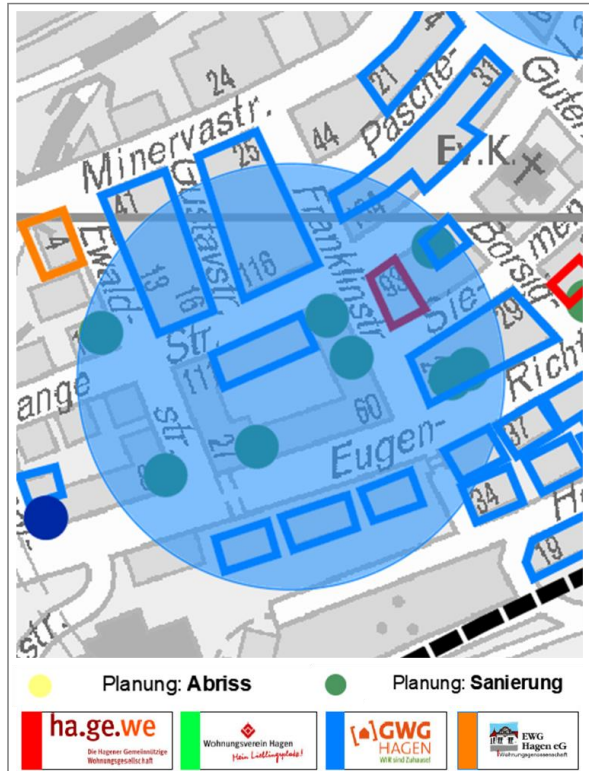
HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten, hoher Anteil an gründerzeitlichen Bebauung, Anschluss an den Stadtwald im Süden, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; fußläufige Erreichbarkeit Kita und Grundschulen; Lebendige, diverse Nachbarschaft, Kreativszene

Problemlage

Teilweise hohe sanierungsbedürftige Bereiche, Ballung an Problemimmobilien; Verbesserung der Infrastruktur notwendig, Topographie als Herausforderung, Mangel an barrierefreiem Wohnraum



Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, kein Rückbau zu erwarten

Wohnformen

preisgünstiges Wohnen für Studenten und junge Familien, Förderung von gemeinschaftlichen Wohnprojekten; Mehrgenerationenwohnen; unterstützende Wohnformen und Soziale Wohnprojekte (Wohnen für Hilfe); Hybride Wohnformen (Wohnen und Arbeiten – Ateliers, Handwerk etc.); Clusterwohnungen

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen, Steigerung der Sicherheit im Wohnumfeld durch gezielte Beleuchtung, Förderung von Gemeinschaftsgärten / Urban Gardening, Förderung von Kunst im öffentlichen Raum (Fassadenverschönerung, Street Art)

Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von Begegnungsorten und Quartierszentren, Erweiterung von Beratungs- und Sprachangeboten; Interkulturelle Begegnungszentren: Unterstützung von Migranten und Menschen mit Migrationshintergrund durch Beratung, Sprachkurse und Integrationshilfen.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz, Förderung von Fahrradinfrastruktur und Car-Sharing-Stationen; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäume und Schaffung von Schattenplätzen; lokale Wertschöpfung stärken durch Reparaturcafés & Tauschbörsen

Schwerpunktraum Haspe

Maßnahmencluster C12

Berliner Straße

Strategische Partner:

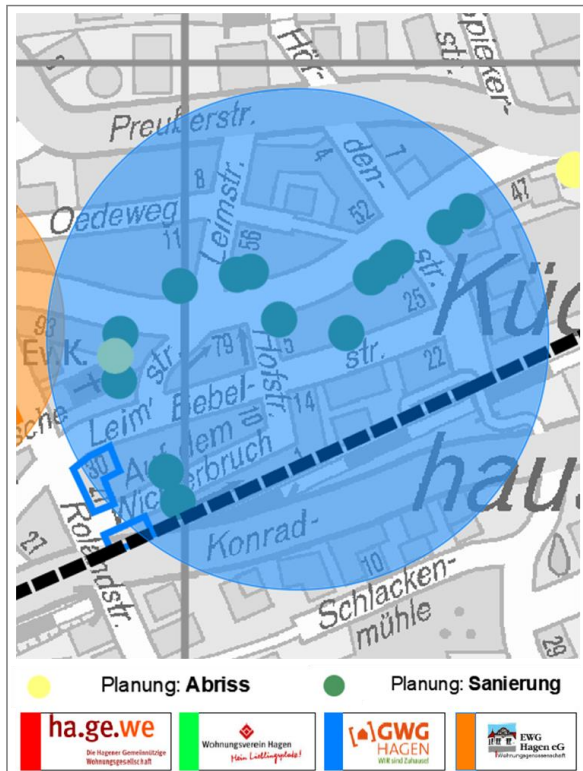
HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; hoher Bestand an Nachkriegsbauten

Problemlage

Hoher Anteil an einkommensschwachen Haushalten und einen vergleichsweise hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund; modernisierungsbedürftige Bausubstanz und funktionale Mängel im öffentlichen Raum



Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, kein Rückbau zu erwarten

Wohnformen

Soziale Durchmischung (Kombination aus sozialem Wohnungsbau, Genossenschaftswohnungen, betreutem Wohnen und Co-Housing); Genossenschaftliches Wohnen – langfristige Bindung der Bewohner*innen und stärkere Quartiersidentifikation,

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen, Steigerung der Sicherheit im Wohnumfeld durch gezielte Beleuchtung, Verkehrsberuhigung in Wohnstraßen, sichere Geh- und Radwege;

Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von Begegnungsorten und Quartierszentren,

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäume und Schaffung von Schattenplätzen; Förderung von Carsharing, Lastenrädern, Fahrradwegen

Schwerpunktraum Haspe

Maßnahmencluster C13

Hasperbruch

Strategische Partner:

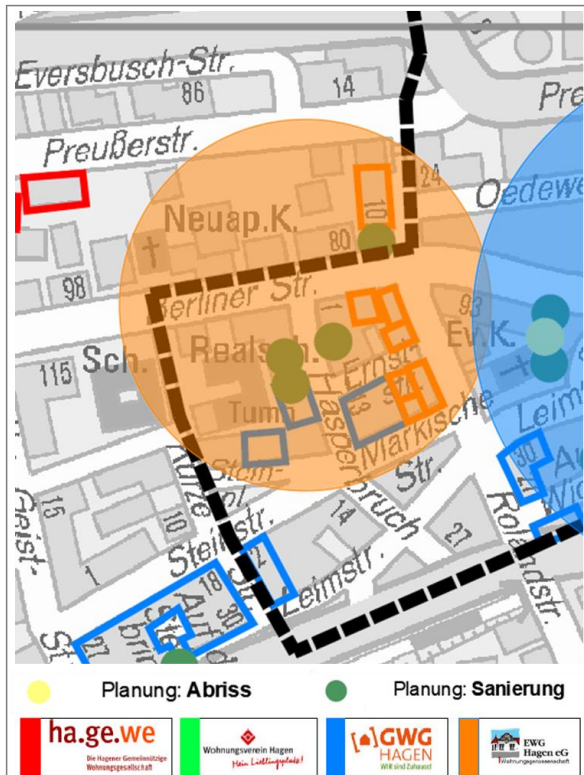
HEG ha.ge.we Wohnungsverein GWG EWG

Gebietscharakter

Heterogene Bevölkerungsstruktur: Unterschiedliche Altersgruppen und soziale Schichten, gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr; hoher Bestand an Nachkriegsbauten

Problemlage

Hoher Anteil an einkommensschwachen Haushalten und einen vergleichsweise hohen Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund; modernisierungsbedürftige Bausubstanz und funktionale Mängel im öffentlichen Raum



Vorhaben

Schwerpunkt: Modernisierung, kein Rückbau zu erwarten

Wohnformen

Soziale Durchmischung (Kombination aus sozialem Wohnungsbau, Genossenschaftswohnungen, betreutem Wohnen und Co-Housing); Genossenschaftliches Wohnen – langfristige Bindung der Bewohner*innen und stärkere Quartiersidentifikation,

Wohnumfeldverbesserung

Klimagerechte Gebäudemodernisierung (Fassaden- /Dachbegrünung), Aufwertung Wohnumfeld durch Entsiegelung, Begrünung Blockinnenbereiche, Schaffung von Spiel- und Aufenthaltsflächen, Steigerung der Sicherheit im Wohnumfeld durch gezielte Beleuchtung, Verkehrsberuhigung in Wohnstraßen, sichere Geh- und Radwege;

Soziale Stabilisierung

Vernetzungsprojekte: Stärkung von Netzwerken zwischen lokalen Initiativen, wie Nachbarschaftshilfen, Vereinen und sozialen Einrichtungen. Förderung von sozialen Einrichtungen, die die Lebensqualität und Selbstständigkeit der Anwohner verbessern; Schaffung von Begegnungsorten und Quartierszentren,

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz

Modernisierung von Bestandsgebäuden mit einem Fokus auf Energieeffizienz; Begrünung von Innenhöfen, Dächern und Fassaden. Entsiegelung von Flächen, Pflanzung von Stadtbäume und Schaffung von Schattenplätzen; Förderung von Carsharing, Lastenrädern, Fahrradwegen

E.

Umsetzungswerkzeuge zum Hagen-Pakt

Planung und Priorisierung von Vorhaben

Die Stadt Hagen nutzt die Möglichkeiten der Digitalisierung zum Aufbau einer objektscharfen Datenplattform. Dabei erfolgt auch eine kriteriengestützte Priorisierung für auffällige Einzelobjekte. Die Stadt Hagen erarbeitet auf dieser Grundlage objektscharfe Vorhabenslisten für das jeweils folgende Programmjahr. Dies unterstützt unmittelbar die Mittelplanung für die Städtebauförderung und die Budgetplanung für die Wohnraumförderung.

Maßnahmenbezogene Einbindung der Wohnungswirtschaft

Der verfolgte Ansatz, Maßnahmen der Städtebauförderung und der Wohnraumförderung kleinräumig zu bündeln (Maßnahmencluster) dient vor allem dazu, Partner der Wohnungswirtschaft und private ImmobilieneigentümerInnen gezielt für einzelne Objekte zu interessieren. Im Ergebnis gelingt es so, die Gesamtaufgabe der Wohnraumqualifizierung auf viele Akteure zu verteilen und dabei das vorhandene Eigeninteresse der Akteure zu aktivieren.

Aufgaben der Hagerer Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft

Die Hagerer Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft (HEG) hat zur Umsetzung des Hagen-Pakt einen zusätzlichen Geschäftsbereich auf Grundlage eines entsprechenden Gesellschaftszweckes eingerichtet. Damit ist die HEG der zentrale operative Akteure zur initialen Umsetzung des Hagen-Pakt.

Aufbau einer übergreifenden Projektgesellschaft

Neben den bestehenden Unternehmensstrukturen ist zu erproben, inwieweit vorhabensbezogene oder übergreifende Projektgesellschaften die Umsetzung des Hagen-Pakt forcieren können.

Projekt- und Arbeitsstruktur für den Hagen-Pakt

Zur reibungslosen Kommunikation und Zusammenarbeit sind leistungsfähige Arbeitsstrukturen innerhalb der Stadtverwaltung und bezogen auf Schnittstellen zu externen Akteuren auf Grundlage einer verwaltungsinternen Projektverfügung einzurichten.

Qualitätskriterien bei Grundstücksvergaben

Zur Kommunikation von Qualitätszielen bei der Umsetzung von Modernisierungs- und Neubauvorhaben sind Qualitätskriterien zu entwickeln, die die den Entscheidungsmaßstab bei Vergaben (Grundstücksvergaben, Konzeptvergaben) bilden.

Erstellung von umsetzungsvorbereitenden und -begleitenden Konzepten

Die räumliche Strategie, Quartiersentwicklung durch kleinräumige und akteursbezogene Maßnahmencluster zu operationalisieren, bietet auch die Möglichkeit, vertiefende Konzepte zu erarbeiten. Dabei stehen besonders im Vordergrund: bauliche und wohnungswirtschaftliche Ansätze für Objektbündel (z. B. Baublöcke), Rückbaukonzepte, Konzepte zur Stärkung der lokalen Kaufkraft, Entwicklung sozial-integrativer Projekte

F.

Monitoring und Evaluation

Kleinräumiges Wohnungsmarkt- und Investitionsmonitoring

Die Umsetzung des Hagen-Pakt wird durch ein hochauflösendes Monitoring- und Evaluationskonzept begleitet. Dabei ist die objektscharfe Erfassung und Auswertung der Eigentümerstrukturen, der Investitionstätigkeit sowie der Belegungssituation vorgesehen. Auf dieser Datenbasis lassen sich laufende Lagebilder zum kleinräumigen Wohnungsmarktgeschehen generieren.

Begleitgremium und Begleitforschung

Parallel zur Umsetzung des Hagen-Pakt ist beabsichtigt ein fachlich besetztes Begleitgremium zu installieren, um Umsetzungsergebnisse gezielt reflektieren zu können. Idealerweise gelingt es, die in Hagen ansässigen Hochschulen für thematische Begleitforschungsprojekte zu gewinnen.

G. Kosten- und Finanzierungsrahmen

Mit dem vorliegenden Stadtumbaukonzept erfolgt die Begründung eines Programmgebietes der Städtebauförderung (Stadtumbaugebiet) zur Anwendung der Teilmaßnahme Kommunalen Entwicklungsfonds. Dabei wurden aktuell 76 Einzelobjekte mit drei Prioritätsstufen einbezogen (Priorität 1: 28 Objekte; Priorität 2: 29 Objekte; Priorität 3: 19 Objekte; 45 Objekte für Erwerb und Sicherung; 31 für Erwerb und Rückbau/Teilrückbau). Mit diesem Stadtumbaukonzept wird ein erster Förderantrag an die Städtebauförderung vorbereitet, der 13 Objekte beinhaltet:

Antrag STEP 2026 (EUR)	2026	2027	2028	2029	2030	2031 bis 2032	gesamt
Ausgaben	8.875.550	2.734.900	2.040.600	0	100.600	0	13.751.650
Einnahmen	0	0	0	0	2.515.000	0	2.515.000
Förderfähige Ausgaben	8.875.550	2.734.900	2.040.600	0	-2.414.400	0	11.236.650
Förderbetrag (90 %)	7.988.000	2.461.000	1.837.000	0	-2.173.000	0	10.113.00
Eigenanteil	887.550	273.900	203.600	0	-241.400	0	1.123.650

Mit Blick auf die Programmlaufzeit von 10 Jahren lässt sich der Finanzierungsplan für die Gesamtmaßnahme des Kommunalen Entwicklungsfonds zusammenfassen:

Gesamtmaßnahme (EUR)	2026	2027	2028	2029	2030	2031 bis 2035	gesamt
Ausgaben	8.875.550	15.554.950	16.045.432	14.703.850	10.241.100	17.844.046	83.264.928
Einnahmen					2.515.000	11.744.900	14.259.900
Förderfähige Ausgaben	8.875.550	15.554.950	16.045.432	14.703.850	7.726.100	6.099.146	69.005.028
Förderbetrag (90 %)	7.988.000	13.999.000	14.441.000	13.233.000	6.953.000	5.489.000	62.105.000
Eigenanteil	887.550	1.555.950	1.604.432	1.470.850	773.100	610.146	6.900.028

Die Maßnahmen an den Einzelobjekten verteilen sich (vorläufig) wie folgt auf die Programmlaufzeit:

Maßnahme	2026	2027	2028	2029	2030	2031 bis 2035	gesamt
Erwerb und Rückbau / Teilrückbau	6	6	2	6	5	6	31
Erwerb und Sicherung	7	9	16	5	5	3	45
Summe	13	15	18	11	10	9	76

Anlage 1

Drucksachen Nr.

