



HAGENplant 2035

Baustein F

**Protokoll des Fachforums
Wohnen und Städtebau**

vom 11. Juni 2018



HAGEN
Stadt der FernUniversität
Fachbereich Stadtentwicklung, -planung
und Bauordnung



Impressum

HAGENplant 2035

Protokoll des Fachforums Wohnen
und Städtebau vom 11. Juni 2018

Bearbeitung



plan-lokal PartmbB
Bovermannstraße 8
44141 Dortmund
0231.952083.0
www.plan-lokal.de

in Kooperation mit



grünplan - Büro für Landschaftsplanung
Willy-Brandt-Platz 4
44135 Dortmund
0231.529021
www.gruenplan.org



Büro StadtVerkehr
Planungsgesellschaft mbH & Co. KG
Mittelstraße 55
40721 Hilden
02103.91159.0
www.buero-stadtverkehr.de

Protokoll

Jakob Langner

Hinweis zu Abbildungen

Die Abbildungen stammen – sofern nicht anders angegeben – von plan-lokal.

Die Abbildung auf dem Deckblatt basiert auf Kartengrundlagen der Stadt Hagen.

Hinweis zu den Produkten des ISEK

- A Bestandsanalyse**
- B Stadtbezirksprofile**
- C Strategische Ziele und Zukunftsbild**
- D Stadtbezirkskonzepte**
- E Räumlich-strategisches Gesamtkonzept**
- F Veranstaltungsdokumentationen**

Ablauf des Fachforums Wohnen und Städtebau

Am 11. Juni 2018 fand im Kontext des ISEK-Prozesses das Fachforum Wohnen und Städtebau statt. Ziel der Veranstaltung war es, gemeinsam mit institutionellen Vertretern und Fachakteuren Handlungsansätze zur Entwicklung des Hagener Wohnungsmarktes zu diskutieren. Die vierstündige Veranstaltung (ca. 10 - 14 Uhr) hatte folgenden Ablauf:

- 10:00 Begrüßung**
Oberbürgermeister Erik O. Schulz
- 10:15 Erläuterung und Ablauf ISEK / Ziele der Veranstaltung**
Herr Scholle, plan-lokal
- 10:25 Impulsvortrag: Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Hagen**
Herr Prof. Spars, IRI
- 10:45 Einführung in Grundsätze und Ziele der Stadtentwicklung, Einblick in Umfrageergebnisse**
Herr Willemsen, plan-lokal
- 11:10 ZukunftsForum**
Ermittlung von Suchräumen und konkreten Orten für die Umsetzung spezifischer Handlungsansätze
- 12:30 Präsentation und Diskussion der Ergebnisse**
- 13:40 Ausblick auf das weitere Verfahren**
Herr Scholle, plan-lokal
- 13:50 Verabschiedung und Ende der Veranstaltung**

Die Vortragsinhalte können den jeweiligen Präsentationen entnommen werden.

Im Rahmen der Arbeitssequenz ZukunftsFORUM hatten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer die Gelegenheit, nachfolgende Handlungsansätze zu kommentieren und im Hagener Stadtgebiet räumlich zu verorten.

Stellwand 1:
Bestandsmodernisierung Wohnen

Stellwand 2:
Generationswechsel, alternde Quartiere

Stellwand 3:
**„Klushuizen-Modell“ –
Räume für urbane Pioniere**

Stellwand 4:
Innenentwicklung, Nachverdichtung

Stellwand 5:
Entwicklung höherwertiges Wohnen

Stellwand 6:
**Sicherung und Aufwertung sozial
geförderten Wohnraums**

Stellwand 7:
Raum für innovative Wohnformen

Stellwand 8:
Identifizierung von Rückbaupotenzialen

Stellwand 9:
**Baukulturelles Erbe: identifizieren,
entwickeln, inszenieren**

Im Sinne der Transparenz und Nachvollziehbarkeit sind die Anmerkungen zu den jeweiligen Handlungsansätzen im Wortlaut wiedergegeben. Die Diskussionsergebnisse wiederum wurden gutachterlich zusammengefasst.

Handlungsansatz: Bestandsmodernisierung Wohnen



Erläuterung

Aus der veränderten Nachfrage infolge der demografischen Entwicklung (Stichwort: „weniger, älter, bunter“) ergibt sich die Notwendigkeit, den Wohnungsbestand anzupassen und dadurch den Wohnstandort Hagen insgesamt attraktiver zu machen.

Im Fokus dieses Handlungsansatzes steht die qualitative Anpassung des Bestandes durch Modernisierung und Umbau unzeitgemäßen Wohnraums (hinsichtlich Größe, Ausstattung, Zustand). Dabei geht es auch um den barrierefreien und barrierearmen Umbau des Wohnungsbestandes für eine älter werdende Gesellschaft und um die energetische Sanierung im Hinblick auf die Ziele von Klimaschutz und Energieeinsparung.

Anmerkungen zu diesem Handlungsansatz

- *Wohnen muss bezahlbar bleiben!*
- *Mehrgeschossiger Wohnungsbau und Wohnhochhäuser aus den 70er-Jahren können durch einfache Modernisierungsmaßnahmen barrierearm gestaltet werden (Rampen, Aufzug).*
- *Es sind nicht nur Garagen für Autos erforderlich, sondern auch Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Boxen mit Lademöglichkeit für E-Bikes.*
- *Qualitäten müssen erkannt und herausgearbeitet werden.*

Weitere Anmerkungen in der Diskussion

- *In der Innenstadt befinden sich zahlreiche Gebäude aus der Nachkriegszeit. Die Stadtmitte und die Ortsteilzentren sollten im Fokus von Modernisierungsmaßnahmen im Bestand stehen.*

Handlungsansatz: Generationswechsel, alternde Quartiere



Erläuterung

In Hagen gibt es zahlreiche Wohngebiete, die hauptsächlich aus Ein- und Zweifamilienhäusern bestehen. Die Entstehung solcher Quartiere wurde jahrzehntelang durch Maßnahmen wie die Eigenheimzulage gefördert. Mittlerweile sehen sich solche Wohngebiete im Zuge des anstehenden Generationswechsels mit weitreichenden sozialen, demografischen und immobilienökonomischen Umbrüchen konfrontiert. Besonders hoch ist der Anpassungsdruck in Einfamilienhausgebieten der 1950er bis 1970er Jahre.

Im Kontext der Stadtentwicklung müssen „alternde Quartiere“ frühzeitig identifiziert werden. Solche Quartiere sind hinsichtlich ihres Potenzials für nachrückende Generationen zu analysieren. Ob ein Generationswechsel gelingt, hängt im Wesentlichen von der allgemeinen Wohnungsmarktlage, vom Zustand der Bestandsimmobilien, von der Erreichbarkeit sowie von vorhandenen Infrastruk-

turangeboten (Einkaufen, Kita, Schulen etc.) ab. Zu berücksichtigen sind ferner mögliche Konkurrenzsituationen durch neu ausgewiesene Wohngebiete.

Die Kommune kann frühzeitig Impulse für einen Generationswechsel liefern und den Entwicklungsprozess beeinflussen. Hierzu zählt u.a. die Prüfung von planungsrechtlichen Möglichkeiten eines An- und Ausbaus von Bestandsimmobilien oder die Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements bei der Organisation von Versorgungsinfrastruktur (bspw. Bürgerbus, Hol-/Bringdienste, ...).

Anmerkungen zu diesem Handlungsansatz (teilweise mit Verortung)

- *Anreize schaffen für junge Familien! Z.B. Bustransfer zur Schule o.ä.*
- *Die Versorgungs- und Verkehrsinfrastruktur als bürgerschaftliches und städtisches Engagement eng verzahnen und fördern!*
- *In den alternden Quartieren muss eine Unterstützung der älteren Bürger erfolgen (Wehringhausen, Altenhagen)*
- *WG's für fitte Seniorinnen und Senioren (u.a. Grundsicherungsfest)*
- *Tauschbörsen / Plattformen für Eigenheiminteressierte (z.B. 25 - 45 Jahre). Für Immobilien mit Potenzial wird die Übernahme von Bestandsimmobilien und somit der Generationenwechsel erleichtert. (z.B. in Hohenlimburg, Emst, Garenfeld, Vorhalle, Dahl)*

Weitere Anmerkungen in der Diskussion

- *In diesem Handlungsfeld sind unterschiedliche und sehr konkrete Maßnahmen auf der Quartiersebene notwendig, die auf der gesamtstädtischen Ebene nicht konkret verortet werden können.*
- *Dieses Handlungsfeld sollte grundsätzlich mit Ansätzen zum nachhaltigen Bauen verbunden werden. Jedes Quartier altert und je nachhaltiger gebaut wurde, desto leichter fällt dieser Prozess. Die Nachhaltigkeit ist in diesem Kontext im Sinne der flexiblen und anpassbaren Bauweise zu verstehen, welche den Prozess des Wandels unterstützt.*

Handlungsansatz: „Klushuizen-Modell“ – Räume für urbane Pioniere



Erläuterung

Hagen verfügt über umfassende Bestände an gründerzeitlicher Bausubstanz. Diese Bestände sind stadtbildprägend und identitätsstiftend. Häufig leiden sie jedoch unter fehlenden Investitionen oder sie sind für spezifische Bewohnergruppen schlicht nicht attraktiv genug. Bleiben Investitionen dauerhaft aus, drohen der Verfall ganzer Straßenzüge und der Verlust bedeutsamer Siedlungsstrukturen. Die beschriebene Ausgangslage findet sich in vielen deutschen und europäischen Städten. Als ein Instrument zum Umgang mit historischer und sanierungsbedürftiger Bausubstanz wurde vor rund 15 Jahren in den Niederlanden das „Klushuizen-Modell“ (zu Deutsch: Bastelhäuser) entwickelt.

Das „Klushuizen-Modell“ bewegt Selbstnutzer zum Kauf von Bestands(problem)immobilien. Es sieht vor, dass die Kommune sanierungsbedürftige Gebäude erwirbt. Die Gebäude werden wiederum im unsanierten Zustand zu einem vergünstigten Preis an Einzelinteressenten verkauft. Der Käufer verpflichtet sich, das Objekt zu sanieren und für einen

vorab festgelegten Zeitraum zu bewohnen. Der Verkaufspreis wird gutachterlich ermittelt und ergibt sich aus der Differenz zwischen Verkaufspreis im sanierten Zustand und den Kosten für die Sanierung, zu der sich der Käufer verpflichtet. Aufgrund des niedrigen Immobilienpreisniveaus und hohen Sanierungskosten kann für die Kommune durch den vergünstigten Verkaufspreis ein Verlust entstehen. Im Falle einer Ausweisung von Siedlungsbereichen als Sanierungsgebiet, kann ein Großteil der nicht rentablen Kosten bei Sanierungen in Form von Städtebaufördermitteln erstattet werden. Ungeachtet der finanziellen Auswirkungen: Die „Klushuizen-Strategie“ kann eine Sicherung baukultureller Qualitäten sowie eine positive Stadtteilentwicklung bewirken. Der Erfolg der Strategie bildet sich in sanierten und bewohnten Altbauten, einer sozioökonomischen Entwicklung sowie einer sozialen Durchmischung – vorzugsweise durch den Zuzug einer jungen, kreativen Mittelschicht – des Quartiers ab.

Der Erfolg des „Klushuizen-Modells“ ist besonders gut an den Entwicklungen westlich und südlich der Rotterdamer Innenstadt ablesbar. Hier wurden insgesamt rund 500 Wohnungen verkauft und von den neuen Eigentümern teils mit viel Kreativität saniert. Der Zuzug der Käufer förderte die Diversifizierung der Bewohnerstruktur nachhaltig und führte zu einer Stabilisierung des Quartiers.

Anmerkungen zu diesem Handlungsansatz (teilweise mit Verortung)

- *In zahlreichen Stadtteilen wird Potenzial für die Umsetzung des „Klushuizen-Modells“ als stellvertretendes Instrument für den Umgang mit Problemimmobilien gesehen, z.B. in Altenhagen, Wehringhausen, Kückelhäusen, Haspe oder Vorhalle.*
- *Für ausgewählte Hagener Stadtteile sollten Kümmerer eingesetzt werden.*
- *Es stellt sich die Frage nach Fördermitteln für ein solches Modellprojekt.*
- *Für eine solche Gemeinschaftsaufgabe müssen viele Akteure involviert werden*
- *Für das Projekt sollten baurechtlich „Freiräume“ geschaffen werden.*
- *Es sollten Überlegungen angestellt werden, wie Mitbürgerinnen und Mitbürger mit unterschiedlichen kulturellen Hintergründen in das Programm integriert werden können.*
- *Es stellt sich die Frage, ob es sich bei dieser Maßnahme lediglich um eine Einzelmaßnahme oder ein Gesamtkonzept für ein ganzes Quartier handeln kann.*

Weitere Anmerkungen in der Diskussion

- *Eine Studie in Gelsenkirchen zu dem Klushuizen-Modell hat gezeigt, dass es sich um ein besonderes Modell für „Problemquartiere“ handelt, da diese hierdurch als Wohnstandort für Zielgruppen interessant werden, die sich ansonsten wahrscheinlich nicht in dem Quartier niedergelassen hätten.*
- *Kreative Pioniere und Handwerker können durch die sog. „Muskelhypothek“ Kosten bei dem Erwerb von Eigentum einsparen.*
- *Für den Zwischenerwerb wird eine Tochtergesellschaft benötigt, die in Hagen auch schon existiert.*
- *Mit dem Modell wird für Gruppen der Zugang zu Wohneigentum erleichtert, die auf dem gewöhnlichen Wohnungsmarkt Schwierigkeiten mit der Leistbarkeit hätten.*
- *Städtische Kümmerer und finanzielle Förderung werden als Voraussetzung gesehen.*
- *In Hagen ist viel Bausubstanz vorhanden, die für das Modell geeignet wäre.*
- *Die Bildung einer Bürgergenossenschaft kann den Prozess unterstützen.*
- *Das Modell könnte eventuell durch Städtebaufördermittel unterstützt werden.*
- *Das Modell bietet ideale Bedingungen, um Haushalte mit Bürgern mit Migrationshintergrund zu integrieren.*

Handlungsansatz: Innenentwicklung, Nachverdichtung



Erläuterung

Wohnungsneubau ist nicht nur in wachsenden Kommunen, sondern auch in Städten und Gemeinden mit stagnierender und rückläufiger Einwohnerentwicklung wie Hagen ein Thema. Grund hierfür ist, dass die Nachfrage, zumindest in einzelnen Wohnungsmarksegmenten, nicht allein durch das vorhandene Wohnraumangebot bedient werden kann.

Vor dem Hintergrund der geringen Dynamik auf dem Wohnungsmarkt und verbunden mit dem Ziel, attraktiver für Haushalte zu werden, die ihre Wohnwünsche bislang außerhalb Hagens erfüllen, ist der Neubau von Wohnraum für die Hagener Stadtentwicklung von Bedeutung. Dabei gilt es der

Innenentwicklung Vorrang zu geben, um den Freiraum zu schonen. Im Fokus steht eine nachfrageorientierte Entwicklung kleiner Baugebiete oder einzelner Baugrundstücke für bestimmte Zielgruppen in integrierten Lagen (Baulücken, Innenentwicklungspotenziale).

Anmerkungen zu diesem Handlungsansatz (teilweise mit Verortung)

- Ortsteile zusammenwachsen lassen, statt Stadtentwicklung auf der „grünen Wiese“!
- Insbesondere im Zentrum und in der Innenstadt Hagens gemischt genutzte Quartiere weiterentwickeln, „mixed-use“!
- Stadtlücken finden und vermarkten.

Weitere Anmerkungen in der Diskussion

- Für die Nachverdichtung soll es „Tabu-Zonen“ geben. Insbesondere Plätze, Parks und Grünflächen kommen für eine Bebauung nicht in Frage.
- Das Zentrum Hagens steht vor der Herausforderung, dass sich der innerstädtische Handel und die Einkaufsgewohnheiten der Bewohnerinnen und Bewohner Hagens verändern. Im Zentrum bietet sich das Potenzial, die Wohnnutzung auszuweiten und das urbane Wohnen zu stärken.
- In den Obergeschossen über Ladenlokalen besteht Potenzial für zusätzlichen Wohnraum.
- Wohnungen in den Innenstadtlagen werden teilweise nicht vermietet, weil die jeweiligen Eigentümerinnen und Eigentümer Sorgen haben, dass das Risiko besteht, dass die Handelsnutzungen im Erdgeschoss durch vermietete Wohnungen in den Obergeschossen beeinträchtigt werden könnten.
- Die Nachverdichtung muss auf der kleinteiligen Gebäudeebene erfolgen. Qualitäten der jeweiligen Stadtteile müssen sorgfältig betrachtet werden. Eine Nachverdichtung sollte unter Umständen nur sehr behutsam erfolgen.
- Bei der Nachverdichtung muss immer auch die Mobilitätsfrage mitgedacht werden!

Handlungsansatz: Entwicklung höherwertiges Wohnen



Erläuterung

Zur Gewinnung neuer einkommensstarker Haushalte bedarf es der Entwicklung höherwertigen Wohnraums. Entsprechende Angebote gilt es im bestehenden Siedlungsgefüge in naturnahen Lagen bzw. in Wasserlagen zu schaffen. Im innerstädtischen Bereich kann höherwertiger Wohnraum durch die Umnutzung oder bauliche Erweiterung von Bestandsgebäuden erfolgen. Beispielsweise könnten leerstehende Gewerbeimmobilien im Innenstadtbereich durch Grundrissanpassungen und Aufwertungsmaßnahmen künftig attraktive Wohnadressen bilden. Die Folge wären eine Belebung und soziale Durchmischung einzelner Quartiere.

Auch durch Rückbaumaßnahmen können neue Flächenpotenziale in attraktiven Lagen entstehen. Vereinzelt ist eine gewerblich-industrielle Nutzung in unmittelbarer Wasserlage zu hinterfragen. Im Einzelfall darf nicht nur die Wohnfunktion zugunsten der Wirtschaftsflächenverfügbarkeit weichen. Die Hagener Stadtentwicklung sollte auch den umgekehrten Weg thematisieren: Aufgabe von gewerblichen Flächen zugunsten der Entwicklung von attraktiven, hochwertigen Wohnangeboten.

Anmerkungen zu diesem Handlungsansatz (teilweise mit Verortung)

- *Bei der Realisierung höherwertigem Wohnraums kann „passendes“ Gewerbe integriert werden (z.B. Gewerbe der Kreativwirtschaft).*
- *Alternative Wohnkonzepte können ebenfalls hochwertigen Wohnraum realisieren, z.B. Beginenhöfe. (Als Potenzialräume für ein solches Konzept wurden die Stadtteile Delstern und Nahmer markiert).*

Weitere Anmerkungen in der Diskussion

- *Für höherwertiges Wohnen ist die Lage ein entscheidender Standortfaktor. Wasserlagen bieten ein großes Potenzial für hochwertige Wohnungsbauprojekte.*
- *Hochwertiger Wohnraum ist notwendig, um zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen in Hagen zu halten.*
- *Die alte Papierfabrik in Delstern wird als potenzieller Standort für ein hochwertiges Wohnungsbauprojekt gesehen. An dem Standort könnte eine Kombination aus Wohnen und Arbeiten gefördert werden.*

Handlungsansatz: Sicherung und Aufwertung sozial geförderten Wohnraums



Erläuterung

Die Wohnraumversorgung einkommensschwacher Haushalte stellt Hagen wie andere Kommunen aufgrund rückläufiger Sozialwohnungsbestände und gleichzeitiger Zunahme sozialer Problemlagen durch eine wachsende Zahl an Arbeitslosen und Transferleistungsempfängern vor Herausforderungen. In Hagen ist eine Konzentration sozialer Problemlagen in der Innenstadt, den innenstadtnahen Tallagen und kleinteilig auch in einzelnen Wohnquartieren in peripherer Lage festzustellen.

Wenngleich der Hagerer Wohnungsmarkt im regionalen Vergleich von einem niedrigen Mietpreisniveau gekennzeichnet ist und das Wohnen in Hagen dadurch auch für einkommensschwache Haushalte erschwinglich ist, sind die Sicherung und Aufwertung sozial geförderten Wohnraums von Bedeutung. Dabei gilt es, im Sinne der sozialen Durchmischung eine Verteilung statt Konzentration dieser Bestände anzustreben.

Anmerkungen zu diesem Handlungsansatz

- *Viele Wohnungen sind aus der Sozialbindung gefallen – Wenig Neubau von Wohnungen mit Sozialbindung. Die Stadt Hagen muss verstärkt auf ihren Bestand an sozial geförderten Wohnungen achten.*
- *Die Nahversorgung ist ebenfalls wichtig.*

Weitere Anmerkungen in der Diskussion

- *Da sich die Stadt Hagen in den Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes NRW auf der Stufe 2 befindet, ist die Wirtschaftlichkeit für Wohnungsbauunternehmen bei der Herstellung von sozial geförderten Wohnungen nicht immer gegeben. Die Stadt Hagen sollte sich daher strategisch positionieren und auf die Landesregierung zugehen, um zukünftig in die Stufe 3 eingeordnet zu werden.*
- *Durch Maßnahmen der Marktberichtigung können Bestandsmieten stabilisiert werden.*

Handlungsansatz: Raum für innovative Wohnformen



Erläuterung

Mit der Ausdifferenzierung der Lebensstile und veränderten Wohnwünschen wächst der Trend zu innovativen und flexiblen Wohnformen, wie Mehrgenerationenwohnhäuser, Wohn-/Hausgemeinschaften, Service-Wohnen etc. In vielen Mittel- und Großstädten werden diese nicht nur im Neubau sondern auch im Bestand realisiert. Dabei spielt der Standort eine wichtige Rolle (u. a. zentrale Lage und Nähe zu Versorgungseinrichtungen).

Anmerkungen zu diesem Handlungsansatz (teilweise mit Verortung)

- *Innovative Wohnformen werden verstärkt nachgefragt und Bürgerinnen und Bürger haben eine andere Vorstellung, wie sie in Hagen wohnen und im Alter leben möchten.*
- *Die Umsetzung von innovativen Wohnformen sollte in ganz Hagen in Erwägung gezogen werden.*
- *In Verbindung mit innovativen Wohnformen sollten Eigentumswohnungen neu gebaut werden, da zur Zeit keine neuwertigen Eigentumswohnungen am Markt verfügbar sind.*
- *Die folgenden Orte werden als potenzielle Räume für innovative Wohnformen genannt: Pferdewiese in Emst, Cuno-Siedlung auf dem Kuhlerkamp, Baublock 1 in Wehringhausen, altes Schlachthof-Areal.*

Weitere Anmerkungen in der Diskussion

- *Es gibt eine große Zielgruppe, die gerne Eigentum bilden würde und für die die Gründung einer Baugruppe interessant ist. Daher sollten Formate gefunden werden, um mit interessierten Bürgerinnen und Bürgern in Kontakt zu treten und ein Netzwerk aufzubauen. Durch zusätzliche Informationen können mehr Menschen mit dem Konzept innovativer Wohnformen vertraut gemacht werden.*
- *In ganz Deutschland wird die sogenannte Sharing-Economy immer populärer, insbesondere bei jüngeren Menschen. Durch das Teilen von gemeinschaftlich genutzten*

Flächen, Räumen und Gegenständen können Geld und Ressourcen gespart werden. Innovative Grundrisse erhöhen die effiziente Ausnutzung von begrenzten räumlichen Möglichkeiten.

- *Der Begriff der „innovativen Wohnformen“ ist sehr vielschichtig und für die jüngere als auch die ältere Generation gleichermaßen interessant. Die Umsetzung solcher Projekte ist eine Gemeinschaftsaufgabe.*
- *Es wird eine verstärkte Kooperation der Stadt Hagen, der Entwicklungsgesellschaften, Architekten und weiteren Akteuren der Wohnungswirtschaft gefordert.*
- *Es sollten soziale Netzwerke geschaffen werden, um mögliches Interesse abzufragen und breit gefächerte Informationen zu dem Thema Co-Living anbieten zu können. Das soziale Netzwerk ist ebenso wichtig wie günstige strukturelle Voraussetzungen.*
- *Es wird vorgeschlagen ein Modellprojekt („Musterhaus“) zu schaffen, um das Potenzial von innovativen, gemeinschaftlichen Wohnprojekten sichtbar zu machen.*
- *In den Altbaugebieten in Hagen wird Potenzial gesehen, Wohngemeinschaften zu realisieren. Mit einfachen Mitteln kann eine Barrierearmut hergestellt werden, um auch für ältere Menschen attraktiven Wohnraum gewährleisten zu können.*
- *Die Grundstücksverfügbarkeit für innovative Wohnprojekte ist eine Schlüsselvoraussetzung, um die Realisierung zu unterstützen.*
- *Es sollte über die Möglichkeiten nachgedacht werden, an und auch auf dem Wasser zu Wohnen. Beispiele dafür gibt es schon in Hamburg, Berlin und weiteren Städten.*

Handlungsansatz: Identifizierung von Rückbaupotenzialen



Erläuterung

Vor dem Hintergrund hoher Leerstandsquoten und der langfristigen Bevölkerungsprognose sowie mit Blick auf eine Qualifizierung des Wohnungsangebotes gilt es, Rückbaupotenziale zu identifizieren. Der Blick richtet sich dabei auf unattraktive und unzeitgemäße Nachkriegsbebauung, Blockentkernung, Wohnlagen mit hoher Verkehrsbelastung sowie auf immissionsintensive Gemengelage, die sich durch ein dichtes Nebeneinander aus Wohnen, Gewerbe und Produktion kennzeichnen.

Rückbaumaßnahmen eröffnen zahlreiche Perspektiven für die Hagener Stadtentwicklung: Durch Aufgabe unzeitgemäßer Nachkriegsbestände in innerstädtischen und gut erschlossenen Lagen entstehen Flächenpotenziale, die zur Schaffung von modernem Wohnraum genutzt werden können. Doch nicht nur in zentraler Lage schafft Rückbau Entwicklungsperspektiven für den Wohntandort Hagen. In einigen außerhalb und naturräumlich attraktiv gelegenen Stadtteilen wie bspw. Vorhalle könnte durch den Rück-

bau umfangreicher Wohnungsbestände der Nachkriegszeit Bauland „im Grünen“ auf bereits genutzten Flächen aktiviert werden.

Ebenfalls Bestandteil des Themas Rückbau sind Maßnahmen zur Blockentkernung. Ein Abriss von Hinterhäusern, Hallengebäuden und ehemaligen Produktionsstätten trägt zur Wohnumfeldqualifizierung in dicht-bebauten Stadtteilen bei.

Eine Auflösung nicht-verträglicher Gemengelage aus Wohnen, Produktion und Verkehr schafft Potenziale für die gewerblich-industrielle Entwicklung in entsprechend geprägten Lagen. Beispielhaft sei auf das B7-Band in Haspe verwiesen: Eine Aufgabe einzelner Wohnobjekte, Zeilenbauten oder Blockrandbereiche schafft Wirtschaftsflächenpotenziale und fördert eine nachhaltige Flächennutzung. Einzelne Rückbaumaßnahmen dienen ferner der Entwicklung von Freiräumen und Freizeitachsen entlang der vier Flüsse.

Anmerkungen zu diesem Handlungsansatz (teilweise mit Verortung)

- *Aus dem Kreis der anwesenden Teilnehmerinnen und Teilnehmer werden Rückbaupotenziale in Hagen benannt. Diese werden u.a. in Delstern, entlang der Ennepe im Bereich Haspe und Spielbrink, in Hagen-Vorhalle, entlang der B54, entlang der B226, entlang der B7 und in der Piepenstockstraße in Oege gesehen.*

Weitere Anmerkungen in der Diskussion

- *Es werden Schwierigkeiten gesehen, konkrete Akteure zu finden, die sich für die Umsetzung von Rückbaumaßnahmen bereit erklären.*
- *Im Rückbau von Wohngebäuden wird die Chance zur Entflechtung von Gemengelage und der Aufwertung von städtebaulich problematischen Lagen gesehen.*
- *Für Rückbaumaßnahmen ist eine Kooperation mit den großen Wohnungsunternehmen erforderlich.*
- *Es müsste geprüft werden, ob Städtebaufördermittel durch das Städtebauförderprogramm Stadtumbau für Hagen beantragt werden können.*

Handlungsansatz: Baukulturelles Erbe: identifizieren, entwickeln, inszenieren



Erläuterung

Die Lebensqualität einer Stadt wird maßgeblich durch die Qualität der gebauten Umwelt geprägt. Diese liefert wiederum Hinweise über das Selbstverständnis einer Stadt.

Auf den ersten Blick wirkt die gebaute Umwelt in Hagen vielerorts wenig einladend und beliebig. Ein sprichwörtlicher Blick hinter die Fassade zeigt jedoch, dass Hagen eine Stadt mit herausragenden baukulturellen, städtebaulichen und architektonischen Zeugnissen diverser Epochen und Strömungen (u.a. Hagener Impuls, Hohenhof, Wasserschloss Werdringen ...) ist. Einige der Bauwerke und Ensembles prägen die Plätze und Straßen der Stadt, andere wiederum bleiben verborgen oder leiden unter fehlenden Investitionen. Mit Blick auf die Funktion stadtbildprägender Gebäude und Siedlungsbereiche als

Imageträger und Identifikationsstifter gilt es, baukulturelle Qualitäten „sehen zu lernen“ und einen Diskurs über das baukulturelle Erbe der Stadt und den Umgang mit ganzen Stadtteilen, Siedlungen und Gebäuden zu führen. In vielen Fällen sind Möglichkeiten der Konservierung oder der Umnutzung einzelner Objekte zu diskutieren.

Eine Förderung des baukulturellen Erbes steigert die Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit der Stadt Hagen und trägt zu einer Aufwertung des Binnenimages und der Außenwahrnehmung bei.

Anmerkungen zu diesem Handlungsansatz (teilweise mit Verortung)

- *Hagen braucht einen Gestaltungsbeirat!*
- *Baukulturelle „Schätze“ müssen besser herausgestellt werden. Für Aufwertungsprozesse von Quartieren sind sie von Bedeutung.*
- *Die Bausubstanz des Finanzamtes soll gesichert werden, da ein Abriss als nicht sinnvoll gesehen wird.*
- *Konzept für das Haus Harkorten.*
- *Bei einem möglichen Abriss von Block 1 in Wehringhausen muss auch die stadträumliche Situation beachtet werden.*
- *Herausragende Denkmäler in Hagen sollen besser vernetzt werden.*
- *Die Cuno-Siedlung in Wehringhausen ist baukulturelles Erbe.*
- *Zum baukulturellen Erbe gehören auch Orte des Ehrenamtes, wie z.B. das AllerWeltHaus oder das Kinderschutzhaus.*

Weitere Anmerkungen in der Diskussion

- *Baukulturelles Erbe bedeutet nicht nur Denkmalschutz. Auch die Eigenheiten von Straßenzügen und urbanen Räumen mit ihren typischen Gebäuden sind Teil des baukulturellen Erbes.*
- *Auch bei Neubauten muss die Baukultur der Umgebung in die Überlegungen zur Gestaltung mit einfließen.*
- *Baukultur ist nicht nur rückwärtsgewandt. Auch Kunst im öffentlichen Raum, Streetart und kreative Stadtraumgestaltung sind Teil der Baukultur. Durch künstlerische Aktivitäten kann Hagen als Gesamtkunstwerk präsentiert, ein neuer Blick auf die Quartiersentwicklung gelegt und Impulse für ein neues Image und Aufwertungsprozesse generiert werden.*

