

ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

Amt/Eigenbetrieb:

60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Beteilt:

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Betreff:

Handlungskonzept Wohnen - Präsentation durch das Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (IRI)

Beratungsfolge:

02.07.2019 Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussfassung:

Stadtentwicklungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Der Stadtentwicklungsausschuss nimmt das Handlungskonzept Wohnen zur Kenntnis.

Die Verwaltung wird beauftragt, das Handlungskonzept Wohnen einer quantitativen Betrachtung zu unterziehen und für alle relevanten Segmente des Wohnungsmarktes, wie z. B. sozial geförderter Wohnungsbau, frei finanzierte Wohnungsbau und Wohneigentum, jeweils den Bestand, die Entwicklung und eine Prognose darzulegen.

Hieraus sind quantitative Zielgrößen für Neu- und Rückbau abzuleiten, an denen sich die Handlungen / Aktivitäten in den nächsten Jahren auszurichten haben.

Die Ergebnisse sind dem Stadtentwicklungsausschuss zeitnah vorzulegen.

.

Kurzfassung

Begründung

Das Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (IRI) erstellte die Wohnungsmarktstudie für Hagen in 2016. Mit der dort erkannten hohen Leerstandsquote und ausgeprägten sozialstrukturellen Unterschieden in den Stadtbezirken konnten differente Handlungsbedarfe verortet werden. Zudem stellen die voneinander abweichenden Bevölkerungsprognosen verschiedener Institutionen eine weitere Herausforderung für den Wohnungsmarkt dar.

In Fortführung der Wohnungsmarktstudie 2016 wurde die Aufstellung des Handlungskonzeptes Wohnen für Hagen im Juli 2017 an das Institut für Raumforschung und Immobilienwirtschaft (IRI) in Auftrag gegeben.

Zwischen November 2017 und Dezember 2018 wurden drei Lenkungskreissitzungen unter Beteiligung der Politik, Hagener Wohnungsmarktakteuren, Verbänden und der Verwaltung durchgeführt. Die Erarbeitung wohnungspolitischer Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen zu einer Verbesserung des Hagener Wohnungsmarktes und damit einhergehender Attraktivitätssteigerung für Hagen wurde somit erfolgreich entwickelt.

In den fünf Stadtbezirken wirkten bei den zwischen Februar und April 2018 erfolgten Workshops Vertreter der Lokalpolitik, des örtlichen Wohnungsmarktes und der Verwaltung an der Erarbeitung von Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen Wohnungsmarktes sowie zur allgemeinen Stadtentwicklung engagiert mit.

Der im ersten Quartal 2019 erstellte Abschlussbericht zum Handlungskonzept Wohnen beinhaltet sowohl die Erkenntnisse aus dem Lenkungskreis, den StadtbezirkswORKshops, der Wohnungswirtschaft als auch der Verwaltung und Empfehlungen des erstellenden Institutes. Auch Verflechtungen mit dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept "Hagen plant 2035" wurden fachbereichsübergreifend kommuniziert. Unter Berücksichtigung diverser Aspekte bietet das Handlungskonzept somit eine Perspektive zukünftiger Aktivitäten des Hagener Wohnungsmarktes.

Auf der Grundlage des Handlungskonzeptes Wohnen wird die Verwaltung für jedes Segment des Wohnungsmarktes Kennzahlen entwickeln.

Hervorzuheben sind hier besonders

- das Wohnen im Eigentum
- bezahlbares Wohnen für Haushalte mit geringerer Kaufkraft
- hochwertiger Mietwohnungsbau
- geförderter Wohnungsbau
- gezielter Rückbau von Wohneinheiten, die den heutigen Anforderungen an qualitätvolles Wohnen nicht mehr gerecht werden.

Die Verwaltung wird für jeden relevanten Bereich den Bestand ermitteln, die Entwicklung darstellen und eine Prognose vorlegen. Sowohl für den Neu- als auch für den Rückbau sind quantitative Zielgrößen in den einzelnen Segmenten und Bezirken abzuleiten, die den Maßstab für die Handlungen / Aktivitäten in den nächsten Jahren bilden.

Als besonders wichtige Wohnungsmarktpartner sind die Wohnungsunternehmen einzubeziehen.

Durch Gespräche mit dem Ministerium sind sämtliche Fördermöglichkeiten zu eruieren, die den Hagener Wohnungsmarkt zukunftsfähig gestalten können.

Finanzielle Auswirkungen

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

- Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen

Rechtscharakter

<input checked="" type="checkbox"/> Beschluss Ausschuss

gez.Henning Keune

Technischer Beigeordneter

Verfügung / Unterschriften

Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich _____

Gesehen:

**Technischer
Beigeordneter**

Amt/Eigenbetrieb:

60

61

Gegenzeichen:

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb: **Anzahl:**

60



Handlungskonzept Wohnen



Im Auftrag der Stadt Hagen

Handlungskonzept Wohnen

Abschlussbericht

Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft

Dipl.-Ing. Michael Heinze

Prof. Dr. Guido Spars

B. Sc. Sascha Wolfrath

Fon: 0231 222 06-200

info@iri-dortmund.de

Chemnitzer Str. 50

44139 Dortmund

Inhalt

1	Auf dem Weg zum Handlungskonzept Wohnen.....	6
2	Ziele der Hagener Wohnungspolitik	8
3	Handlungsfelder und Maßnahmen der Stadtverwaltung	11
3.1	Handlungsfeld Planen und Bauen im Bestand.....	12
3.1.1	Stadtmitte – Bahnhofsviertel + Quartier „Am Hauptbahnhof“	13
3.1.2	Umnutzung von Ladenlokalen in der Voerder Straße - Hüttenplatz.....	16
3.1.3	Umnutzung von Ladenlokalen: Innenstadt Hohenlimburg.....	18
3.1.4	Stadtmitte - Altenhagen.....	20
3.1.5	Stadtmitte – Wehringhausen.....	22
3.1.6	Stadtmitte – Volmeaue.....	24
3.1.7	Vorhalle-Nord.....	26
3.2	Handlungsfeld Neubau	28
3.2.1	Bebauungsplan - Auf dem Quambusch	29
3.2.2	Bebauungsplan – Kuhlen Hardt.....	31
3.2.3	Bebauungsplan - Im Langen Lohe.....	33
3.2.4	Bebauungsplan - Haßley - Süd	35
3.2.5	Bebauungsplan - Im Dünningensbruch	37
3.2.6	Bebauungsplan – Wohnbebauung Steltenbergstraße	39
3.2.7	Kriterien zur Vergabe öffentlicher Grundstücke	41
3.3	Handlungsfeld Umgang mit Problemimmobilien und Gemengelagen	42
3.3.1	Rückbau im Bereich Eilpe- Eilper Str./Franzstr.	43
3.3.2	Rückbau Wohnen zugunsten Gewerbe in Delstern.....	45
3.3.3	Rückbau Wohnbebauung an der B7 / L700.....	47
3.3.4	Entwicklung der Eisenwerke Geweke	49
3.3.5	Entwicklung des Bereiches „Im Mühlenwert“	51
3.3.6	Innenentwicklung Haspe City	53
3.3.7	Konzepterstellung: Rückbau von Wohnen im Bereich der Mozartstr.	56
3.3.8	Rückbau Wohnen entlang der Eckeseyer Straße	58
3.4	Handlungsfeld Beratungs- und Informationsangebote.....	60
3.4.1	Beratung zur Wohnungsbauförderung	61

3.4.2	Sprechstunde für Investoren und Bauherren	62
3.4.3	Wohnungsmarktbeobachtung	63
3.4.4	Evaluation Handlungskonzept Wohnen	64
3.5	Prioritäten in der Umsetzung der städtischen Maßnahmen	65
4	Maßnahmen der AG Wohnungswirtschaft Hagen.....	66
5	Maßnahmenideen aus den Stadtbezirken.....	69
5.1	Stadtbezirk Nord.....	70
5.2	Stadtbezirk Mitte	71
5.3	Stadtbezirk Hohenlimburg	72
5.4	Stadtbezirk Haspe	73
5.5	Stadtbezirk Eilpe/Dahl	74
5.6	Allgemeine Maßnahmenvorschläge zum Wohnungsangebot	75
5.7	Weitere Ideen zur Stadtentwicklung	76
5.7.1	Themenfeld Verkehr/Infrastruktur.....	76
5.7.2	Themenfeld Wohnumfeld, Freizeit & Naherholung	76
5.7.3	Themenfeld Image/Vermarktung.....	76
5.7.4	Themenfeld Kommunikation/Verwaltung	77
6	Ausblick.....	78

Abbildungen

Abbildung 1: Stadtbezirksworkshop Eilpe/Dahl, 20.02.2018.....	7
Abbildung 2: Zielsystem Handlungskonzept Wohnen	8
Abbildung 3: Handlungsfelder und wohnungspolitische Ziele.....	11
Abbildung 6: Maßnahmen im Stadtbezirk Nord	70
Abbildung 4: Maßnahmen im Stadtbezirk Mitte.....	71
Abbildung 5: Maßnahmen im Stadtbezirk Hohenlimburg	72
Abbildung 7: Maßnahmen im Stadtbezirk Haspe	73
Abbildung 8: Maßnahmen im Stadtbezirk Eilpe/Dahl.....	74

Tabellen

Tabelle 1: Investitionsvorhaben im Bereich Modernisierung, Instandsetzung und Neubau nach Stadtbezirken und Stadtteilen.....	67
Tabelle 2: Weitere Investitionsvorhaben in der Gesamtstadt	67
Tabelle 3: Rückbau von Wohnraum nach Stadtbezirken und Stadtteilen	68

1 Auf dem Weg zum Handlungskonzept Wohnen

Das Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft (IRI) hat 2016 eine Wohnungsmarktstudie für die Stadt Hagen vorgelegt. Im Rahmen dieser Wohnungsmarktstudie wurde ein detailliertes Bild des Hagener Wohnungsmarktes gezeichnet. Dieser weist folgende zentralen Merkmale auf:

- Die Stadt verfügt über eine deutlich über dem Landesdurchschnitt liegende Leerstandsquote. Diese resultiert aus der über lange Zeit rückläufigen Entwicklung der Einwohnerzahlen.
- Zwischen 2013 und 2016 ist die Stadt bei der Bevölkerungsentwicklung auf einen Wachstumspfad zurückgekehrt, der auf die Auslandszuwanderung zurückzuführen ist. Die Zuwanderung konzentriert sich auf die innerstädtischen und innenstadtnahen Tallagen.
- Die Analysen der Wohnbezirke zeigen die deutliche räumliche Ungleichheit im Hagener Stadtgebiet - sowohl hinsichtlich des Immobilienpreisniveaus und der Leerstandsquote als auch in Bezug auf die soziodemographischen Indikatoren und Miliens.
- Während vor allem in den innerstädtischen und innenstadtnahen Tallagen sozialstrukturelle Probleme konzentriert auftreten, ist der Nordosten des Stadtgebietes durch kaufkraftstarke Haushalte, einen sehr geringen Anteil an Transfergeldempfängern, niedrige Leerstände und ein hohes Immobilienpreisniveau geprägt.
- Die IRI-Prognose geht davon aus, dass sich das Wachstum an Einwohnern und Haushalten mittel- und langfristig nicht fortsetzen wird. Dies wird bestätigt durch die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung des Statistischen Bundesamtes: Zwischen Juni 2016 und Juni 2017 hat Hagen 860 Einwohner verloren. Zum Stichtag 30.06.2017 zählte Hagen 187.440 Einwohner (188.300 Einwohner; 2016). Nach drei Jahren des Anstieges sind die Einwohnerzahlen demnach wieder rückläufig.

Vor dem Hintergrund der aktuellen und zukünftigen Herausforderungen am Wohnungsmarkt hat die Stadt beschlossen, ein Handlungskonzept Wohnen aufzustellen. Das Handlungskonzept baut inhaltlich und konzeptionell auf die Wohnungsmarktstudie auf. Entsprechend dem Leitfaden¹ des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen beinhaltet das Handlungskonzept folgende Elemente:

- **Analyse** des Wohnungsmarktes
- **Ziele** für die Qualifizierung des Wohnungsmarktes
- Formulierung von **Handlungsfeldern und Maßnahmen**.

¹ Vgl. Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen: Handlungskonzepte Wohnen – vom Beschreiben zum gemeinsamen Handeln. Leitfaden für Kommunen. Düsseldorf 2016

Der analytische Teil des Handlungskonzeptes ist mit der Wohnungsmarktstudie bereits umfassend erstellt. Das vorliegende Konzept beinhaltet die **wohnungspolitischen Ziele**, die **Handlungsfelder** sowie die wohnungspolitischen **Maßnahmen**, die in den kommenden Jahren umgesetzt werden sollen.

Ein wichtiger Aspekt bei der Erstellung des Handlungskonzeptes war die Einbindung der wichtigsten wohnungspolitischen und wohnungswirtschaftlichen Akteure.

Zu diesem Zweck wurde ein Lenkungskreis eingerichtet, der den Prozess inhaltlich begleitet und mit wertvollem fachlichem Input befruchtet hat. Der Lenkungskreis ist besetzt mit Fachleuten aus der Stadtverwaltung, der Wohnungswirtschaft, Verbänden und Politikern. Mit dem Lenkungskreis wurden die Ziele der Hagener Wohnungspolitik und die Maßnahmen abgestimmt.

Darüber hinaus wurden in den fünf Hagener Stadtbezirken jeweils Beteiligungswerkstätten mit lokalen Politikern, Fachleuten aus der Wohnungswirtschaft, Verbänden sowie der Stadtverwaltung durchgeführt. Die Stadtbezirkswerkstätten dienten vor allem dazu, die jeweiligen lokalen wohnungswirtschaftlichen Herausforderungen zu diskutieren, daraus Maßnahmenideen zu entwickeln und diese in das Handlungskonzept aufzunehmen.

Im Ergebnis ist ein Handlungskonzept entstanden, welches sich auf einen breiten partizipativen Prozess stützen kann, der dazu beitragen soll, die politische, administrative und gesellschaftliche Akzeptanz herzustellen.



Abbildung 1: Stadtbezirksworkshop Eilpe/Dahl, 20.02.2018

2 Ziele der Hagener Wohnungspolitik

Die Entwicklung von Zielen ist ein wichtiger Bestandteil eines Handlungskonzeptes Wohnen, denn sie geben die Richtung vor, in die sich eine Stadt und ihr Wohnungsmarkt entwickeln sollen. Im Handlungskonzept Wohnen werden Ziele für den Hagener Wohnungsmarkt formuliert, die den lokalen Akteuren als Orientierungsrahmen dienen sollen. Die Ziele sollen damit die Grundsätze bilden, an denen sich die weitere Entwicklung des Hagener Wohnungsmarktes ausrichtet und die durch die Umsetzung von wohnungspolitischen Maßnahmen erreicht werden sollen.

Die hier formulierten Ziele bauen auf den Analysen auf, die im Zuge der Wohnungsmarktstudie durchgeführt wurden. Um einen möglichst breiten Konsens für die Ziele zu erreichen, wurden diese mit dem Lenkungskreis Wohnen, der für die Begleitung des Handlungskonzeptes eingerichtet wurde, diskutiert und abgestimmt.

Als Hauptziel für die kommenden Jahre soll die **Attraktivierung des Wohnstandortes Hagen und Anpassung des Wohnungsangebots an die demografische Entwicklung** erreicht werden. Um dieses Hauptziel zu erreichen, werden sechs Teilziele definiert.

Attraktivierung des Wohnstandortes Hagen und Anpassung des Wohnungsangebots an die demografische Entwicklung

Teilziel 1: Kooperationskultur zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern etablieren

Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands

Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen

Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau

Teilziel 5: Aktive Vermarktung des Wohnstandortes

Teilziel 6: Wohnungsmarktbeobachtung einrichten

Abbildung 2: Zielsystem Handlungskonzept Wohnen

Nachfolgend werden die Ziele des Handlungskonzeptes kurz erörtert.

Hauptziel: Attraktivierung des Wohnstandortes Hagen und Anpassung des Wohnungsangebots an die demografische Entwicklung

Die wesentliche Herausforderung für den Hagener Wohnungsmarkt war und ist der Umgang mit dem demografischen Wandel und den Wanderungsbewegungen (Stichwort: „weniger, älter, bunter“). Vor diesem Hintergrund wird sich die quantitative und qualitative Nachfrage nach Wohnraum in den kommenden Jahren weiter verändern. Aus der veränderten Nachfrage ergibt sich die Notwendigkeit, das Wohnungsangebot, also den Wohnungsbestand und den Wohnungsneubau anzupassen.

Teilziel 1: Kooperationskultur zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern etablieren

Die Anpassung des Wohnungsangebotes kann nur in Zusammenarbeit mit den Wohnungsmarktakteuren gelingen. Hierzu zählen vor allem die Wohnungsunternehmen und die Einzeleigentümer. In der Zusammenarbeit von Stadtverwaltung, Stadtpolitik und den Wohnungsmarktakteuren sollen Konzepte und Strategien ausgearbeitet werden, die dazu beitragen, das Wohnungsangebot in den kommenden Jahren anzupassen. Ein erster Schritt hierzu ist die Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen.

Wichtiger Teil der Kooperationskultur ist auch die Abstimmung der Ziele und Maßnahmen der Hagener Wohnungsunternehmen mit den wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt.

Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands

Der Wohnungsbestand muss sich der veränderten Nachfrage anpassen. Das Ziel muss es sein, für die unterschiedlichen Alters- und Lebensstilgruppen der Stadt ein angemessenes Wohnungsangebot vorzuhalten.

Dabei geht es nicht nur um den barrierefreien und barriearmen Umbau des Wohnungsbestandes für eine älter werdende Gesellschaft, sondern auch um z.B. hochwertige Wohnungsangebote in der Innenstadt, die Förderung von Mehrgenerationenwohnen oder Baugruppen.

Ebenso sollte es das Ziel sein, eine energetische Stadsanierung durchzuführen. Dabei geht es nicht nur um eine klimagerechte Wohnsanierung, sondern auch um die Reduzierung des Versiegelungsgrades in urbanen Räumen zugunsten von Grün- und Freiflächen, aber auch für den Neubau von neuen Wohnformen sowie die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen.

Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen

Auch der Neubau von Wohnungen soll dazu beitragen, die veränderte Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Ebenso wie bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes sollten auch beim Neubau innovative Angebote geschaffen werden, die der aktuellen Nach-

frage gerecht werden (Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen, etc.) und damit aus heutiger Sicht als zukunftsfähig eingeschätzt werden.

Prioritär sollte beim Neubau der Innenentwicklung Vorrang gegeben werden, um den Freiraum zu schonen. Gemeint sind damit die Innenstadt aber auch Ortsteile mit guter technischer und sozialer Infrastruktur. Geeignet für den Neubau sind ggf. auch Rückbauflächen in integrierter Lage, also Flächen, auf denen nicht mehr marktfähiger Wohnungsbestand abgerissen wurde.

Konkret könnten der Verkauf und die Entwicklung städtischer Grundstücke an eine Konzeptvergabe gebunden werden. Diese sieht vor, neben dem Kaufpreis für das Grundstück auch soziale und ökologische Kriterien bei der Beurteilung von Investorenplänen heranzuziehen.

Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau

Die Stadt verfügt über einen deutlich über dem Landesdurchschnitt liegenden Wohnungsleerstand, der sich in Zukunft vermutlich verschärfen wird.

Eine Reduzierung des Leerstandes ist notwendig, um die Miet- und Kaufpreise auf einem für die Wohnungswirtschaft und die Immobilieneigentümer erträglichen Niveau zu stabilisieren. Ein Absinken der Miet- und Kaufpreise gefährdet die Investitionsbereitschaft in den Wohnungsbestand.

Im Rahmen des Handlungskonzeptes Wohnen sollen Vorranggebiete festgelegt werden, in denen prioritär ein Rückbau stattfinden kann. Dies können z.B. Siedlungsrandlagen mit schlechter Infrastruktur sein oder auch Gemengelagen, in denen sich Wohnen und Gewerbe gegenseitig behindern.

Teilziel 5: Aktive Vermarktung des Wohnstandortes

Hagen kann sich als Wohnstandort besser vermarkten und neue Zielgruppen ansprechen. Dies können beispielweise Studierende sein, die in den naheliegenden Präsenzuniversitäten (z.B. Dortmund, Bochum) studieren und in denen der preisgünstige Wohnraum knapp ist. Dies können aber auch Pendler sein, die aus den umliegenden Städten und Kreisen nach Hagen kommen, um in der Stadt zu arbeiten.

Die Vermarktungsstrategie sollte in Zusammenarbeit zwischen den städtischen Akteuren und den Wohnungsmarktakteuren entwickelt werden.

Teilziel 6: Wohnungsmarktbeobachtung einrichten

Eine laufende Wohnungsmarktbeobachtung kann dazu beitragen, frühzeitig auf sich verändernde Rahmenbedingungen zu reagieren. Dies gilt insbesondere für die Beobachtung der Nachfrage nach Wohnraum, die aktuell sehr stark durch die Wanderungsbewegungen geprägt wird.

3 Handlungsfelder und Maßnahmen der Stadtverwaltung

Nachfolgend werden die Handlungsfelder und Maßnahmen beschrieben, die die Stadt Hagen in den kommenden Jahren zur Ertüchtigung des Wohnungsmarktes umsetzen will. Die Handlungsfelder und Maßnahmen basieren auf den Ergebnissen der Wohnungsmarktstudie Hagen sowie den wohnungspolitischen Zielen (s.o.), die mit dem Lenkungskreis zum Handlungskonzept Wohnen in der Sitzung vom 15.02.2018 abgestimmt wurden.

Die nachfolgende Grafik zeigt den Zusammenhang von Handlungsfeldern und den wohnungspolitischen Zielen, die innerhalb der Handlungsfelder verfolgt werden. Zum Ziel, die Kooperationskultur zwischen den Wohnungsmarktakteuren in der Stadt zu verbessern, gibt es ergänzende Ausführungen im Kapitel 3.4, Handlungsfeld Beratungs- und Informationsangebote.

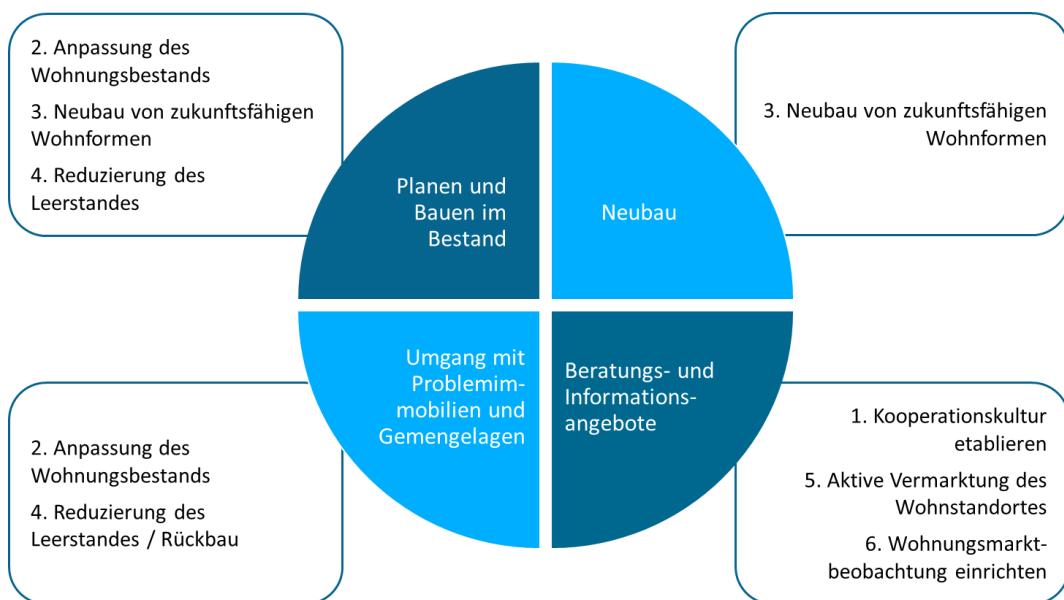


Abbildung 3: Handlungsfelder und wohnungspolitische Ziele

3.1 Handlungsfeld Planen und Bauen im Bestand



Die Stadt Hagen verfügt über gut 100.000 Wohnungen. Im Saldo der Baufertigstellungen und der Bauabgänge kommen pro Jahr ca. 150 neue Wohnungen auf den Markt. Dabei ist die Altersstruktur der Wohnungen relativ typisch: Ein Viertel der Wohnungen liegt in Gebäuden aus der Zeit vor 1949. Der Anteil der Neubauten, die nach der Jahrtausendwende entstanden sind, liegt hingegen bei lediglich 3 %. Diese Fakten zeigen, dass dem Thema Planen und Bauen im Bestand eine hohe Bedeutung beizumessen ist, denn es gilt, Wohnungsbestände aus unterschiedlichen Epochen in Stand zu halten und den sich stetig wandelnden Ansprüchen und Wohnwünschen anzupassen.

Zudem besteht eine Herausforderung darin, Wohneigentum insbesondere für junge Familien in gewachsener Umgebung als Alternative zum Neubau attraktiv zu machen. Die Stadt kann die Vermittlung, den Umbau und die Sanierung von leerstehenden oder nicht mehr zeitgemäßen Altimmobilien aktiv unterstützen. Denkbar ist beispielsweise die finanzielle Förderung junger Familien bei der Erstellung eines Gutsachtens über Wert und Sanierungsaufwand eines Altbau bis hin zu Erwerb und energetischer Sanierung eines Altbau mit kommunalen Mitteln nach Vorbild des kommunalen Förderprogramms „Jung kauft Alt“ (u.a. Gemeinde Hiddenhausen, Stadt Emden sowie Stadt Werne).

Vor dem Hintergrund des Ziels der Flächeneinsparung wird - nicht nur in Hagen – zunehmend Wert auf die Innenentwicklung gelegt. Zu prüfen ist also, welche Potentiale für den Wohnungsbau in Bestandsquartieren bestehen und welche zeitgemäßen Wohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Baugruppen) hier verwirklicht werden können.

Planen und Bauen im Bestand geht aber über die reine Sanierung des Wohnungsbestandes und die Nachverdichtung hinaus. In diesem Handlungsfeld werden auch Maßnahmen zur integrierten Stadterneuerung aufgeführt, die dazu beitragen, die soziale, ökologische und technische Infrastruktur in den Stadtteilen zu verbessern und somit die Attraktivität der Stadtteile zu steigern. Für die integrierte Stadterneuerung stehen dabei generell Fördermittel aus der Städtebauförderung zur Verfügung, die die Finanzierung von Infrastrukturmaßnahmen und Beteiligungsprozessen unterstützen.

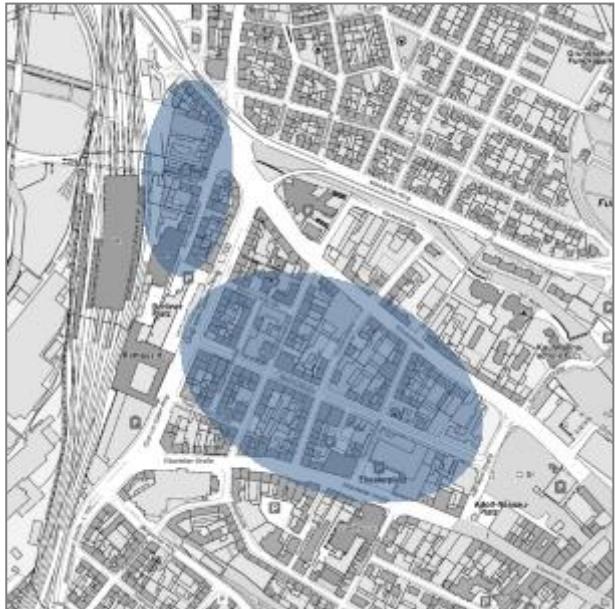
Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmensteckbriefe befassen sich mit der Nutzung von Immobilien und Flächen. Gemäß dem Zielkonzept wird damit das Teilziel 2 „Anpassung des Wohnungsbestands“, das Teilziel 3 „Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen“ und das Teilziel 4 „Reduzierung des Leerstandes / Rückbau“ adressiert.

3.1.1 Stadtmitte – Bahnhofsviertel + Quartier „Am Hauptbahnhof“

Kurzbeschreibung

Das Quartier östlich des Hauptbahnhofs zwischen Körnerstraße, Volkspark, Unterer Elberfelder Straße und Graf-von-Galen-Ring / Bahnhofsvorplatz ist einem starken Wandel unterworfen.

Der einst beliebte Stadtteil mit einer gesunden Mischung aus kerngebiets-typischen Nutzungen und Wohnen muss aktuell starke Attraktivitätsverluste hinnehmen. Zunehmende Leerstände bei den Einzelhandels- und Dienstleistungsflächen sowie beim Wohnraum und ein Besatz der Einzelhandelsflächen mit Vergnügungsstätten und Fast-Food-Restaurants beeinträchtigen das Erscheinungsbild und das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum. Höherwertige Dienstleistungsbetriebe verlassen den Bereich und qualifizierte Interessenten meiden diesen Ort. Gebäude, die nicht mehr den heutigen technischen und architektonischen Ansprüchen genügen, werden nicht saniert, erweitert oder umgebaut. Der Versiegelungsgrad ist insgesamt sehr hoch, mit einem Defizit an Grün- und öffentlich nutzbaren Freiflächen. Nur in Randlage sind Erholungs- und Grünflächen wie der Volkspark, der begrünte Fußweg an der Volme und der Landschaftsraum hinter dem Hauptbahnhof (Philippshöhe, Ennepe-Ufer) anzutreffen. Sie sind jedoch - wie das Ufer der Volme - nicht erlebbar und nur schlecht zugänglich.



Neben reinen Wohngebäuden findet im Bahnhofsviertel das Wohnen überwiegend in den Obergeschossen statt, mit Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen in den Erdgeschossen. Der Trend geht zurück zum innerstädtischen Wohnen. Die Stärkung der Innenentwicklung, die Auslastung vorhandener Infrastrukturen (auch des ÖPNV), die Stärkung der Innenstadt (insbesondere des Einzelhandels), kurze Wege, die Reduzierung des Verkehrs (auch des ruhenden Verkehrs) sind stadtentwicklungs-politische Anliegen. Das Quartier als westlicher Teil der Innenstadt bietet durch seine Tallage Barrierefreiheit, wohnungsnahre Infrastruktur und die Nähe zu einem bedeutenden ÖPNV-Knotenpunkt. Eine gute verkehrliche Anbindung besteht auch an Ausbildungs- und Studienstandorte in der weiteren Region. Zudem ist eine gute Versorgung durch Ärzte und Gesundheitsdienstleister vorhanden.

Im Bahnhofsviertel befinden sich drei rechtsverbindliche Bebauungspläne

- 1.) 12/87 1. Ä „Bahnhofsstraße“,
- 2.) 4/86 1. Ä „Bahnhofsviertel“ und
- 3.) 4/86 2.T 2.Ä „Erweiterung Bahnhofsviertel“.

In allen Plänen ist die bauliche Nutzung MK – Kerngebiet überwiegend festgesetzt.

Angesichts der Einzelhandelskonzentrationen in der Kernstadt wird man den kerngebietstypischen Charakter in der westlichen Innenstadt nicht aufrechterhalten können. Das bedeutet, dass MK-Flächen vom Markt zu nehmen und zukünftig die Mischnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zu stärken sind. Bei den Dienstleistungsnutzungen im Bahnhofsviertel ist darauf zu achten, keine Konkurrenzen zu dem geplanten hochwertigen Gewerbe- und Dienstleistungsquartier westlich des Hauptbahnhofs aufzubauen. Stattdessen gilt es, das Wohnen durch sinnvolle Ergänzungen des Nahversorgungsangebots für bestimmte Nutzergruppen zu stärken und attraktiver zu gestalten, z. B. rund um das Thema Alter und Gesundheit und studentisches Wohnen / Wohnen auf Zeit. Nach Fertigstellung der Bahnhofshinterfahrung können die beiden Bereiche der Innenstadt westlich und östlich des Hauptbahnhofs zusammenwachsen.

Im Bahnhofsviertel stehen die Aufwertung der Wohnqualität, die Verbesserung der räumlichen Strukturen und Gestaltungsqualität des Quartieres, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele, die Sicherung und Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort sowie die Stärkung von Profil und Identität im Vordergrund.

Maßnahmen wie eine klimagerechte Wohnsanierung, aber auch eine Reduzierung des Versiegelungsgrads in den Blockinnenhöfen (zugunsten von Grün- und Freiflächen als „Grüne Trittsteine“ ggf. aber auch für den Neubau von neuen Wohnformen) sind zu prüfen und anzustreben. Das Stadtclima kann durch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen positiv beeinflusst werden (Reduzierung der Hitzebelastung im Sommer, Wärmeschutz im Winter).

Für die Umsetzung sollten zunächst Gespräche mit den Eigentümern der erforderlichen Grundstücke geführt werden, um eine mögliche Bereitschaft zur Investition in einzelne Maßnahmen abzufragen. Eine Anlaufstelle (Fördermanagement) für private Eigentümer um zu klären, welche Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen (z.B. Energieberatung für Wohngebäude, Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss durch Wohnungsbauförderung, KFW Bankengruppen etc.) muss eingerichtet werden.

Durch die Ausweisung eines Fördergebietes der Städtebauförderung (Grundvoraussetzung ist ein integriertes Handlungskonzept) können Fördermittel akquiriert werden. Private Eigentümer könnten durch einen Zuschuss mit einem Eigenanteil z.B. eine Hof- und Fassadensanierung durchführen. Entscheidende Voraussetzung hierfür ist die Bereitschaft der Eigentümer.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands

Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen

Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau

Stadträumlicher Bezug

Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Stadtteil Zentrum

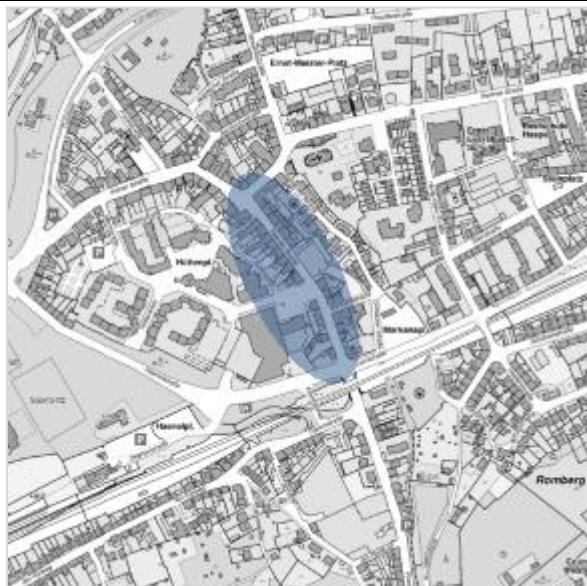
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Immobilieneigentümer
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen. Fördermittel akquirieren durch die Städtebauförderung: Stadtumbau West „Bahnhofsviertel“ + Eigenmittel für Maßnahmen
Umsetzungszeitraum
Langfristig
Status
In Vorbereitung

3.1.2 Umnutzung von Ladenlokalen in der Voerder Straße - Hüttenplatz

Kurzbeschreibung

Der Stadtbezirk Haspe hat in den letzten Jahren durch die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Veränderungen Transformationsprozessen unterlegen. Um den negativen Folgen entgegen zu wirken, ist eine Aufwertung der gesamten Innenstadt notwendig.

Die Voerder Straße liegt im Stadtbezirk Haspe und ist sowohl im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan als auch im Regionalplanentwurf von 2018 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird die Straße als Mischgebiet (MI) dargestellt. Zusätzlich liegt die Voerder Straße im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 23/77 u.Ä. und befindet sich nach §7 BauNVO in einem Kerngebiet. Für das Kerngebiet gilt die textliche Festsetzung Nr. 6 „Innerhalb der Kerngebiete (MK) sind sonstige Wohnungen oberhalb der Erdgeschosse zulässig. [...]“



Die gesamte beidseitige Bebauung entlang der Voerder Straße befindet sich derzeit im Privatbesitz. Lediglich die Straße selbst liegt im Eigentum der Stadt Hagen.

Die Voerder Straße zeichnet sich durch Einzelhandelsgeschäfte in den Erdgeschossen und Wohnen in den Obergeschossen aus. Ein Großteil der Ladenlokale in den Erdgeschossen steht leer, darunter auch diejenigen am Hüttenplatz (ehemals Stadtteilbücherei etc.) und am Hasper Kreisel. Zeitnah ist zu überlegen, welche Nachnutzungen an dieser Stelle sinnvoll sind.

Unter anderem wären alternative Wohnformen in den Ladenlokalen denkbar, um die Fußgängerzone langfristig aufzuwerten und zu beleben. Hier könnten zum Beispiel zukünftig seniorengerechte Wohnungen entstehen, die den Vorteil hätten, mitten im Zentrum zu liegen und fußläufige Erreichbarkeit zur Nahversorgung, zu Ärzten etc. zu garantieren.

Aber auch andere Wohnformen, wie z.B. junges Wohnen oder Lofts sind an dieser Stelle vorstellbar, um den gesamten Bereich rund um die Fußgängerzone zu beleben.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist es zunächst erforderlich, dass Eigentümergespräche geführt werden, da sich die Gebäude größtenteils im Privatbesitz, bzw. im Besitz einer Hagener Wohnungsbaugenossenschaft befinden. Ebenso sollte das Vorhaben in enger Zusammenarbeit mit Sozialverbänden im Falle einer Realisierung seniorengerechten Wohnraums umgesetzt werden.

Darüber hinaus ist ein Bebauungsplan-Änderungsverfahren notwendig, da bislang Wohnungen nur oberhalb der Erdgeschosse zulässig sind.

Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands
Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau
Weitere Ziele: Wohnen an Haltepunkten
Stadträumlicher Bezug
Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Haspe (Haspe-Mitte)
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Immobilieneigentümer
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen
Umsetzungszeitraum
Langfristig
Status
In Vorbereitung

3.1.3 Umnutzung von Ladenlokalen: Innenstadt Hohenlimburg

Kurzbeschreibung

Die Altstadt von Hohenlimburg ist das historische Zentrum des Stadtbezirks. Sowohl im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan als auch im Regionalplänenentwurf von 2018 befindet sich die Fläche im ASB (Allgemeiner Siedlungsbereich).

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Stadtzentrum als gemischte Baufläche dargestellt. Für den Zentrumsbereich existieren rechtsverbindliche Bebauungspläne, die die zentrale Funktion des Zentrums manifestieren. Darüber hinaus gibt es ältere Durchführungspläne sowie eingeleitete Bebauungsplanverfahren, die noch nicht rechtsverbindlich sind.



In den letzten Jahren hat sich der Einzelhandel immer mehr aus dem Zentrum zurückgezogen mit dem Resultat, dass innerhalb der attraktiv gestalteten Fußgängerzone eine erhebliche Leerstandsquote zu verzeichnen ist. Dieses wirkt sich negativ auf das Erscheinungsbild des Zentrums aus und führt dazu, dass die Kundenfrequenz immer mehr abnimmt.

Existentiell wichtig ist es, diesem Prozess entgegen zu wirken, um eine Aufwertung des Zentrums zu erreichen. Es dürfen auch Überlegungen angestellt werden, inwiefern leerstehende Einzelhandelsobjekte im Erdgeschoss einer Wohnnutzung zugeführt werden können. Innovative Wohnformen wie Mehrgenerationenhäuser, barrierefreies Wohnen in der Altstadt oder Wohngemeinschaften würden die Fußgängerzone beleben.

Für die Umsetzung des Vorhabens ist es zunächst erforderlich, dass Eigentümergespräche geführt werden, da sich die Gebäude größtenteils im Privatbesitz befinden. Ebenso sollte das Vorhaben in enger Zusammenarbeit bzw. enger Abstimmung mit den verschiedenen Akteuren in der Hohenlimburger Innenstadt entwickelt werden. Die Akteure vor Ort können konkretere Aussagen zu den tatsächlich benötigten Wohnansprüchen liefern.

Ein Rückbau von Wohngebäuden wäre hier nicht erforderlich, da eine sehr gute Mischung aus älteren denkmalgeschützten Gebäuden und neuerer Wohnbebauung besteht, die nebeneinander durchaus harmonieren.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands

Weitere Ziele: Wohnen an Haltepunkten

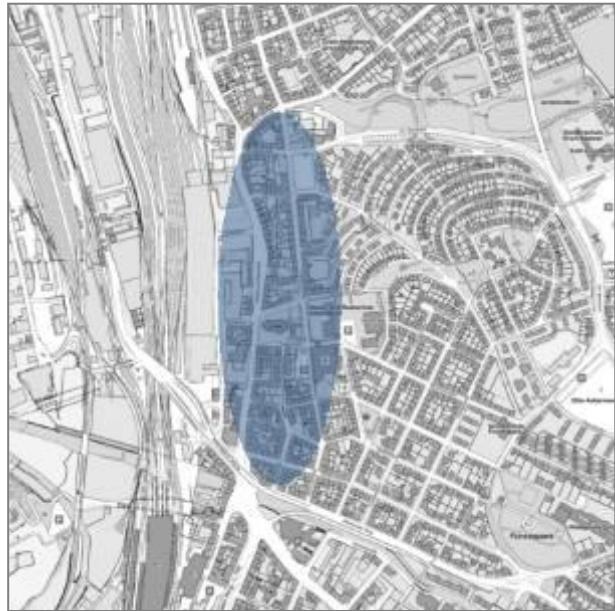
Stadträumlicher Bezug
Gesamtstädtisch, Stadtbezirk Hohenlimburg
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Immobilieneigentümer
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen
Umsetzungszeitraum
Langfristig
Status
In Vorbereitung

3.1.4 Stadtmitte - Altenhagen

Kurzbeschreibung

Altenhagen ist der älteste Stadtteil Hagens. Durch die geringe Zerstörung im Zweiten Weltkrieg sind viele attraktive Gründerzeithäuser erhalten geblieben.

Der Stadtteil nördlich der Innenstadt ist, wie das Bahnhofsviertel, einem starken Wandel unterworfen. Der einst beliebte Stadtteil mit einer gesunden Mischung aus kerngebiets-typischen Nutzungen und Wohnen muss seit Jahren starke Attraktivitätsverluste hinnehmen. Zunehmende Leerstände beim Wohnraum beeinträchtigen das Erscheinungsbild



und das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum. Gebäude, die nicht mehr den heutigen Ansprüchen genügen, werden nicht saniert, erweitert oder umgebaut.

Der Wohnungsbestand in Altenhagen sollte der veränderten Nachfrage angepasst werden, durch Modernisierung, Sanierung, Neubau und, wenn nötig, Rückbau. Das Ziel sollte sein, für die unterschiedlichen Alters- und Lebensstilgruppen der Stadt ein breites und angemessenes Wohnungsangebot vorzuhalten.

Dabei geht es nicht nur um den barrierefreien und barriearmen Umbau des Wohnungsbestandes für eine älter werdende Gesellschaft, sondern auch um z.B. hochwertige Wohnungsangebote, die Förderung von Mehrgenerationenwohnen oder Angebote für Baugruppen. Ebenso sollte es das Ziel sein, den Wohnungsbestand energetisch zu sanieren.

In Altenhagen befinden sich vereinzelt alte rechtsverbindliche Bebauungspläne (hier: Nr. 8/65, St. Josephshospital mit Festsetzungen für bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sowie Nr. 5/66, Kaiserstraße mit den Festsetzungen MK und GE).

Zur Aufwertung des Quartiers sollen Wohnqualität und -umfeld verbessert und räumliche Strukturen und Gestaltungsqualität optimiert werden. Der Wohnstandort soll entwickelt und gesichert, das Profil und die Identität gestärkt und innovative Wohnformen etabliert werden. Der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele muss gewährleistet sein.

Maßnahmen wie eine klimagerechte Wohnsanierung aber auch eine Reduzierung des Versiegelungsgrads in den Blockinnenhöfen (zugunsten von Grün- und Freiflächen als „Grüne Trittsteine“ ggf. aber auch für den Neubau von neuen Wohnformen) sind zu prüfen und anzustreben. Das Stadtklima kann durch die Schaffung von Dach- und Fassadenbegrünungen positiv beeinflusst werden (Reduzierung der Hitzebelastung im Sommer, Wärmeschutz im Winter).

Für die Umsetzung sollten zunächst Gespräche mit den Eigentümern der erforderlichen

Grundstücke geführt werden, um eine mögliche Bereitschaft zur Investition in einzelne Maßnahmen abzufragen. Eine Anlaufstelle (Fördermanagement) für private Eigentümer um zu klären, welche Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen (z.B. Energieberatung für Wohngebäude, Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss durch Wohnungsbauförderung, KFW Bankengruppen etc.) muss eingerichtet werden.

Durch die Ausweisung eines Fördergebietes der Städtebauförderung (Grundvoraussetzung ist ein integriertes Handlungskonzept) können Fördermittel akquiriert werden. Private Eigentümer könnten durch einen Zuschuss und mit einem Eigenanteil z.B. eine Hof- und Fassadensanierung durchführen. Entscheidende Voraussetzung hierfür ist die Bereitschaft der Eigentümer.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands

Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen

Ggf. Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau

Stadträumlicher Bezug

Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Stadtteil Altenhagen

Federführung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Kooperationspartner

Immobilieneigentümer

Kosten und Finanzierung

Personalkosten der Stadt Hagen. Fördermittel akquirieren durch die Städtebauförderung:
Soziale Stadt „Altenhagen“ + Eigenmittel für Maßnahmen

Umsetzungszeitraum

Langfristig

Status

In Vorbereitung

3.1.5 Stadtmitte – Wehringhausen

Kurzbeschreibung

Durch den Bau der Bahnhofshinterfahrt und die Entwicklung des Grün- und Freizeitareals „Bohne“ ist im unteren Wehringhausen ein großes Aufwertungspotenzial entstanden, denn der Bereich ist durch eine verkehrliche Entlastung der Wehringhauser Straße nicht mehr den extremen Lärm- und Feinstaubimmissionen der L200 ausgesetzt. Langfristig ist eine funktionelle Neuausrichtung mit einem Rückbau der vorhandenen Gewerbebetriebe zugunsten von Wohnbebauung in diesem Bereich sinnvoll.



Seit Dezember 2012 ist Wehringhausen in das Förderprogramm „Soziale Stadt“ aufgenommen. Mit verschiedenen städtebaulichen Maßnahmen der Sozialen Stadt wird der Ortsteil aufgewertet. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld problematischer Immobilien wird der Zugriff auf Grundstücke mittels der Satzung über besonderes Vorkaufsrecht gem. § 25 Abs. 1 BauGB ermöglicht.

Für einzelne Objekte sichert sich die Stadt Hagen mithilfe des „Modellvorhabens Problemmobilien“ den Zugriff und kann dadurch mit Fördermitteln den Ankauf, die Instandsetzung, den Rückbau oder den Abriss finanzieren. Die langfristige Perspektive ist, hier eine Aufwertung der Wohnqualität im Baublock (Entsiegelung der Innenhöfe etc.) zu etablieren.

Auch Ankäufe durch die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) tragen dazu bei, dass Immobilien modernisiert oder rückgebaut und neu errichtet werden können, sodass Wohnraum und -umfeld aufgewertet werden.

Der Trend geht zurück zum innerstädtischen Wohnen. Durch den Rückbau und die Verlagerung von Gewerbe mit anschließender Wohnraumentwicklung kann ein attraktives Wohnquartier um und am Bodelschwinghplatz und an der „Bohne“ entstehen. Der Bereich kann mit höherwertiger und moderner Wohnfunktion gestärkt werden. Die Wohnbebauung soll eine Vielzahl an Wohneinheiten anbieten, die sich für verschiedene Zielgruppen eignet. Geförderter Wohnungsbau ist wünschenswert. Das Quartier bietet wohnungsnahe Infrastruktur und die Nähe zu einem bedeutenden ÖPNV-Knotenpunkt. Eine gute Ausstattung mit Ärzten und Gesundheitsdienstleistern ist vorhanden. Es ist sicherzustellen, dass für zu verlagernde Gewerbebetriebe Ersatzflächen in adäquaten Lagen bereitgestellt werden.

Die Baublöcke neben dem Bodelschwinghplatz erhalten künftig den Nutzungsschwerpunkt Wohnen. Dazu müssen einige der bestehenden Wohngebäude von Grund auf saniert und renoviert werden, ggf. ist auch vereinzelter Rückbau notwendig. Die Blockin-

nenbereiche werden neugeordnet und mit attraktiven, in erster Linie gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen versehen. Kleinteiliges Gewerbe oder Dienstleistungen können in den Blöcken auch zukünftig Bestand haben. Für diese Nutzungen sind die Erdgeschosszonen vorgesehen.

Im unteren Wehringhausen steht die Sicherung und Entwicklung der Wohnfunktion und die Aufwertung der Wohnqualität, die Verbesserung der räumlichen Strukturen und der Gestaltungsqualität des Quartieres, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele sowie die Stärkung von Profil und Identität im Vordergrund. Maßnahmen wie Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungsbestände, Hof- und Fassadensanierung (Entsiegelung der Innenhöfe), Verbesserung von Frei- und Spielflächenangeboten, Rückbau von Gewerbe mit anschließendem Neubau von höherwertigem Wohnen sind das Ziel.

Für die Umsetzung sollten zunächst Gespräche mit den Eigentümern der erforderlichen Grundstücke geführt werden, um eine mögliche Bereitschaft zur Investition in einzelne Maßnahmen abzufragen. Eine Anlaufstelle (Fördermanagement) für private Eigentümer um zu klären, welche Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen (z.B. Energieberatung für Wohngebäude, Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss durch Wohnungsbauförderung, KFW Bankengruppen etc.) muss eingerichtet werden.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands

Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau

Stadträumlicher Bezug

Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Stadtteil Wehringhausen

Federführung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen in Verbindung mit H I G GmbH

Kooperationspartner

Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG)

Kosten und Finanzierung

Personalkosten der Stadt Hagen

Umsetzungszeitraum

Mittelfristig

Status

In Vorbereitung, in Umsetzung

3.1.6 Stadtmitte – Volmeaue

Kurzbeschreibung

Das Quartier Volmeaue wird nördlich von der Volme eingefasst und liegt im Bereich Arbeitsamt/Volmepark. Die Zuwegung zum Fluss wird in einigen Abschnitten durch eine attraktive Ufergestaltung ermöglicht.

Der Bereich besitzt eine Mischungsvielfalt aus Wohnen, Arbeiten, Handel, Gewerbe, Bildung und Kultur. Im stark versiegelten Baublock zwischen Gerberstraße, Neumarktstraße und Körner Straße dominiert überwiegend das nicht-störende Gewerbe. Die Wohnfunktion in diesem Block ist zu gering ausgeprägt und zu wenig für (neue) cityaffine Zielgruppen profiliert.



Der Trend geht zurück zum innerstädtischen Wohnen. Durch Rückbau und Verlagerung von Gewerbe mit anschließender Wohnraumentwicklung kann ein attraktives Wohnquartier am Volmeufer entstehen. Der Bereich kann mit höherwertiger und moderner Wohnfunktion gestärkt werden. Die Wohnbebauung soll eine Vielzahl an Wohneinheiten anbieten, die sich für Singles, Paare, Studenten, Familien, serviceorientiertes, auch luxuriöses Wohnen oder für beruflich bedingte Kurzzeitbewohner eignet. Geförderter Wohnungsbau ist wünschenswert. Das Quartier bietet durch seine Tallage Barrierefreiheit, wohnungsnahe Infrastruktur und die Nähe zu einem bedeutenden ÖPNV-Knotenpunkt. Eine gute Ausstattung mit Ärzten und Gesundheitsdienstleistern ist vorhanden.

Das Quartier an der Volme liegt zum Teil im Geltungsbereich eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes: 6/86 T.1 u. T2 1.Ä „Volmeaue“. Im Planbereich ist überwiegend die bauliche Nutzung MK – Kerngebiet festgesetzt.

Angesichts der Einzelhandelskonzentrationen in der Kernstadt, wird man den kerngebietstypischen Charakter in der nördlichen Innenstadt nicht aufrechterhalten können. Das bedeutet, dass MK-Flächen vom Markt zu nehmen und zukünftig die Mischnutzung mit dem Schwerpunkt Wohnen zu stärken sind.

Am Volmeufer steht die Aufwertung der Wohnqualität, die Verbesserung der räumlichen Strukturen und Gestaltungsqualität des Quartieres, der Beitrag zur Erfüllung städtischer Klimaziele, die Sicherung und Entwicklung des Quartiers als Wohnstandort sowie die Stärkung von Profil und Identität im Vordergrund. Maßnahmen wie Instandsetzung und Modernisierung der Wohnungsbestände, Hof- und Fassadensanierung (Entsiegelung der Innenhöfe), Verbesserung von Frei- / Spielflächenangeboten, Rückbau von Gewerbe mit anschließendem Neubau von höherwertigem Wohnen am Wasser sind wünschenswert.

Für die Umsetzung sollten zunächst Gespräche mit den Eigentümern der erforderlichen Grundstücke geführt werden, um eine mögliche Bereitschaft zur Investition in einzelne

Maßnahmen abzufragen. Für eine optionale Verlagerung von Gewerbeeinheiten sind attraktive Ersatzflächen zur Verfügung zu stellen.

Eine Anlaufstelle (Fördermanagement) für private Eigentümer um zu klären, welche Fördermöglichkeiten zur Verfügung stehen (z.B. Energieberatung für Wohngebäude, Altersgerecht Umbauen - Investitionszuschuss durch Wohnungsbauförderung, KFW Bankengruppen etc.) muss eingerichtet werden.

Durch die Ausweisung eines Fördergebietes der Städtebauförderung (Grundvoraussetzung ist ein integriertes Handlungskonzept) können Fördermittel akquiriert werden. Private Eigentümer könnten durch einen Zuschuss und mit einem Eigenanteil z.B. eine Hof- und Fassadensanierung durchführen. Entscheidende Voraussetzung hierfür ist die Bereitschaft der Eigentümer.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands

Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen

Stadträumlicher Bezug

Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Stadtteil Zentrum

Federführung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen in Verbindung mit H I G GmbH

Kooperationspartner

Immobilieneigentümer

Kosten und Finanzierung

Personalkosten der Stadt Hagen. Fördermittel akquirieren durch die Städtebauförderung: Stadtumbau West „Bahnhofsviertel“ + Volmeaue + Eigenmittel

Umsetzungszeitraum

Langfristig

Status

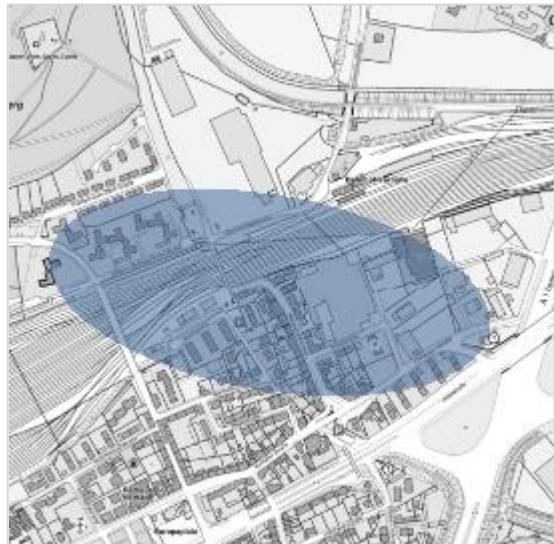
In Vorbereitung

3.1.7 Vorhalle-Nord

Kurzbeschreibung

Die Maßnahme soll im Stadtteil Vorhalle-Nord in einem Bereich nördlich und südlich der Bahntrasse im Stadtbezirk Nord durchgeführt werden.

Im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan sind Allgemeine Siedlungsbeziehe (ASB) und Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt. Der Regionalplanentwurf von 2018 stellt die Fläche Brockhausen als Allgemeinen Freiraumbereich (AFA) dar. Der Bereich südlich der Bahntrasse ist z. T. als ASB und als GIB dargestellt.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) wird der Bereich mit unterschiedlichen Flächennutzungen (Wohnsiedlung, Mischgebiet und Gewerbegebiet) dargestellt.

Für ein Grundstück nördlich der Ophauserstraße gibt es den rechtsverbindlichen Bebauungsplan mit der Nr. 3/16. Hier soll ein neues Nahversorgungszentrum mit zwei Vollsortimenten und einem Drogeriemarkt entstehen.

In Vorhalle-Nord gibt es z. T. eine hohe Leerstandsquote und Mietpreise im unteren Segment, die den Eigentümern Investitionsmöglichkeiten erschweren. Hier sollten verschiedene Lösungsansätze für die Stabilisierung des Wohnungsmarktes in Kooperation mit den beteiligten Akteuren geprüft werden. Zum einen können Rückbaumaßnahmen oder Teilabrisse für Stabilität sorgen. Zum anderen ermöglichen Sanierungsmaßnahmen und Neubauten für einzelne Zielgruppen die Schaffung eines diversifizierten Wohnungsangebotes.

In unmittelbarer Nähe zum S-Bahn-Haltepunkt Hagen-Vorhalle bieten sich Wohneinheiten für Studierende und Auszubildende an, die in der näheren Umgebung bzw. in angrenzenden Kommunen arbeiten oder studieren und ein günstiges Wohnangebot in Hagen geboten bekommen.

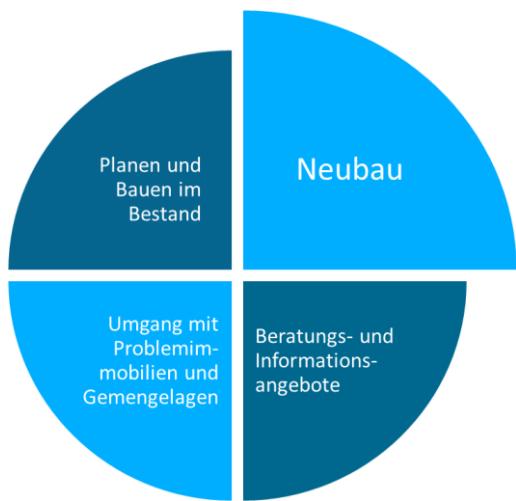
Aber auch vor dem Hintergrund der zukünftigen Entwicklung des Harkort- und des Hengsteysees spielt der Bahnhof Hagen-Vorhalle eine stadtteilübergreifende Rolle. Dieser ist zugleich der nächstgelegene Haltepunkt für die beiden Seen und ist zukünftig ein wichtiges Bindeglied, wenn es um die Beförderung von (über-)regionalen Besuchern geht.

Außerdem können nicht mehr genutzte Gewerbegebiete südlich der Bahntrasse zurückgebaut werden. Die Flächen bieten sich für neues, nicht störendes Gewerbe an, da an der angrenzenden Reichsbahnstraße eine Wohnbebauung vorherrscht.

Für die Umsetzung sollten zunächst Gespräche mit den Eigentümern der erforderlichen Grundstücke geführt werden, um eine mögliche Bereitschaft zur Investition in einzelne

Maßnahmen abzufragen.
Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau (Wohnen zugunsten von Wohnen, Gewerbe zugunsten von Gewerbe und Wohnen) Weitere Ziele: Wohnen an Haltepunkten
Stadträumlicher Bezug
Der Teilbereich befindet sich im Stadtbezirk Nord nördlich und südlich der Bahntrasse im Stadtteil Vorhalle-Nord
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Eigentümer der Flächen, Wohnungsbaugenossenschaften, Investoren, Universitäten (Studentenwohnen)
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen
Umsetzungszeitraum
Langfristig
Status
In Vorbereitung

3.2 Handlungsfeld Neubau



Auch wenn die Stadt Hagen voraussichtlich einen sich verschärfenden Überhang beim Wohnungsangebot verzeichnen wird und generell der Rückbau von nicht mehr marktfähigen Wohnungen ein wichtiges Thema ist, sollte gleichzeitig der Neubau von zeitgemäßen Wohnungen nicht vernachlässigt werden.

Um konkurrenzfähig im Wettbewerb mit anderen Kommunen zu sein, bedarf der Hagener Wohnungsmarkt daher einer zukunftsfähigen Neubautätigkeit. Der Nachfrage nach

Wohnraum, welcher modernen Ansprüchen gerecht wird, kann aber nicht nur im Bestand nachgekommen werden. Neubau in guten (Hang-)Lagen, beispielsweise als Arrondierung zur bestehenden Siedlungsstruktur, spielt eine wichtige Rolle in der zielgruppengerechten Deckung der Nachfrage.

Vor dem Hintergrund auslaufender Mietpreisbindungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau und einer stabilen Nachfrage nach preiswertem und trotzdem zeitgemäßem Wohnungsbau, erscheint die Quotierung des Baus von öffentlich gefördertem bzw. preisgedämpften Wohnungen beim Neubau auf städtischen Grundstücken als sinnvolles Instrument.

Die Stadt hat die Aufgabe, hier die planerischen und rechtlichen Grundlagen zu legen, die es wiederum privaten Investoren und Bauherren ermöglicht, neue Häuser und Wohnungen zu errichten.

Die aufgeführten Maßnahmensteckbriefe lassen sich alle dem Teilziel 3 „Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen“ zuordnen.

3.2.1 Bebauungsplan - Auf dem Quambusch

Kurzbeschreibung

Die Fläche befindet sich mit einer Größe von 15.779 m² im Stadtbezirk Haspe (Am Quambusch) und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche mit dem Zusatz „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen“ dargestellt.



Die Fläche wird sowohl im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan, als auch im Regionalplanentwurf von 2018 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Für die Fläche, die sich im Eigentum der Stadt Hagen befindet, liegt zurzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Für eine zukünftige Bebauung muss Planungsrecht geschaffen werden; darüber hinaus müsste die Hagener Entwicklungsgesellschaft (HEG) die Federführung für die Vermarktung übernehmen.

Die Hanglagen im Norden und im Süden des Stadtbezirks, fernab des Tals, stechen bereits jetzt durch attraktives Wohnen heraus.

Zukünftig muss berücksichtigt werden, dass auch das Segment der höherwertigen, großzügigen und freistehenden Einfamilienhäuser weiterhin angeboten wird, um den Wünschen der einheimischen Bevölkerung entgegen zu kommen, bzw. um auch entsprechende Bevölkerungsschichten außerhalb der Stadtgrenze anzusprechen.

In Hinblick auf diese Entwicklung könnte die beschriebene Fläche für eine höherwertige Wohnbebauung genutzt werden. Zukünftig könnten auf dieser Fläche etwa 25 Wohneinheiten als attraktive Einfamilienhäuser entstehen, die innerhalb großzügig gestalteter Grundstücke eingefasst wären.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen

Stadträumlicher Bezug

Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Haspe (Quambusch)

Federführung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Kooperationspartner

Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen, ggf. Personalkosten bei der HEG für die Vermarktung
Umsetzungszeitraum
Mittelfristig
Status
In Vorbereitung

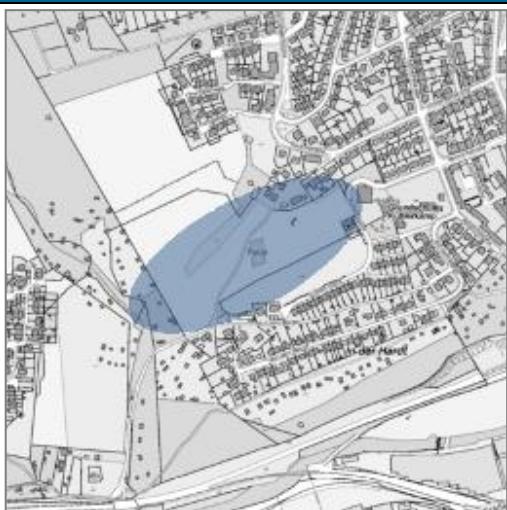
3.2.2 Bebauungsplan – Kuhlen Hardt

Kurzbeschreibung

Das potenzielle Entwicklungsgebiet befindet sich am Kuhlerkamp zwischen der Straße Kuhlen Hardt und der Bebauung Dorotheenstraße 37 bis 46. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist die Fläche als Grünfläche mit der Zweckbestimmung für einen Sportplatz und den hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen dargestellt.

1999 ist der Bebauungsplan Nr. 2/99 (507) „Kuhlerkamp-Süd“ in Kraft getreten. Auf der



Grundlage dieses Planes wurde die Straße Kuhlen Hardt gebaut und auf den angrenzenden Grundstücken Einzel- und Doppelhäuser zu Wohnzwecken errichtet. Zusätzlich wurden in dem Bebauungsplan ein Sportplatz mit seinen Nebenflächen und die hierfür erforderlichen Ausgleichsflächen festgesetzt. Die Sportplatzplanung wurde nicht realisiert.

Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich. Hierzu wurde am 15.12.2016 der Bebauungsplan Nr. 8/16 (676) „Wohnbebauung nördlich der Straße Kuhlen Hardt“ beschlossen. Die Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens erfolgte am 13.01.2017.

Die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebietes für ca. 40 Wohnhäuser auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zwischen der Straße Kuhlen Hardt und der Hofstelle Dorotheenstraße 45 und 46. Im zentralen Bereich um den Quartiersplatz soll Geschosswohnungsbau entstehen. Hier ist eine Bebauung mit 2 bis max. 3 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss vorgesehen. Im übrigen Bereich soll freistehende Einfamilienhausbebauung entstehen. Die verkehrliche Erschließung soll über eine neue Straße erfolgen, die nördlich des bestehenden Bolzplatzes an die Straße Kuhlen Hardt angebunden wird.

Für eine langfristige Perspektive im Bereich der Wohnraumentwicklung ist es wichtig, über Handlungsspielräume zu verfügen, um auf veränderte Nachfragesituationen reagieren zu können. Zudem gilt es, Anreize für bestimmte Zielgruppen zu schaffen, die ihren Wohnwunsch bislang aus Mangel an attraktiven Baugrundstücken nicht in der Stadt Hagen erfüllt sehen.

Der Neubau von Wohnungen soll dazu beitragen, die veränderte Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Damit sollen auch Haushalte angesprochen werden, die ihre Wohnwünsche bislang außerhalb Hagens erfüllen.

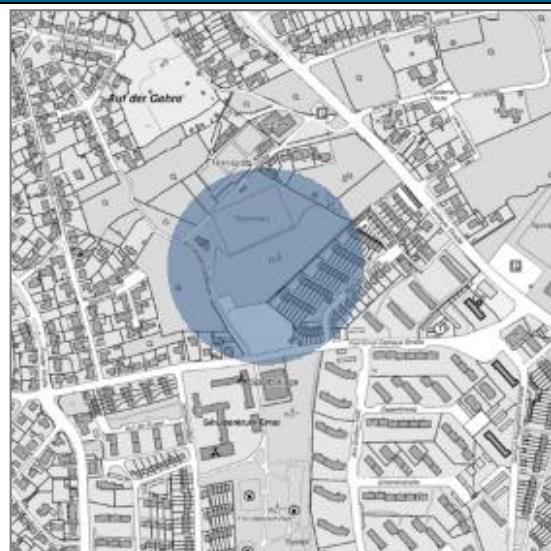
So wie bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes sollten auch beim Neubau innovative Angebote geschaffen werden (z.B. Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen etc.), die aus heutiger Sicht als zukunftsfähig eingeschätzt werden. Ebenso soll der Neubau bezahlbaren Wohnraums verfolgt werden.

Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen
Stadträumlicher Bezug
Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Stadtteil Kuhlerkamp
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen, Personalkosten bei der HEG
Umsetzungszeitraum
Mittelfristig
Status
In Vorbereitung

3.2.3 Bebauungsplan - Im Langen Lohe

Kurzbeschreibung

Die Fläche befindet sich im Stadtteil Emst, nördlich der Karl-Ernst-Osthaus-Straße, umgeben vom Waldbereich „Langenloh“. Im Süden grenzt das Gebiet mit dem Ems-ter Marktplatz an die Karl-Ernst-Osthaus-Straße. Im Westen bildet die Straße Im Langen Lohe die Grenze des Plangebietes, im Nordwesten die Lohestraße. Die genannten Straßen, der „Lohesportplatz“ sowie der Marktplatz befinden sich im Gebiet. Im Nordosten grenzen die Grundstücke der Anlieger der Lohestraße an das Plangebiet. Die Südostgrenze des Plangebietes wird durch das Wohngebiet an der Mallnitzer Straße gebildet. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3,7 ha.



Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Hagen (FNP) stellt den Sportplatz und die südlich angrenzende Pferdewiese als Grünfläche für „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ dar. Eine Änderung des FNP mit Darstellung einer Wohnbaufläche wird für die Umsetzung der Planung erforderlich. Für das geplante Baugebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Für eine langfristige Perspektive im Bereich der Wohnraumentwicklung ist es wichtig, über Handlungsspielräume zu verfügen, um auf veränderte Nachfragesituationen reagieren zu können. Zudem gilt es, Anreize für bestimmte Zielgruppen zu schaffen, die ihren Wohnwunsch bislang aus Mangel an attraktiven Baugrundstücken nicht in der Stadt Hagen erfüllt sehen. So ist zu prüfen, in welchen Siedlungsbereichen Potenziale für eine behutsame Arrondierung bestehen. Es gilt, einen gesunden und verträglichen Mix aus Neubau- und Bestandsentwicklung zu erreichen, wobei der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist.

Der Neubau von Wohnungen soll dazu beitragen, die veränderte Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Damit sollen auch Haushalte angesprochen werden, die ihre Wohnwünsche bislang außerhalb Hagens erfüllen. So wie bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes sollten auch beim Neubau innovative Angebote geschaffen werden (z.B. Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen etc.), die aus heutiger Sicht als zukunftsfähig eingeschätzt werden. Ebenso soll der Neubau bezahlbaren Wohnraums verfolgt werden. Angesichts der an das Gebiet angrenzenden Bildungssachse mit den Standorten der Fern-Universität, der Fachhochschule und weiteren Bildungseinrichtungen ist ebenfalls die Etablierung von studentischem Wohnen und alternativen Wohnformen denkbar.

In diesem Bereich könnten ca. 50 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern geschaffen werden.

Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen
Stadträumlicher Bezug
Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Stadtteil Emst
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen
Umsetzungszeitraum
Mittelfristig
Status
In Vorbereitung

3.2.4 Bebauungsplan - Haßley - Süd

Kurzbeschreibung

Die Entwicklungsfläche, die südlich an die Ortslage anschließt, erstreckt sich entlang der Ostseite der Raiffeisenstraße und einer nach Süden verlaufenden Zeile mit 9 bebauten Grundstücken auf der westlichen Seite der Raiffeisenstraße. Nördlich des Plangebietes befinden sich ein Bauernhof, zwei Wohnhäuser und der 29 m hohe Wasserturm Hagen-Haßley. Entlang der östlichen Seite des Plangebietes verläuft ein Feldweg, der nach Süden bis zur Straße „Zur Hünenpforte“ führt. Das Gebiet hat eine Größe von ca. 1,5 ha.



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Gebiet des aufzustellenden Bebauungsplanes weitestgehend als Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich der südliche Bereich ist in einer Tiefe von 35 m als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Die geplante Wohnbebauung wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Für das geplante Baugebiet besteht kein Bebauungsplan. Die Fläche liegt im Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch. Um die geplante Wohnbebauung realisieren zu können, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Hierzu wurde am 15.12.2016 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd beschlossen. Die Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens erfolgte am 13.01.2017.

Die Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH (HEG) beabsichtigt die Entwicklung eines Wohngebietes mit ca. 23 Wohneinheiten auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche. Hierdurch wird die Ortslage Haßley nach Süden abgerundet. Es soll eine freistehende Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung entstehen. Zur Erschließung der geplanten Wohnbebauung kann die bereits vorhandene öffentliche Infrastruktur herangezogen werden. Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die nach Süden verlaufende Raiffeisenstraße.

Für eine langfristige Perspektive im Bereich der Wohnraumentwicklung ist es wichtig, über Handlungsspielräume zu verfügen, um auf veränderte Nachfragesituationen reagieren zu können. Zudem gilt es, Anreize für bestimmte Zielgruppen zu schaffen, die ihren Wohnwunsch bislang aus Mangel an attraktiven Baugrundstücken nicht in der Stadt Hagen erfüllt sehen. So ist zu prüfen, in welchen Siedlungsbereichen Potenziale für eine behutsame Arrondierung bestehen. Es gilt, einen gesunden und verträglichen Mix aus Neubau- und Bestandsentwicklung zu erreichen, wobei der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist.

Der Neubau von Wohnungen soll dazu beitragen, die veränderte Nachfrage nach Wohnraum zu befriedigen. Damit sollen auch Haushalte angesprochen werden, die ihre

Wohnwünsche bislang außerhalb Hagens erfüllen. So wie bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes sollten auch beim Neubau innovative Angebote geschaffen werden (z.B. Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen etc.), die aus heutiger Sicht als zukunfts-fähig eingeschätzt werden. Ebenso soll der Neubau bezahlbaren Wohnraums verfolgt werden.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 3: Neubau von zukunfts-fähigen Wohnformen

Stadträumlicher Bezug

Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Stadtteil Haßley

Federführung

Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen in Verbindung mit H I G GmbH,

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Kooperationspartner

Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH

Kosten und Finanzierung

Personalkosten der Stadt Hagen

Umsetzungszeitraum

Mittelfristig

Status

Der Rat der Stadt Hagen hat am 15.12.2016 die Einleitung des Bebauungsplanes Nr. 9/16 (677) Wohnbebauung Haßley Süd beschlossen. Die Bekanntmachung der Einleitung des Verfahrens erfolgte am 13.01.2017.

3.2.5 Bebauungsplan – Im Dünningsbruch

Kurzbeschreibung

Die Fläche Im Dünningsbruch befindet sich östlich von der Hagener Innenstadt. Das Plangebiet wird durch die Straßen Im Dünningsbruch, Haferkamp und Roggenkamp sowie die Feithstraße begrenzt. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,9 ha.

Bisher ist die Fläche unbebaut. Gemäß den vorangegangenen Beschlüssen aus den Jahren 2008 bis 2014 werden zur Entwicklung des Gebietes Konzeptideen für die Etablierung neuen Wohnraums erstellt.

Gemäß den Darstellungen des FNP von 1984 liegt das Grundstück zum größten Teil in einer Sonderbaufläche für Landesbehörden, Verwaltung. Entlang der westlichen Bereichsgrenze liegen Wohnbauflächen.

Zurzeit besteht kein Planungsrecht auf der Fläche. Die Fläche befindet sich im Außenbereich.

Für eine langfristige Perspektive im Bereich der Wohnraumentwicklung ist es wichtig, über Handlungsspielräume zu verfügen, um auf veränderte Nachfragesituationen reagieren zu können, um auch Anreize für bestimmte Zielgruppen zu schaffen, die ihren Wohnwunsch bislang aus Mangel an attraktiven Baugrundstücken nicht in der Stadt Hagen erfüllt sehen. So ist zu prüfen, in welchen Siedlungsbereichen Potenziale für eine behutsame Arrondierung bestehen. Es gilt, einen gesunden und verträglichen Mix aus Neubau- und Bestandsentwicklung zu erreichen, wobei der Innenentwicklung Vorrang einzuräumen ist.

Wie bei der Entwicklung des Wohnungsbestandes sollten auch beim Neubau innovative Angebote geschaffen werden (z.B. Baugruppen, Mehrgenerationenwohnen etc.), die aus heutiger Sicht als zukunftsfähig eingeschätzt werden. Ebenso soll der Neubau bezahlbaren Wohnraums verfolgt werden. Angesichts der an das Gebiet angrenzenden Bildungssachse mit den Standorten der Fernuniversität, der Fachhochschule und weiteren Bildungseinrichtungen ist ebenfalls die Etablierung von studentischem Wohnen und alternativen Wohnformen denkbar.

In diesem Bereich könnten ca. 60 Wohneinheiten geschaffen werden. Zuvor müssten jedoch Schlüsselgrundstücke erworben werden.



Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen

Stadträumlicher Bezug

Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Stadtteil Eppenhausen

Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen, ggf. Kosten für den Grundstückserwerb
Umsetzungszeitraum
Mittelfristig
Status
In Vorbereitung

3.2.6 Bebauungsplan – Wohnbebauung Steltenbergstraße

Kurzbeschreibung

Die Fläche befindet sich im Osten des Stadtbezirks Hohenlimburg, kurz vor der Stadtgrenze nach Iserlohn. Der Bereich liegt südlich der Letmather Straße und westlich der Steltenbergstraße. Das Gelände befindet sich im Eigentum der Stadt Hagen.



Die Fläche liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 3/86 Steltenberg. Durch den Bebauungsplan wurde am Stadtrand von Hohenlimburg ein größeres Wohngebiet entwickelt.

Für diesen Teilbereich des Bebauungsplanes sahen die Planungen die Errichtung einer Kindertagesstätte und die Schaffung von Spielflächen vor. Entsprechend wurden die Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz getroffen.

Da für diese Einrichtungen kein Bedarf besteht wurde der Bebauungsplan Nr. 7/16 Wohnbebauung Steltenbergstraße mit der Zielsetzung eingeleitet auf dieser Fläche die Bebauung von acht freistehenden Einfamilienhäusern zu ermöglichen.

In Hohenlimburg gibt es kaum noch Flächen, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können. Die Lage der Fläche, direkt an zwei Erschließungsstraßen gelegen, womit auch der Erschließungsaufwand sehr gering ausfällt, eignet sich gut für eine der Umgebung angepasste, kleinteilige Wohnbebauung. Die reizvolle Topographie ermöglicht die Schaffung von unterschiedlichen, zeitgemäßen Wohnformen, die am Markt nachgefragt werden.

Attraktive Wohngebiete in der Randlage der Stadt stehen nicht im Widerspruch mit den Aussagen des Handlungskonzeptes Wohnen. Trotz der Randlage, womit hier die Lage zur Stadtgrenze Iserlohn gemeint ist, wird die Zielsetzung der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung berücksichtigt. Für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen werden Angebote geschaffen, um diese in der Stadt zu halten, bzw. neu innerhalb der Stadtgrenzen anzusiedeln. An diesem Standort kann auch das Segment des höherwertigen, großzügigen, freistehenden Einfamilienhauses angeboten werden.

Wohnungspolitisches Ziel

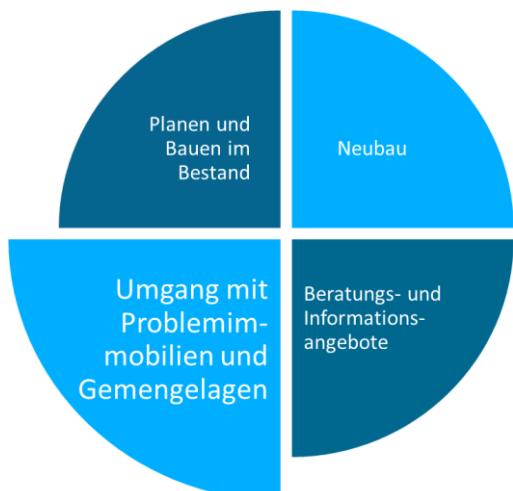
Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen

Stadträumlicher Bezug
Gesamtstädtisch, Stadtbezirk Hohenlimburg, Stadtteil Elsey Süd
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen, Personalkosten der HEG
Umsetzungszeitraum
Mittelfristig
Status
In Vorbereitung

3.2.7 Kriterien zur Vergabe öffentlicher Grundstücke

Kurzbeschreibung
<p>Städtische Wohnbaugrundstücke werden zukünftig mit dem Ziel, einen Anteil von sozial geförderten Wohneinheiten zu integrieren, veräußert. Damit soll das Angebot an nachfragegerechten, bezahlbaren und breit gefächerten Wohnungen erweitert werden. Geplant ist die Einführung einer verpflichtenden Quote von 25% preisgebundenem Wohnraum beim Neubau von Mietwohngebäuden.</p> <p>Gefördert wird damit der Zugang für Haushalte mit geringem bis mittlerem Einkommen zu adäquatem, preisgebundenem Wohnbau (Bewilligungsmiete max. 5,35 €/qm). Zielgruppen sind Studentinnen und Studenten, Auszubildende, Seniorinnen/Senioren, Menschen mit Behinderung sowie Familien mit Kindern.</p>
Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen
Stadträumlicher Bezug
Gesamtstädtisch
Federführung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen und Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Kooperationspartner
HEG, Hagewe, Wohnungsbaugesellschaften
Kosten und Finanzierung
Verkauf zu subventionierten Verkaufspreisen, zu Bodenrichtwert, unterhalb Marktobergrenzen
Umsetzungszeitraum
Sofort, u.a. Festlegung von wohnungspolitischen Zielen in B-plänen
Status
In Vorbereitung

3.3 Handlungsfeld Umgang mit Problemimmobilien und Gemengelagen



Die industrielle Vergangenheit hat dazu geführt, dass die Stadt über viele Gemengelagen verfügt, in der sich Wohnnutzungen und gewerblich-industrielle Nutzungen gegenseitig beeinträchtigen. Die Maßnahmen der Stadtverwaltung in diesem Handlungsfeld sollen dazu beitragen, unattraktive Gemengelagen umzustrukturieren. Dafür sollen Konzepte erstellt werden und auch Wohnungen in Gemengelagen vom Markt genommen werden.

Hagen verfügt aber auch über verschiedene Problemimmobilien. Diese Gebäude werden häufig von ihren Eigentümern nicht mehr instand gehalten und verwahrlosen zusehends. Damit einher gehen negative Ausstrahlungseffekte, die die angrenzenden Gebäude betreffen oder das Image eines ganzen Quartiers negativ beeinflussen können.

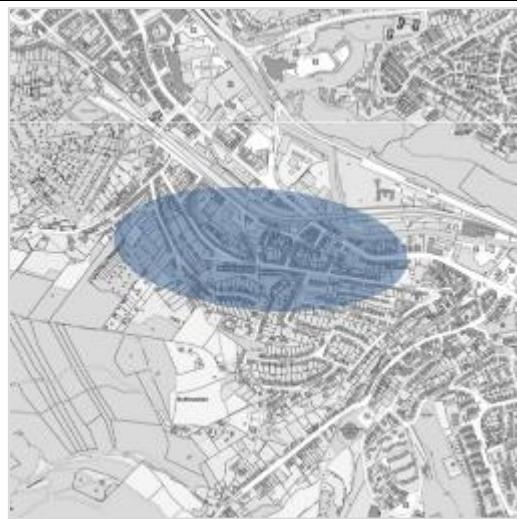
Durch den Rückbau von Wohngebäuden in Gemengelagen und anderen Problemimmobilien kann der Leerstand an nicht mehr marktfähigen Wohnungen reduziert werden. Gleichzeitig werden neue Potentiale für gewerbliche Flächen und für zeitgemäßen Wohnungsbau in integrierten Stadtlagen geschaffen.

Die nachfolgenden Steckbriefe lassen sich den Teilzielen „Anpassung des Wohnungsbestands“ sowie „Reduzierung des Leerstandes / Rückbau“ zuordnen.

3.3.1 Rückbau im Bereich Eilpe- Eilper Str./Franzstr.

Kurzbeschreibung

Die Fläche erstreckt sich von der Eilper Str. über die Jägerstr. bis einschließlich Franzstr. Hierbei handelt es sich um ein sehr verdichtetes Wohngebiet mit teilweise alter, aber durchaus qualitätsvoller Bausubstanz. Weiterhin ist hier eine im Stadtvergleich überdurchschnittliche Leerstandsquote zu verzeichnen.



Die Franzstraße weist einen sehr hohen Anteil an erhaltenswerten Denkmälern und weiteren gut erhaltenen historischen Gebäuden auf. Diese Qualität der Bebauung bietet die Möglichkeit, sich ausführlicher mit der Bausubstanz und mit den Grundrisse der Gebäude auseinander zu setzen. Grundsätzlich sollte eine Reduzierung der Wohneinheiten angestrebt werden. Ziel ist es, durch geeignete Umbaumaßnahmen innerhalb der Bestandsgebäude ein neues marktorientiertes Wohnungsangebot zu schaffen. Es wird zu prüfen sein, ob kleinere Wohnungen zusammengelegt und verschieden variable Grundrisse angeboten werden können.

Es wird zudem zu prüfen sein, ob einzelne Gebäude mit mangelhafter Bausubstanz im gesamten Untersuchungsbereich, auch in der Franzstraße aufgegeben werden sollten, damit ältere Gebäude durch attraktive zeitgemäße Wohngebäude ersetzt werden können. Durch eine Diversifizierung des Angebotes an Wohnraum kann eine Durchmischung der Bevölkerungsstruktur erreicht werden.

In diesem Bereich gibt es rechtsverbindliche Bebauungspläne, die jedoch das eigentliche Plangebiet nicht tangieren, bzw. der angestrebten Wohnnutzung nicht widersprechen.

Die überwiegenden Flächen im Untersuchungsraum werden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Lediglich Flächen an der Jägerstr. werden als gewerbliche Flächen und Flächen an der Eilper Str. werden als gemischte Bauflächen dargestellt. Diese Nutzungen sollten mittel- bis langfristig zugunsten einer Wohnnutzung aufgegeben werden.

Hier besteht die Möglichkeit, urbane, stadtnahe Wohnformen anzubieten, die zur städtebaulichen Aufwertung des Stadtteils führen würden ohne Restriktionen, die von den vorhandenen Gewerbegebäuden ausgehen, zu befürchten. Zunächst sollte ein Konzept erarbeitet werden. Anschließend sollten die Eigentümer und Bewohner überzeugt werden, dass durch diese Maßnahmen eine Stabilisierung des Quartiers erfolgt, was letztendlich zum Vorteil des Stadtteils, des Eigentümers und der einzelnen Bewohner führen wird.

Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands
Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau
Weitere Ziele: Wohnen an Haltepunkten
Stadträumlicher Bezug
Stadtteil Eilpe
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Wohnungsgesellschaft
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen, ggf. Ankauf von Flächen
Umsetzungszeitraum
Mittelfristig
Status
In Vorbereitung

3.3.2 Rückbau Wohnen zugunsten Gewerbe in Delstern

Kurzbeschreibung

Delstern liegt im Stadtbezirk Eilpe/Dahl. Der Stadtteil Delstern zeichnet sich durch eine Gemengelage aus. Größere Betriebsflächen, mehrgeschossige Wohnhäuser, Brachflächen, überdimensionierte Verkehrsflächen, schlechte Bausubstanz und viele andere Kriterien kennzeichnen den Stadtteil. Im Vergleich zur Gesamtstadt weist der Bereich eine überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote auf.

In den letzten Jahren verfiel der Stadtteil immer mehr, sodass ein Rückbau der Wohnbebauung zugunsten einer gewerblichen Entwicklung angestrebt werden sollte. Das Gebiet ist sehr gut an das regionale und überregionale Netz angeschlossen. Die gute verkehrliche Erschließung stellt gleichzeitig auch ein Problem für die Wohnnutzung dar, da diese gleichzeitig eine hohe Verkehrs- und Lärmbelastung für den Stadtteil zur Folge hat.



Für den Bereich existieren keine rechtsverbindlichen Bebauungspläne.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt überwiegend gewerbliche Bauflächen dar, während im nördlichen Bereich von Delstern die gemischten Bauflächen überwiegen. Eine direkte Bebauung an der Volme könnte punktuell möglich sein, da die Belange des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen sind.

Durch die Erstellung eines Rahmenplanes werden die Flächen genauer definiert, für die eine Rücknahme der Wohnnutzung in Betracht kommt. Anschließend sind in einem ausführlichen Abstimmungsprozess zwischen allen Beteiligten, insbesondere betroffene Eigentümer und Bewohner, einzelne Maßnahmen einvernehmlich zu klären. Durch Überzeugungsarbeit und Darstellung der Alternativen sollen die betroffenen Bürger freiwillig einen Beitrag zur Entwicklung des Stadtteils leisten.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau

Stadträumlicher Bezug

Stadtbezirk Eilpe/Dahl

Federführung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

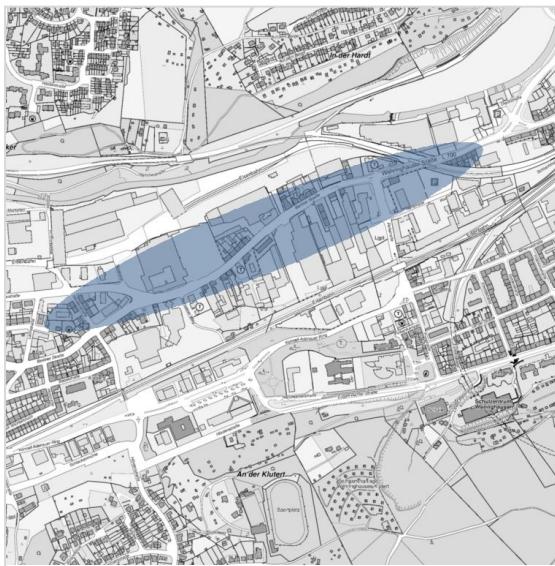
Kooperationspartner
-
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen
Umsetzungszeitraum
Langfristig
Status
In Vorbereitung

3.3.3 Rückbau Wohnbebauung an der B7 / L700

Kurzbeschreibung

Zum 01. Januar 2015 wurde der Abschnitt der Bundesstraße B7 zwischen Schwelm und Hagen zur Landesstraße L700 abgestuft. Der Straßenabschnitt zwischen Wehringhausen und Kückelhausen wird sowohl im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan, als auch im Regionalplanentwurf von 2018 als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB) dargestellt.

Für den Straßenabschnitt liegen vier rechtsverbindliche Bebauungspläne vor. Hierunter fallen die Pläne Nr. 5/10 und 4/10, die als einfache Bebauungspläne nach §9 Abs. 2a BauGB in Verbindung mit §13 BauGB Einzelhandel im Geltungsbereich ausschließen und die Pläne Nr. 3/89 T.1 Ä. und 4/87 T.3. Die Landesstraße selbst befindet sich im Besitz der Stadt Hagen und ist überwiegend durch Gewerbebetriebe charakterisiert. Zwischen den Betrieben finden sich vereinzelte Wohngebäude, die teilweise gründerzeitliche und schmuckvolle Fassaden (z.B. Wehringhauser Straße 89-99) aufweisen.



Durch die hohe Verkehrsbelastung und mangelnde Begrünung ist das Wohnen entlang der L700 zunehmend unattraktiv geworden. Die Fassaden wirken aufgrund der CO₂-Emmissionen verschmutzt und ungepflegt. Ebenso steht der Verkehrslärm als Restriktion dem bestehenden Wohnen entgegen. An dieser Stelle ist es daher sinnvoll, Wohngebäude entlang der Straße zugunsten von Gewerbebetrieben zurück zu bauen. Für einzelne Objekte sichert sich die Stadt Hagen aus dem „Modellvorhaben Problemimmobilien“ bereits den Zugriff und kann mit Fördermitteln den Ankauf, den Rückbau sowie die Herrichtung als einfache Grünfläche finanzieren mit der langfristigen Perspektive hier eine gewerbliche Nachnutzung zu etablieren. Für weitere Objekte ist zunächst mit den Eigentümern zu klären, ob sie sich selbst einen Rückbau zugunsten einer gewerblichen Nachnutzung vorstellen können oder ob die HEG bereit ist, die Gebäude aufzukaufen, um diese anschließend rückzubauen.

In einem weiteren Schritt ist es nötig, dass die HAGENAgentur Gespräche mit den ansässigen Gewerbebetrieben, bezüglich eines potentiellen Kaufinteresses führt, bzw. neue Investoren für die gewerbliche Nachnutzung anwirbt.

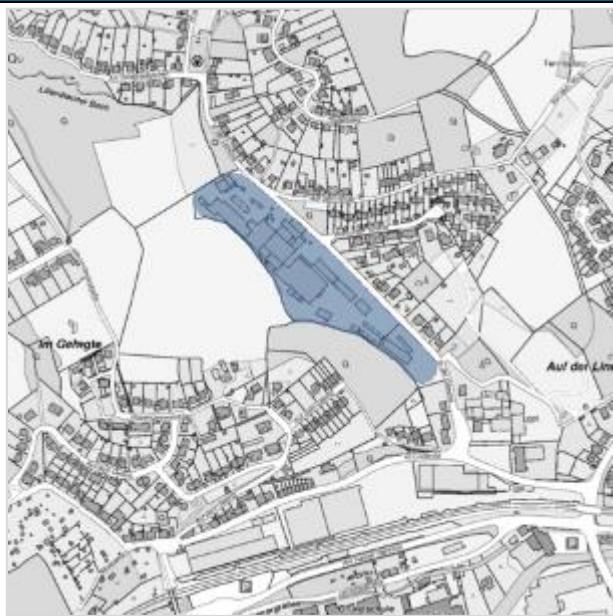
Ebenso ist es wünschenswert die gesamte Landesstraße durch Begrünung und sichere Fahrradwege auszubauen, um somit die Attraktivität zu steigern und neue Gewerbebetriebe für die Ansiedelung an der ehemaligen Bundesstraße zu gewinnen. Für den Ausbau der Straße sind Fördermöglichkeiten zu prüfen.

Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau
Stadträumlicher Bezug
Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Haspe (Haspe-Mitte)
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Lokale Eigentümer
HAGENagentur
Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen
Umsetzungszeitraum
Langfristig
Status
In Vorbereitung

3.3.4 Entwicklung der Eisenwerke Geweke

Kurzbeschreibung

Die knapp 32.000 m² große Fläche der Eisenwerke Geweke befindet sich im Stadtbezirk Haspe und ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für Gewerbe dargestellt. Zusätzlich gilt für diesen Bereich die Festsetzung „Umgrenzung der Fläche für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einwirkungen.“ Darüber hinaus ist die Fläche sowohl im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan, als auch im Regionalplanentwurf von 2018 als allgemeiner Siedlungsbe-reich dargestellt (ASB).



Für das Grundstück, das sich derzeit noch im Privatbesitz befindet, liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Fläche wird demnach als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß §34 Abs.1 BauGB eingestuft (Gemengelage).

Die Nachnutzung der Fläche sieht eine Wohnbebauung vor. Der Stadtteil Geweke zeichnet sich durch reines Wohnen aus. Besonders die Hanglagen im Stadtbezirk Haspe sind charakterisiert durch attraktives Wohnen, daher böte sich die Fläche der ehem. Eisenwerke für eine neue Wohnbebauung an. Zukünftig könnten hier hochwertige Wohneinheiten entstehen, die auf großzügigen Grundstücken platziert sind.

Der verrohrte Gewekebach verläuft unterhalb der Gewerbefläche und teilt das Grundstück längs in zwei Hälften. Im Falle einer Neubebauung der Fläche muss der verrohrte Bach offengelegt werden. Dies würde die Fläche hinsichtlich einer Wohnbebauung auf-werten und die Attraktivität qualitativ steigern. Der Wegfall der Gewerbefläche und der Verzicht auf einen neuen Gewerbebetrieb kämen jedoch auch der vorhandenen Bebauung zugute und würden den Stadtteil Geweke maßgeblich aufwerten.

In einem weiteren Schritt müsste das Kaufinteresse der Hagener Entwicklungs- und Er-schließungsgesellschaft für die oben benannte Fläche abgefragt werden. Darüber hinaus muss ein neues Altlastengutachten erarbeitet werden, da das vorliegende Gutachten für das Ausmaß der Bodenbelastung nicht aussagekräftig genug ist. Hieraus ergibt sich die Tatsache, dass die Fläche vor der Entwicklung hinsichtlich einer Wohnbebauung saniert werden muss.

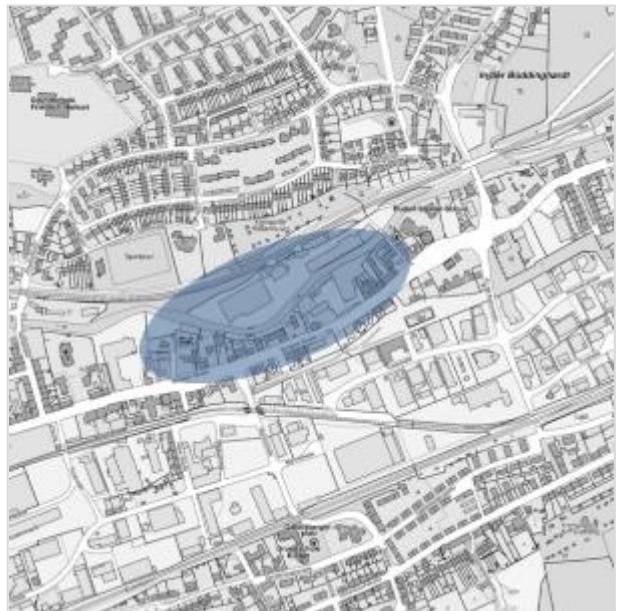
Für eine anschließende Bebauung muss darüber hinaus in einem weiteren Schritt zu-nächst Planungsrecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden.

Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau (von Gewerbe zugunsten von Wohnen)
Weitere Ziele: Wohnen an Haltepunkten
Stadträumlicher Bezug
Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Haspe (Wohnbezirk Geweke)
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Für die Umsetzung der Maßnahme muss das Umweltamt hinsichtlich der Altlastenuntersuchung beteiligt werden
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen
Umsetzungszeitraum
Aufgrund der Betriebsaufgabe der Eisenwerke bis September sollte der Umsetzungszeitraum möglichst zeitnah erfolgen
Status
In Vorbereitung

3.3.5 Entwicklung des Bereiches „Im Mühlenwert“

Kurzbeschreibung

Die gut 75.000 m² große Fläche befindet sich im Stadtbezirk Haspe und ist sowohl im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan, als auch im Regionalplanentwurf von 2018 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und teils als Überschwemmungsgebiet dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Gebiet als gemischte Baufläche dargestellt. Zusätzlich gilt für Teile dieses Bereiches auch hier die Festsetzung „Überschwemmungsgebiet.“ Für den größten Teil des Areals liegt kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vor. Die Fläche wird demnach als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß §34 BauGB eingestuft. Lediglich das Gebäude Enneper Straße 76 liegt in dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 24/77 2.Ä.



Zurzeit befindet sich der Großteil der Flächen im Privatbesitz. Lediglich die Erschließungsstraßen liegen im Eigentum der Stadt Hagen.

Die beschriebenen Flächen zeichnen sich durch den Charakter einer Gemengelage aus. Wohnen und Gewerbe liegen dicht beieinander und lösen gegenseitige Konflikte aus. Die Ennepe, die die Flächen unterteilt, ist kaum sicht- und erlebbar.

Durch den Rückbau von Gebäuden und eine Neustrukturierung der Flächen könnte an dieser Stelle zukünftig ein attraktives Areal entstehen, in dem höherwertiges, nicht störendes Gewerbe und Wohnen verankert sind. Die „Begehbarkeit“ der Ennepe spielt hierbei eine entscheidende Rolle und trägt zur Aufwertung des Areals bei.

Zusätzlich würde die Errichtung eines Rad- und Fußweges entlang der Ennepe die Attraktivität des Geländes deutlich steigern. Hiermit würde eine ansprechende Wegeverbindung zwischen Gevelsberg und Hagen geschaffen werden; fernab der B7 / L700, die aufgrund der hohen Verkehrsbelastung für Radfahrer und Fußgänger keine optimale Verkehrsachse darstellt.

Unter dem Titel „Wohnen an der Ennepe“ ist eine attraktive Wohnnutzung in „zweiter Reihe“ denkbar; im vorderen Teil hingegen, entlang der Enneper Straße, ist eine Neuordnung und Neuansiedlung von Gewerbenutzungen wünschenswert, um die Bundesstraße L700 aufzuwerten.

Die Neuanordnung wäre darüber hinaus eine qualitative Aufwertung für den gesamten Stadtteil, da es sich bei der Enneper Straße um eine überregional bedeutsame Landesstraße handelt.

Für die Umsetzung des Vorhabens müssten zunächst Eigentümergespräche geführt werden, da sich der Großteil der Flurstücke im Privatbesitz befindet. Ebenso sollte das Kaufinteresse der Hagener Entwicklungs- und Erschließungsgesellschaft (HEG) bzw. der HIG abgefragt werden.

In einem weiteren Schritt ist die Untersuchung von Altlasten ausschlaggebend für das weitere Vorgehen. Mithilfe der HAGENagentur ist darüber hinaus ein Investor bzw. Projektentwickler ausfindig zu machen, welcher bereit ist das Areal zu entwickeln.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands

Teilziel 4: Reduzierung des Leerstands / Rückbau (von Gewerbe zugunsten von Wohnen)

Weitere Ziele: Wohnen an Haltepunkten

Stadträumlicher Bezug

Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Haspe (Westerbauer)

Federführung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Kooperationspartner

Für die Umsetzung der Maßnahme muss das Umweltamt hinsichtlich der Altlastenuntersuchung beteiligt werden

Kosten und Finanzierung

Personalkosten der Stadt Hagen

Umsetzungszeitraum

Langfristig

Status

In Vorbereitung

3.3.6 Innenentwicklung Haspe City

Kurzbeschreibung

Im Herzen von Haspe befinden sich der ca. 9.000 m² im Hasper Volksmund genannte „Hasper Kreisel“ und der gut 8.000 m² große Ernst-Meister-Platz. Beide Flächen sind sowohl im rechtswirksamen Gebietsentwicklungsplan, als auch im Regionalplanentwurf von 2018 als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Ernst-Meister-Platz enthält darüber hinaus den Zusatz „Öffentliche Parkfläche“ und diente in der Vergangenheit neben dieser Nutzung auch als Fläche für den Wochenmarkt und für die Hasper Kirmes, die einmal im Jahr stattfindet.

Der „Hasper Kreisel“ liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 23/77 u.Ä. und befindet sich nach §7 BauNVO in einem Kerngebiet.

Die kreisförmige Blockrandbebauung erhält außerdem den Zusatz Nr. E „Gebäude und sonstige bauliche Anlagen, die wegen ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden sollen. (§10 (1) BauGB)“. Zusätzlich gilt für diverse Nebenanlagen im Innenbereich des Blocks der Zusatz Nr. D „Gebäude, und sonstige bauliche Anlagen, die beseitigt werden müssen“.

Die gesamte Blockrandbebauung befindet sich derzeit im Privatbesitz. Die Fläche verteilt sich auf 19 Einzeleigentümer. Um den inneren Teil des Kreisels zu entkernen, müsste mit 7 Privateigentümern verhandelt werden.

Der Hasper Bach verläuft unterirdisch in Nord-Süd-Richtung und unterteilt den Innenhof in zwei Flächen.

Der Bach befindet sich im Eigentum der Anlieger und sollte bei einer zukünftigen Entwicklung des Innenhofes freigelegt werden.

Eine Entkernung des gesamten Innenhofes wäre seitens der Verwaltung wünschenswert. Somit ermöglicht ein Rückbau sämtlicher Nebengebäude die Freilegung des Blockinnenraums und die Option für eine Auflockerung der Bebauung.

Zukünftig ist es denkbar, dass hier eine großzügige Grünfläche entsteht, auf der man sich erholen und am freigelegten Hasper Bach entspannen kann.

Zusätzlich könnte ein kleiner Kinderspielplatz angelegt und Flächen für Gastronomie geschaffen werden. Die Erschließung des Innenhofes erfolgt über eine präsente Öffnung



des Blockes im Süden, gegenüberliegend der Bushaltestelle, um den in Haspe ankommenden Bürger in das neue Herzstück des Hasper Kreisels zu locken.

Als grüne Oase mitten im Stadtteilzentrum lädt der neu gestaltete Innenhof zukünftig zum Erholen und Verweilen ein.

Für die Aufwertung der Hasper Innenstadt ist es darüber hinaus erforderlich den Ernst-Meister-Platz in die Planungen mit aufzunehmen.

Für diese Fläche liegt zurzeit kein Bebauungsplan vor. Für eine zukünftige Bebauung müsste Planungsrecht, durch die Aufstellung eines Bebauungsplans geschaffen werden. Der gesamte Platz befindet sich derzeit im Besitz der Stadt Hagen.

Zukünftig könnte der Platz mit attraktiven Wohngebäuden bebaut werden. Neben einer Bebauung, die generationsübergreifendem Wohnen dienen würde, könnte an dieser Stelle auch seniorengerechtes Wohnen entstehen. Die Hasper Fußgängerzone mit diversen Dienstleistern und Einzelhändlern ist in wenigen Minuten zu Fuß zu erreichen. Darüber hinaus befindet sich nördlich des Platzes, etwa knapp 10 Gehminuten entfernt, die S-Bahn-Haltestelle „Heubing“, die die Strecke Mönchengladbach HBF – Hagen HBF bedient.

Sollte der Platz durch innovative Wohnformen, wie ein Mehrgenerationenhaus, barrierefreies Wohnen oder Wohngemeinschaften entwickelt werden, würde dies eine Aufwertung für das gesamte Hasper Zentrum bedeuten.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands

Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau

Weitere Ziele: Wohnen an Haltepunkten

Stadträumlicher Bezug

Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Haspe (Haspe-Mitte)

Federführung

Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen

Kooperationspartner

Zunächst ist zu klären, ob eine Verkaufsbereitschaft der Privateigentümer besteht, um die Entkernung des Blockes gewährleisten zu können

Für die Umsetzung der Maßnahme muss das Umweltamt hinsichtlich der Bachoffenlegung beteiligt werden

Kosten und Finanzierung

Personalkosten der Stadt Hagen
Umsetzungszeitraum
Mittel- bis Langfristig
Status
In Vorbereitung

3.3.7 Konzepterstellung: Rückbau von Wohnen im Bereich der Mozartstr.

Kurzbeschreibung

Hierbei handelt es sich um eine Hochhaussiedlung in Henkhausen / Reh. Die Wohnungsdichte ist in solchen Siedlungen naturgemäß sehr hoch. Die Flächen befinden sich im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 20.

Die Gebäude sind aus den 60er/70er Jahren und entsprechend ist das Erscheinungsbild.

Darüber hinaus gibt es auch mehrere Eigentümer. Ein Teil der Eigentümerschaft hat in die Gebäude investiert und auch das äußere Erscheinungsbild aufgewertet. Andere Eigentümer haben längere Zeit nicht mehr in die Objekte investiert, was auch von außen erkennbar wird und einen dringenden Handlungsbedarf begründet.



Ein Konzept mit Lösungsansätzen zum Umgang mit der gesamten Siedlung sollte erarbeitet werden. Es sollte der Versuch unternommen werden, alle Eigentümer zu überzeugen, dass eine Stabilisierung der Siedlung auch durch eine Reduzierung der Wohneinheiten erreicht werden kann. Eine Modernisierung des Gebäudebestandes ist nicht immer als alleinige Lösung zu sehen, wenn, wie am Beispiel der Stadt Hagen ersichtlich, das Angebot des Wohnraums den tatsächlichen Bedarf übersteigt.

Mit den Eigentümern und Mietern sollten Gespräche geführt werden mit dem Ziel, dass alle beteiligten Akteure auch einen behutsamen Rückbau als einen Beitrag zur Stabilisierung des Stadtteils verstehen. Dieses bedeutet nicht zwangsläufig den Abriss von Gebäuden. Manchmal reicht auch die Reduzierung der Geschosse aus.

Inwiefern genau in diesem Bereich Ersatz angeboten werden kann oder es besser wäre, die Verdichtung zu reduzieren, wird im Weiteren zu klären sein. Aus städtebaulicher Sicht und unter Berücksichtigung der Wohnungsmarktentwicklung in Hohenlimburg erscheint es sinnvoller, an anderer Stelle innerhalb des Stadtbezirks adäquaten Ersatz anzubieten.

Wohnungspolitisches Ziel

Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands

Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau (als vorrangig zu verfolgendem Teilziel)

Stadträumlicher Bezug
Stadtbezirk Hohenlimburg, Stadtteil Henkhausen / Reh
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Immobilieneigentümer
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen
Umsetzungszeitraum
Langfristig
Status
In Vorbereitung

3.3.8 Rückbau Wohnen entlang der Eckeseyer Straße

Kurzbeschreibung

Die Bundesstraße B 54 durchläuft mit einer Länge von etwa 350 km drei Bundesländer und führt von Gronau (NRW) bis nach Wiesbaden (Hessen). Für den Straßenabschnitt Eckeseyer Straße liegt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 3/12 (640) Gewerbe- und Sondergebiet Eckeseyer Straße / Fuhrparkstraße vor.

Der Straßenabschnitt Eckeseyer Straße ist überwiegend durch Gewerbebetriebe und großflächigen Einzelhandel geprägt. Zwischen den Betrieben befinden sich vereinzelte Wohngebäude.



Durch die hohe Verkehrsbelastung und mangelnde Begrünung ist das Wohnen entlang der Bundesstraße zunehmend unattraktiv geworden. Die Fassaden wirken aufgrund der CO2-Emissionen verschmutzt und ungepflegt. Ebenso steht der Verkehrslärm als Restriktion dem bestehenden Wohnen entgegen.

Langfristig gesehen hat das Wohnen entlang der B54 keine Zukunft mehr. An dieser Stelle ist es sinnvoll, Wohngebäude entlang der Straße zugunsten von Gewerbebetrieben zurück zu bauen.

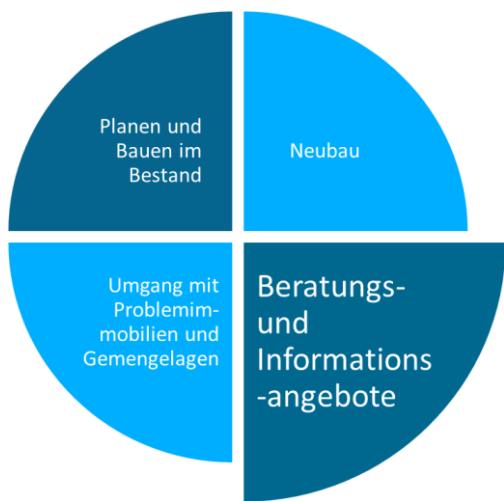
Die Stadt Hagen sichert sich derzeit aus dem „Modellvorhaben Problemimmobilien“ in Wehringhausen einzelne Immobilien. Es ist zu überprüfen, ob dieses Modellvorhaben ggf. auch in Eckesey anzuwenden ist. Es ist mit den Eigentümern zu klären, ob sie sich selbst einen Rückbau zugunsten einer gewerblichen Nachnutzung vorstellen können oder ob die HEG bereit ist, die Gebäude aufzukaufen, um diese anschließend rückzubauen.

In einem weiteren Schritt ist es nötig, dass die HAGENagentur Gespräche mit den ansässigen Gewerbebetrieben bezüglich eines potentiellen Kaufinteresses führt, bzw. neue Investoren für die gewerbliche Nachnutzung anwirbt.

Ebenso ist es wünschenswert die Eckeseyer Straße durch Begrünung und sichere Fahrradwege auszubauen, um somit die Attraktivität zu steigern und neue Gewerbebetriebe für die Ansiedelung an der Bundesstraße zu gewinnen.

Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau
Stadträumlicher Bezug
Die Fläche befindet sich im Stadtbezirk Mitte im Stadtteil Eckesey
Federführung
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
HAGENagentur
Kosten und Finanzierung
Personalkosten der Stadt Hagen; Fördermittel akquirieren durch die Städtebauförderung
Umsetzungszeitraum
Langfristig
Status
In Vorbereitung

3.4 Handlungsfeld Beratungs- und Informationsangebote



Um den Wohnungsmarkt in Hagen als Ganzes positiv zu entwickeln, ist Kommunikation und Information in verschiedenen Formen gefordert. Nur im Zusammenspiel von Stadtverwaltung, Stadtpolitik, Wohnungsmarktakteuren und Verbänden können neue Ideen, Projekte und Maßnahmen entwickelt und umgesetzt werden, die dazu beitragen, den Hagener Wohnungsmarkt nachhaltig zu stabilisieren. So hat der Lenkungskreis, der zur Erstellung des Handlungskonzeptes Wohnen eingerichtet wurde, dazu beigetragen, die Kommunikation zwischen den Akteuren in der Stadt anzuregen und das Problembeusstsein für das Thema Wohnen in der Stadt zu schärfen.

Weiterhin wurden durch die AG Wohnungswirtschaft nachrichtlich Investitionen in den Wohnungsbestand, den Neu- und Rückbau gemeldet. Diese Informationen sind wichtig, um die Kooperationskultur zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Wohnungsmarktakteuren zu verbessern. Um diesen Informationsaustausch und die Diskussion um die Ziele und Maßnahmen der Wohnungsmarktentwicklung fortzuführen wird empfohlen, den Lenkungskreis regelmäßig – beispielsweise einmal jährlich – durchzuführen sowie die Evaluation des Handlungskonzeptes durch das IRI begleiten zu lassen.

Maßnahmen in diesem Handlungsfeld sind z.B. die Evaluation der Maßnahmen, die im Handlungskonzept Wohnen beschrieben sind sowie Informations- und Beratungsangebote der Stadtverwaltung.

Die aufgeführten Maßnahmen dienen dem Teilziel 1 „Kooperationskultur zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern etablieren“, dem Teilziel 6 „Wohnungsmarktbeobachtung einrichten“ sowie dem Teilziel 5 „Aktive Vermarktung des Wohnstandortes“.

3.4.1 Beratung zur Wohnungsbauförderung

Kurzbeschreibung
<p>Das Team Wohnungsbauförderung bietet seit Jahren terminierte individuelle Beratungen zur Wohnungsbauförderung an. Durch Pressemitteilungen und den aktuellen Internetauftritt besteht bei Interessenten/Interessentinnen die Option, vorab einen Überblick zu erhalten und Ansprechpartner/innen zu lokalisieren. Informationsmaterial und Flyer der NRW.Bank liegen im Förderbereich der Abteilung Wohnen aus, um sich einen ersten Eindruck der Bandbreite an Fördermöglichkeiten zu verschaffen.</p> <p>Beratungsangebote werden auch bei diversen Ausstellungen und Messen im städtischen Bereich präsentiert und durchgeführt.</p> <p>Beratungen für Wohnungsbauunternehmen in Zusammenarbeit mit dem Ministerium bieten eine möglichst zügige und zeitnahe Beantwortung von Fragen ebenso wie die Darlegung von noch zu erfolgenden Erfordernissen, Notwendigkeiten oder Unmöglichkeiten.</p>
Wohnungspolitisches Ziel
<p>Teilziel 1: Kooperationskultur zwischen der Stadt, den Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern etablieren</p> <p>Teilziel 5: Aktive Vermarktung des Wohnstandortes</p>
Stadträumlicher Bezug
Gesamtstädtisch
Federführung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Unternehmen der Region, Ministerium
Kosten und Finanzierung
Veranstaltungskosten
Umsetzungszeitraum
Kurzfristig
Status
In Umsetzung

3.4.2 Sprechstunde für Investoren und Bauherren

Kurzbeschreibung
Um eine möglichst zeitsparende Informationsplattform für Investoren und Bauherren zu bieten, in denen Investitionsvorhaben zeitgleich stadtplanerisch und stadtentwicklungs-technisch mit bauordnungsrechtlichen Vorgaben und der Prüfung von Fördermöglichkeiten auf den Weg zu bringen, ist eine gemeinsame monatliche Bedarfssprechstunde der Fachbereiche Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung sowie Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen geplant. Über den Internetauftritt beider Fachbereiche sollte man zu einer Anmeldemöglichkeit/Terminvergabe gelangen. Publiziert werden könnte dies in den Tageszeitungen und kostenlosen Wochenblättern.
Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 1: Kooperationskultur zwischen der Stadt, den Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern etablieren Teilziel 5: Aktive Vermarktung des Wohnstandortes
Stadträumlicher Bezug
Gesamtstädtisch
Federführung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung
Kosten und Finanzierung
Keine
Umsetzungszeitraum
Kurzfristig
Status
In Vorbereitung

3.4.3 Wohnungsmarktbeobachtung

Kurzbeschreibung
<p>Vertreter aus der Abteilung 60/2 nehmen zur Wohnungsmarktbeobachtung und zum Meinungs- und Informationsaustausch an folgenden Arbeitsgemeinschaften teil: AG KomWoB NRW, AG WoMaRuhr, Arbeitskreise Städtetag, Informationsveranstaltungen und Workshops des Ministeriums.</p> <p>Zur Verbesserung der Kooperationskultur zwischen der Stadtverwaltung, den Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern ist ein jährliches Treffen zur Erreichung und dem Erhalt eines gemeinsamen Verständnisses von Zielen und Maßnahmen sowie der Entwicklung von Konzepten und Strategien geplant.</p> <p>Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung ist nach Bedarf ein Newsletter an die lokalen Wohnungsmarktakteure vorgesehen. Hierbei besteht die Möglichkeit über Nachfrageveränderungen aufgrund Wanderungsbewegungen und demografischen Wandels sowie Fördermöglichkeiten zu berichten. Auch Anregungen/Nachfragen zum gegenseitigen Informationsaustausch sollen hierüber erfolgen.</p>
Wohnungspolitisches Ziel
<p>Teilziel 1: Kooperationskultur zwischen der Stadt, den Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern etablieren</p> <p>Teilziel 6: Wohnungsmarktbeobachtung einrichten</p>
Stadträumlicher Bezug
Gesamtstädtisch, überregionaler Vergleich
Federführung
Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen
Kooperationspartner
Lokale Wohnungsmarktakteure
Kosten und Finanzierung
Veranstaltungskosten, Druckkosten, Personalkosten
Umsetzungszeitraum
Kurzfristig bis Mittelfristig, bis 2020
Status
In Vorbereitung, In Umsetzung (teilweise)

3.4.4 Evaluation Handlungskonzept Wohnen

Kurzbeschreibung
Im Handlungskonzept Wohnen werden wohnungspolitische Ziele und Maßnahmen formuliert, die in den kommenden Jahren sukzessive umgesetzt werden sollen. Im Rahmen der Evaluation soll ab Dezember 2020 einmal jährlich überprüft werden, welche Maßnahmen durchgeführt wurden und inwieweit die wohnungspolitischen Ziele erreicht wurden. Die Überprüfung der Zielerreichung soll anhand der Erhebung verschiedener Indikatoren und auf Basis fünf qualitativer Interviews mit wohnungspolitischen Akteuren (z.B. Stadt Hagen, Fachbereich Immobilien, Fachbereich Stadtentwicklung, Deutscher Mieterbund, Haus- und Grund e.V., Geschäftsführung lokaler Wohnungsbaugesellschaften etc.) erfolgen. Die Ergebnisse der Evaluation werden in einem kurzen Bericht zusammenfassend dargestellt, dem Lenkungskreis präsentiert und diskutiert. Ziel der Maßnahme ist es, den Umsetzungsstand des Handlungskonzeptes Wohnen zu überprüfen und Hinweise zur weiteren Umsetzung des Handlungskonzeptes abzuleiten.
Wohnungspolitisches Ziel
Teilziel 1: Kooperationskultur zwischen der Stadt, den Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern verbessern Teilziel 6: Wohnungsmarktbeobachtung einrichten
Stadträumlicher Bezug
Gesamtstädtisch
Federführung
Institut für Raumforschung & Immobilienwirtschaft, Stadtverwaltung Hagen
Kooperationspartner
Teilnehmer des Lenkungskreises zum Handlungskonzept Wohnen (Stadtverwaltung, Stadtpolitik, Wohnungsunternehmen, Verbände)
Kosten und Finanzierung
2.260,- € (netto) Finanzierung für die erste Evaluation im Rahmen der Beauftragung zur Erarbeitung des Handlungskonzeptes Wohnen
Umsetzungszeitraum
Kurzfristig, erstmals Dezember 2020
Status
In Vorbereitung

3.5 Prioritäten in der Umsetzung der städtischen Maßnahmen

Die Vielzahl der aufgeführten Maßnahmen setzt aufgrund der begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen der Stadt eine Priorisierung voraus, da nicht alle Maßnahmen gleichzeitig umgesetzt werden können. Im Lenkungskreis wurden Rahmenbedingungen diskutiert, um eine Maßnahme als prioritär einzustufen. Diese Rahmenbedingungen wurden durch Empfehlungen der Gutachter ergänzt. Folgende Aspekte sind für die Einstufung als prioritäre Maßnahme relevant:

1. Im Handlungsfeld Planen und Bauen im Bestand sollen Maßnahmen in integrierten und zukunftsfähigen Lagen sowie an Haltepunkten des ÖPNV bevorzugt werden. Darüber hinaus sollte die Maßnahme von hoher gesamtstädtischer Bedeutung sein und eine hohe Ausstrahlungswirkung haben.
2. Im Handlungsfeld Neubau sollen vor allem die Flächen bevorzugt entwickelt werden, die sich ebenfalls in integrierten Lagen befinden bzw. bestehende Siedlungsflächen vorsichtig arrondieren und die neben dem notwendigen Angebot an Ein- und Zweifamilienhäusern auch zeitgemäße Angebote im Geschosswohnungsbau vorsehen.
3. Alle Maßnahmen sind mit den Zielen und Maßnahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (ISEK) abzustimmen, um Widersprüche zu vermeiden und Synergien zwischen den beiden Konzepten herzustellen.

Das vorliegende Handlungskonzept Wohnen wird durch die zuständigen städtischen Gremien beschlossen und damit zum Handlungs- und Orientierungsrahmen für die nächsten Jahre.

Die Priorisierung der Maßnahmen erfolgt nicht im Handlungskonzept selbst, sondern im Rahmen einer separaten Verwaltungsvorlage. Dies hat zum einen den Vorteil, dass eine eigenständige und regelmäßige Fortschreibung der Priorisierung ermöglicht wird, ohne das Handlungskonzept selbst anpassen zu müssen. Andererseits wird die Verschneidung und Abstimmung mit vorhandenen und in Aufstellung befindlichen Entwicklungs- und Fachkonzepten flexibel ermöglicht (z.B. ISEK, Masterplan Mobilität uvm.).

Entsprechend der Planungen zum Doppelhaushalt sollen die Priorisierungen einen Zeitraum von zwei Jahren umfassen (2-Jahres-Programm). Die erforderlichen Mittel können somit passgenau in den Haushalt eingestellt werden. Zudem ist vorgesehen, dass die Evaluation regelmäßig zum Ende des zweiten Jahres erfolgt und damit etwaige Kurskorrekturen ermöglicht.

4 Maßnahmen der AG Wohnungswirtschaft Hagen

Etwa 30 % des Hagener Wohnungsbestandes liegen im Besitz privater, genossenschaftlicher und öffentlicher Wohnungsunternehmen. Fünf dieser Unternehmen sind in der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Hagen organisiert und verfügen zusammen über etwa 20 % des Hagener Wohnungsbestandes. Dabei handelt es sich um die Gemeinnützige Wohnstättengenossenschaft Hagen e.G. (GWG), die Hagener Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft mbH (ha.ge.we), den Wohnungsverein Hagen eG, den Hohenlimburger Bauverein eG Hagen-Hohenlimburg (holibau) sowie die EWG Hagen eG.

Für die Entwicklung des Wohnungsbestandes und damit für die Umsetzung der Ziele des Handlungskonzeptes Wohnen ist die institutionelle Wohnungswirtschaft ein zentraler Akteur. Für die Erarbeitung eines integrierten Handlungskonzeptes ist es daher unbedingt notwendig, diese in den Prozess mit einzubeziehen.

Die Arbeit der Wohnungsunternehmen ist für die Zielerreichung in den folgenden Teilzielen des Handlungskonzeptes notwendig:

- Teilziel 1: Kooperationskultur zwischen der Stadt und den Wohnungsunternehmen und Einzeleigentümern etablieren
- Teilziel 2: Anpassung des Wohnungsbestands
- Teilziel 3: Neubau von zukunftsfähigen Wohnformen
- Teilziel 4: Reduzierung des Leerstandes / Rückbau

Um die Grundlagen für ein abgestimmtes Handeln zwischen der Stadtverwaltung Hagen und den lokalen Wohnungsunternehmen zu legen, wurden von den Mitgliedern der Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Hagen die Investitionsvorhaben im Bereich Modernisierung und Instandsetzung, Wohnumfeldverbesserung sowie dem Neubau mit dem Planungshorizont bis 2023 abgefragt.

Anzumerken ist, dass die folgenden Maßnahmen ohne Beteiligung und Abstimmung mit der Verwaltung und dem Lenkungskreis vom IRI und der AG Wohnungswirtschaft in das Handlungskonzept Wohnen eingebracht wurden. Im Sinne einer guten Kooperationskultur zwischen der öffentlichen Hand und der AG Wohnungswirtschaft sind sie aber für die Entwicklung des Wohnungsmarktes von Relevanz und daher auch Teil des Handlungskonzeptes. Folgende Investitionen sind in den kommenden Jahren geplant:

Stadtbezirk	Stadtteil	Art	Zeitraum	Investition
Nord	Boele	Modernisierung/Instandsetzung	2018-2020	3 Mio. €
	Vorhalle	Modernisierung/Instandsetzung	2021	1,5 Mio. €
Mitte	Innenstadt	Modernisierung/Instandsetzung	2018	443 Tsd. €
	Innenstadt	Wohnumfeldverbesserung	2018	128 Tsd. €
	Innenstadt	Modernisierung/Instandsetzung	2022-2023	3 Mio. €
	Wehringhausen	Wohnumfeldverbesserung	2018-2022	119 Tsd. €
	Wehringhausen	Modernisierung/Instandsetzung	2018-2022	7 Mio. €
	Kuhlerkamp	Modernisierung/Instandsetzung	2018-2019	974 Tsd. €

	Kuhlerkamp	Wohnumfeldverbesserung	2018-2019	85 Tsd. €
	Eppenhausen	Modernisierung/Instandsetzung	2021-2022	551 Tsd. €
	Eppenhausen	Wohnumfeldverbesserung	2021-2022	137 Tsd. €
	Eppenhausen	Neubau	2018-2021	8,4 Mio. €
	Emst	Modernisierung/Instandsetzung	2018-2022	3 Mio. €
Haspe	Haspe Zentrum	Modernisierung/Instandsetzung	2018-2022	8,3 Mio. €
	Haspe Zentrum	Wohnumfeldverbesserung	2018-2022	558 Tsd. €
	Spielbrink	Modernisierung/Instandsetzung	2018-2022	5,3 Mio. €
	Spielbrink	Wohnumfeldverbesserung	2018-2022	285 Tsd. €
	Westerbauer	Wohnumfeldverbesserung	2021-2022	186 Tsd. €
	Westerbauer	Modernisierung/Instandsetzung	2021-2022	1,4 Mio. €
Hohenlimburg	Hohenlimburg	Modernisierung/Instandsetzung	2019-2023	20,0 Mio. €
	Hohenlimburg	Neubau	2019-2023	6,8 Mio. €

Tabelle 1: Investitionsvorhaben im Bereich Modernisierung, Instandsetzung und Neubau nach Stadtbezirken und Stadtteilen

Tabelle 1 zeigt die Art und Höhe der Investitionen, die sich den Stadtbezirken bzw. Stadtteilen zuordnen lassen sowie den Planungszeitraum. Schwerpunkte der Investitionstätigkeit sind die Stadtbezirke Hohenlimburg (v.a. Stadtteil Hohenlimburg) mit 26,8 Mio. €, der Stadtbezirk Mitte (v.a. Eppenhausen, Wehringhausen) mit 23,8 Mio. €, der Stadtbezirk Haspe (v.a. Haspe Zentrum) mit gut 16 Mio. € sowie der Stadtbezirk Nord (v.a. Boele) mit 4,5 Mio. €.

Erwartungsgemäß entfallen die meisten Investitionen in den Bereich der Modernisierung und Instandsetzung mit 54,4 Mio. €. Für den Neubau von Wohnungen werden 15,2 Mio. € investiert und das Wohnumfeld wird mit knapp 1,5 Mio. € aufgewertet.

Die nachfolgende Tabelle zeigt weitere Investitionsvorhaben, die zum Stand der Erhebung von den Wohnungsbauunternehmen noch nicht genauer räumlich spezifiziert wurden. Auch hier handelt es sich überwiegend um Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung (110 Mio. €) sowie zum Neubau (10 Mio. €) von Wohnungen.

Raum	Art	Zeitraum	Investition
Hagen Gesamtstadt	Modernisierung/Instandsetzung	2018	14,85 Mio. €
	Modernisierung/Instandsetzung	2018-2023	21,00 Mio. €
	Modernisierung/Instandsetzung	2019-2020	29,25 Mio. €
	Modernisierung/Instandsetzung	2021-2023	45,00 Mio. €
	Neubau	2021-2023	10,00 Mio. €

Tabelle 2: Weitere Investitionsvorhaben in der Gesamtstadt

Insgesamt planen die fünf Wohnungsgesellschaften bis 2023 Jahren mit einem Investitionsvolumen von gut 191 Mio. € für die Gesamtstadt.

Neben den Investitionen für die Ertüchtigung des Wohnungsbestandes und dem Neubau wurden von der AG Wohnungswirtschaft Hagen auch Angaben zum Thema Rückbau gemacht.

Zeitraum	Wohneinheiten
2018-2021	150 Wohneinheiten
2020	8 Wohneinheiten
2021	150 WE (Neubau geplant)
bis 2023	48-54 Wohneinheiten
bis 2028	90 Wohneinheiten
k.A.	70 Wohneinheiten

Tabelle 3: Rückbau von Wohnraum nach Zeitraum

In den kommenden zehn Jahren ist der Abriss von bis zu 522 Wohneinheiten geplant. Ein Teil der zurückgebauten Wohneinheiten soll durch Neubauten ersetzt werden.

5 Maßnahmenideen aus den Stadtbezirken

Ein wesentlicher Bestandteil des Handlungskonzeptes Wohnen ist die Beteiligung von Wohnungsunternehmen, Einzeleigentümern, Verbänden, der Stadtverwaltung sowie Vertretern der Lokalpolitik aus den Stadtbezirken. Zu diesem Zweck wurden zwischen Februar und April 2017 in allen fünf Hagener Stadtbezirken Workshops durchgeführt. Insgesamt haben sich über 100 Personen daran beteiligt. Den Teilnehmern wurden zunächst die Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie vorgestellt und mit ihnen Ziele, Handlungsfelder und stadtbezirksbezogene Maßnahmen entwickelt und diskutiert.

Die Ergebnisse der Workshops wurden dokumentiert, ausgewertet und sind in das Handlungskonzept eingeflossen. Dies sind vor allem Maßnahmen zur Verbesserung des lokalen und gesamtstädtischen Wohnungsmarktes sowie Maßnahmen zur Stadtentwicklung im Allgemeinen wie z.B. zu den Themen Verkehr, Grünflächen, Sicherheit und Sauberkeit.

Die von den Teilnehmerinnen und Teilnehmern genannten wohnungspolitischen Maßnahmen wurden von uns redaktionell bearbeitet, Dopplungen herausgenommen und nach Themen gegliedert. Kartografisch dargestellt werden im Folgenden die Maßnahmen, die sich in den jeweiligen Stadtbezirken auf konkrete Orte oder Quartiere beziehen. Ebenfalls in den Karten dargestellt werden die Maßnahmen, die die Stadt Hagen in den Stadtbezirken umsetzen will.

Die Maßnahmen der Stadtverwaltung sind mit einem blauen Pfeil, die Maßnahmenideen der Bürger mit einem roten Pfeil gekennzeichnet.

5.1 Stadtbezirk Nord

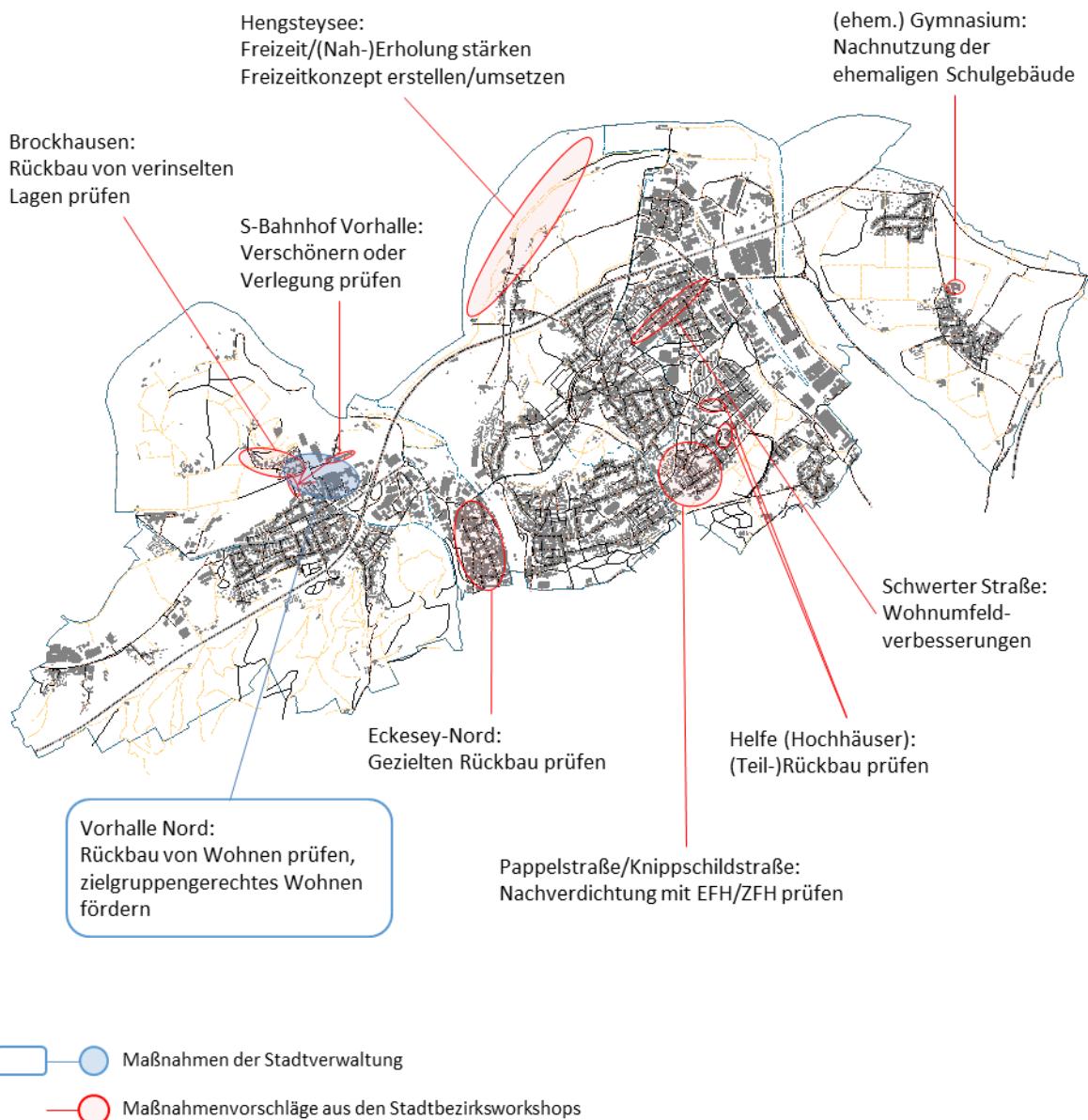


Abbildung 4: Maßnahmen im Stadtbezirk Nord

5.2 Stadtbezirk Mitte

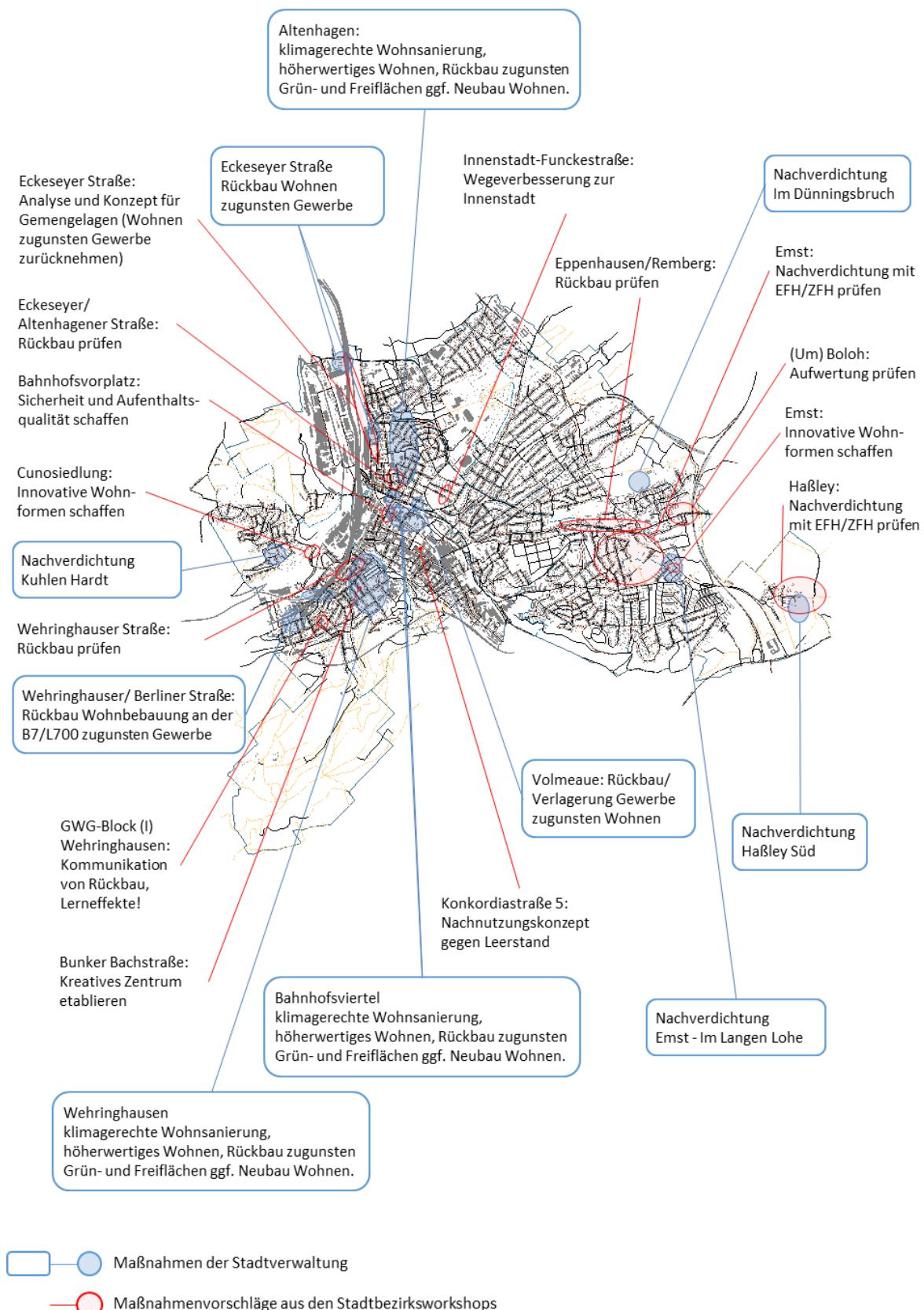


Abbildung 5: Maßnahmen im Stadtbezirk Mitte

5.3 Stadtbezirk Hohenlimburg

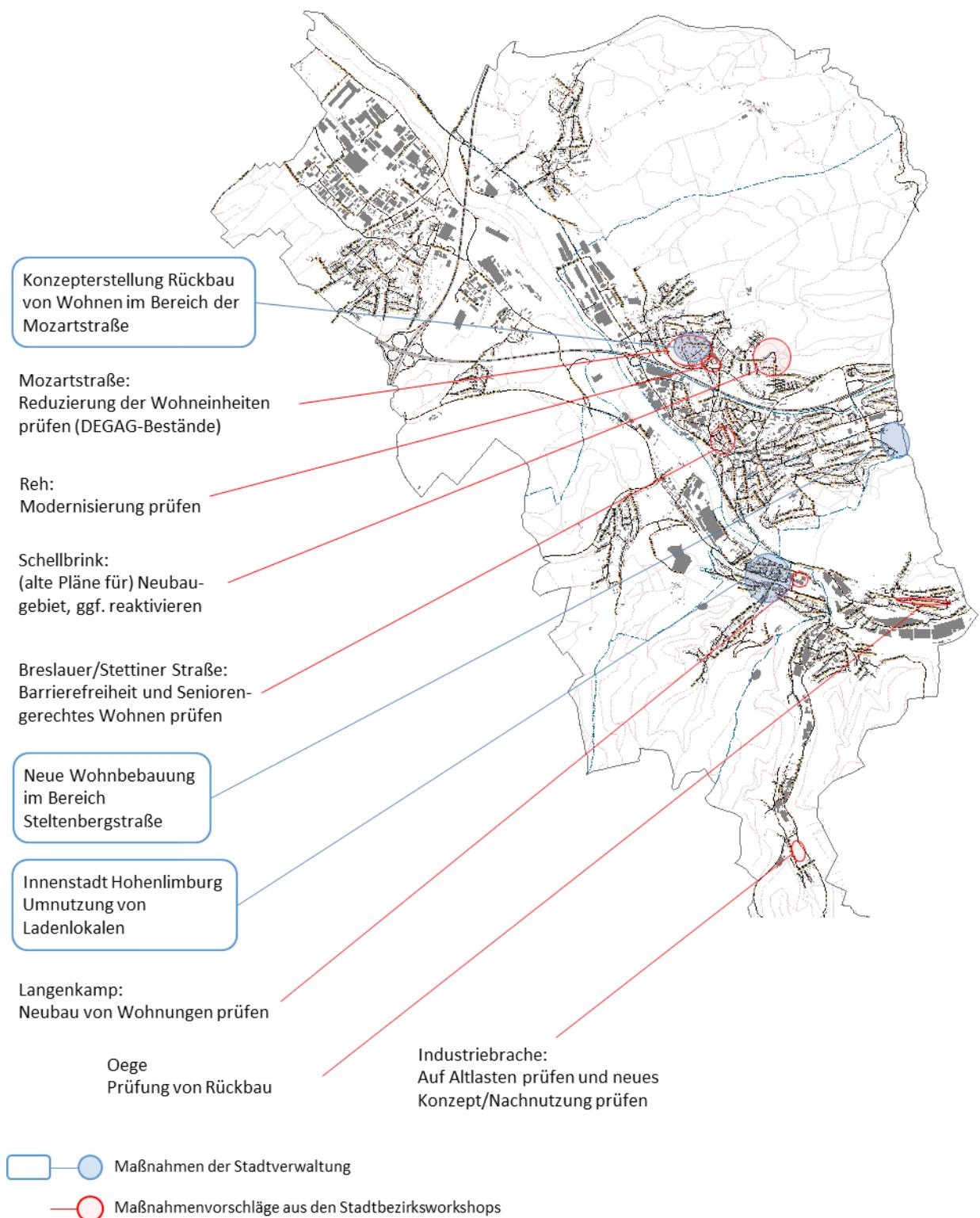


Abbildung 6: Maßnahmen im Stadtbezirk Hohenlimburg

5.4 Stadtbezirk Haspe

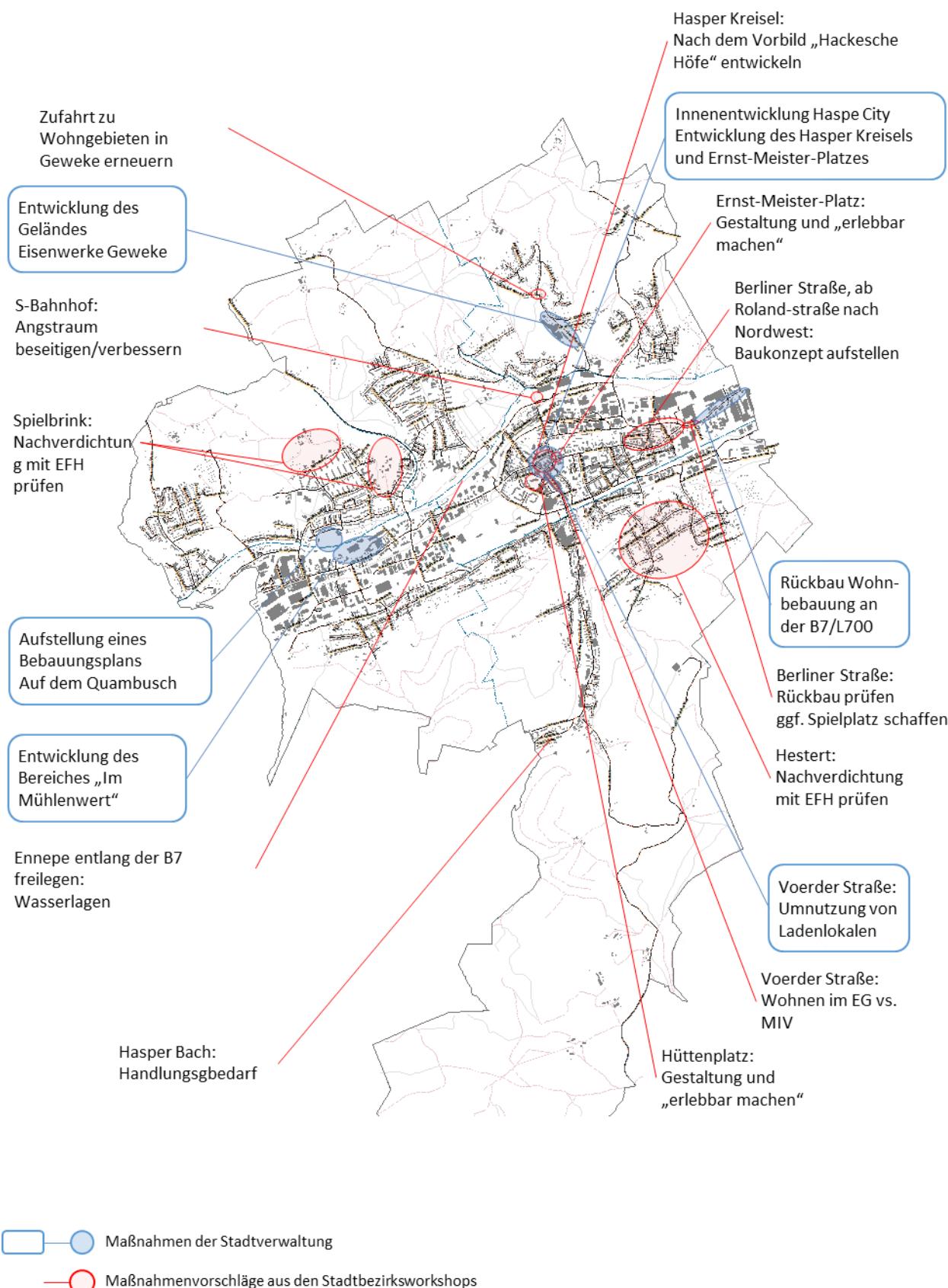


Abbildung 7: Maßnahmen im Stadtbezirk Haspe

5.5 Stadtbezirk Eilpe/Dahl

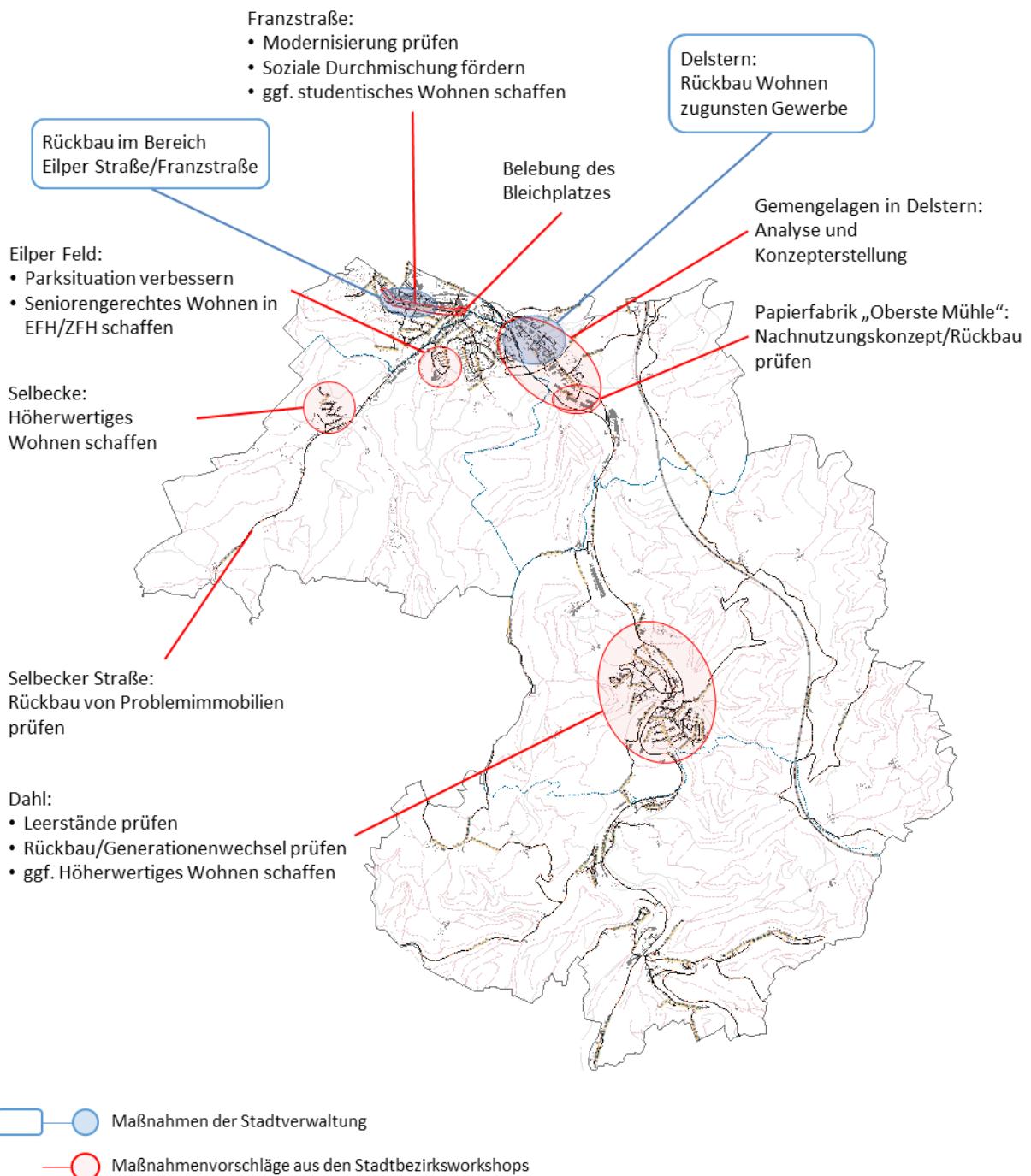


Abbildung 8: Maßnahmen im Stadtbezirk Eilpe/Dahl

5.6 Allgemeine Maßnahmenvorschläge zum Wohnungsangebot

Nachfolgend werden die allgemeinen Empfehlungen und Maßnahmen aufgeführt, die in den Stadtbezirkswerkstätten für die Gesamtstadt ausgesprochen wurden:

- Unterschiedliche und neue Wohnformen für veränderte Bevölkerungsstrukturen anbieten.
- Studentisches Wohnen fördern.
- Behindertengerechte Mehrgenerationenwohnungen schaffen.
- Wohnungen für große Familien schaffen (4 Zimmer und mehr), evtl. durch Zusammenlegung.
- Ausweisung neuer und attraktiver Baugebiete (auch am Wasser, nach dem Beispiel vom Phönixsee, Dortmund).
- Ein-Personen-Wohnungen anbieten.
- Hochwertige urbane Lagen herstellen.
- Modernisierung von Altbauten mit Herstellung zeitgemäßer Grundrisse.
- „Schrottimmobilien“ verbessern/umbauen, evtl. auf Rückbau prüfen.
- Attraktivere Wohnangebote in guter Lage mit guter Infrastruktur und gutem Wohnumfeld schaffen.
- Autarke Mehrgenerationenhäuser entwickeln.
- Überprüfung belasteter Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet.
- Trennung von Wohn- und Gewerbebeflächen, Rückbau in Gemengelagen.
- Leerstände identifizieren. Mit Eigentümern Perspektiven entwickeln (Rückbau bzw. Neubau).
- Zentrale Lagen stärken. Urbanes Flair schaffen. Dazu die Flüsse nutzen.

5.7 Weitere Ideen zur Stadtentwicklung

Die aufgeführten stadtentwicklungsbezogenen Ideen wurden in den parallel verlaufenden Prozess zur Erstellung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes (HAGENplant 2035) übergeben.

5.7.1 Themenfeld Verkehr/Infrastruktur

- Parkraum schaffen, Parksituation verbessern.
- Öffentliche Gebäude und Räume barrierefrei gestalten.
- Ausbau des Glasfasernetzes.

5.7.2 Themenfeld Wohnumfeld, Freizeit & Naherholung

- Wohnumfeld verbessern.
- Plätze gemeinsam für alle gestalten (Projekte mit Kindern, Möblierung, Feierabendmarkt, Urban Gardening).
- Platzmanagement einführen.
- Wohnen und Einzelhandel zusammenbringen.
- Wohnraum und -umfeld (öffentlichen Raum) integriert entwickeln.
- Durchmischung der Wohnformen und Grün.
- Potential der Gewässer besser ausschöpfen. Leben am Wasser. Wohnen, Arbeiten und Freizeit am Wasser. Gastronomie entlang der Volme.

5.7.3 Themenfeld Image/Vermarktung

- Negative Berichterstattung vermeiden, Betonung positiver Projekte und Entwicklungen.
- Leuchtturmprojekte initiieren und umsetzen.
- Investoren gewinnen, u.a. für öffentlich geförderten Wohnungsbau.
- Gezielt junge Menschen ansprechen.
- Marketing Hagens als günstiger Standort (finanziell, lage- und anschlussbedingt).
- Charakteristika der Quartiere positiv herausarbeiten und vermarkten.
- Stadteingänge attraktiver gestalten.
- Vorschläge für Marketingideen: Aufbau einer eigenen Internetseite „Wohnen in Hagen“, die die Standortvorteile der Stadt betont und Flächenpotentiale sowie Schlüsselprojekte/good practice im Bereich Wohnungsbau präsentiert. Aufbereitung von Standortexposés.
- Messestand auf der polis Convention in Düsseldorf, Medienkampagne in Tageszeitungen und Fachpresse (z.B. Immobilienzeitung).
- Thema Wohnen als eigener Schwerpunktbereich für die HAGENAgentur.

5.7.4 Themenfeld Kommunikation/Verwaltung

- „Baukindergeld“ weiterhin anbieten.
- 100 Einfamilienhäuser-Programm wieder aufgreifen/intensivieren.
- Personal für Fördermittelakquise und -verwaltung einstellen.
- Stadtverwaltung bürgerfreundlicher/-näher aufstellen.
- Ansprechpartner beim Bauamt stellen. Abbau von Bürokratie für effizientere Unterstützung.
- Kooperationskultur zwischen Stadt und Bauwilligen schaffen.
- Anreize für Rückbau von Wohnhäusern schaffen.
- Generationenwechsel unterstützen (Wohnungswechsel/Hausverkauf älterer Bürger).
- „Ulmer-Modell“ im Grundstücksmarkt: städtische Grundstücke verpachten statt verkaufen.
- Herrenlose Grundstücke städtisch sichern und sinnvoll entwickeln.
- Online-Plattform für Wohnungssuchende und Vermieter in Hagen kostenlos und permanent anbieten.

6 Ausblick

Das Handlungskonzept Wohnen verfolgt das Ziel, Hagen zu einem zukunftsfähigen Wohnstandort zu machen und Antworten auf zentrale Fragen und Herausforderungen zu finden. Dafür verfolgt das Handlungskonzept einen strategischen Dreiklang: Dieser sieht die Reduzierung des Leerstandes auf ein verträgliches Maß vor sowie die Qualifizierung des Wohnungsbestandes einschließlich dessen Umfelds. Dort wo der Neubau von Wohnraum angestrebt wird, sollte dieser gezielt zur Schaffung neuer Qualitäten und zur Durchmischung und Ergänzung der klassischen Segmente, z.B. des Einfamilienhausbaus eingesetzt werden.

Neue Lebensstile erfordern auch eine Reaktion auf dem Wohnungsmarkt. Durch den demografischen Wandel und die damit einhergehende Alterung der Gesellschaft steigt die Bedeutung zielgruppenspezifischer Angebote wie z.B. das Mehrgenerationenwohnen, Angebote für Baugruppen oder Wohnungsangebote mit wohnbegleitenden Dienstleistungen bzw. Betreuungsangeboten.

Die naturräumlichen Gegebenheiten und die Lage am Rande des Ruhrgebiets im Übergang zum Sauerland machen Hagen zu einem attraktiven Wohnstandort, den es weiter auszubauen gilt, um neue Zielgruppen und Einwohner zu gewinnen. Das vorliegende Konzept zeigt hierfür geeignete Projekte und Maßnahmen auf.

Das Handlungskonzept dient als Handlungs- und Orientierungsrahmen für die zukünftigen Aktivitäten auf dem Wohnungsmarkt. Die Umsetzung des Handlungskonzeptes Wohnen erfolgt über eine Priorisierung der Maßnahmen („2-Jahres-Programm“, s. Kap. 3.5) und in Abstimmung mit dem ISEK sowie der Umsetzung von weiteren Förderprogrammen wie beispielsweise der Sozialen Stadt Wehringhausen. Eine Verschneidung der beiden Aufstellungsverfahren ISEK und Handlungskonzept Wohnen hat regelmäßig stattgefunden. Im ISEK finden sich die Maßnahmen des Handlungskonzeptes Wohnen unter dem Titel „Fokusräume“ wieder.

Dabei gilt es, die Maßnahmen zusammen mit den Wohnungsmarktakteuren zu konzipieren und umzusetzen, und damit die Kooperationskultur zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Akteuren zu verbessern.

Um sich verändernde Rahmenbedingungen in der Nachfrage nach Wohnraum und im Wohnungsangebot frühzeitig zu erkennen, ist die Wohnungsmarktbeobachtung besonders wichtig. Darüber hinaus soll die Umsetzung des Handlungskonzeptes regelmäßig reflektiert und das Konzept ggf. angepasst werden.

Nicht zuletzt bildet das Handlungskonzept eine wichtige Grundlage für das Integrierte Stadtentwicklungskonzept „HAGENplant 2035“, dass zeitlich parallel aufgestellt wird. Viele Themen und Handlungsfelder beeinflussen die Entwicklung und Zukunft einer Stadt. Besonders das Handlungsfeld Wohnen stellt einen bedeutenden Pfeiler dar. Auf der anderen Seite ist das Wohnen auch immer im Kontext anderer Themenbereiche der Stadtentwicklung wie z.B. Nahversorgung und Mobilität zu betrachten und zu entwickeln.