

# Siedlungs- und Quartiersentwicklung

## Evaluationsbericht zur Quartiersanalyse LEG-Siedlung Wickede



# Inhaltsverzeichnis

<b>1. Einleitung</b> .....	3
<b>2. Statistische Daten</b> .....	4
2.1 Bevölkerungsstruktur .....	4
2.2 Vermietungssituation und Mieten .....	6
<b>3. Ergebnisse der ExpertInnengespräche</b> .....	6
<b>4. Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes</b> .....	8
4.1 Entwicklungsziel: Wohnungsbestand/Wohnen.....	8
4.2 Entwicklungsziel: Wohnumfeld .....	9
4.3 Entwicklungsziel: Zivilgesellschaft.....	9
4.4 Entwicklungsziel: Soziale Infrastruktur .....	9
4.5 Entwicklungsziel: Image .....	10
4.6 Entwicklungsziel: Einzelhandel .....	10
<b>5. Ausblick</b> .....	10

## 1. Einleitung

Im Herbst/Winter 2010 wurde in der LEG-Siedlung Wickede<sup>1</sup> eine Quartiersanalyse durchgeführt. Der Abschlussbericht – als Ergebnis der Analyse – wurde im März 2011 vom Verwaltungsvorstand der Stadt Dortmund beschlossen und anschließend der Bezirksvertretung Brackel und dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen zur Kenntnis gegeben.

Inhaltlich wird an dieser Stelle auf den Abschlussbericht verwiesen, der unter <http://www.wohnungsamt.dortmund.de> zur Verfügung steht.

Die nun vorliegende Evaluation stellt dar, inwieweit sich das Quartier verändert hat. Grundlagen hierzu bilden zum 31.12.2016 neu erhobene statistische Daten (für die damalige Analyse wurden statistische Daten zum 31.12.2009 zugrunde gelegt) sowie ExpertInnengespräche, die mit lokalen Akteuren des Quartiers geführt wurden.

Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Dortmund, im März 2018

---

<sup>1</sup> Siedlungsbestand im Eigentum der LEG Wohnen NRW GmbH (LEG)

## 2. Statistische Daten

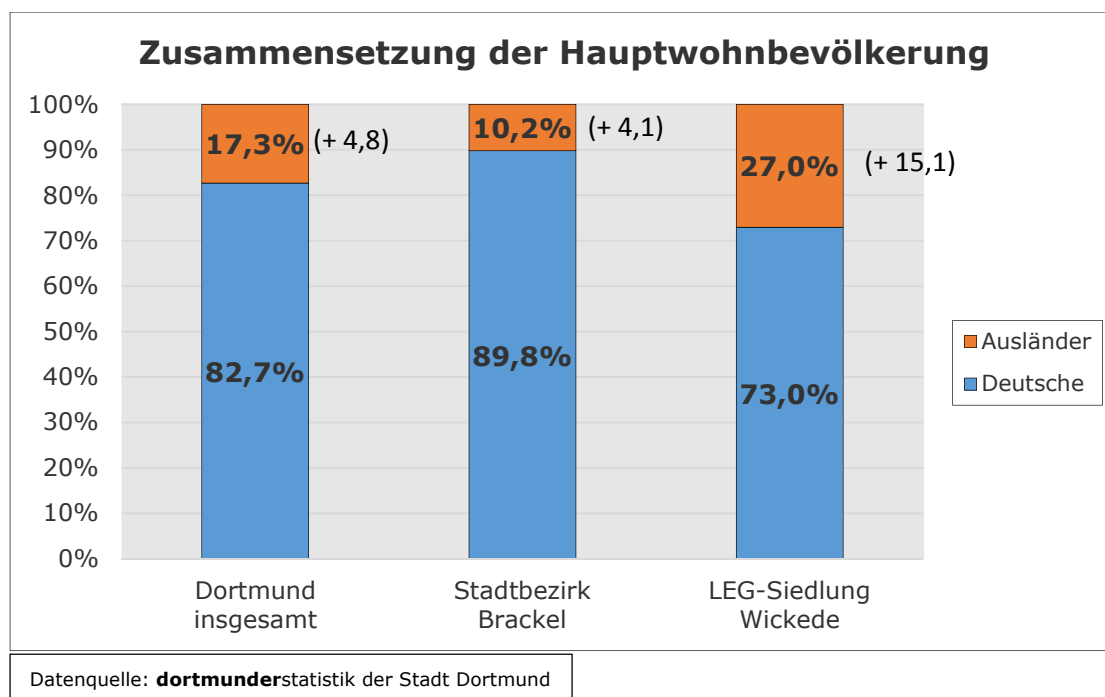
### 2.1 Bevölkerungsstruktur

Im Zeitraum 2009 bis 2016 ist für die LEG-Siedlung Wickede ein Bevölkerungszuwachs von 5,0 % festzustellen.

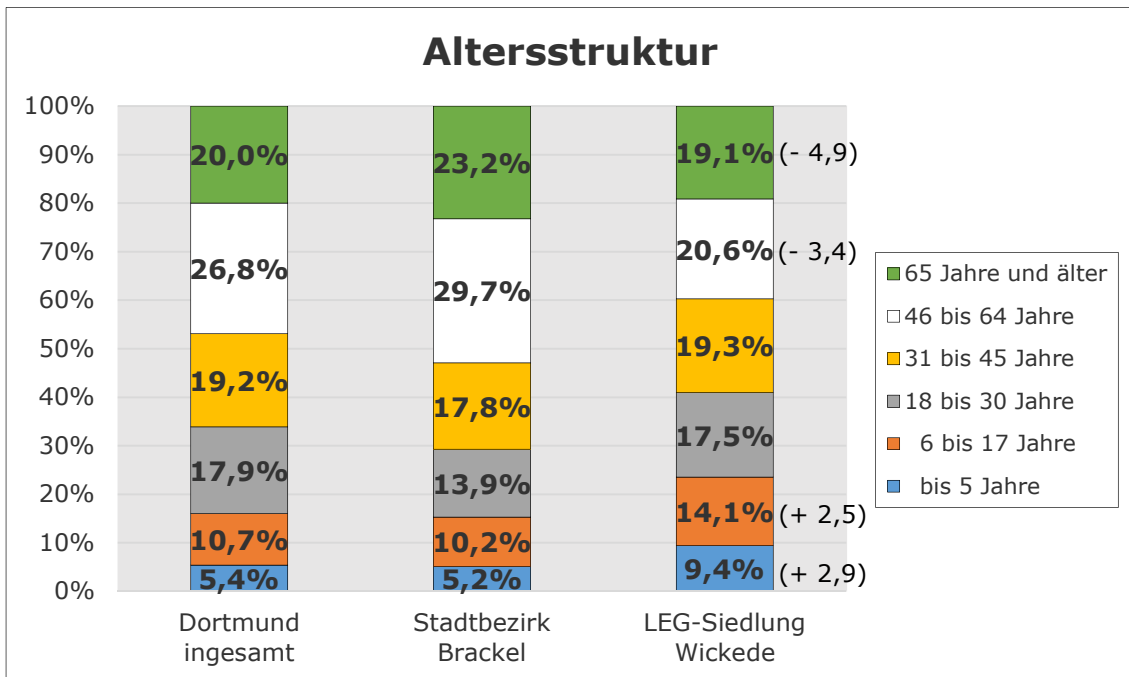
Die Hauptwohnbevölkerung setzt sich zum 31.12.2016 wie folgt zusammen:

	Insgesamt	Deutsche	Ausländer
Dortmund	601.150	497.035	104.115
Stadtbezirk Brackel	56.195	50.460	4.735
LEG-Siedlung Wickede	2.633	1.921	712

Grafische Darstellung der Bevölkerungsstruktur:



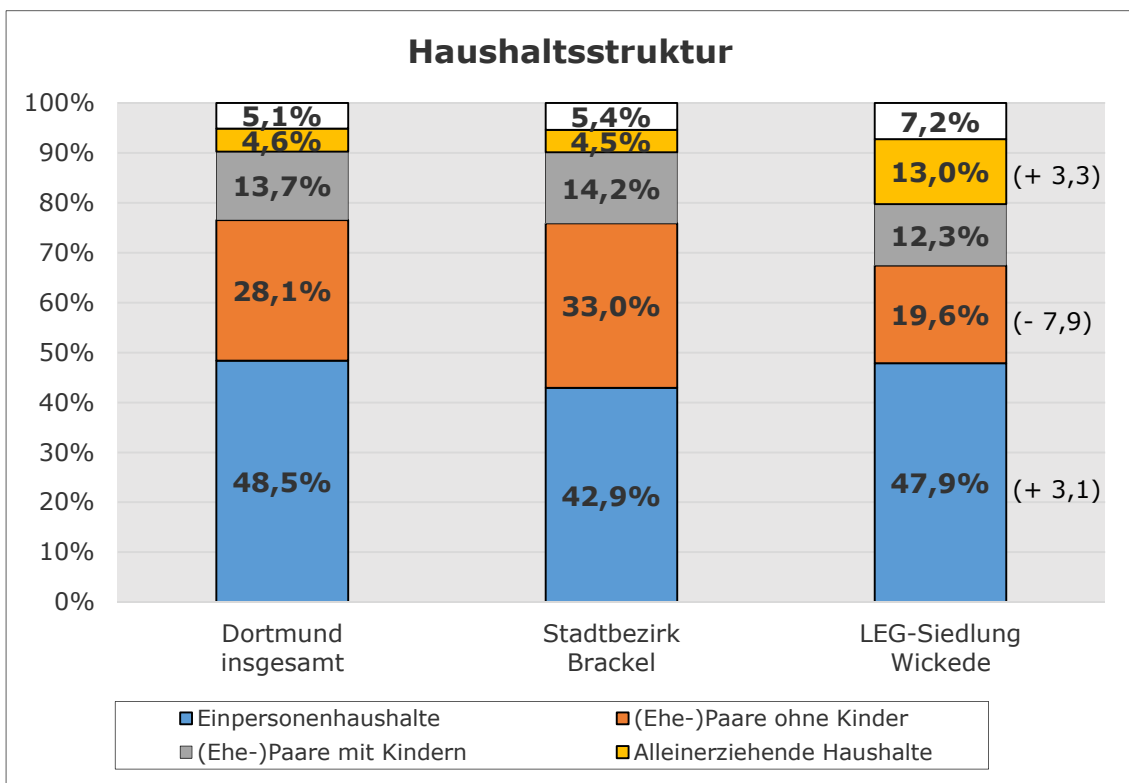
Im Zeitraum von 2009 bis 2016 ist der Anteil der Gruppe der Ausländer deutlich angestiegen. Dies steht in engem Zusammenhang mit dem verstärkten Zuzug von Menschen aus Krisengebieten. Die Stadt Dortmund hat 63 Wohnungen im Meylantviertel zur Unterbringung von Flüchtlingen angemietet. Im Quartier bilden die polnischen BewohnerInnen die größte Gruppe, gefolgt von Syrern und Türken.



Datenquelle: **dortmunderstatistik** der Stadt Dortmund

Die Altersstruktur in der LEG-Siedlung Wickede zeigt einen erkennbaren Anstieg der Kinder und Jugendlichen bis 17 Jahre, der Anteil beträgt inzwischen 23,5 %. Bei den BewohnerInnen ab 46 Jahre ist eine deutliche Reduzierung festzustellen. Die Veränderungen in der Gesamtstadt und dem Stadtbezirk sind nur geringfügig.

Die Veränderungen in der Altersstruktur zeigen sich auch in der Haushaltstruktur. Der Anteil an (Ehe-)Paaren ohne Kinder ist erheblich zurückgegangen. Die Zahlen der Einpersonenhaushalte und alleinerziehende Haushalte sind im Vergleich zur Quartiersanalyse deutlich höher.



Datenquelle: **dortmunderstatistik** der Stadt Dortmund

## 2.2 Vermietungssituation und Mieten

Leerstandsquote (in %)			
	Dortmund	Stadtbezirk Brackel	LEG-Siedlung Wickede
31.12.2009	3,6	2,8	6,7
31.12.2016 <sup>2</sup>	1,7	1,4	1,1
Saldo	-1,9	-1,4	-5,6

Die Leerstandsquote ist in der LEG-Siedlung Wickede deutlich gesunken. Dies ist mit dem festgestellten Bevölkerungszuwachs zu erklären.

Die monatliche Nettokaltmiete beträgt nach eigenen Angaben der Vermieterin je nach Sanierungs- und Modernisierungsumfang zwischen 5,10 € und 5,85 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche. Nicht modernisierte Wohnungen kosten durchschnittlich 4,80 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Im Rahmen der Landesinitiative „Besser wohnen – energetische Sanierung plus“ wurden 2015 die Gebäude Meylantstraße 2, 4 und 17 (insgesamt 48 Wohnungen) mit Fördermitteln des Landes NRW energetisch saniert bzw. teilweise barrierefrei umgebaut. Diese Wohnungen unterliegen der Mietpreis- und Belegungsbindung. Die Nettokaltmiete beträgt hier 6,12 € bzw. 6,00 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.

## 3. Ergebnisse der ExpertInnengespräche

Im Rahmen der Evaluation wurden erneut lokale Akteure aus den Bereichen Soziales und Wohnungswirtschaft sowie Polizei interviewt. Diese ExpertInnen schilderten aus ihrer Sicht, ob und welche Veränderungen sie zwischenzeitlich (seit Durchführung der Quartiersanalyse in 2011) festgestellt haben:

Sie sind einer Meinung, dass es einige positive Entwicklungen gibt. So entstand angrenzend an das Einkaufszentrum ein Netto Marken-Discount. Da die fußläufige Nahversorgung zu den zentralen Themen der Quartiersanalyse gehörte, begrüßen alle ExpertInnen diese Eröffnung Ende 2016.

Weitere auffällige Verbesserung ist die optische Aufwertung eines Großteils der Siedlung durch Farbanstrich, Sanierung der Balkone und Laubengänge und der Einbau neuer Kunststofffenster durch die LEG. Im Gebäude Meylantstraße 17 wurde durch den Ersteinbau einer Aufzugsanlage und den Umbau der Bäder barrierefreies Wohnen ermöglicht. ExpertInnen sehen auch immer noch ein gutes Miteinander bei alteingesessenen Hausgemeinschaften. Bei jungen Familien fehlt es dagegen vermehrt an Vernetzung innerhalb der Nachbarschaft.



Quelle: Stadt Dortmund, Polliusweg, in den Jahren 2011 und 2017

<sup>2</sup> Die Methodik zur Berechnung der Leerstandsquote hat sich 2015 geändert. Als struktureller Leerstand gilt jeder Leerstand, bei dem die Wohnung länger als 6 Monate leer steht. Ergebnisse beziehen sich auf vorläufige Daten zum Wohnungsbestand 2015.



Quelle: Stadt Dortmund, beides Steinwertweg 19, in den Jahren 2011 und 2017

In Zusammenarbeit mit der Aktionsraumbeauftragten konnten im Quartier einige Projekte über den Aktionsplan realisiert werden. So gibt es u. a. grundsätzlich eine ehrenamtliche Vorlesepatenschaft in der Tageseinrichtung für Kinder (TEK) Baederkerstraße. Allerdings ruht das Projekt zurzeit erkrankungsbedingt. Des Weiteren wurde das Zirkusprojekt der Bach-Grundschule und auch Einzelprojekte im Jugendtreff Time Out unterstützt.

Das Time Out wird laut ExpertInnen so gut von den Jugendlichen des Meylantviertels besucht, dass es seit einiger Zeit Pläne zur weiteren Anmietung von zusätzlichen Räumen gibt. Die Vertreter der LEG und der Stadt Dortmund hoffen, noch in 2018 die Vertragsmodalitäten klären zu können. Das Angebot und das Engagement der MitarbeiterInnen haben nach Meinung der ExpertInnen dazu geführt, dass es keine Beschwerden mehr über auffällige Jugendgruppen im Quartier gibt.

Die ExpertInnen schätzen das Angebot der evangelischen Kirchengemeinde und des „Evangelischen Bildungswerks“ an der Meylantstraße sehr. Es wird gut von den BewohnerInnen aus Wickede und Umgebung angenommen. Es gibt vielfältig geeignete Räumlichkeiten. Auch das Familienprojekt bietet hier mehrere kostenlose Angebote für Mütter und Väter. Des Weiteren wurde die Lernküche modernisiert, sodass hier Kochangebote zum Thema gesunde Ernährung stattfinden können. Auch das Aktionsraum-Projekt „Mit den Nachbarn Topf an Topf“, in Kooperation mit der LEG und der Bildungsstätte, wird hier durchgeführt. Bedauert wird allerdings, dass viele Angebote, insbesondere für SeniorInnen, im fußläufig weiter entfernten Gemeindezentrum im Wickeder Ortskern stattfinden. Die Resonanz ist jedoch gut, da Angebote gerne gebündelt werden und die TeilnehmerInnen auch sonstige Erledigungen auf dem Weg verbinden können.

In unmittelbarer Nähe zum Quartier gab es von März 2016 bis März 2017 an der Morgenstraße die Übergangsunterkunft für Flüchtlinge. Nach deren Schließung fanden zahlreiche Familien eine Wohnung im Meylantviertel. Die Integration funktioniert nach Meinung der ExpertInnen dank der Hausgemeinschaften und der ehrenamtlichen HelferInnen. Unterstützung erfahren die sie auch durch das Projekt „lokal-willkommen“ in Brackel. In den Räumen des „Evangelischen Bildungswerks“ bieten sie Sprachkurse an. Des Weiteren ist hier das „Café International“ entstanden, ein Treffpunkt für Flüchtlingsfamilien. Die Kinder werden währenddessen durch Honorarkräfte betreut, angeboten wird eine Mischung aus Spiel und Sprachförderung.

Die Veränderungen der Bevölkerungsstruktur spiegeln sich auch in den Einrichtungen, wie Kindergarten und Grundschule, wider. Laut ExpertInnen ist die Einkommensstruktur nach wie vor schwach. Zahlreiche Kinder haben Anspruch auf Unterstützung aus dem Bildungs- und Teilhabepaket. Das evangelische Familienzentrum

Meylantstraße wie auch die TEK Baedekerstraße sind plusKITA<sup>3</sup>. Des Weiteren befindet sich die TEK derzeit in der Zertifizierungsphase zum Familienzentrum und hat im Rahmen dessen zahlreiche Angebote initiiert. Themen wie Beratung, Förderung und Unterstützung sowie gesunde Ernährung und Bewegung, stehen bei allen Einrichtungen im Fokus. So bieten sie täglich Obst und Gemüse und regelmäßig ein gemeinsames Frühstück an. An der Bach-Grundschule soll es künftig regelmäßig ein Eltern-Café geben.

Bedauert wird, dass trotz der Eröffnung des Netto-Marken-Discounts das eigentliche Einkaufszentrum nach wie vor nicht belebt werden konnte. Mit Schließung des LEG-Mieterbüros im Herbst 2016 wurde auch das Aktionsraumbüro des Jobcenters aufgelöst. Die Nutzung der Räumlichkeiten durch das VitalLokal, ein Begegnungsangebot eines überregionalen Pflegedienstleisters, wurde eingestellt, da die tatsächliche Nachfrage zu gering war. Die „Grone Bildungszentren NRW gGmbH“ hat sich mit Auslauf der Maßnahme ebenfalls aus dem Quartier zurückgezogen. Die Räumlichkeiten stehen leer. Das ehemalige Sparkassengebäude wird durch das Pflegebüro Pflug genutzt, das sein Angebot stetig ausweitet.

Zahlreiche ExpertInnen kritisierten insbesondere die Schließung des Mieterbüros der LEG. Die Einrichtung der zentralen Service-Hotline bietet ihrer Meinung nach kein Ersatz für einen/eine AnsprechpartnerIn vor Ort. Das ist vor allem ein Problem für die alteingesessenen BewohnerInnen. Neben der Behebung von Anlaufschwierigkeiten bei der Hotline, setzt die LEG auf die Möglichkeiten der „neuen Medien“. So gibt es die LEG-Mieter-App oder auch die Kontaktaufnahme per WhatsApp.

Zurzeit der Quartiersanalyse gab es den „Runden Tisch“, an dem sich mehrmals im Jahr Wickeder Akteure zu Angelegenheiten des Stadtteils ausgetauscht haben. Dieser ist inzwischen „eingeschlafen“. Die ExpertInnen finden dies sehr schade, weil es seitdem nur noch selten einen themenübergreifenden Austausch gibt.

ExpertInnen berichten über auffällige Sperrmüllablagerungen an den Müllstandorten. Die LEG arbeitet seit langem mit der EDG zusammen, um diese zeitnah und konsequent zu beseitigen. Bemühungen, den BewohnerInnen ein Bewusstsein für dieses Fehlverhalten zu vermitteln, scheitern leider immer wieder.

## **4. Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes**

Nachfolgend sind die im Abschlussbericht genannten Entwicklungsziele und Handlungsfelder und die derzeitigen Sachstände bzw. Ergebnisse dargestellt:

### **4.1 Entwicklungsziel: Wohnungsbestand/Wohnen**

- ▶ Seit der Quartiersanalyse erhielten 52 Fassaden einen neuen Anstrich und neue Lauben- und Wohnungseingangstüren sowie Fenster. Balkone und Laubengänge wurden ebenfalls saniert, sodass drei Viertel der Häuser optisch in einem guten Zustand sind. Durch ein ansprechendes Farbkonzept konnte das Erscheinungsbild der Siedlung erheblich verbessert werden. Bäder werden nach und nach bei Mieterwechseln modernisiert.
- ▶ Meylantstraße 17 (24 Wohnungen) wurde mit Fördermitteln des Landes NRW aufwendig barrierefrei hergerichtet und energetisch saniert.

---

<sup>3</sup> Einrichtungen mit einem hohen Anteil an Kindern aus Elternhäusern mit geringem Einkommen, mit Migrationshintergrund oder aus sogenanntem bildungsfernerem Umfeld erhalten vom zuständigen Ministerium des Landes NRW Fördermittel für zusätzliches Personal zum Abbau von Bildungsbenachteiligungen und Ausbau von individuellen Förderungen.



- ▶ Meylantstraße 2 und 4 (je 12 Wohnungen) wurden mit Fördermitteln des Landes umfangreich energetisch saniert.
- ▶ Die Dortmunder Akteure der LEG planen die abschließende Sanierung und Modernisierung der Meylantsiedlung operativ ein. Die Umsetzung ist abhängig vom Gesamtkonzept des Unternehmens, sodass derzeit keine konkreten Zusagen erfolgen können.
- ▶ Das Mieterbüro der LEG wurde aus firmenpolitischen Gründen zwischenzeitlich geschlossen. Neben der eingerichteten Service-Hotline stehen den MieterInnen jetzt auch „neue Medien“ zur Kontaktaufnahme zur Verfügung.

#### **4.2 Entwicklungsziel: Wohnumfeld**

- ▶ Die Spielflächen wurden durch eine Überarbeitung und ergänzende Spielgeräte aufgewertet.
- ▶ Eine Nutzung des leer stehenden Waschhauses im Gewerbeobjekt Dollersweg konnte nicht erreicht werden. Für die angedachten Ideen gab es keinen Bedarf. Des Weiteren stehen hier zwei der vier Ladenlokale leer. Die Belegung ist generell eher schwierig. Die LEG ist einer sozial getragenen Nutzung nicht abgeneigt.

#### **4.3 Entwicklungsziel: Zivilgesellschaft**

- ▶ Für den Stadtbezirk Brackel gibt es zwei ehrenamtliche Nachbarschaftshelfer. Daneben wurde von der Evangelischen Kirchengemeinde ein Besuchsdienst initiiert.
- ▶ Der themenübergreifende „Runde Tisch Wickede“, an dem zahlreiche Wickeder Akteure teilgenommen haben, ist nicht mehr aktiv.

#### **4.4 Entwicklungsziel: Soziale Infrastruktur**

- ▶ Im Rahmen des Aktionsplans Soziale Stadt Dortmund wurden zahlreiche Projekte umgesetzt. Auf das Quartier bezogen sind das z. B.: Vorlesepatenschaft in der TEK Baedekerstraße, „Mit den Nachbarn Topf an Topf im Meylantviertel“ (Kochkurs für MieterInnen, in Kooperation mit dem evangelischen Bildungswerk und der LEG), Einzelprojekte im Time Out und vieles mehr. Auch für die Zukunft sind die Fortsetzung erfolgreicher und die Initiierung neuer Projekte geplant.
- ▶ Das mit Geldern des Aktionsplan Soziale Stadt Dortmund geförderte Frühstücksprojekt an der Hauptschule Wickede wurde aufgrund deren Schließung im Sommer 2015 nicht fortgeführt. Bis voraussichtlich Sommer 2018 werden die Räumlichkeiten übergangsweise von der Max-Born-Realschule aus Asseln genutzt. Danach ist perspektivisch eine weitere schulische Nutzung des Gebäudes vorgesehen.
- ▶ Das Projekt Stadtteilmütter wurde Mitte 2017 ebenfalls neu aufgestellt. In der Trägerschaft der Diakonie gibt es 15 Stadtteilmütter/-väter für die 13 im Rahmen des Aktionsplanes Soziale Stadt Dortmund ermittelten Aktionsräume.

#### **4.5 Entwicklungsziel: Image**

- ▶ Die Dortmunder Presse berichtete über positive und auch negative Ereignisse im Meylantviertel.
- ▶ Vor etwa 10 Jahren wurde der Begriff „Meylantviertel“ durch die LEG geprägt. Inzwischen ist es ein gängiger und durchaus positiver Begriff im Zusammenhang mit dem Siedlungsbestand.

#### **4.6 Entwicklungsziel: Einzelhandel**

- ▶ In einem Neubau der direkt an die Ladenzeile angrenzt, gibt es seit Dezember 2016 einen Netto Marken-Discount, der den BewohnerInnen des Quartiers eine fußläufig erreichbare Nahversorgungsmöglichkeit bietet.
- ▶ In der Ladenzeile selbst gibt es seit der Analyse positive und auch negative Bewegung:
  - Für die Vermarktung der Räumlichkeiten hat die LEG einen Dienstleister beauftragt.
  - Friseur, Kiosk und Physiotherapie-Praxis halten sich.
  - Das Gebäude der ehemaligen Sparkasse wird vom Pflegebüro Pflug genutzt, das auch Informationsangebote für SeniorInnen anbietet.
  - Das Mieterbüro der LEG sowie das Aktionsraumbüro des Jobcenters wurde im Herbst 2016 geschlossen.
  - Das zwischenzeitlich von einem deutschlandweit tätigen Pflegedienstleister eröffnete „VitalLokal“ (Begegnungsstätte für SeniorInnen mit sozialen Angeboten, Veranstaltungen und Pflegeleistungen) wurde nicht weiterbetrieben.
  - Das Time Out möchte sich räumlich erweitern. Die vertraglichen Regelungen werden derzeit zwischen der LEG und dem Jugendamt der Stadt Dortmund verhandelt.

### **5. Ausblick**

Die LEG-Siedlung Wickede hat sich in der Bewohnerstruktur verändert. Die Schwerpunkte des Aktionsraums Soziale Stadt haben sich dadurch aber nur geringfügig gewandelt. Nach wie vor besteht die Notwendigkeit eines hohen Engagements professioneller und zivilgesellschaftlicher Akteure.

Die ExpertInnen sind sich aber einig, dass viele erfolgreiche Projekte und gute Ergebnisse nachhaltiger Arbeit zu nennenswerten Besserungen geführt haben beziehungsweise führen.