



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.

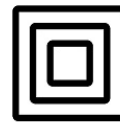
Zusammenfassend ist der Verzicht auf die Veröffentlichung einer konkreten Objektliste ein notwendiges Instrument zur Sicherung der Wirtschaftlichkeit, Rechtssicherheit, sozialen Verträglichkeit und Handlungsfähigkeit der Stadt Hagen bei der Umsetzung des Sonderfördergebietes. Die Transparenz gegenüber 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)