

Quartiersmanagement Wehringhausen  
 Verfasser: Dirk Häußler  
 Telefon (02331) 3735266  
 E-Mail: dirk.haeusser@qm-wehringhausen.de

Hagen, den 13.04.19

## Lenkungsreissitzung Protokoll zur Sitzung am 08.04.19

**Datum, Uhrzeit:** 08.4.19, 18:00 Uhr  
**Ort:** Wehringhauser Hof, Lange Str.108 , 58089 Hagen  
**Teilnehmer:** Siehe Anlage 1

<b>Details und Ergebnisse</b>					
I = Information, B = Beschluss, U = Unterlage					
Tagesordnungspunkte	I	B	U	Wer?	Bis wann?
<b>Eröffnung der Lenkungsreissitzung durch Natalia Keller (vertretungsweise für Rainer Goldbach)</b>					
<b>TOP 1: Protokoll</b>					
1.1					
<b>TOP 2: Stellungnahme</b>					
2.1					

I = Information, B = Beschluss, U = Unterlage						
Tagesordnungspunkte		I	B	U	Wer?	Bis wann?
2.2	<p>Herr Volmer berichtet über die Erstellung des zweiten 890 Magazins, das im Rahmen der - durch Mittel des Verfügungsfonds und einem enorm hohen Anteil an bürgerschaftlichen Engagement unterstützten - Bürgerredaktion entstanden ist. Die Bürgerredaktion bestand aus ca. 15-20 Personen unterschiedlichsten Alters und Herkunft.</p> <p>Die zweite Auflage des Magazins hat eine Auflage von 1.500 Exemplaren und ist bereits zum jetzigen Datum stark vergriffen. Die erste Auflage hatte 2.500 Exemplare und ist ebenfalls nicht mehr so einfach zu bekommen. Falls es eine weitere Ausgabe geben sollte, wären 2.000 Exemplare wohl ideal.</p> <p>Zum Veröffentlichungstermin am 22.03.19 in „Onkel Joe sein Laden“ kamen ca. 100 Personen. Sowohl Stadtprominenz als auch Interessierte aus anderen Städten fanden sich ein. Leider gab es bisher keinerlei Interessensbekundung, Glückwünsche oder Ähnliches von Seiten der BV-Mitte zum Magazin, das mittlerweile auch überregionale Bekanntheit erwirbt und somit zur Imageaufwertung Wehringhausens beiträgt.</p> <p>Derzeit gibt es bereits Überlegungen für eine dritte Ausgabe des Magazins. Sowohl Themen, Schreiber_innen als auch Graphiker_innen und Fotograf_innen wären bereits genügend vorhanden. Problematischer sei die Finanzierung. Mit der EWG (EWG Hagen eG – Wohnungsgenossenschaft) und Weiteren hatte man gute Sponsoren, allerdings wolle man auch kein Anzeigenblatt werden, sodass man für die nächste Ausgabe wieder nach Unterstützenden suche werde/ muss.</p>					
<b>TOP 3: Verfügungsfondsansträge</b>						
3.1	<p><b><u>Abstimmung über Verfügungsfondsansträge</u></b></p> <p>Es sind 15 Stimmberechtigte Mitglieder des Lenkungskreises vertreten.</p> <p><b>i) Blühendes Wehringhausen (Folgeantrag - Grüner Stern)</b></p> <p>Rückfrage: Wo und in welcher Form kam es bereits zu Anpflanzungen?</p> <p>Der Antragsteller benennt die Orte.</p> <p><b><u>Abstimmung über den Antrag:</u></b></p> <p>- Gegenstimmen: 0</p>					

Tagesordnungspunkte	I	B	U	Wer?	Bis wann?
<p>- Enthaltung: 0</p> <p>- für den Antrag: 15 --&gt; einstimmig.</p> <p>Damit ist der Antrag beschlossen.</p> <p><b>ii) Interkulturelle Kindergruppe (Folgeantrag - Grüner Stern)</b></p> <p>Rückfrage: Wie viele Honorarkräfte sind für die Aktion benötigt und einkalkuliert worden?</p> <p>Antwort: Zwei Honorarkräfte und ca. 5-10 Ehrenamtliche, derzeit sind dies 6 Sozialpädagogen und Erzieher.</p> <p>Rückfrage: Welche Spiele und Spielgeräte bereits gekauft worden?</p> <p>Antwort: ca. hundert Einzelteile (Federballschläger, Bälle, etc.).</p> <p>Rückfrage: Gibt es eine Zusammenarbeit mit Sozialpädagogen?</p> <p>Der Antragsteller berichtet, dass es eine Kooperation gibt, die sehr gut gepflegt werde.</p> <p><u>Abstimmung über den Antrag:</u></p> <p>- Gegenstimmen: 0</p> <p>- Enthaltung: 0 (1 Antragssteller stimmt nicht mit ab)</p> <p>- für den Antrag: 14--&gt; einstimmig.</p> <p>Damit ist der Antrag beschlossen.</p> <p><b>iii) Tag der offenen Hinterhöfe (Folgeantrag - Grüner Stern)</b></p> <p><u>Abstimmung über den Antrag:</u></p> <p>- Gegenstimmen: 0</p> <p>- Enthaltung: 0 (1 Antragssteller stimmt nicht mit ab)</p> <p>- für den Antrag: 14--&gt; einstimmig.</p> <p>Damit ist der Antrag beschlossen.</p> <p><b><u>iii) Kunst im Dorf - Wand Minervastraße (Antrag v. Grüner Stern)</u></b></p>					

I = Information, B = Beschluss, U = Unterlage						
Tagesordnungspunkte		I	B	U	Wer?	Bis wann?
	<p>Rückfrage: Welche Mauer ist gemeint und wo?</p> <p>Antwort: Die Mauer in der Minervastraße, recht mittig.</p> <p><u>Hinweis aus dem Publikum:</u> das Kunstwerk stelle die „Herkunft“ der mitwirkenden Kinder zu zentral dar. Vielmehr sollte das Gemeinsame im Vordergrund stehen - es solle kein Ansatz zur Ausgrenzung gegeben werden.</p> <p><b>Abstimmung über den Antrag:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gegenstimmen: 0</li> <li>- Enthaltung: 2</li> <li>- für den Antrag: 13</li> </ul> <p>Damit ist der Antrag beschlossen/ genehmigt</p>					
<b>TOP 4: Grundlagen Unteres Wehringhausen (Frau Vogeler, Frau Chmiela, Herr Bihs)</b>						
4.1	<p>Herr Goldbach berichtet, dass die Tagesordnungspunkte 3 (Vorkaufsrechtsatzung) und 4 (Strategie Unteres Wehringhausen) zusammengefasst vorgestellt werden.</p> <p>Doris Vogeler (Fachgebietsleiterin Stadtplanung/Stadterneuerung) FB Stadtentwicklung, -planung u. Bauordnung vertritt Frau Körfer (Projektleiterin Soziale Stadt Wehringhausen für den FB Stadtentwicklung, -planung u. Bauordnung). Frau Vogeler stellt das Instrument der Vorkaufsrechtssatzung im Bereich der Sozialen Stadt Wehringhausen vor, das im Dezember 2018 angepasst wurde und im Kontext von sogenannten „Problemimmobilien“ angewandt werden soll.</p> <p>Außerdem werden die bisherigen Immobilienankäufe und Strategien der HEG (Hagener Erschließungs- und Entwicklungsgesellschaft mbH) von Herrn Bihs dargestellt.</p> <p>Frau Vogeler erläutert in einer Präsentation die Ausgangssituation Wehringhausens, die durch eine hohe Fluktuation auf dem Immobilienmarkt, hohe Leerstandsquoten, einen hohen Anteil an Leistungsempfängern und einem starken Anteil von EU-2-Zuwanderern geprägt ist.</p> <p>Ebenso erläutert sie den Begriff der „Problemimmobilie“.</p> <p>Nach der Definition des Modellvorhabens werden Immobilien als Problemimmobilien bezeichnet, „die durch die Art ihrer Bewirtschaftung ungesunde Wohnverhältnisse begründen oder verfestigen, weil sie den geltenden rechtlichen Vorschriften zum Umgang, zur Nutzung und zur Bewirtschaftung</p>					

Tagesordnungspunkte	I	B	U	Wer?	Bis wann?
<p>nicht entsprechen oder die eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstellen“.</p> <p>Immobilien dieser Kategorie bewirken eine negative Ausstrahlung auf das Quartier insgesamt und bergen die Gefahr, dass getätigte Investitionen in den öffentlichen Raum gefährdet werden. Daher muss den dadurch entstehenden städtebaulichen Missständen strategisch entgegen gewirkt werden</p> <p>.</p> <p><b>Nachfrage aus dem Publikum:</b> Sind die Immobilien nur dann Problemimmobilien, wenn sie von EU-Ost-Zuwanderern bezogen und runter gewirtschaftet werden?</p> <p><b>Antwort:</b> „Nein, es müssen die in der Definition genannten Kriterien in Kombination erfüllt sein.“</p> <p><b>Nachfrage aus dem Publikum:</b> Was sind gesunde Wohn- und Mietverhältnisse?</p> <p><b>Antwort:</b> Verhältnisse müssen gegeben sein, bei denen Strom, Wasser, Licht und Luft gewährleistet sind. Das BauGB definiert dies weiter unter § 136.</p> <p><b>Nachfrage aus dem Publikum:</b> Was gilt als Süd-/Ost-Europa?</p> <p><b>Herr Goldbach:</b> Es gibt diverse Definitionen - gemeint sind mit Süd-/Ost-Europa aber nicht Griechenland, Türkei etc., sondern EU-2-Staaten, also Bulgarien und Rumänien. Die Definition stammt nicht von der Stadt Hagen sondern von der Landesregierung.</p> <p><b>Frau Hammerschmidt (Fachbereichsleiterin Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung)</b> ergänzt, dass auch zwischen „Problemimmobilien“ und sog. „Schrottimobilien“ Unterschiede bestehen. Generell kann man unter „Schrottimobilien“ Immobilien ansehen, die abgängig sind; Gebäude also, die nicht mehr saniert werden können und abgerissen werden müssen. Die Stadt erhält hierfür im Gegensatz zu den Problemimmobilien keine Förderung.</p> <p><b>Vorkaufsrecht</b></p> <p>Frau Vogeler stellt die geänderte Vorkaufsrechtssatzung der Stadt vor. Durch das Vorkaufsrecht ist es der Stadt Hagen möglich, Immobilien mit sich abzeichnenden Problemen vom Markt zu nehmen und der Entstehung von „Problemimmobilien“ entgegenzuwirken.</p>					

Tagesordnungspunkte	I	B	U	Wer?	Bis wann?
<p>Das Vorkaufsrecht gilt zum einen zum Ankauf von Flächen, die zur Umsetzung von Maßnahmen der Sozialen Stadt benötigt werden. Hier erfolgt die Finanzierung aus dem Fördertopf der Sozialen Stadt. Zum andern gilt das Vorkaufsrecht beim Ankauf von Problemimmobilien (nach Objektliste), hier erfolgt die Finanzierung aus dem Fördertopf des Modellvorhabens.</p> <p>Dennoch darf das Vorkaufsrecht der Stadt nicht als Instrument missverstanden werden, mit dem die Stadt eine „Bodenbevorratungspolitik“ betreiben kann, ebenso wenig ist es als „Abrissprogramm“ zu verstehen.</p> <p>Die Sicherung von Immobilien ist Ziel des Instruments. Vielmehr hat das Aushandeln von städtebaulichen Verträgen Vorrang vor der Ausübung des Vorkaufrechts.</p> <p>Werden durch einen Verkauf keine städtebaulichen Ziele tangiert und keine Einwände von städtischer Seite erhoben, wird das sog. „Negativattest“ ausgestellt. Mit dem Negativattest wird der Verzicht auf das städtische Ankaufsrecht notariell belegt. Für den privaten Käufer ist dieses Attest obligat, um die Immobilie als Erwerber ins Grundbuch eintragen zu lassen. Durch Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages, in dem verbindlich geregelt wird, dass der Käufer den strategischen Zielen der Stadt Hagen folgt, kann die Ausübung des Vorkaufrechtes innerhalb einer Zweimonatsfrist abgewendet werden. Die Begründung des Vorkaufrechtes hat dabei stets den Zielen der Sozialen Stadt zu folgen.</p> <p><b>Nachfrage aus dem Publikum:</b> Wie kontrolliert die Stadt, dass der Käufer den städtebaulichen Zielen der Stadt folgt? Antwort: Die Maßnahmen, die der Käufer zur Erfüllung der städtebaulichen Ziele durchführen soll, werden in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten. So wird gewährleistet, dass der Käufer das Gebäude/Grundstück entsprechend entwickelt und aufwertet.</p> <p><b>Nachfrage aus dem Publikum:</b> Gibt es eine Liste über die Käufer, die man einsehen kann?</p> <p><b>Frau Hammerschmidt:</b> Aus datenschutzrechtlichen Gründen darf die Verwaltung selbst dem Rat der Stadt keine Informationen über die Käufer geben.</p>					

Tagesordnungspunkte		I	B	U	Wer?	Bis wann?
4.2	<p><b>Nachfrage aus dem Publikum:</b> Wieso wurde das Gebiet, in dem das Vorkaufsrecht gilt, im Gegensatz zu dem vorherigen verkleinert?</p> <p>Antwort: Es existiert zum einen nicht genügend Finanzierungs- masse um alle Flächen aufzukaufen, auf denen sich Problemimmobilien entwickeln könnten. Zudem muss ein städtebauliches Konzept hinterlegt sein, dass das anzuwen- dende Vorkaufsrecht rechtssicher begründet (Priorisierung erforderlich).</p> <p>Zuvor muss ebenso ein Wertgutachten erstellt werden. Die Stadt Hagen kauft allgemein nur zum Verkehrswert.</p> <p>Für etwaige spontane Ankäufe existiert ein eigens eingerich- teter finanzieller Sondertopf, der jedoch nicht üppig ausge- stattet ist.</p> <p>Frau Chmiela erläutert anhand eines informellen städtebauli- chen Rahmenplans die Entwicklungsperspektiven/ Konzepte, die sich für einzelne Blöcke im Gebiet der Sozialen Stadt für das Untere Wehringhausen ergeben, alles im Einklang mit dem Integrierten Handlungskonzept der Sozialen Stadt.</p> <p>So werden in den Bereichen unterschiedliche Entwicklungs- schwerpunkte für a) Gewerbe b) Wohnen c) Grünfläche so- wie die Neuorganisation von Blöcken anvisiert.</p> <p>Für die weitere Umsetzung stellen sich allerdings noch eine Reihe rechtlicher Fragen. So bedarf es beispielsweise der Klä- rung, welche planungs- oder bauordnungsrechtlichen Vo- raussetzungen geschaffen werden müssen (z.B. Aufstellung eines Bebauungsplans)oder ob nach §34 BauGB verfahren werden kann. Um die Blockkonzepte zu verfolgen, bedarf es ebenso einer sukzessiven Konkretisierung mit den beteiligten Eigentümern. Auch ein Runder Tisch mit Akteuren aus der Wohnungswirtschaft und Investoren ist hierfür unumgäng- lich. Gleichwohl ist die Beteiligung und Mitnahme des Len- kungskreises wichtig für Transparenz im Verfahren. Der ganze Prozess steckt erst in den Anfängen..</p> <p><b>Anregung aus dem Publikum:</b> Auf dem Plan sind Flächen als Gewerbe ausgewiesen - dort wohnen noch Leute. Bei dem angedachten Runden Tisch sollen aber nur die Eigentümer</p>					
4.3						

I = Information, B = Beschluss, U = Unterlage					
Tagesordnungspunkte	I	B	U	Wer?	Bis wann?
<p>angesprochen werden, es müssen aber auch Mieter angesprochen werden...</p> <p><b>Herr Goldbach</b> schlägt vor, das Thema der Beteiligung bei der nächsten Stadtteilkonferenz vertiefend zu thematisieren.</p> <p>Herr Bihs (HEG) berichtet vom bisherigen Erwerb von 13 - 15 Immobilien im Gebiet der Sozialen Stadt, bis zum Ende des Jahres werden es wohl 20 Immobilien sein.</p> <p>Die Strategie der HEG ist es, Immobilien kurzfristig vom Markt zu nehmen, um sie vor dem „Abrutschen“ zu bewahren. Die HEG kauft, bevor Immobilien zur „Problemimmobilie“ werden.</p> <p>Es sollen Mittelklasse-Wohnungen entstehen. Barrierefreiheit/ altengerechte Wohnungen oder der Anbau von Fahrstühlen sind dagegen nicht umsetzbar (u.a. aufgrund von Bestandsschutz)</p> <p>Bei der Wehringhauser Str. 61 (Ladenlokal für Tiertafel) hat die HEG die notwendigen Renovierungsleistungen unterschätzt, stattdessen muss das Gebäude vollständig saniert werden.</p> <p>Eine Hürde sieht Herr Bihs in der bisherigen Ausgestaltung des Städtebaulichen Vertrags. In diesem sind Teile der Grundstücksflächen für weitere Planungen angedacht, hier muss noch nachverhandelt werden (Minervastr. 1).</p> <p>Es gibt auch strategische Ankäufe, die dem Stadtteil langfristig von Nutzen sein sollen. So wurde beispielsweise auch der Bunker gekauft, in dem zukünftig Proberäume, Studioeinrichtung oder andere künstlerische Tätigkeiten umgesetzt werden könnten. Hier ist man in Gesprächen mit dem Förderkreis der Pelmke. Von der Bauordnung muss noch geklärt werden, inwieweit oben genannte Nutzung mit den bisherigen Bestimmungen vereinbar sind.</p>					
<b>TOP 5: <u>Sachstand Wilhelmsplatz</u></b>					
5	<p>Im November 2016 sollten die Maßnahmen angemeldet werden. Die damalige Kalkulation ergab Kosten von 1.150.000 Mio. €. Im Januar 2019 erfolgte eine Neukalkulation. Dabei zeigte sich, dass die Preise stark gestiegen sind. Zudem seien</p>				



Tagesordnungspunkte	I	B	U	Wer?	Bis wann?
<p>Unternehmen aufgrund der Marktlage schwer zu beauftragen. Der WBH hat zuvor eine Preissteigerung einkalkuliert. Dies ergab 1.136.000 Mio.</p> <p>Auf Basis der Leistungsbeschreibung aus Januar 2019 erfolgte die Ausschreibung der Maßnahme. Seit März 2019 liegen die Angebote vor, das günstigste Angebot beläuft sich auf 1.730.000 € zuwendungsfähige Kosten.</p> <p>Nach Aussage des WBH ist der Anstieg der Kosten der Situation geschuldet, dass derzeit wenig Anbieter auf dem Markt sind und die Auftragsbücher der Baufirmen voll sind. Die Marktpreise explodieren. Die Tätigkeiten auf dem Wilhelmsplatz sind speziell, dies lassen sich die Firmen entsprechend bezahlen (einfache Asphaltierungsmaßnahmen erfahren kaum Aufschläge).</p> <p>Die Bezirksregierung ist über die Entwicklung informiert und trägt die angedachte Vorgehensweise, den Auftrag entsprechend zu vergeben. Ob die Mehrkosten zuwendungsfähig sein werden, kann aktuell nicht gesagt werden.</p> <p><b>Nachfrage aus dem Publikum:</b> werden gestiegene Kosten aus anderen Töpfen gespeist? Und fallen andere Maßnahmen wie der „Pocket Park“ aufgrund der Preissteigerung nun weg? Antwort: Es gibt einen Antrag auf Nachfinanzierung.</p> <p>Durch die Ausweisung der Mittel kann es Verschiebungen zur Folge haben. Allerdings soll auf keine Maßnahme verzichtet werden, es kann allerdings zu Verschiebungen kommen.</p> <p><b>TOP 6: Ausweitung Tunnel Augustastraße</b></p> <p>Die Maßnahme soll im September 2019 für 2020 gestellt werden.</p> <p>Die Bezirksvertretung muss dies beschließen. Vorher ist ein Sonder-Lenkungskreis einzuberufen. Die Kosten für die Baumaßnahme werden aktuell mit 800.000€ kalkuliert.</p> <p>Da der Lenkungskreis erst wieder im August tagt, schlägt Herr Goldbach vor, einen Sonderlenkungskreis anzuberaumen.</p>					

Tagesordnungspunkte		I	B	U	Wer?	Bis wann?
	<p>Hier sollen über die konkreten Maßnahmen informiert werden, ebenso soll die der veränderte Verkehrsführung vorstellen werden.</p> <p>Als Terminvorschlag wird der 13.05.19, 18.00 Uhr im Wehringhauser Hof vorgeschlagen. Keine Gegenstimme – somit ist der Vorschlag angenommen. Zuvor sollen die aktuellen Pläne an den Lenkungskreis verschickt werden, sodass sich alle Interessierten vor dem 13.05. einlesen können.</p>					
<b>TOP 7: Bericht QM</b>						
7	<p>- Am 17.05. wird der „Tag der Städtebauförderung“ zusammen mit den Fachbereichen auf dem Bodelschwinghplatz begangen. Dazu wird es einen Trödelmarkt und Themenrouten (Wohnen, Städtebau und Soziokultur) durch den Stadtteil geben.</p> <p>- Antragssteller Jens Bergmann möchte einen Antrag zur Beschilderung des Drei-Kaiser-Brunnen stellen. Dazu erfolgt eventuell ein Umlaufverfahren.</p> <p>- Gürkan Caller berichtet, dass das QM einen Stammtisch für Bewohner und Gewerbetreibende mit Nähe zum Bodelschwinghplatz einberufen möchte. Dieser soll sich aus Bewohnern, Gewerbetreibenden, PART-Mitarbeitern, dem Grüner Stern und ähnlichen Akteuren zusammensetzen und das Ziel verfolgen, eine Aktivierung und Sensibilisierung für das Umfeld und deren Herausforderungen zu erreichen. Zudem soll er Engagierten und Interessierten als Anlaufstelle und zum Austausch dienen. Die hierfür benötigten Räumlichkeiten können vorübergehend von der HEG gestellt werden.</p> <p>- Frau Haasler (aktive Bürgerin, Wir in Wehringhausen, u.v.m) lädt zu einer Veranstaltung ein, die sich mit der Thematik der <b>Reformhausblock</b> auseinandersetzt. Prof Dr. Sonne von der TU Dortmund wird ab 19.00Uhr in der Palmke ein weiteres Mal über die Architektonische Entwicklung jener Bauten berichten.</p> <p><b>Frage aus dem Publikum:</b> „Wie ist der Stand für die Sozialarbeiter an der Bohne?“</p>					

I = Information, B = Beschluss, U = Unterlage					
Tagesordnungspunkte	I	B	U	Wer?	Bis wann?
<p><b>Natalia Keller</b> (Abteilungsleiterin im Fachbereich Jugend und Soziales - Angebote für Kinder, Jugendliche und junge Menschen) berichtet, dass ab dem 01.07.19 zwei Streetworker (zwei volle Stellen) neu tätig sein werden. Diese kommen aus der kommunalen Drogenberatung und aus dem Bereich Gesundheit. Zur nächsten Sitzung werden sie die Mitarbeiter dem Lenkungskreis vorstellen.</p> <p><b>TOP 8: Verschiedenes</b></p> <p><b>Folgende Hinweise werden von den entsprechenden Fachbereichen mitgenommen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Bereich der Langestraße/ Buschey Str. parken vermehrt größere Lastkraftwagen und Transporter. Wird dies beobachtet? Wer kümmert sich?</li> <li>- An und um das Café Europa herum parken große Motorräder störend und behindernd - warum werden Autos und Pizadienste mit Bußgeldern sanktioniert, aber in diesen Fällen unternimmt das Ordnungsamt nichts. Warum schreiben sie Motorräder nicht auf?</li> </ul> <p>Ende der Sitzung 20.15Uhr</p>					
<b>Termin der Folgesitzung (Sonderlenkungskreis): 13.05.2019, 18:00 Uhr</b>					

Hagen, 13.04.2019

Dirk Häußer

---

Ort, Datum

---

Protokollführer, Name / Abteilung