

# **FORSCHUNGSPROJEKT „NEUE WERTSCHÖPFUNG IM QUARTIER“ – MÖGLICHKEITEN DER AKTIVIERUNG LOKALER ÖKONOMIE**

**Dipl.-Ing. Katrin Veltel**

**Carolin Krüger, M.Sc.**

InWIS Forschung & Beratung GmbH

11. März 2015

Das Projekt wird durch die Europäische Union im Rahmen des aus dem EFRE kofinanzierten Operationellen Programms für NRW im Ziel „Regionale Wettbewerbsfähigkeit und Beschäftigung 2007-2013 gefördert.



**EUROPÄISCHE UNION**  
**Investition in unsere Zukunft**  
**Europäischer Fonds**  
**für regionale Entwicklung**

# Agenda

- Ausgangslage und Zielsetzung der Studie
- Vorstellung der Ergebnisse der Bewohnerbefragung im Forschungsquartier Hagen-Emst
- Gegenüberstellung von zentralen Herausforderungen, Chancen und Handlungsbedarfen im Quartier
- Fazit und Gegenüberstellung Potenzialstandorte für Vollsortimenter
- Ausblick zum möglichen weiteren Vorgehen

# Auftragskonstellation

- Kooperation von WIR Wohnen im Revier e.V. und der Wirtschaftsförderung Metropol Ruhr GmbH
- Was ist der WIR e.V.?



Allbau, Essen  
DOGEWO21, Dortmund  
GEBAG, Duisburg  
ggw, Gelsenkirchen  
GWG, Gladbeck  
ha.ge.we, Hagen  
HGW, Herne  
neuma, Marl  
SGW, Witten  
SWB, Mülheim a. d. Ruhr  
UKBS, Unna  
VBW, Bochum

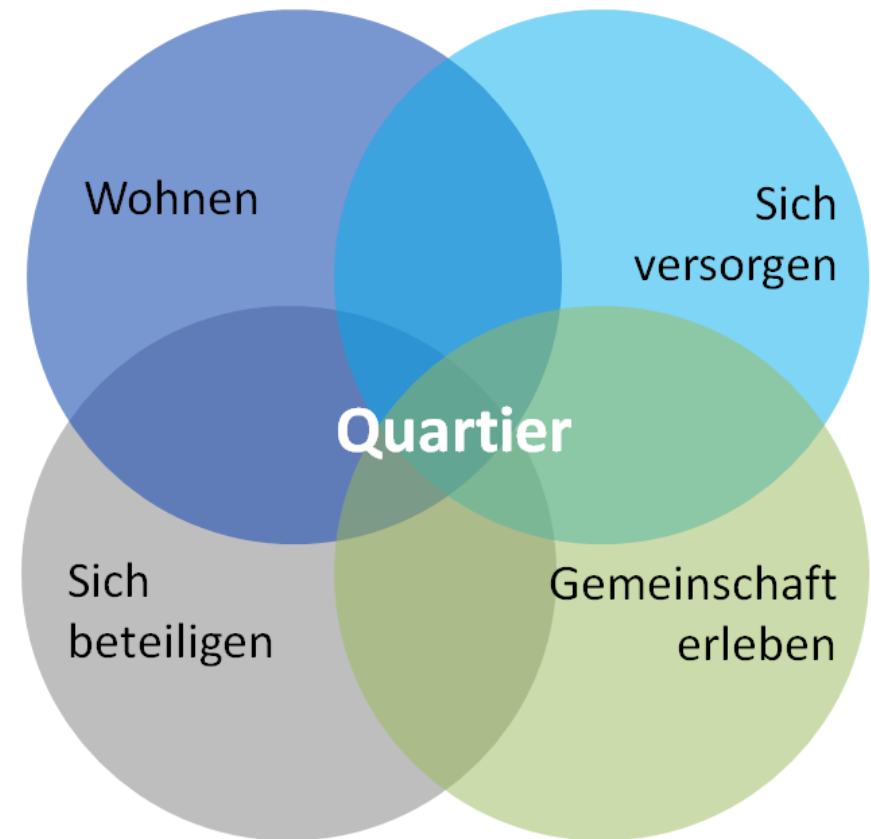
Die zwölf WIR-Wohnungsunternehmen im Regionalverband Ruhr (RVR) zwischen Duisburg und Unna, die sich einer nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft verpflichtet fühlen und ca. 90.000 Mietwohnungen bewirtschaften; aktiver Vorantrieb der Stadt- und Quartiersentwicklung

Quelle: WIR Wohnen im Revier e.V.

# Ausgangslage und Fragestellungen

- Demografischer Wandel: größere Zahl Älterer, quartiersbezogene Überalterungstendenzen
- Bedürfnis nach selbstbestimmten Leben
- Voraussetzung: quartiersnahe Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs

## Handlungsfelder des Masterplans Altengerechte Quartiere.NRW



Quelle: MGEPA.NRW: [http://www.aq-nrw.de/handlungsfelder/handlungsfelder.html?&nav\\_hf=themen](http://www.aq-nrw.de/handlungsfelder/handlungsfelder.html?&nav_hf=themen)

# Ausgangslage und Fragestellungen

- Einzelhandel und Versorgungseinrichtungen ziehen sich vermehrt aus Quartieren zurück
- Folgen:
  - Materielle und gesundheitliche Versorgungslage der ortsansässigen Bevölkerungsgruppen verschlechtert sich
  - Soziale Funktionen von Einrichtungen werden nicht ersetzt
  - Handlungsfelder „sich versorgen“, „Gemeinschaft erleben“ und „sich beteiligen“ sind durch infrastrukturelle Verluste beeinträchtigt
- **Ziel der Studie:**
  - Lösungsansätze zur Steigerung der Wertschöpfung einzelner Angebote (bspw. durch hybride Geschäftsmodelle)
  - Identifikation von Erfolgsfaktoren zur Implementierung von bedarfsgerechten Nahversorgungsangeboten in **zwei** festzulegenden Quartieren

# Arbeitsdefinition Nahversorgung

- 2 Dimensionen:
  - inhaltlich (ausreichendes Warenangebot)
  - räumlich (fußläufige Erreichbarkeit)
- Nahversorgung als „wohnortnahe“ Versorgung mit Gütern des kurzfristigen, täglichen Bedarfs
- Nahversorgung umfasst mehr als Versorgung mit Lebensmitteln: auch einzelhandelsnahe Dienstleistungen wie Banken, Friseure, Postdienste
- Lebensmitteleinzelhandel als „Magnet“ für andere Einrichtungen

## Rolle des Lebensmitteleinzelhandels als „Magnet“



Quelle: GMA Darstellung der Studie „Nahversorgung in Bayern“, S. 16

Quellen: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (Hg.) 2014: Nahversorgung in Bayern. Bedeutung – aktuelle Situationen – Alternativen. S. 11;  
HafenCity Universität Hamburg (Hg.) 2013: Qualifizierte Nahversorgung im Lebensmitteleinzelhandel. Endbericht. S. 14

# Auswahlprozess von vier Quartieren für die Bedarfsanalysen

- Auswahlprozess unter Einbindung von aktueller Presse und WIR-Unternehmen:
- Ergebnis waren 7 potenzielle Untersuchungsquartiere in unterschiedlichen Städten des Ruhrgebietes
- Rückkopplung mit örtlichen Akteuren (bspw. Stadtverwaltung) zu Aktualität der Problematik und Chancen, in diesen Quartieren im Rahmen einer Implementierung etwas „bewegen“ zu können
- Anspruch an Quartiersauswahl: möglichst unterschiedliche Quartierstypen; möglichst sollten es Quartiere mit Beständen von WIR-Unternehmen sein

→ **Ergebnis:** insg. 4 Untersuchungsquartiere in Hagen, Essen, Witten und Dortmund wurden für die Potenzial- und Bedarfsanalysen ausgewählt; zwei davon mit WIR-Beständen

# Unterscheidung verschiedener Quartierstypen

## Räumliche Lage

- Verdichteter, innenstadtnaher Raum
- Verdichteter, innenstadtferner Raum
- Dörfliche Lage (innerhalb eines großstädtischen Kontextes)
- Dörfliche Lage (innerhalb eines Kreisgebietes)

## Siedlungstyp

- MFH-Gebiet, geprägt durch eine Vielzahl von Einzeleigentümern
- MFH-Gebiet in der Hand großer Wohnungsunternehmen
- Gebiete in Mischung aus EFH und MFH
- Alterndes EFH-Gebiet, geprägt durch selbstnutzende Eigentümer

## Ausgangslage

- Erste Anzeichen für wegbrechende Strukturen
- Strukturen sind bereits weggebrochen; akute Problemlage
- Strukturen sind vorhanden und könnten durch eine ergänzende Ansiedlung stabilisiert werden

## Entwicklungs- stand

- Mit dem Quartier verbundene Akteure sind bereits aktiv geworden
- Alternative Konzepte wurden erprobt, sind aber gescheitert
- Noch keine Maßnahmen erfolgt



# Potenzial- und Bedarfsanalyse in den Quartieren

- Von Januar bis Ende Februar wurden die telefonischen Befragungen der Bewohner zur Nahversorgungssituation im Quartier durchgeführt
- Die Ergebnisse geben Hinweise auf die Zufriedenheit mit dem vorhandenen Angebot, die Bedarfssituation hinsichtlich Nahversorgung und auf Wünsche hinsichtlich ergänzender Angebote sowie deren Ausgestaltung; außerdem werden dadurch Hinweise auf eine mögliche Beteiligungsbereitschaft seitens der Quartiersbevölkerung gegeben
- Die Ergebnisse wurden im einzelnen für jedes der Quartiere aufgearbeitet
- Im Folgenden: die Ergebnisse für Hagen

# VORSTELLUNG DER ERGEBNISSE DER BEWOHNERBEFRAGUNG IM QUARTIER „EMST“ IN HAGEN



Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung

## Räumliche Lage

Verdichteter,  
innenstadtnaher  
Raum (mit  
problematischer  
Topographie)



## Siedlungstyp

Gebiete in  
Mischung aus EFH  
und MFH



## Ausgangslage

Strukturen sind  
bereits  
weggebrochen;  
akute Problemlage



## Entwicklungsstand

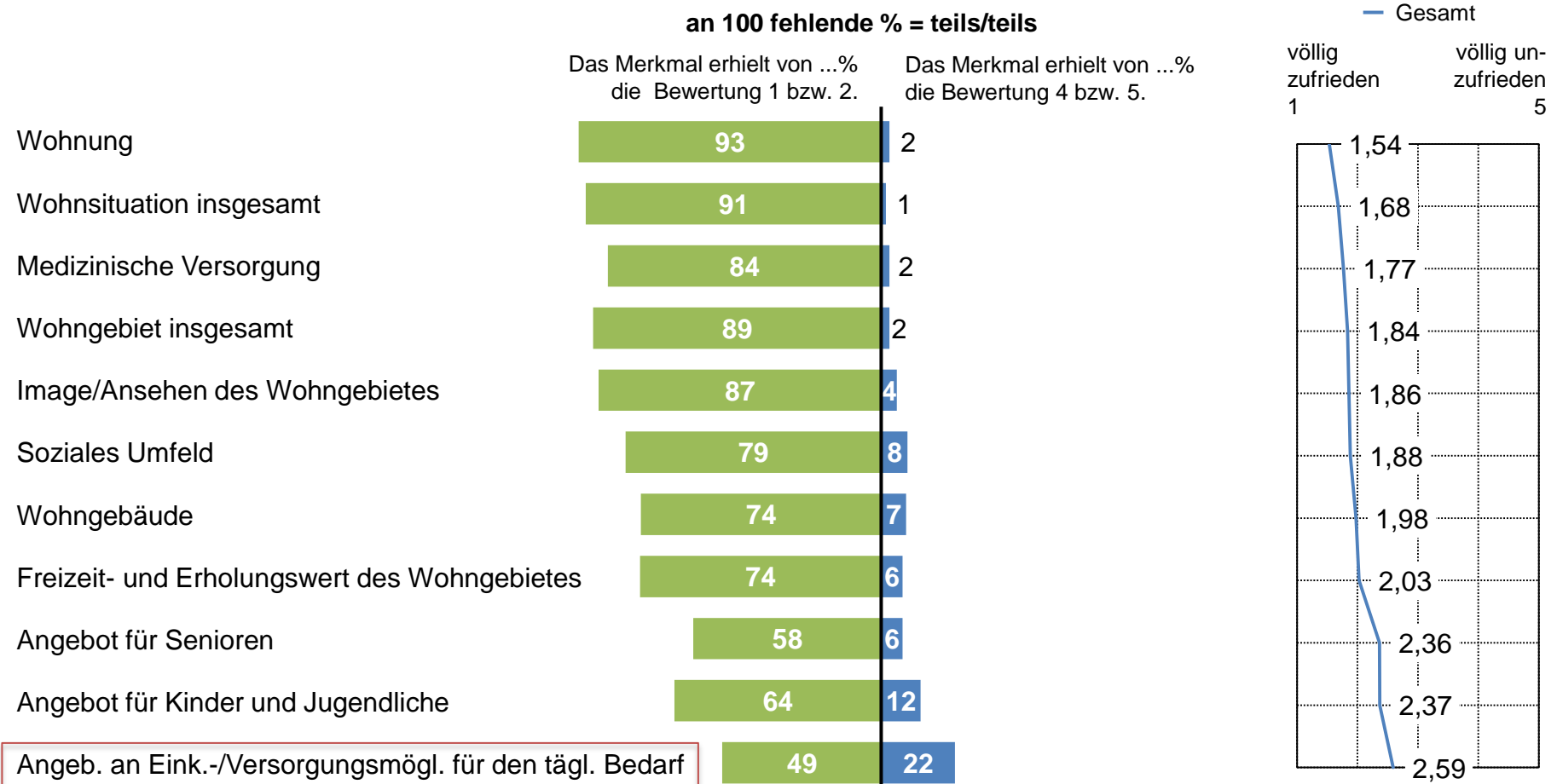
Mit dem Quartier  
verbundene  
Akteure sind bereits  
aktiv geworden

# Rahmendaten der Befragung – soziodemografische und -ökonomische Struktur der Bewohnerhaushalte auf Emst

Quartier	Emst	Gesamt über alle vier Quartiere
<b>Anzahl befragter Bewohner</b>		
Anzahl geführter Interviews	180	536
Anteil erfolgreiche an recherchierten	18%	20%
<b>Altersklassen</b>		
18 bis unter 30 Jahre	1,7	3,0
30 bis unter 45 Jahre	3,4	12,6
45 bis unter 65 Jahre	37,3	37,0
über 65 Jahre	57,6	47,4
<b>Migrationshintergrund</b>		
Kein Migrationshintergrund	94,4	91,5
Migrationshintergrund	5,6	8,5
<b>Durchschnittseinkommen, Ausgaben für den täglichen Bedarf</b>		
Haushaltsnettoeinkommen in Euro/Monat	2.612	2.364
Anteil für Ausgaben tägl. Bedarf in %	24,8	26,8

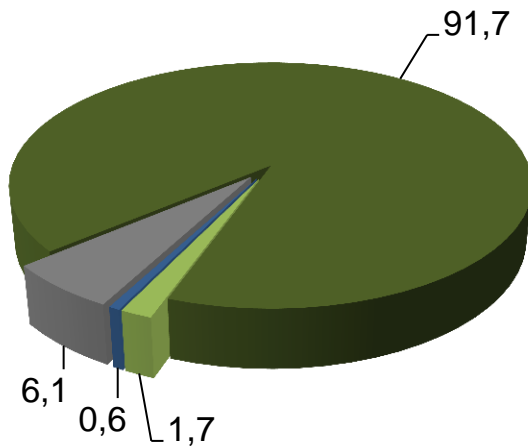
# Allgemeine Wohnsituation: Sehr hohe Wohnzufriedenheit mit dem Wohnquartier, aber erste Hinweise auf Bedarfe im Bereich der Versorgungsmöglichkeiten

„Wie zufrieden sind Sie mit den folgenden Merkmalen Ihrer allgemeinen Wohnsituation? Bitte vergeben Sie für die folgenden Merkmale eine Note von 1 bis 5 mit der Bedeutung von völlig zufrieden (=1) bis völlig unzufrieden (=5).“



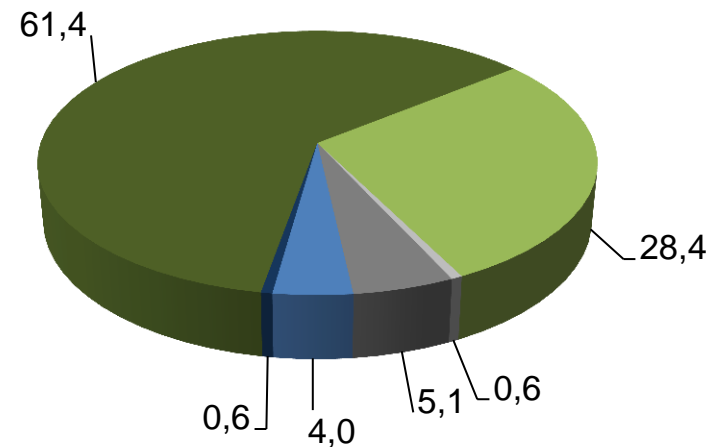
# Umzugsabsichten und Bindung an das Quartier – Hohe Wohnzufriedenheit spiegelt sich in geringen Umzugsabsichten und einer sehr hohen Bindung an das Quartier wider

„Wollen Sie in den kommenden zwei Jahren ...“



- ... hier im Wohngebiet wohnen bleiben?
- ... innerhalb des Wohngebietes umziehen?
- ... aus dem Wohngebiet fortziehen?
- Kann ich zurzeit nicht beurteilen.

Bindung an das Quartier



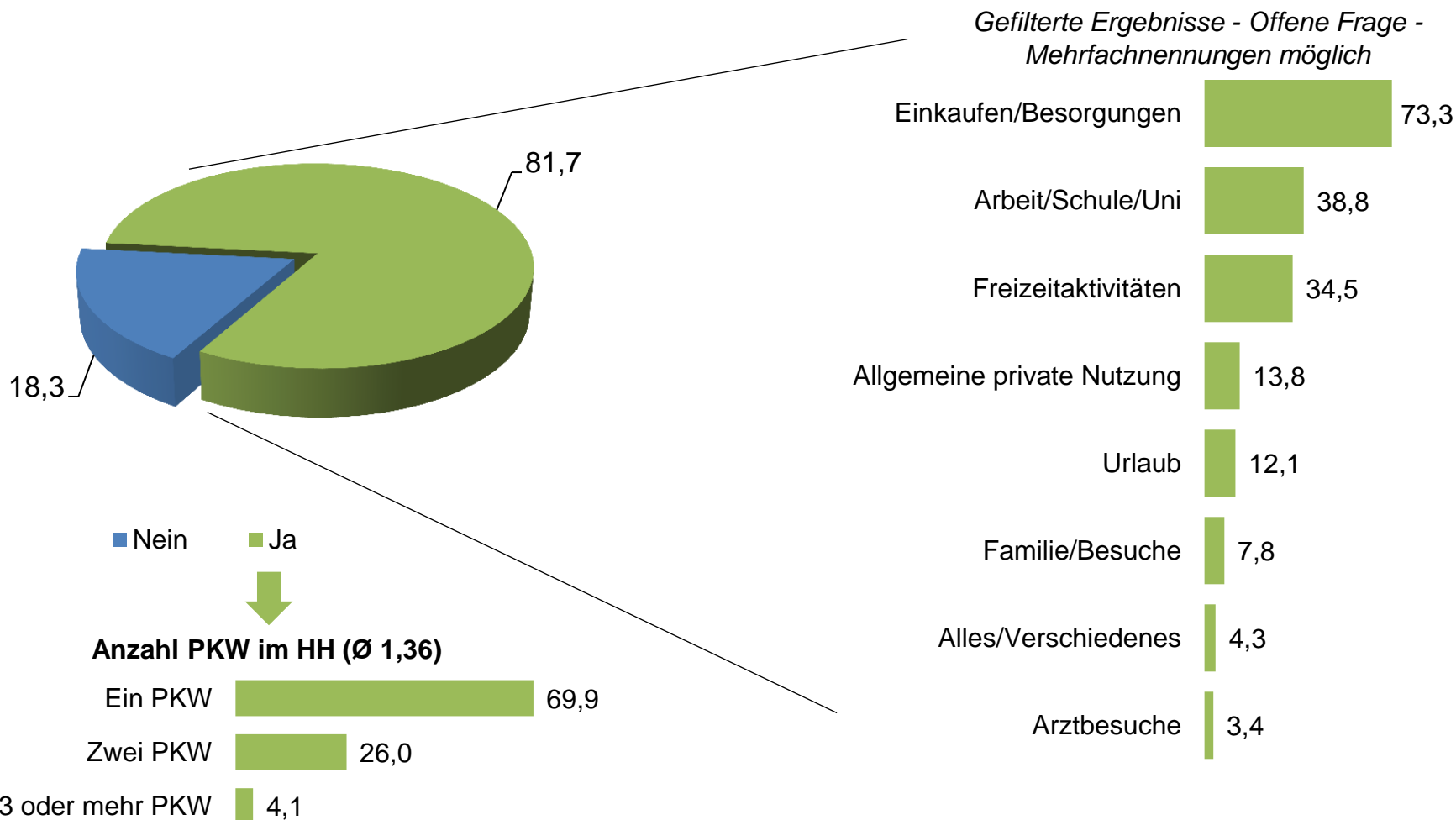
- sehr Verbundene
- eher Verbundene
- indifferente Wohnungswechsler
- scheinloyale Mieter
- eher weniger Verbundene
- kaum Verbundene

# Bewohnerbefragung Emst - Erläuterung zur Bindung an das Quartier

<b>Sehr Verbundene</b>	Bei dieser Gruppierung ist eine hohe Gesamtzufriedenheit und eine hohe Verbleibswahrscheinlichkeit festzustellen.
<b>Eher Verbundene</b>	Mittlere bis hohe Wohnzufriedenheit und gleichzeitig eine hohe Verbleibswahrscheinlichkeit
<b>Indifferente Wohnungswechsler</b>	Dieses Segment ist zwar nicht unzufrieden mit der Wohnsituation, trotzdem will man (evtl.) umziehen; oftmals aufgrund veränderter Haushaltsstrukturen (bspw.: Nachwuchs wird erwartet – eine größere Wohnung wird benötigt).
<b>Scheinloyale Mieter</b>	Diese Mieter haben angegeben, nicht umziehen zu wollen, sind jedoch mit ihrer Wohnsituation (sehr) unzufrieden. Sobald entsprechende (auch finanzielle) Möglichkeiten bestehen, wird der Mieter wahrscheinlich einen Wechsel anstreben. Durch eine Verbesserung der Wohnsituation können diese Mieter im Quartier gehalten werden.
<b>Eher weniger verbundene Mieter</b>	Diese Mieter sind mit der Wohnsituation eher unzufrieden und weisen eine tendenziell geringe Verbleibswahrscheinlichkeit auf.
<b>Kaum verbundene Mieter</b>	Diese Mieter sind mit ihrer Wohnsituation sehr unzufrieden und weisen eine geringe Verbleibswahrscheinlichkeit auf. Die Diskrepanz zwischen wahrgenommener Realität und gewünschter Wohnsituation ist so stark ausgeprägt, dass es hohe Anstrengungen des Unternehmens vermag, um diese Gruppe an den Wohnstandort zu binden.

# Bewohnerbefragung Emst - Verfügbarkeit und Nutzung des PKW

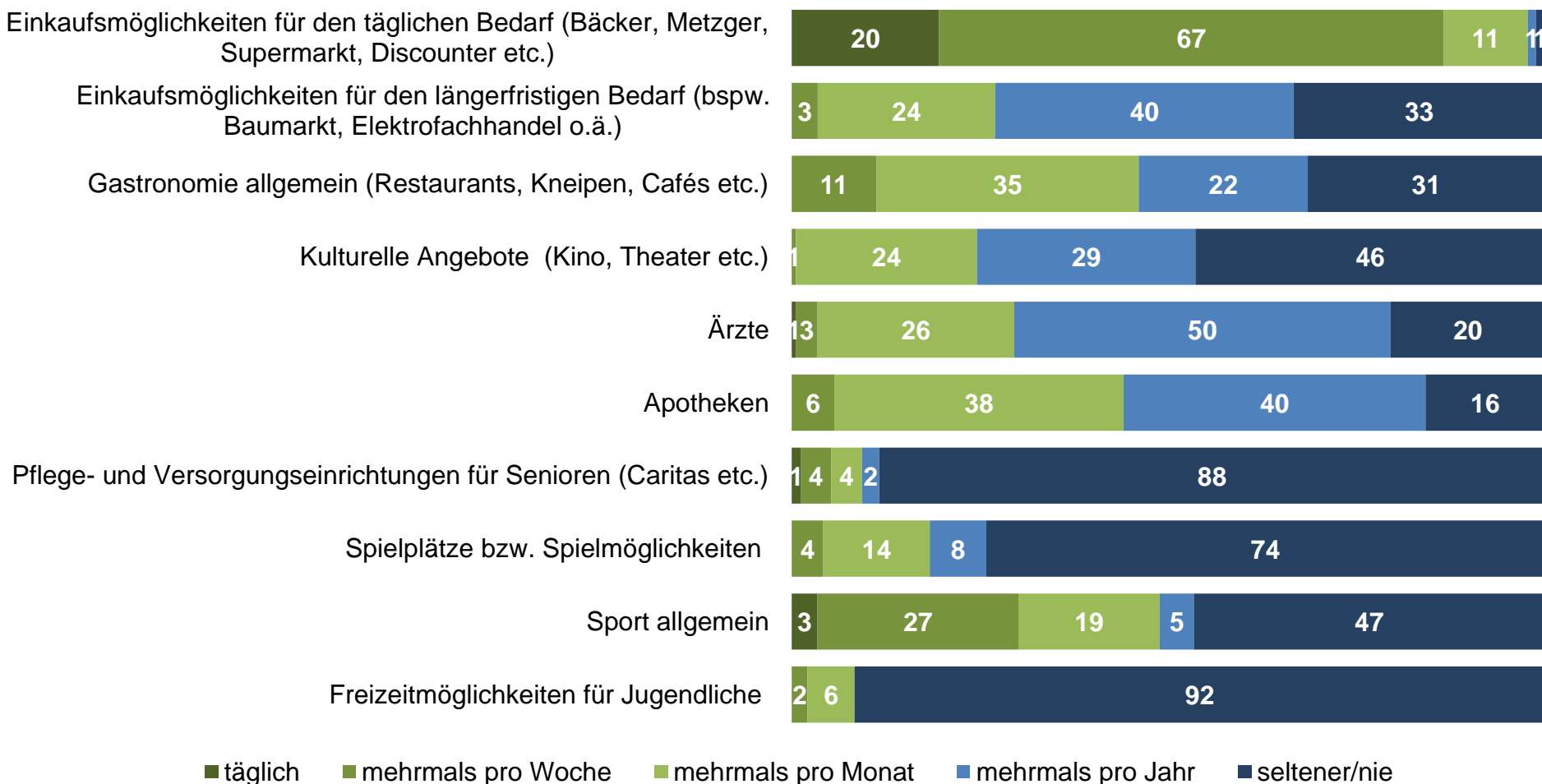
„Verfügen Sie bzw. Ihr Haushalt über einen PKW? Wofür nutzen Sie den PKW hauptsächlich?“



Angaben in %

# Häufigkeit der Ausübung von Aktivitäten I/II

„Wie oft gehen Sie den genannten Aktivitäten nach?“

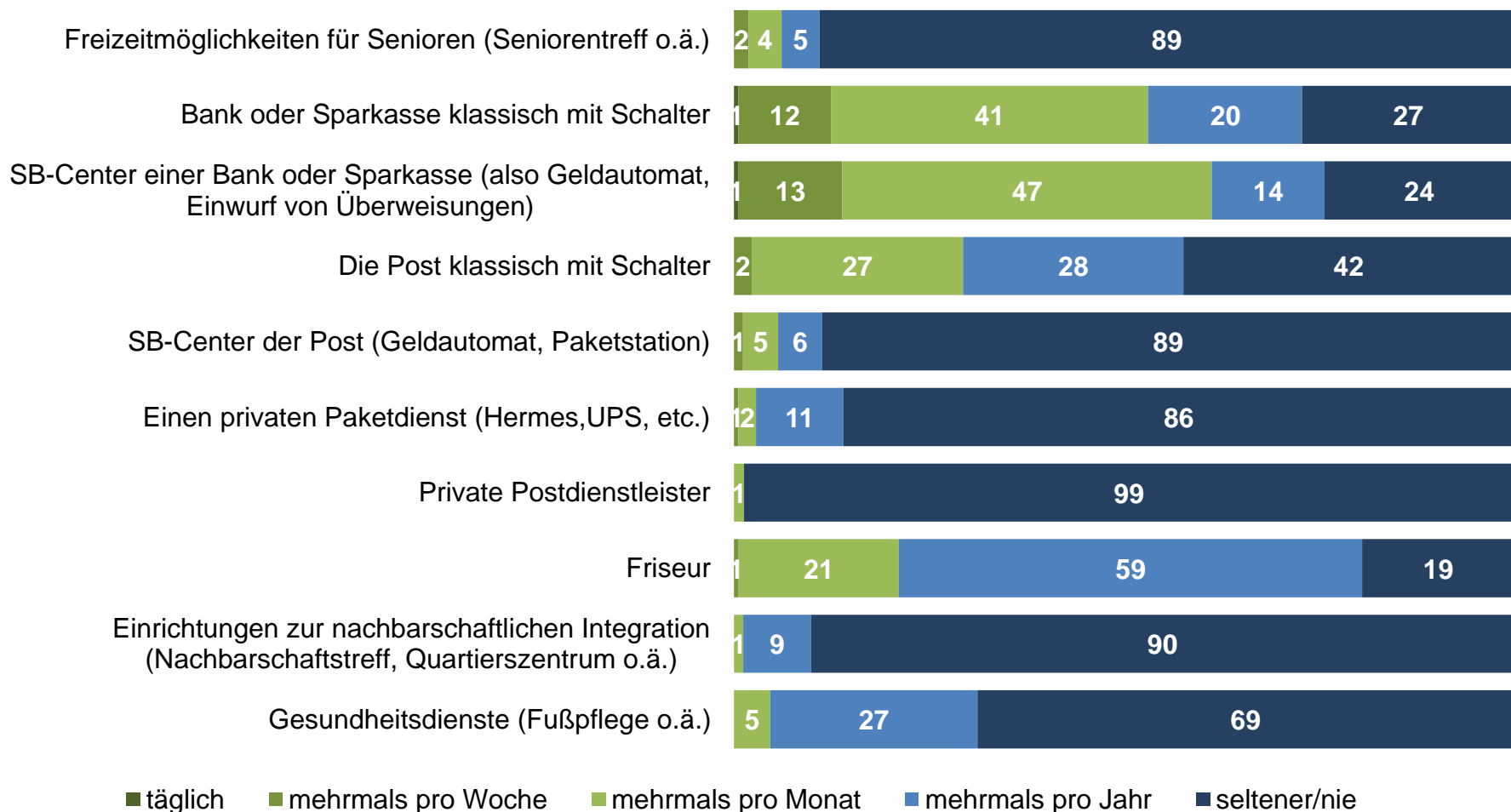


Angaben in %



# Häufigkeit der Ausübung von Aktivitäten II/II

„Wie oft gehen Sie den genannten Aktivitäten nach?“

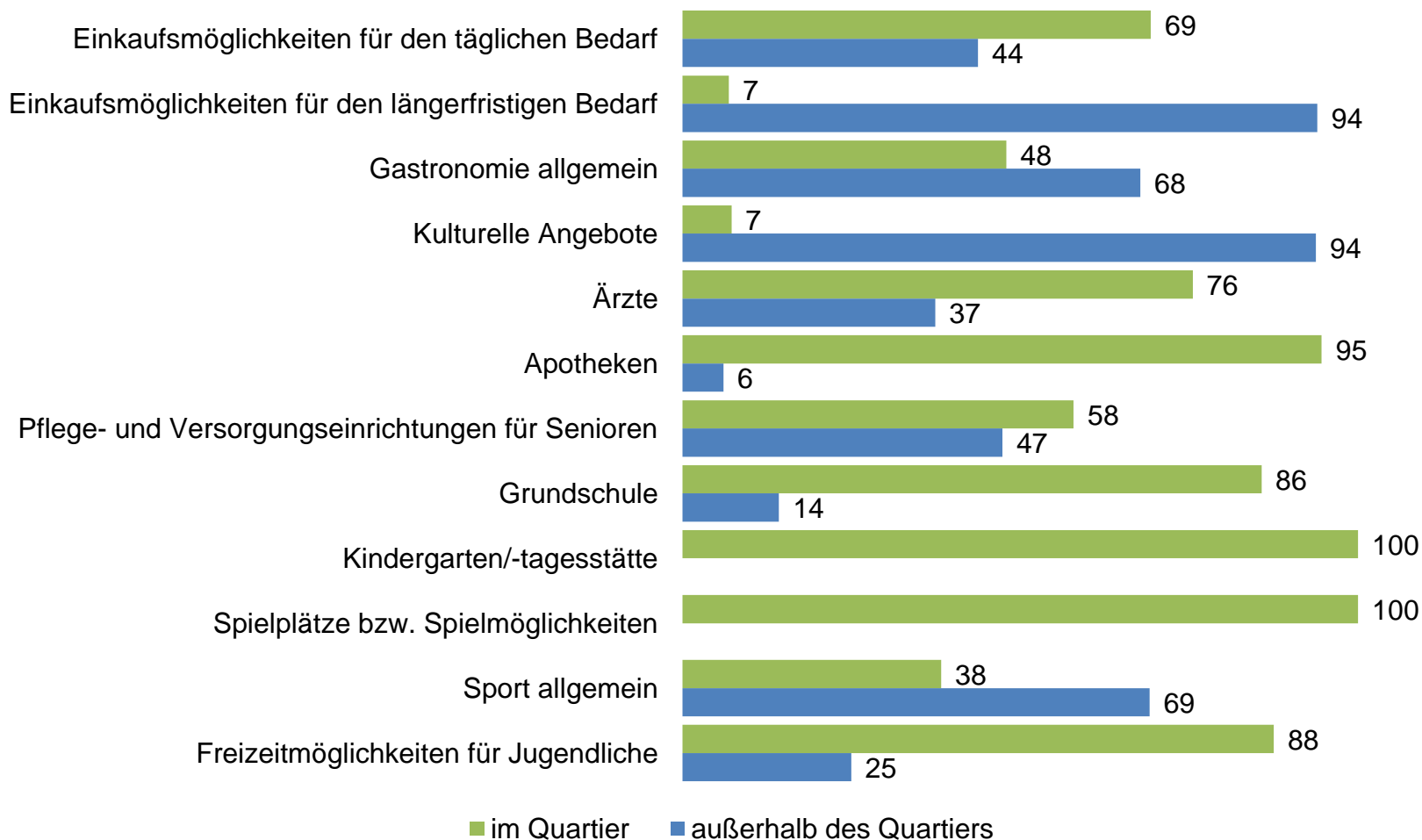


Angaben in %

# Ort der Ausübung der Aktivitäten I/II

**„Wo gehen Sie den genannten Aktivitäten in der Regel nach?“**

*Gefilterte Ergebnisse - nur Jene, die der Tätigkeit mind. mehrmals pro Jahr nachgehen - Mehrfachnennungen möglich*

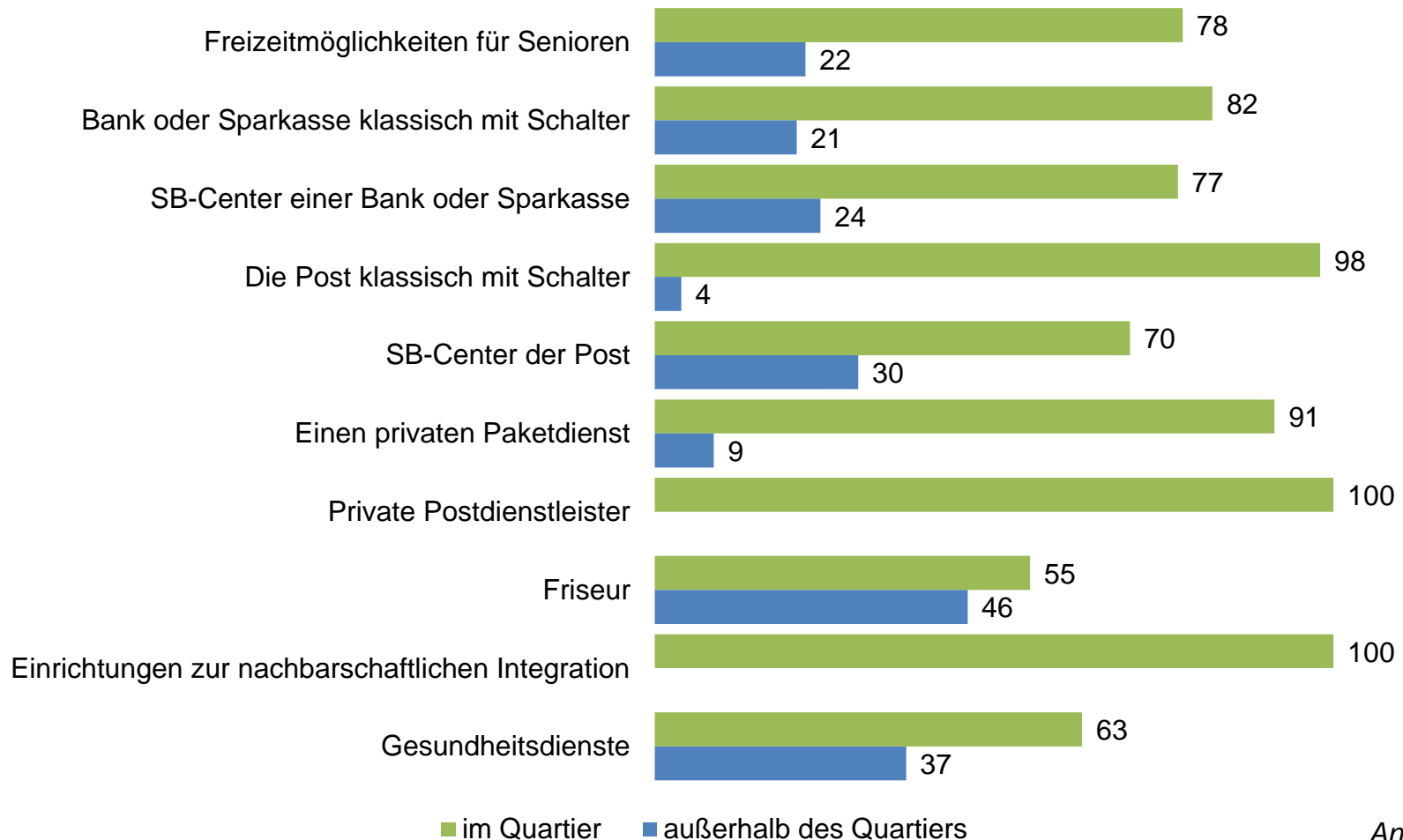


Angaben in %

# Ort der Ausübung der Aktivitäten II/II

**„Wo gehen Sie den genannten Aktivitäten in der Regel nach?“**

*Gefilterte Ergebnisse - nur Jene, die der Tätigkeit mind. mehrmals pro Jahr nachgehen - Mehrfachnennungen möglich*



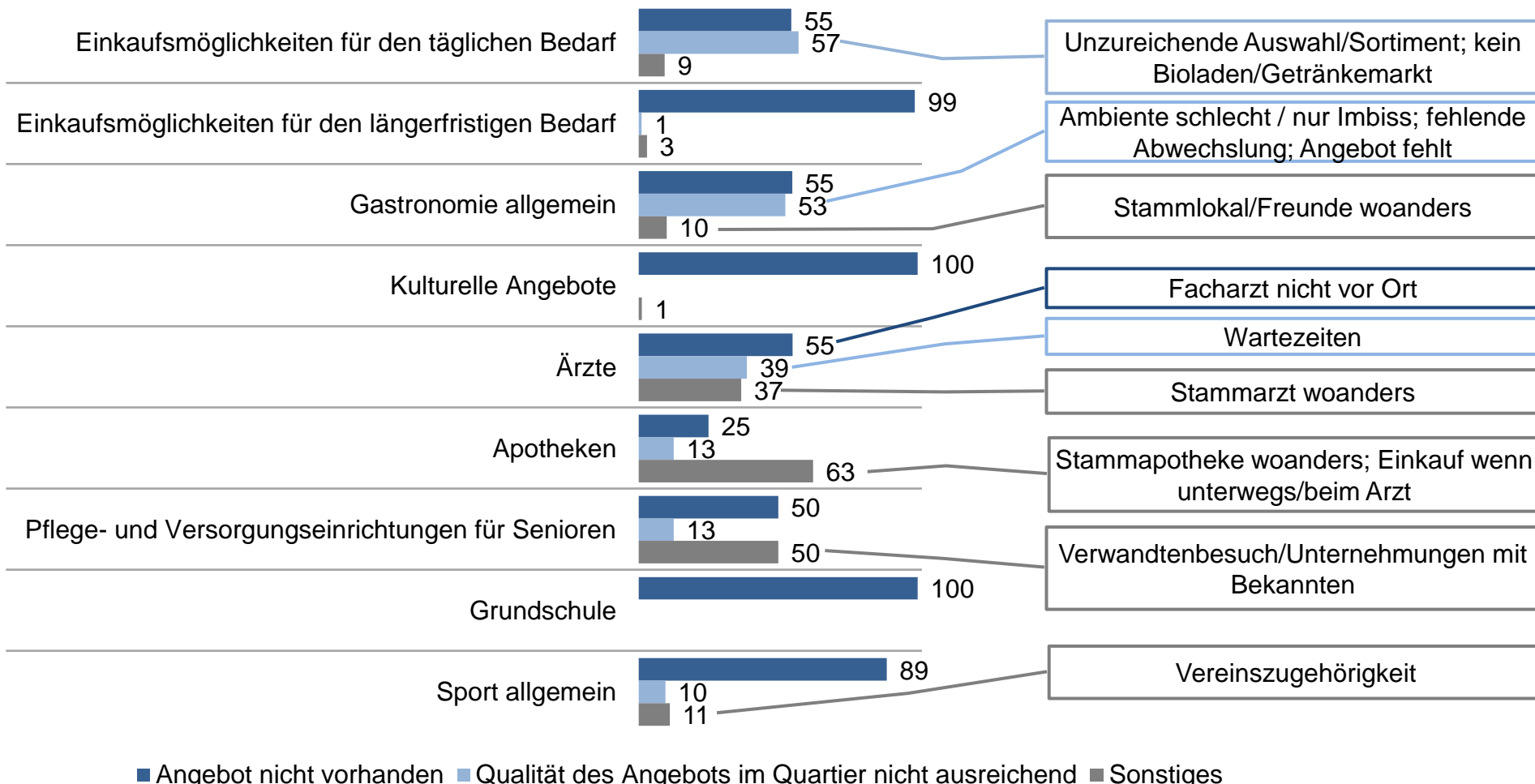
Angaben in %

# Gründe für die Ausübung von Aktivitäten außerhalb des Quartiers – Hinweise für fehlende Angebote im Quartier

„Wieso üben Sie die Aktivität außerhalb des Quartiers aus?“

Gefilterte Ergebnisse - nur Jene, die der Tätigkeit mind. mehrmals pro Jahr außerhalb des Quartiers nachgehen

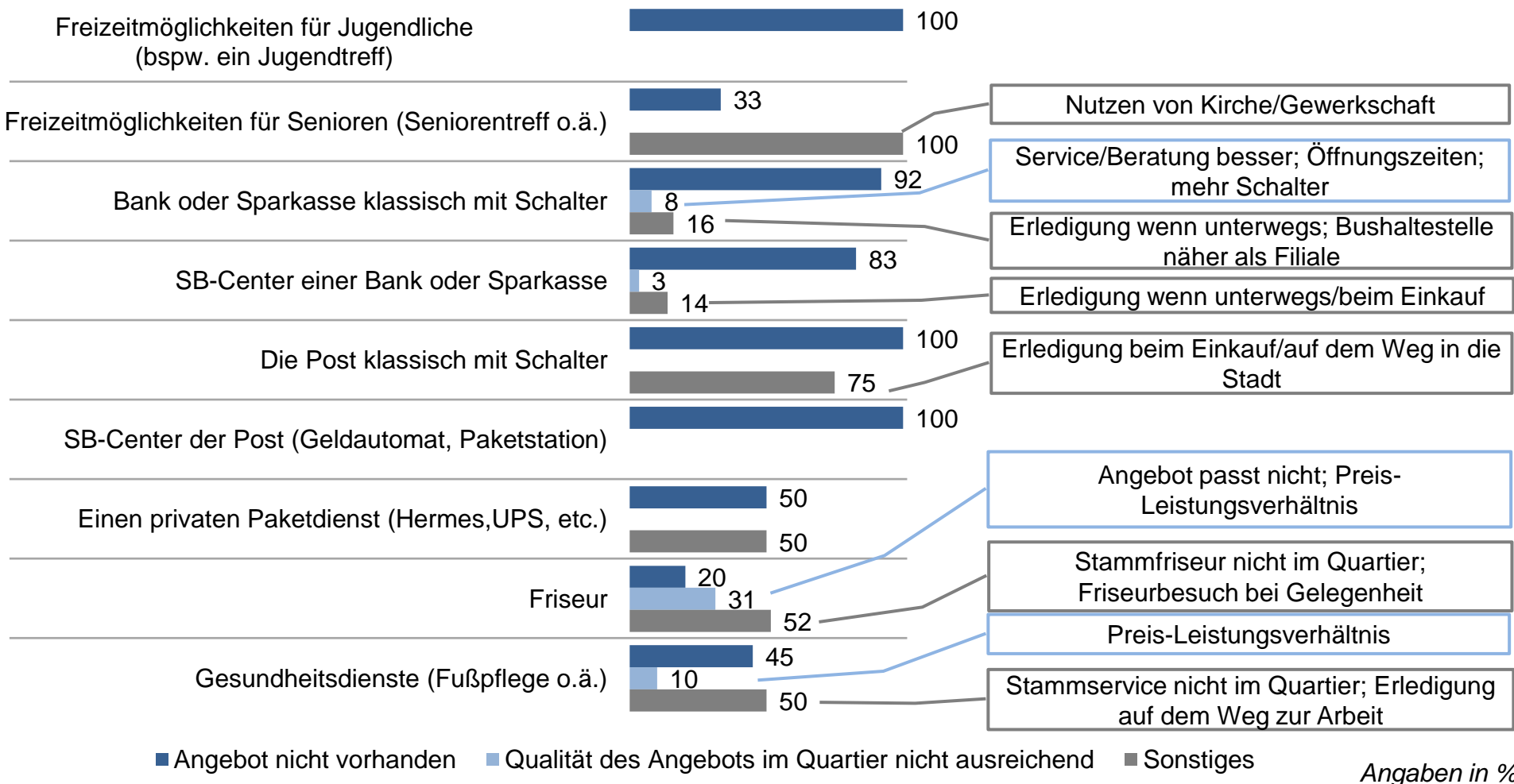
Angaben in %



# Bewohnerbefragung Emst - Wieso Aktivitäten außerhalb des Quartiers II/II

„Wieso üben Sie die Aktivität außerhalb des Quartiers aus?“

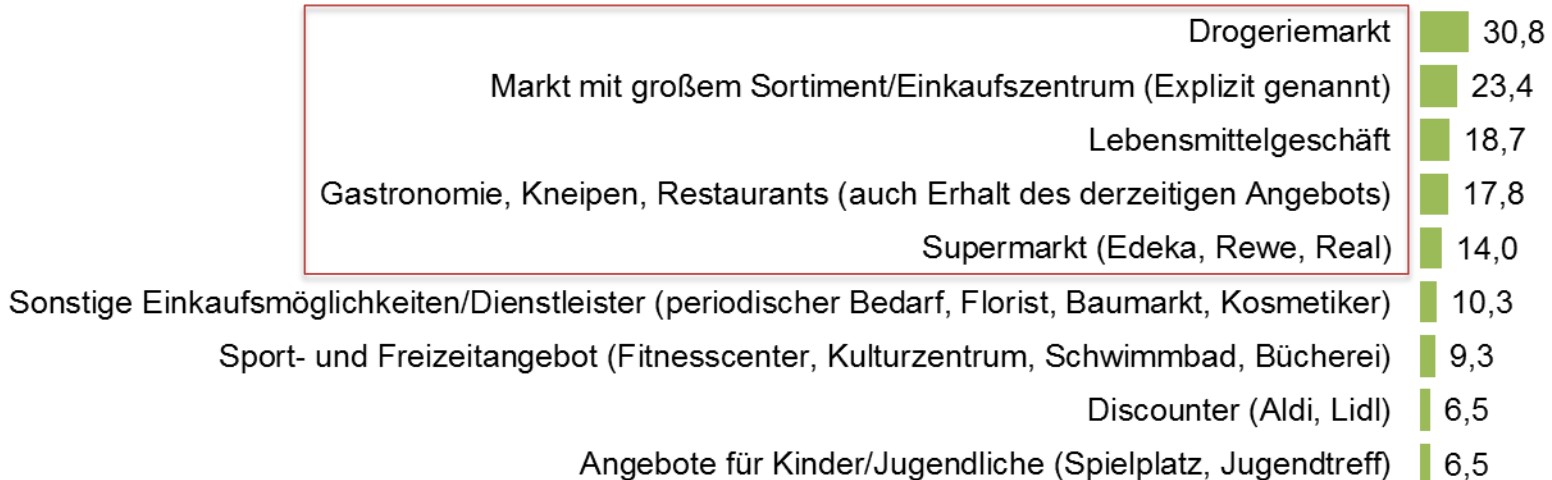
Gefilterte Ergebnisse - nur Jene, die der Tätigkeit mind. mehrmals pro Jahr außerhalb des Quartiers nachgehen      Angaben in %



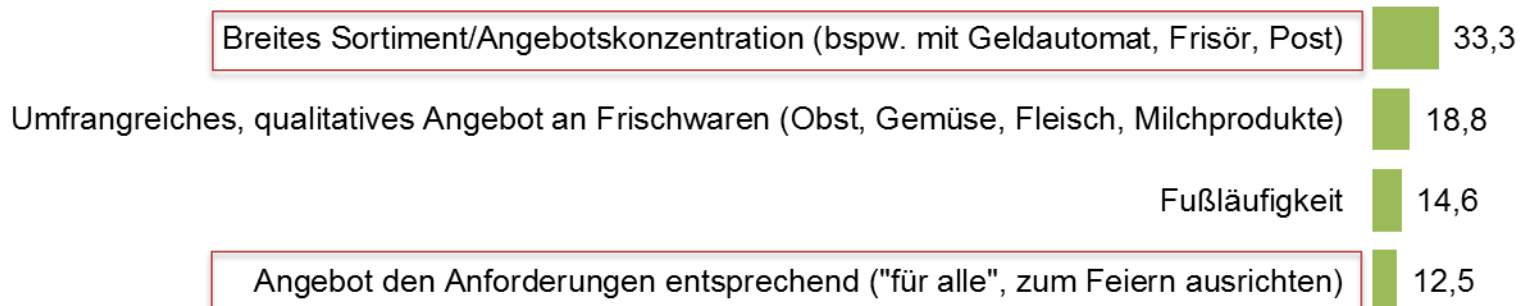
# Zusätzlich gewünschte Angebote und Dienstleistungen – 61% wünschen zusätzliches Angebot

„Welche zusätzlichen (Dienstleistungs-)Angebote sollten im Quartier angesiedelt werden?“

Gefilterte Ergebnisse - Offene Frage - Mehrfachnennungen möglich, Angaben in %



„Welche Anforderungen sollten erfüllt sein?“



- Außerdem wichtig: Angebote für Senioren und alten-/behindertengerechte Ausgestaltung von Angeboten allgemein

# Aspekte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs I/II

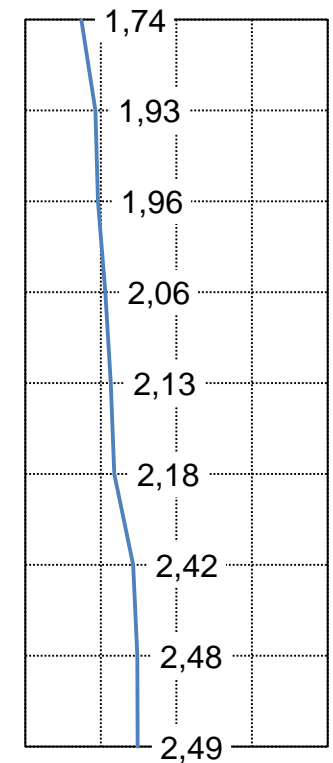
„Wie wichtig sind Ihnen folgende Aspekte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs? Dabei kann es sich um Lebensmittel aber auch andere Güter handeln von 1 bis 5 mit der Bedeutung von sehr wichtig (=1) bis unwichtig (=5).“

an 100 fehlende % = teils/teils

Das Merkmal erhielt von ...%  
die Bewertung 1 bzw. 2.

Das Merkmal erhielt von ...%  
die Bewertung 4 bzw. 5.

Sehr wichtig 1  
Unwichtig 5



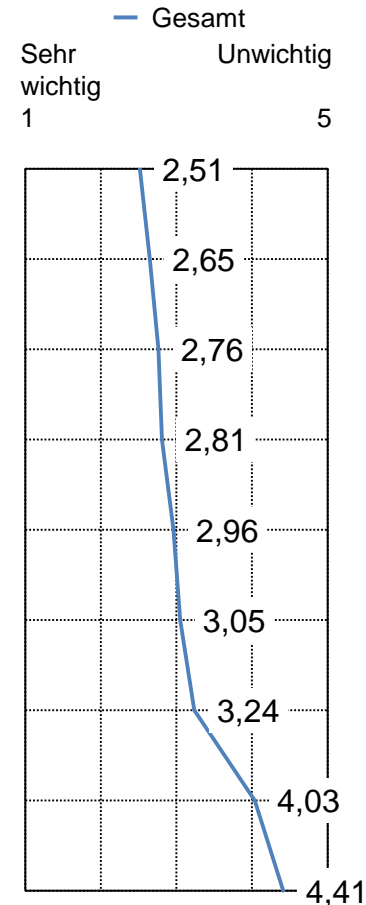
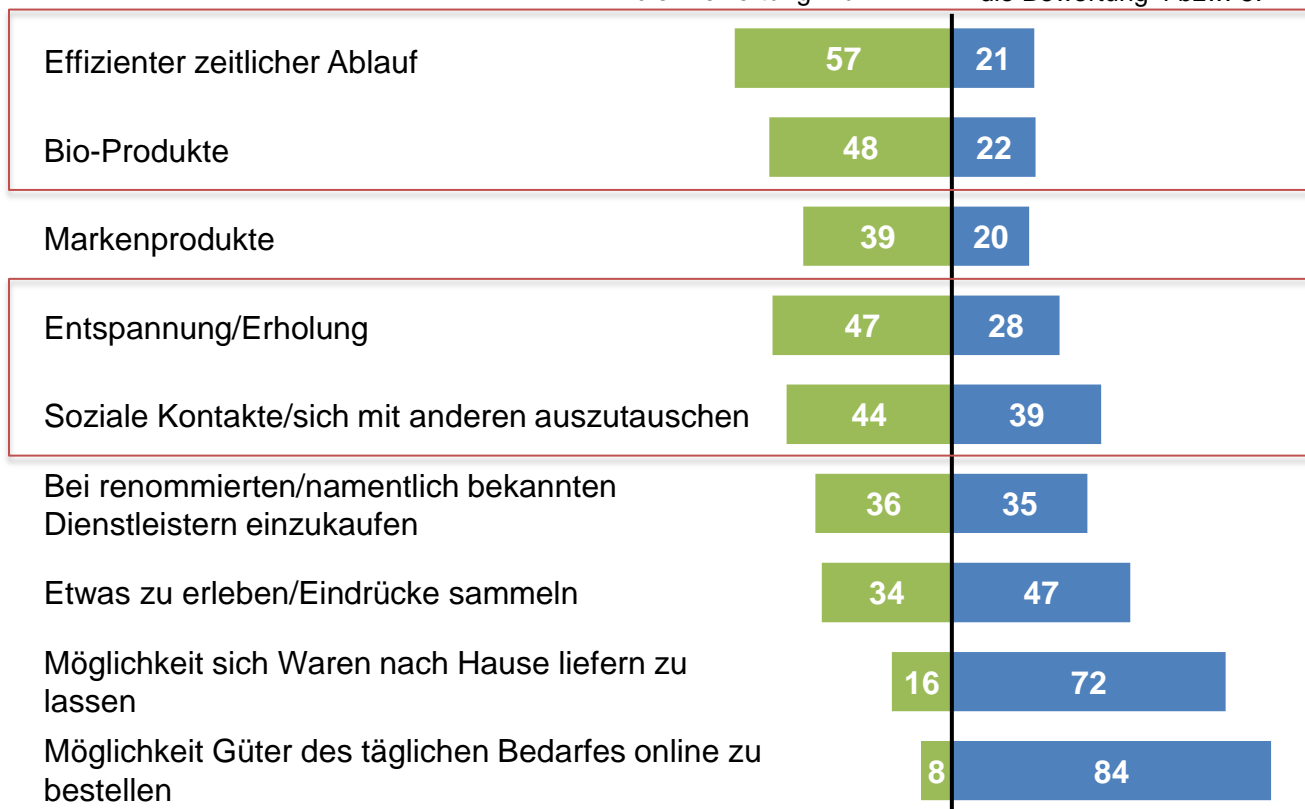
# Aspekte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs II/II

„Wie wichtig sind Ihnen folgende Aspekte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs? Dabei kann es sich um Lebensmittel aber auch andere Güter handeln von 1 bis 5 mit der Bedeutung von sehr wichtig (=1) bis unwichtig (=5).“

an 100 fehlende % = teils/teils

Das Merkmal erhielt von ...%  
die Bewertung 1 bzw. 2.

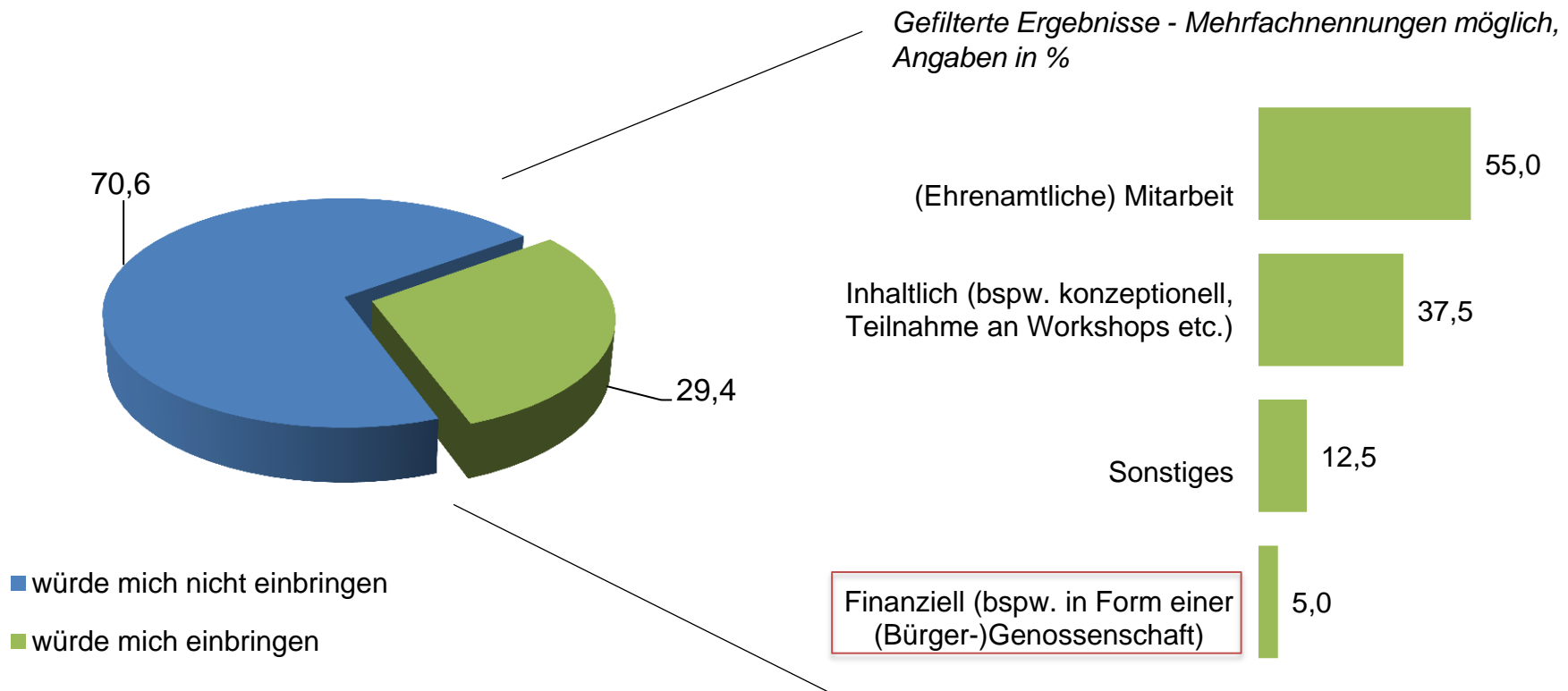
Das Merkmal erhielt von ...%  
die Bewertung 4 bzw. 5.





# Bereitschaft zum Engagement beim Aufbau eines ergänzenden Angebots ist vorhanden, kleiner Anteil mit Bereitschaft einer finanziellen Beteiligung

*„Angenommen, in Ihrem Quartier würde ein Nahversorgungskonzept umgesetzt werden, das je nach Bedarf mehrere Angebote (bspw. Lebensmittel, Dienstleistungen, medizinische Versorgung) bündelt, inwiefern würden sie sich engagieren bzw. einbringen wollen?“*



# Gegenüberstellung von zentralen Herausforderungen und Chancen des Quartiers „Emst“

## Chancen

- Wohnungsbestände des Wohnungsvereins Hagen und der ha.ge.we → größere Akteure sind im Quartier ansässig und tätig
- Hohes Engagement der Bewohnerschaft: Demonstration gegen Abrisspläne der „Emster Ladenzeile“, aktive Einbringung bei Stadtentwicklungsplanungen (Planung Nahversorger)
- Bestehender Arbeitskreis „Leben auf Emst“
- Anknüpfungs- und Ergänzungsmöglichkeiten des bestehenden Prozesses

## Herausforderungen

- Aktuelle Neuplanung eines Nahversorgers (Vollsortimenter) sollte die bestehende Angebote im Quartier berücksichtigen, um keine Konkurrenzsituation entstehen zu lassen
- Nicht nur das Thema Nahversorgung, auch das Thema „Treffpunkte“ ist akut, Wohnungswirtschaft zeigt hier allerdings bislang wenig Kompromissbereitschaft zum Erhalt bestehender Angebote

# Gegenüberstellung von zentralen Handlungsbedarfen in Bezug auf das Quartier „Emst“

## Rahmenbedingungen und Handlungsbedarfe

- Kleinere Nahversorgungsstrukturen sind im Quartier in den vergangenen Jahren weggebrochen oder drohen wegzubrechen (aktuelle Diskussion um Emster Ladenzeile), demgegenüber steht jedoch die Neuplanung eines Vollsortimenters im Quartier, für die die Akteure im Quartier die Forschungserkenntnisse berücksichtigen wollen
- Hohe Wohnzufriedenheit mit dem Wohnquartier, geringe Umzugsabsichten, hohe Bindung an das Quartier
- Vielzahl der Aktivitäten findet im Quartier statt, Ausnahme: langfristiger Bedarf, Gastronomie, Kultur
- Bemängelung der Auswahl und des Sortiments bestehender Angebote im Quartier
- Generell wird ein hoher Wert auf die Qualität der Angebote/des Sortiments gelegt; regionale Produkte, Bio-Produkte, breite Auswahl sind wichtige Kriterien für den Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs
- Zusätzlich gewünscht wird im Quartier: Drogeriemarkt, Markt mit großem Sortiment, Gastronomieangebote, Angebote zum „Feiern“ → Anforderungen: Angebotsbündelung, um kurze Wege zu ermöglichen

# Fazit und Gegenüberstellung Potenzialstandorte für Vollsortimenter

- Bedarfe/Potenziele zur Schaffung neuer Angebote durch Befragung bestätigt
- Grundsätzlich lassen sich unter Zuhilfenahme der Ergebnisse auch die Planungen hinsichtlich der Schaffung eines Vollsortimenters unterstützen
- Aber: es sollte möglichst keine Konkurrenz zu den noch vorhandenen Nutzungen geschaffen werden, sondern vielmehr ein Nutzungsmix initiiert werden, der Synergieeffekte schafft, dabei bisherige Gewerbetreibende in das Konzept einbezieht und lediglich sinnvolle Ergänzungen zum bestehenden Angebot vorsieht

## Haßleyer Straße

- Einbindung der bestehenden Kaufpark-Immobilie
- Aktuelle Konzeption sieht Kombination mit Drogeriemarkt und Café vor → entspricht ermitteltem Bedarf in der Bewohnerbefragung
- Entgegenwirken einer künftigen Konkurrenzsituation für den Kaufpark durch zusätzlichen Nahversorger sowie ggf. eintretendem Leerstand

## Marktplatz

- Sinnvolle Verknüpfung des Marktplatzes als Treffpunkt mit dem potenziellen Nahversorger
- Bessere Vermarktbarkeit eines ggf. neuen Baugebietes in direkter Nähe
- 1.200 m<sup>2</sup> VKF ggf. zu klein für Berücksichtigung des Bedarfs nach Drogerieartikeln und Gastronomie
- Zukunftsfähigkeit des bestehenden Kaufparks bzw. Alternativkonzept für ggf. entstehenden Leerstand?

# **AUSBLICK ZUM WEITEREN VORGEHEN**

# Implementierungsvorbereitung geeigneter Strategien in zwei Beispielquartieren

- Festlegung auf zwei Quartiere für die Implementierungsphase ist zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht getroffen (Stand: 13.03.2015)
- Nächste Schritte wären:
  - Entwicklung von Strategieansätzen und möglichen Maßnahmen zur Schaffung oder Sicherung von Nahversorgungsangeboten
  - Ausarbeitung von Handlungsansätzen, anknüpfend an die konkreten Bedarfe der Bewohner vor Ort
  - Identifizierung möglicher Synergieeffekte vor Ort
  - Ansprache von Umsetzungspartnern: Wohnungsunternehmen, lokale Akteure (Stadtverwaltung, Arbeitskreise, Initiativen, weitere Multiplikatoren)
  - Durchführung von Fokusgruppengesprächen
  - Vorbereitung der Umsetzung

## VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Dipl.-Ing. Katrin Veltel

Stellv. Leitung Markt- und Standortanalysen

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 5  
44795 Bochum

Tel.: +49 (0) 234.89034.30  
Fax: +49 (0) 234.89034.49  
Katrin.Veltel@inwis.de

[www.inwis.de](http://www.inwis.de)

Carolin Krüger, M.Sc.

Kommunalberatung

InWIS Forschung & Beratung GmbH  
Springorumallee 5  
44795 Bochum

Tel.: +49 (0) 234.89034.31  
Fax: +49 (0) 234.89034.49  
Carolin.Krüger@inwis.de

[www.inwis.de](http://www.inwis.de)