

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

Dipl.-Ing. Katrin Veltel

Carolin Krüger, M.Sc.

InWIS Forschung & Beratung GmbH

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

11. März 2015

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 Metropoleruhr GmbH
- Was ist der WIR e.V.?



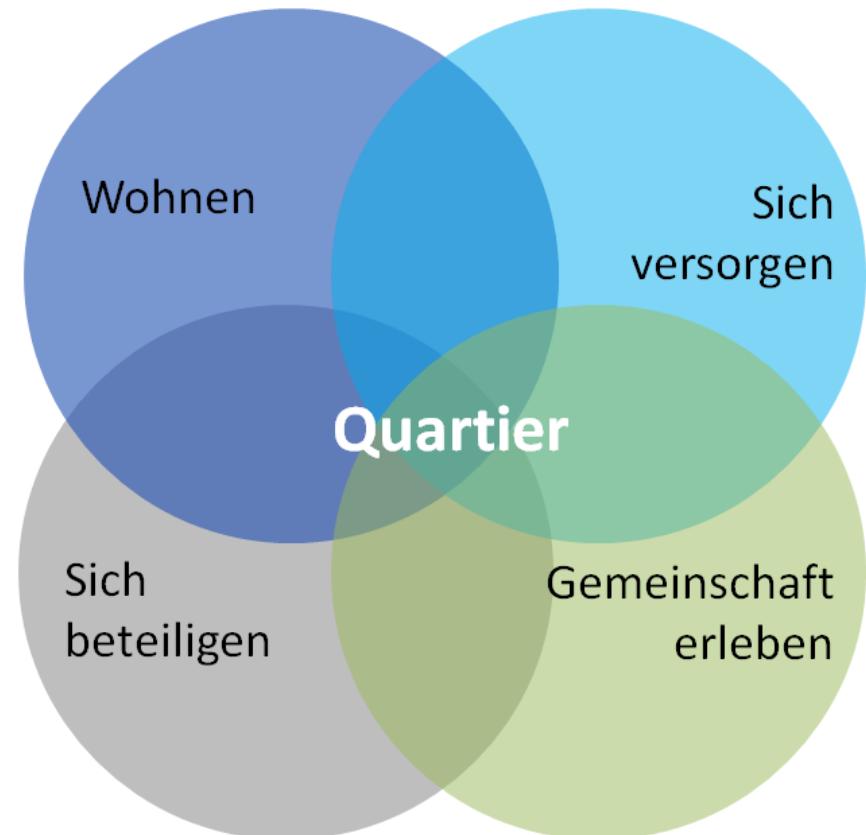
Die zwölf WIR-Wohnungsunternehmen im Regionalverband Ruhr (RVR) zwischen Duisburg und Unna, die sich einer nachhaltig agierenden Wohnungswirtschaft verpflichtet fühlen und ca. 90.000 Mietwohnungen bewirtschaften; aktiver Vorantrieb der Stadt- und Quartiersentwicklung

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

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



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

Quellen: Bayrisches 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

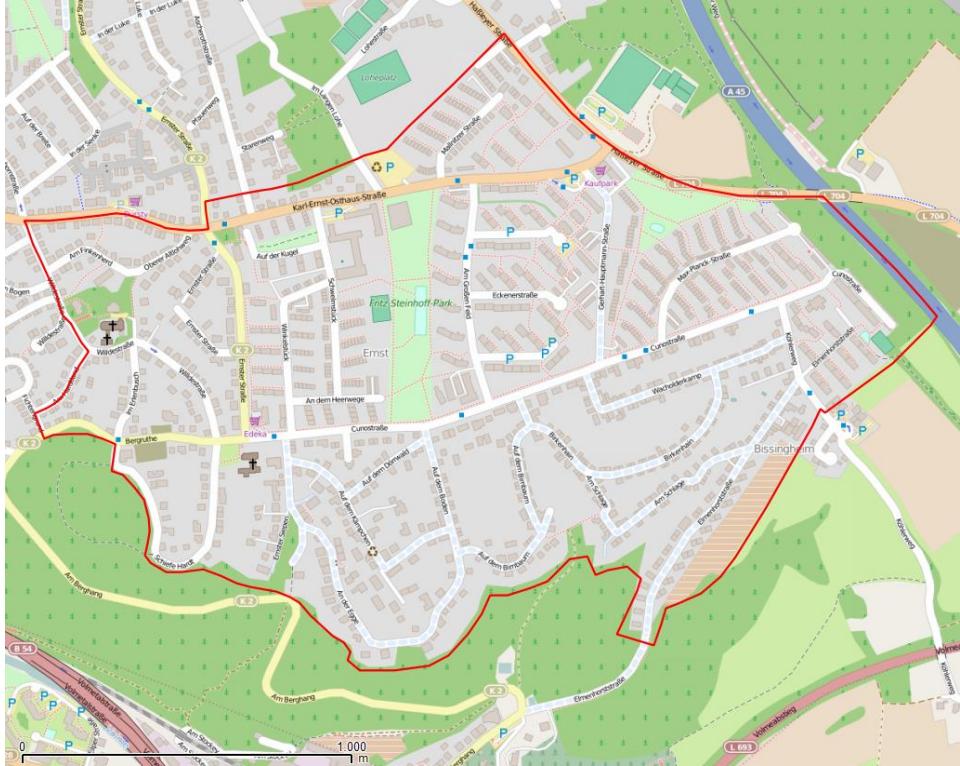
Entwicklungs- stand

- 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

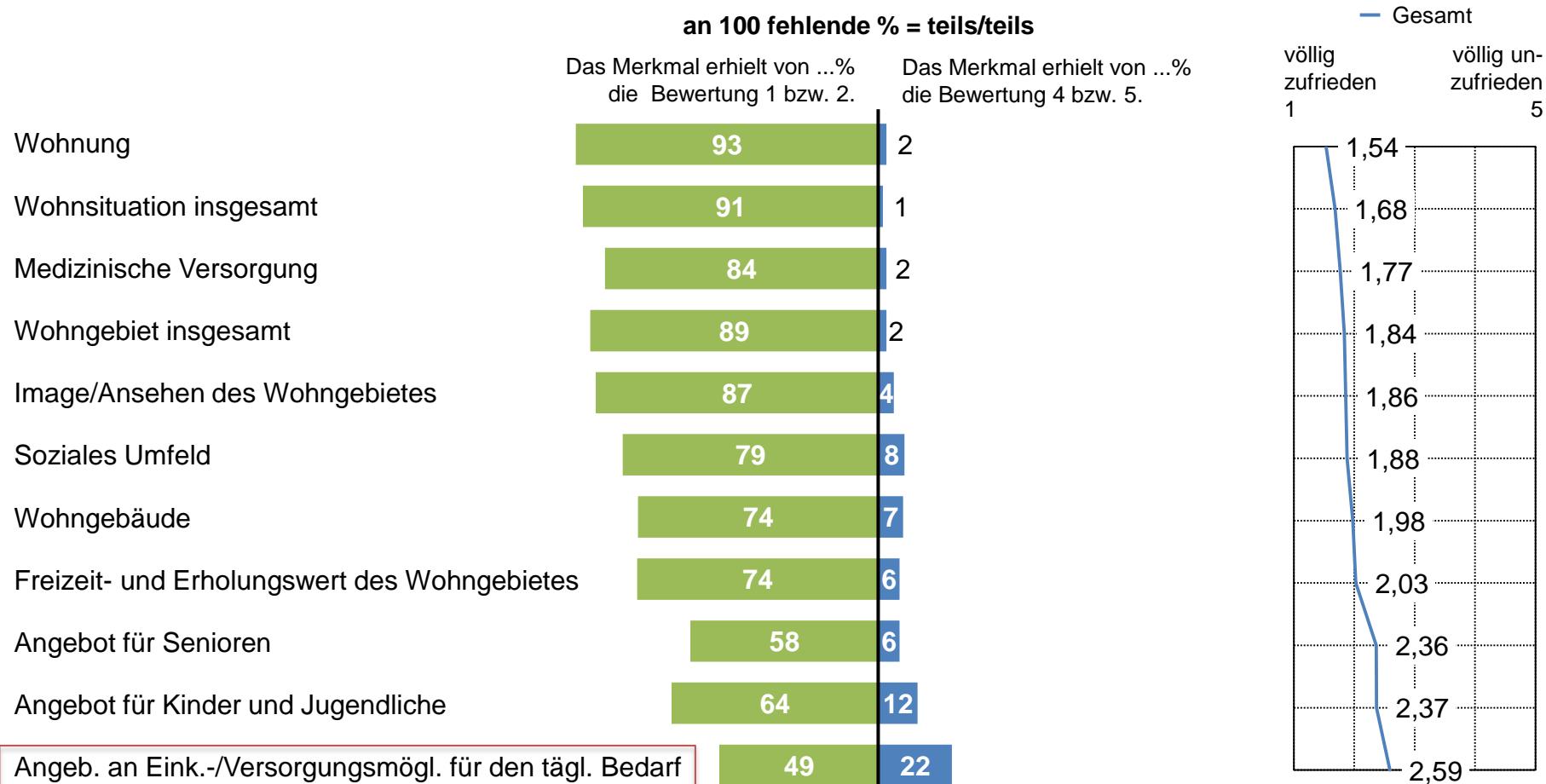
Mit dem Quartier verbundene Akteure sind bereits aktiv geworden

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

Quartier	Emst	Gesamt über alle vier Quartiere
Anzahl befragter Bewohner		
Anzahl geführter Interviews	180	536
Anteil erfolgreiche an recherchierten	18%	20%
Altersklassen		
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
Migrationshintergrund		
Kein Migrationshintergrund	94,4	91,5
Migrationshintergrund	5,6	8,5
Durchschnittseinkommen, Ausgaben für den täglichen Bedarf		
Haushaltsnettoeinkommen in Euro/Monat	2.612	2.364
Anteil für Ausgaben tägl. Bedarf in %	24,8	26,8

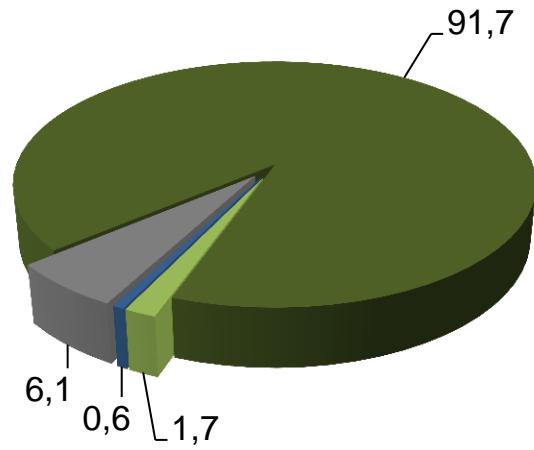
Allgemeine Wohnsituation: Sehr hohe Wohnzufriedenheit mit dem Wohnquartier, aber erste Hinweise auf Bedarfe im Bereich der Versorgungsmöglichkeiten

„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).“



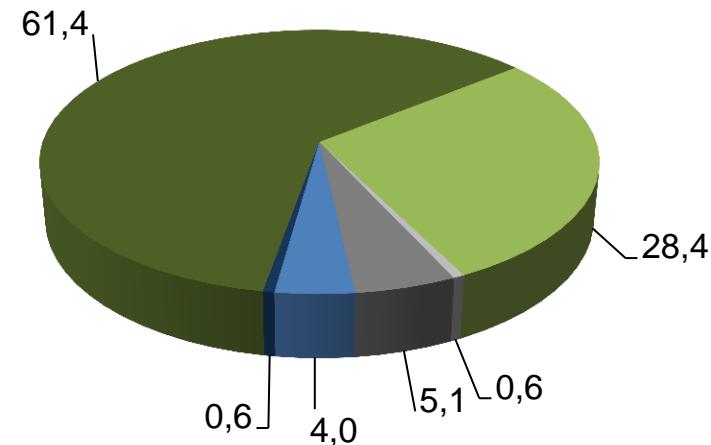
Umzugsabsichten und Bindung an das Quartier – Hohe Wohnzufriedenheit spiegelt sich in geringen Umzugsabsichten und einer sehr hohen Bindung an das Quartier wider

„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



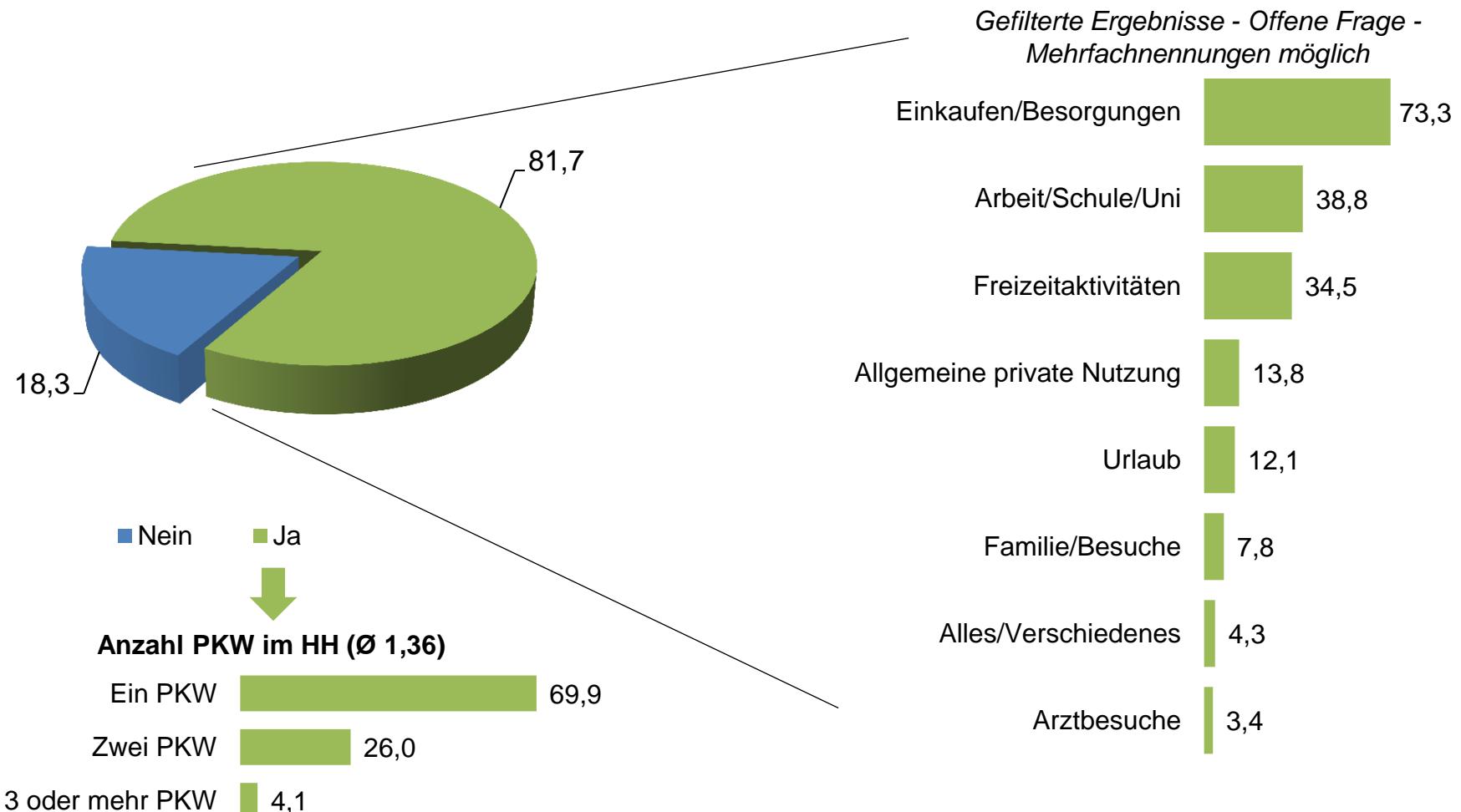
- sehr Verbundene
- eher Verbundene
- indifferente Wohnungswechsler
- scheinloyale Mieter
- eher weniger Verbundene
- kaum Verbundene

Bewohnerbefragung Emst - Erläuterung zur Bindung an das Quartier

Sehr Verbundene	Bei dieser Gruppierung ist eine hohe Gesamtzufriedenheit und eine hohe Verbleibswahrscheinlichkeit festzustellen.
Eher Verbundene	Mittlere bis hohe Wohnzufriedenheit und gleichzeitig eine hohe Verbleibswahrscheinlichkeit
Indifferente Wohnungswechsler	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).
Scheinloyale Mieter	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.
Eher weniger verbundene Mieter	Diese Mieter sind mit der Wohnsituation eher unzufrieden und weisen eine tendenziell geringe Verbleibswahrscheinlichkeit auf.
Kaum verbundene Mieter	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

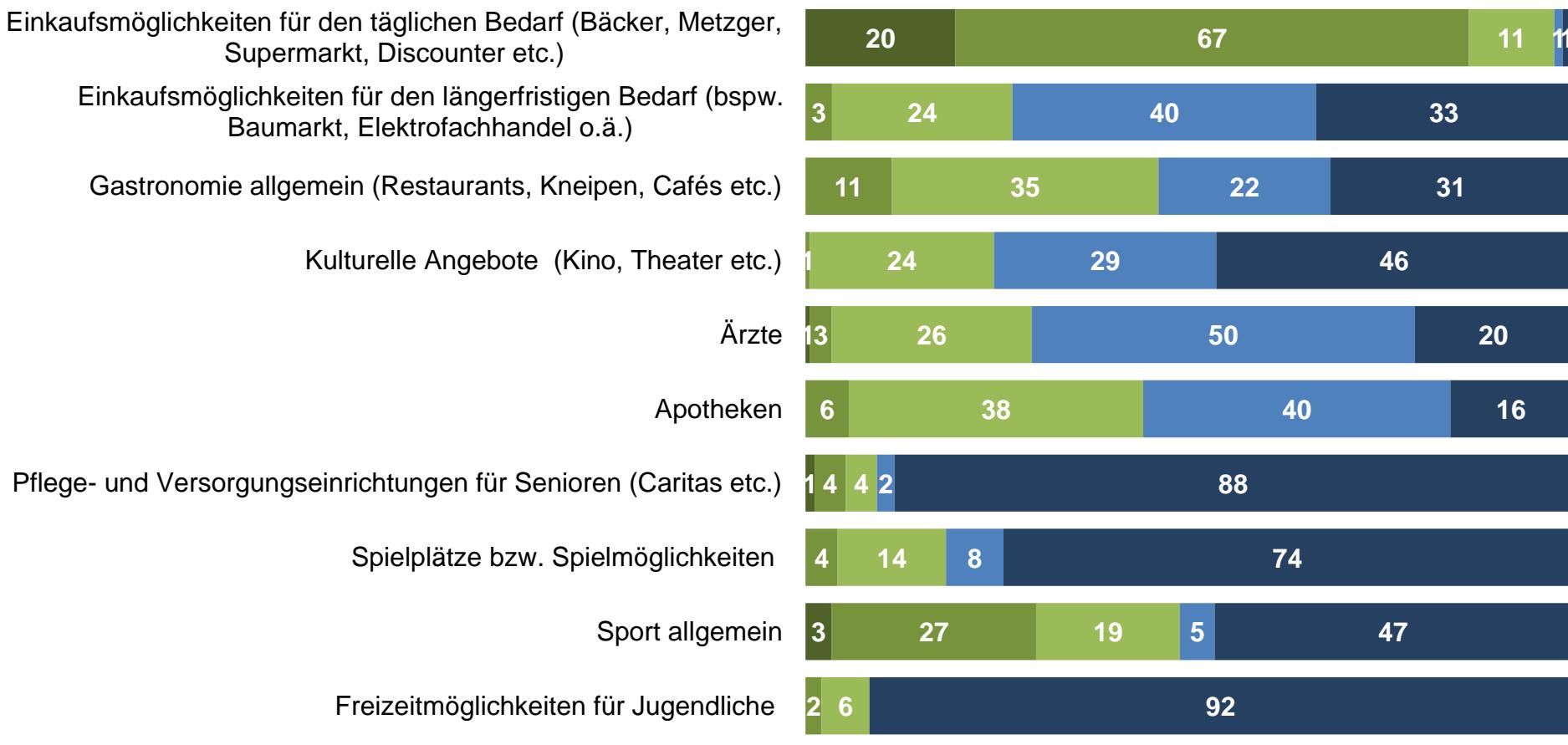
„Verfügen Sie bzw. Ihr Haushalt über einen PKW? Wofür nutzen Sie den PKW häuptsächlich?“



Angaben in %

Häufigkeit der Ausübung von Aktivitäten I/II

„Wie oft gehen Sie den genannten Aktivitäten nach?“

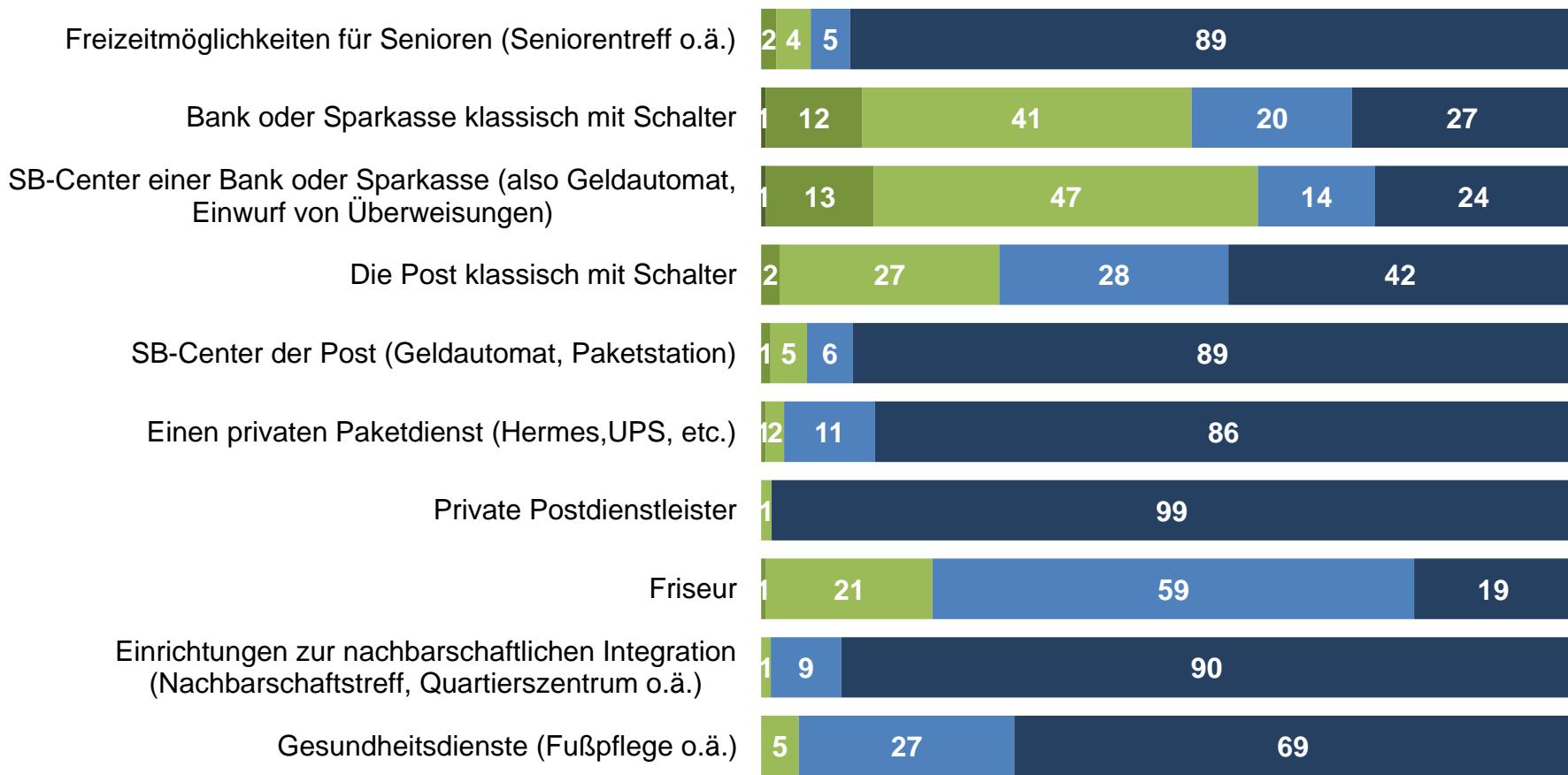


■ täglich ■ mehrmals pro Woche ■ mehrmals pro Monat ■ mehrmales pro Jahr ■ seltener/nie

Angaben in %

Häufigkeit der Ausübung von Aktivitäten II/II

„Wie oft gehen Sie den genannten Aktivitäten nach?“



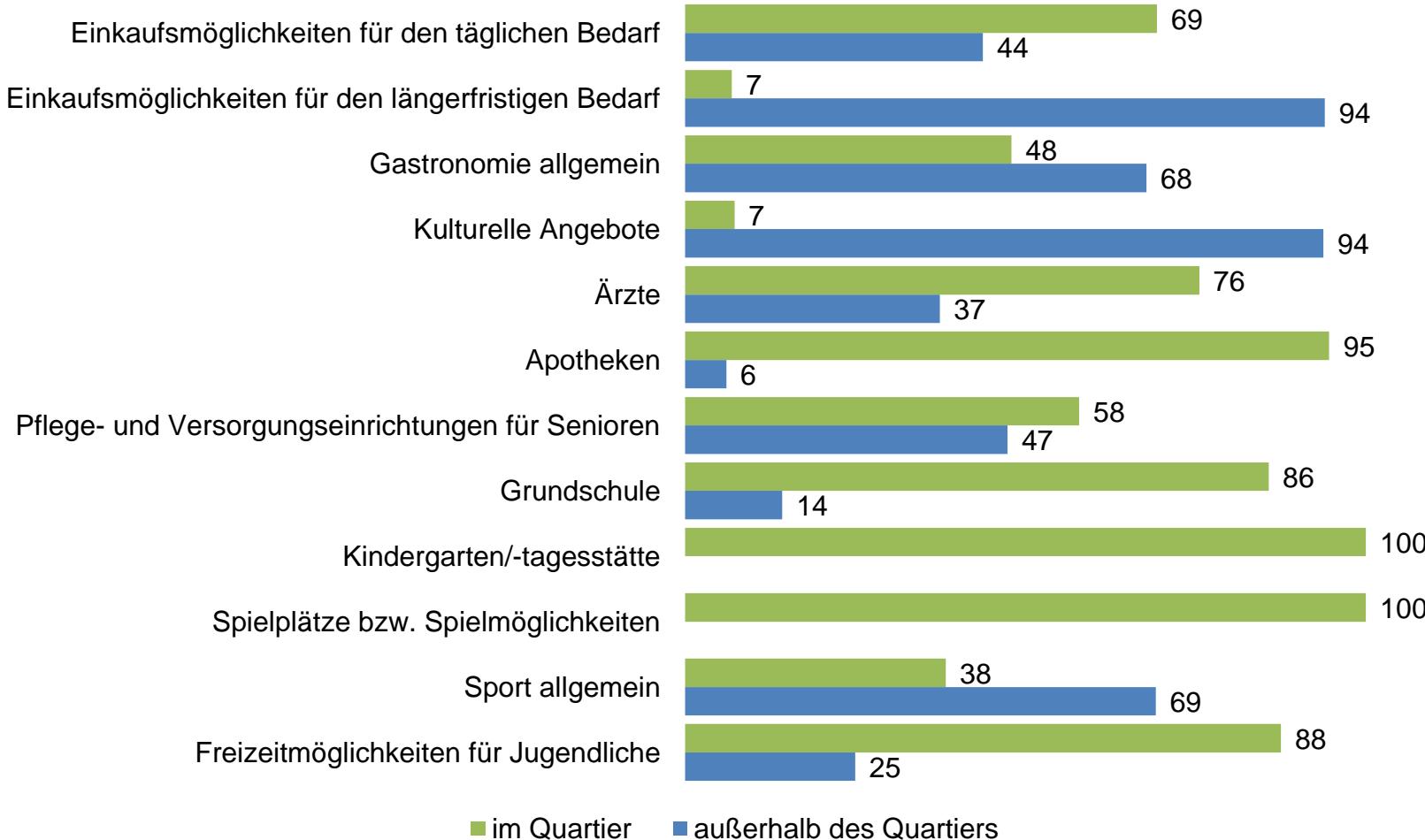
■ täglich ■ mehrmals pro Woche ■ mehrmals pro Monat ■ mehrmals pro Jahr ■ seltener/nie

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

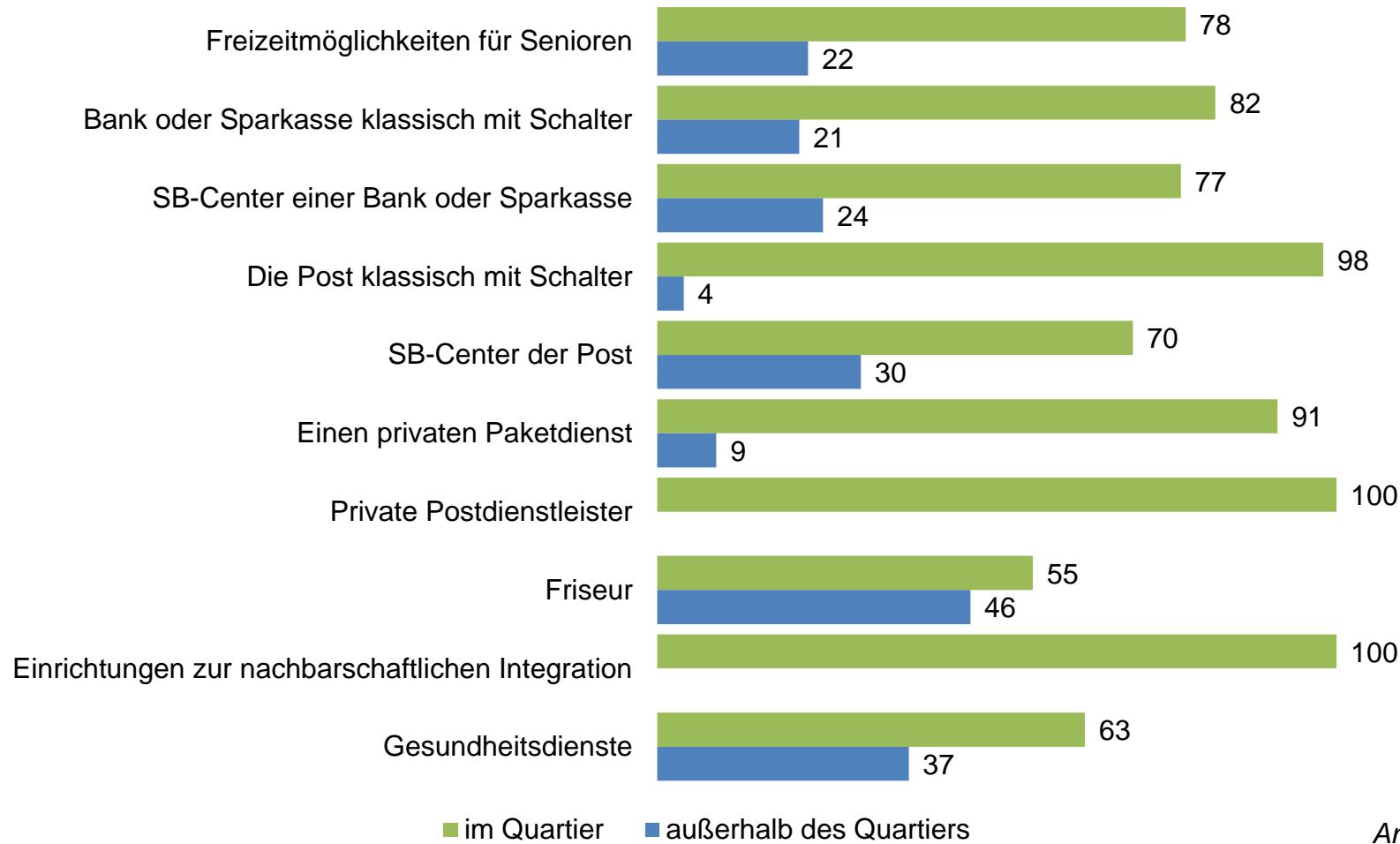


Angaben in %

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

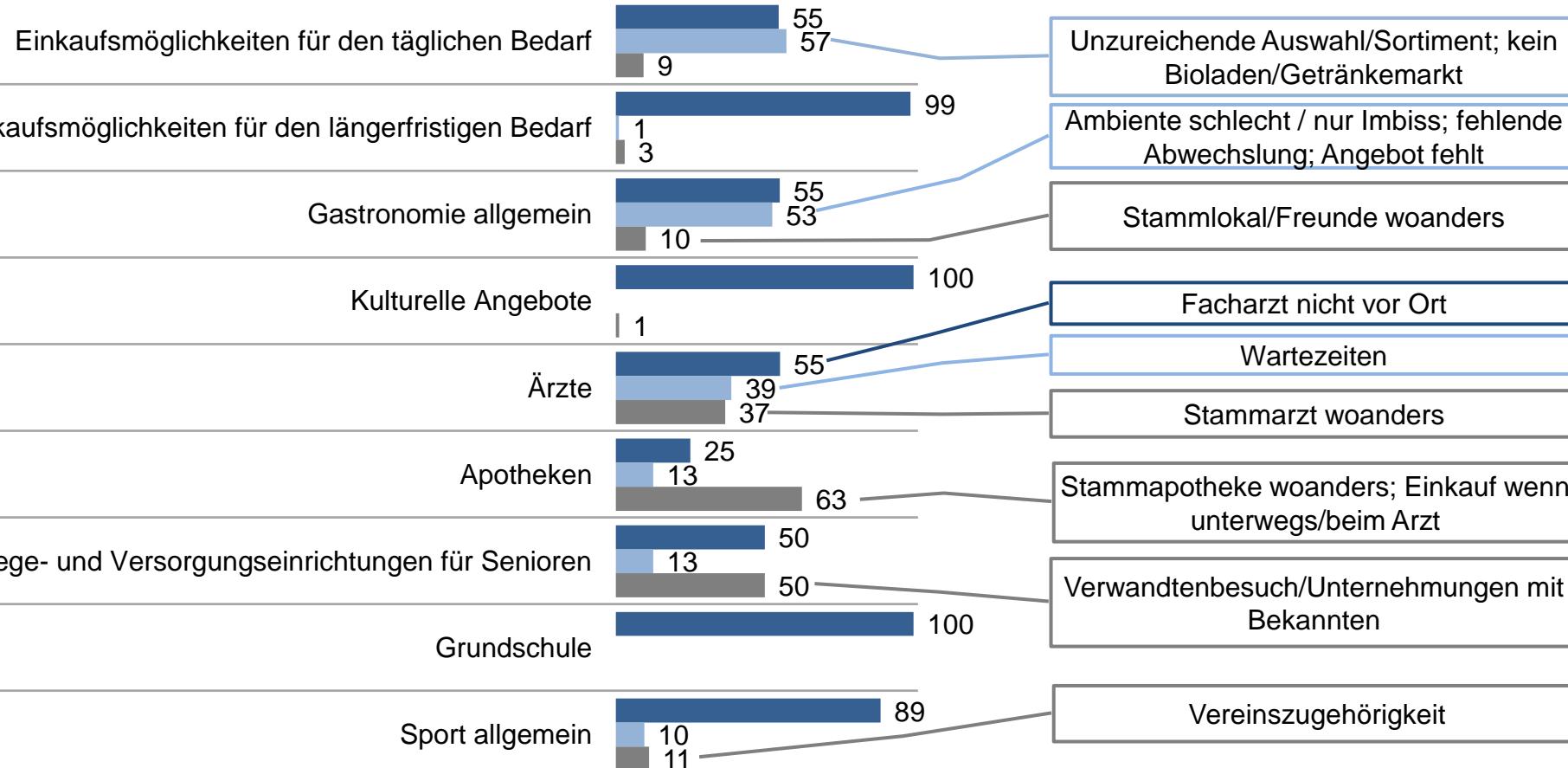


Gründe für die Ausübung von Aktivitäten außerhalb des Quartiers – Hinweise für fehlende Angebote im Quartier

„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 %



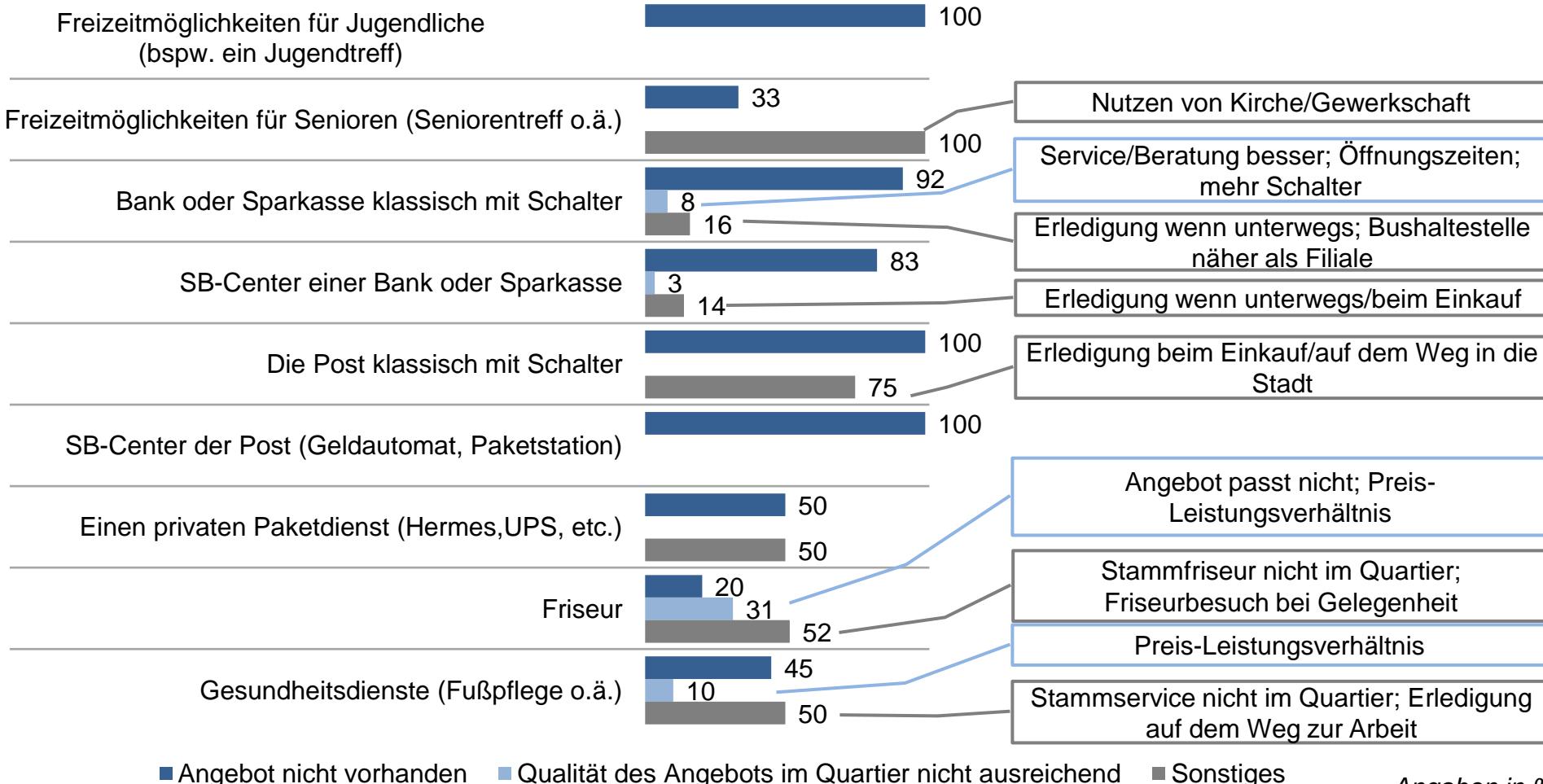
■ Angebot nicht vorhanden ■ Qualität des Angebots im Quartier nicht ausreichend ■ Sonstiges

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 %

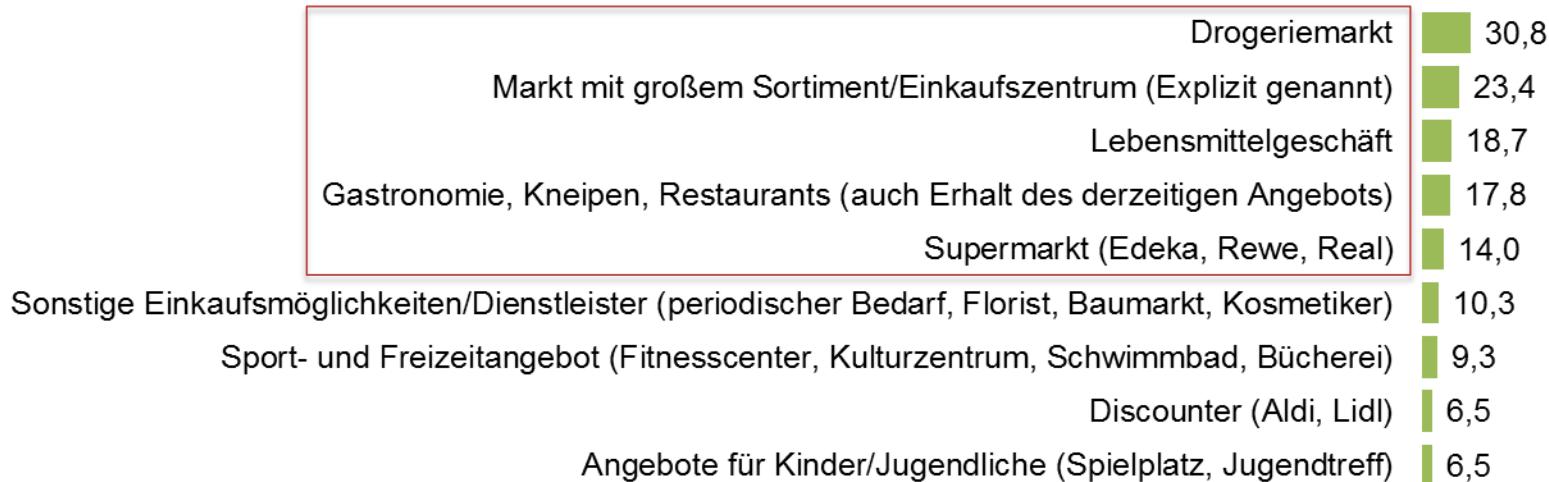


Angaben in %

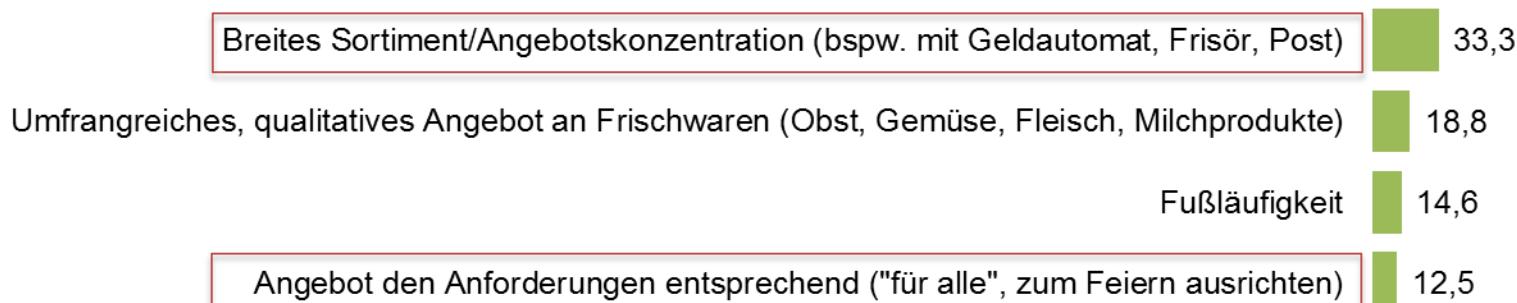
Zusätzlich gewünschte Angebote und Dienstleistungen – 61% wünschen zusätzliches Angebot

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

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



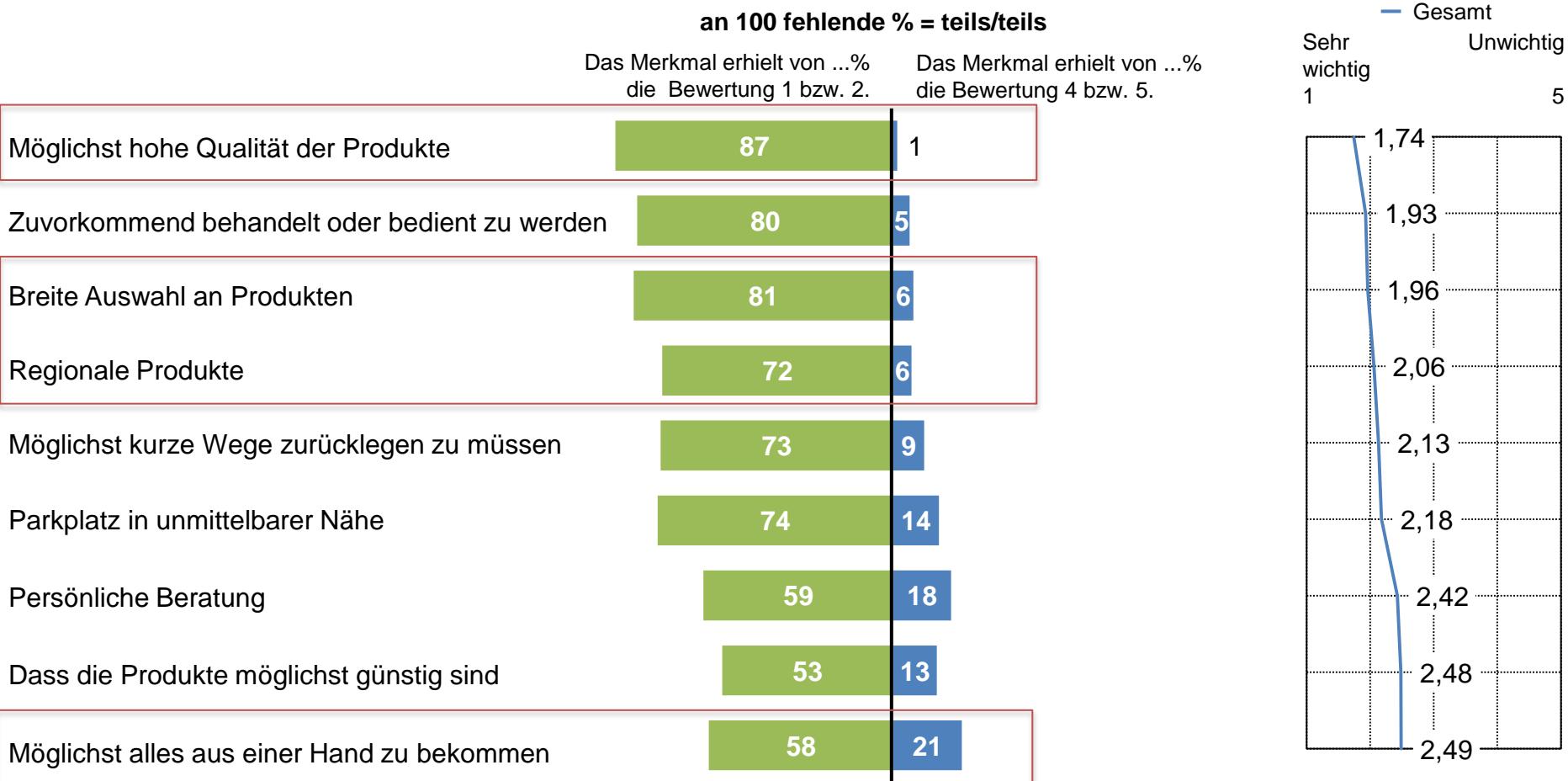
„Welche Anforderungen sollten erfüllt sein?“



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

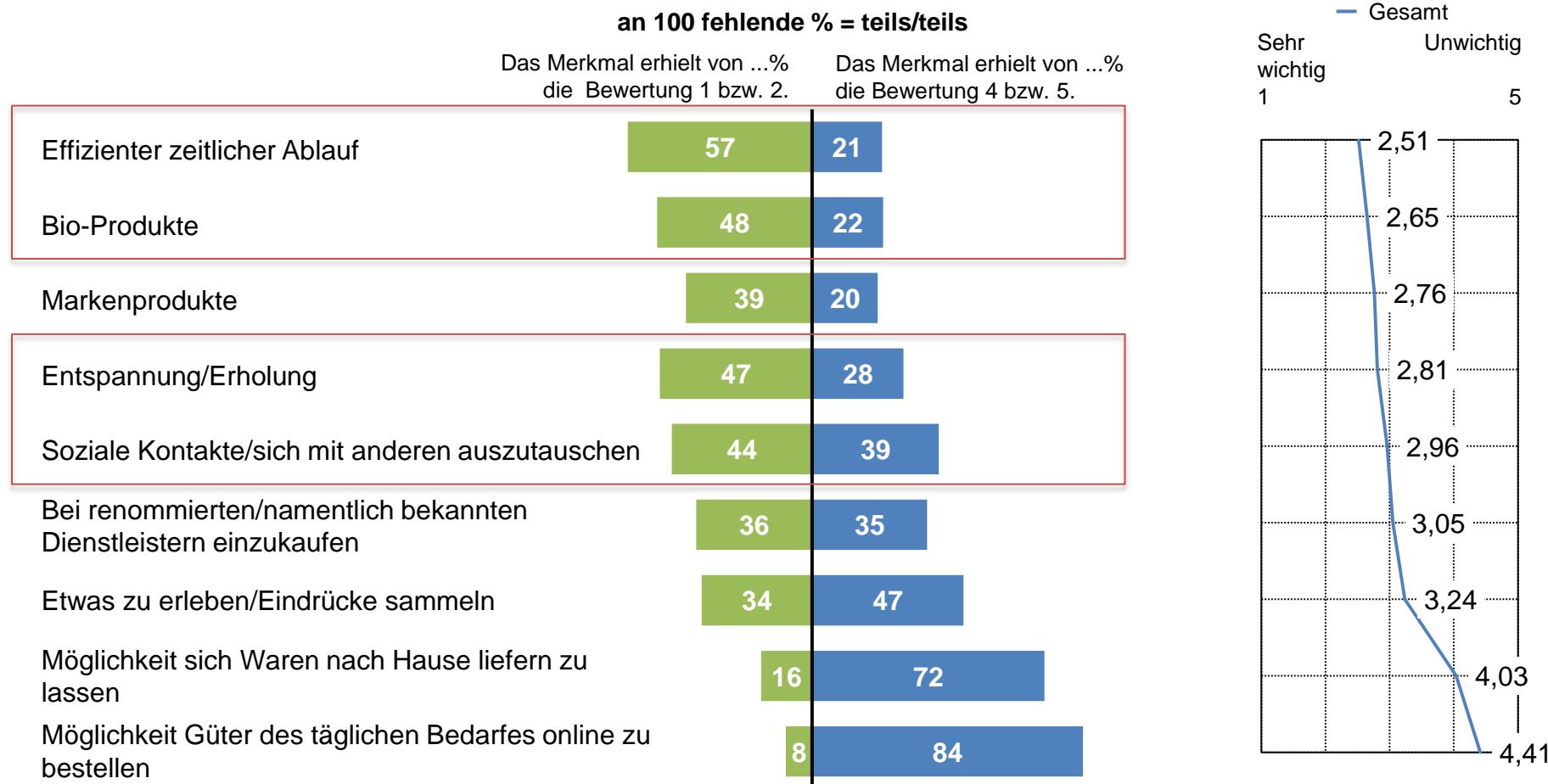
Aspekte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs I/II

„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).“



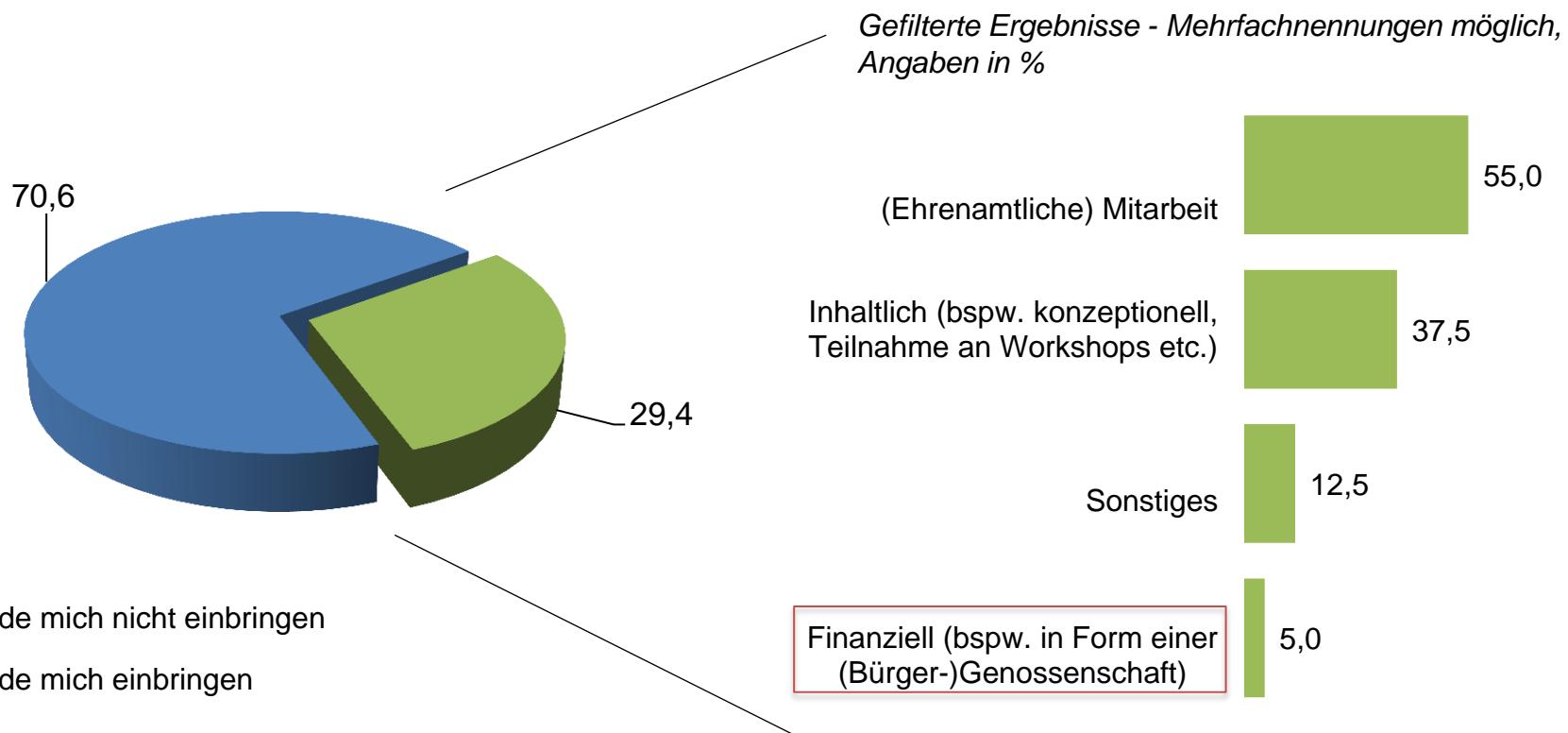
Aspekte beim Einkauf von Waren des täglichen Bedarfs II/II

„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).“



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 Bewohnerchaft: 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/Potenziale 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 Drogeremarkt 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 m² 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

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