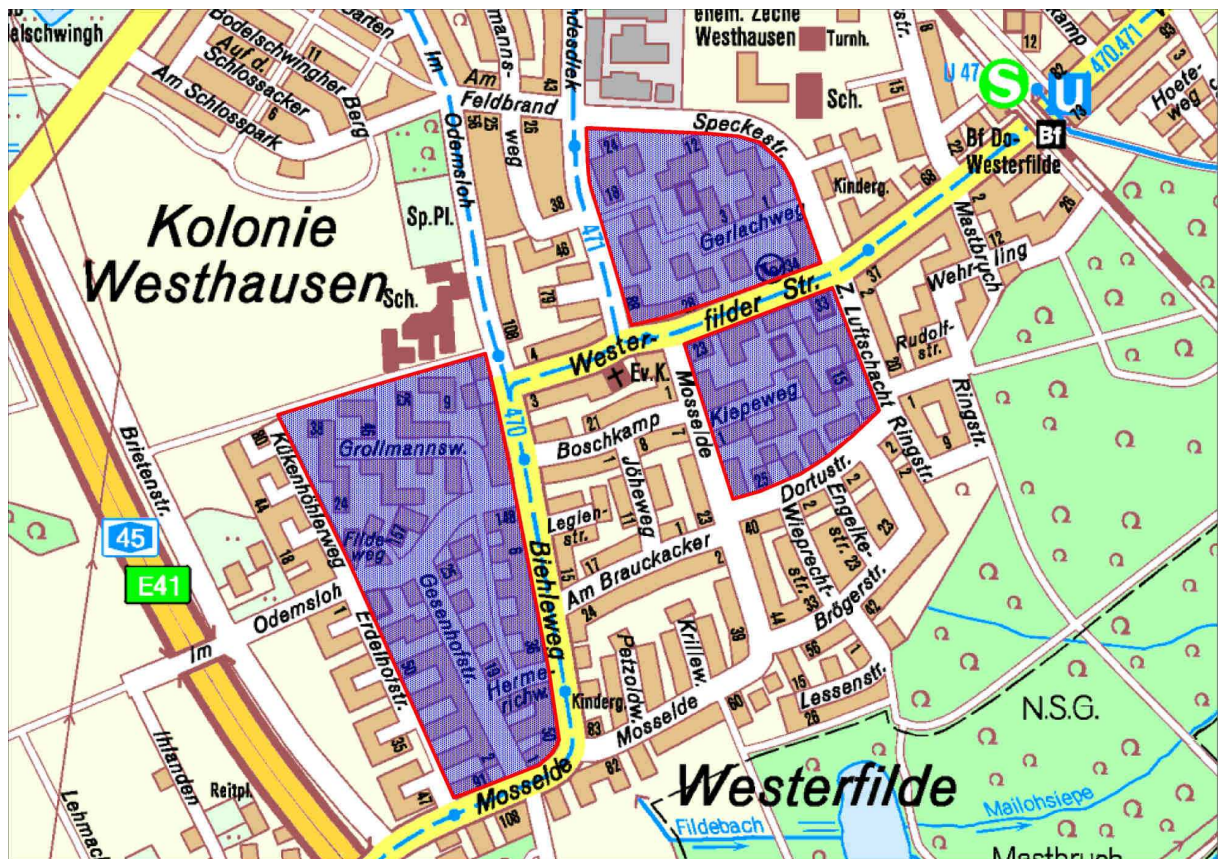


Abschlussbericht der kleinräumigen Quartiersanalyse „Westerfilde“



1. EINLEITUNG	3
2. ANALYSE DER QUARTIERE IN WESTERFILDE	4
2.1 Quartiersabgrenzung	4
2.2 Demografischer Wandel	6
2.2.1 Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung	6
2.2.2 Altersstruktur	7
2.2.3 Haushaltsstruktur	8
2.2.4 Veränderung der Hauptwohnbevölkerung - Wanderungsdaten	8
2.3 Einkommensdaten	9
2.4 Vermietungssituation und Mietpreise	9
2.5 Gebäude und Wohnungsbestand	10
2.6 Soziale Infrastruktur	12
2.6.1 Angebote für Kinder und Jugendliche	12
2.6.2 Angebote für Senioren	12
2.6.3 Einzelhandel und Verkehr	13
2.6.4 Wohnumfeld	13
2.6.5 Nachbarschaften - Zivilgesellschaft	14
2.6.6 Image	15
3. MATRIX DER STÄRKEN/SCHWÄCHEN UND CHANCEN/RISIKEN	17
4. HANDLUNGSOPTIONEN UND HANDLUNGSFELDER	18
4.1 Wohnungsbestand/Wohnen	18
4.2 Wohnumfeld	20
4.3 Zivilgesellschaft	20
4.4 Soziale Infrastruktur	21
4.5 Image	21
4.6 Einzelhandel	21
5. AUSBLICK	22

1. Einleitung

Die Stadt Dortmund hat seit 1991 ein kommunales Wohnungsmarktbeobachtungssystem etabliert. Ziel ist, Veränderungen in Teilmärkten des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu identifizieren, damit die Akteure auf dem Wohnungsmarkt kurzfristig angepasste Handlungsstrategien entwickeln können.

Das Instrumentarium einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung reicht jedoch aufgrund des gesamtstädtischen Analyseansatzes nicht aus.

Gemeinsam mit der Universität Bochum wurde daher ein Analyseverfahren entwickelt, das sowohl die Schwächen und Risiken als auch die Stärken und Chancen eines Wohnquartiers deutlich macht. Neben der Erhebung von kleinräumigen Daten und Fakten werden auch Experten- und Bewohnerbefragungen durchgeführt.

Auf Grundlage dieses neuen Verfahrens wurde Mitte 2008 begonnen, in Westerfilde eine kleinräumige Quartiersanalyse durchzuführen. Die Analyse bezog sich auf drei Schwerpunkt-Quartiere, die im nächsten Kapitel noch näher beschrieben werden.

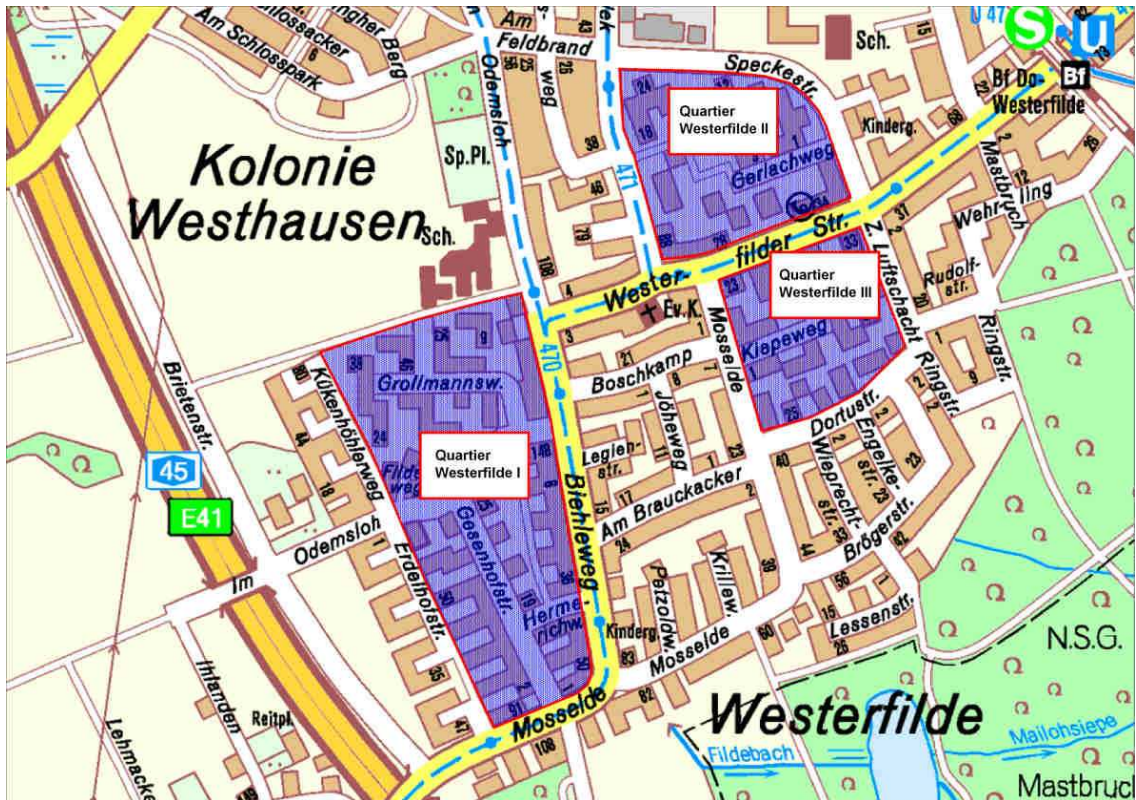
Die Untersuchungsgebiete sind Teil des statistischen Unterbezirks „Westerfilde“ im Stadtbezirk Mengede.

Schlüsselindikator für die Auswahl dieser Wohnbereiche war neben der Höhe der Leerstandsquote die Tatsache, dass die Quartiere innerhalb eines der 13 im Rahmen des Aktionsplanes „Soziale Stadt“ ermittelten Aktionsräume liegen. Die Untersuchung stellt daher eine gute Ergänzung zu der für das integrierte Handlungskonzept zusammengestellten Datengrundlage dar.

Im Ergebnis geht diese Untersuchung weit über eine reine Problemanalyse hinaus, indem sie insbesondere auch Stärken und Entwicklungspotentiale innerhalb der Wohnquartiere aufzeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen beinhaltet. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, die Wohnquartiere zukunftsfähig zu gestalten.

2. Analyse der Quartiere in Westerfilde

2.1 Quartiersabgrenzung



Bereits bei der Auswertung der ermittelten Daten fiel auf, dass sich die drei ausgesuchten Quartiere unterschiedlich darstellen. Somit ist es notwendig, die Datenanalyse jeweils für die einzelnen Quartiere getrennt darzustellen.

Das Quartier **Westerfilde 1 (W1)** umfasst 148 Gebäude mit insgesamt 967 Wohnungen (WE). Davon unterliegen derzeit rund 424 WE Mietpreis- und Belegungsbindungen (öffentliche Förderung). Mehr als ein Drittel der Wohnungen befindet sich im Eigentum einer Bochumer Immobilienfirma. Der verbleibende Bestand verteilt sich auf eine gewinnorientierte Fondsgesellschaft - sogenannte Private-Equity - (22 %), ein Dortmunder Familienunternehmen (15 %) und eine Vielzahl privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Zum 31.12.2007 lebten dort 1.893 Menschen.

Das Quartier umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

- Grollmannsweg 9-31, 2-50
- Fildeweg 5-25, 2-14
- Im Odemsloh 111-129, 133-145, 148-164
- Biehleweg 2-8, 12-40, 44-50
- Gesenhofstraße 1-11, 19-25, 2-50, 54-58
- Hermerichweg 1-11
- Mosselde 91-95

Das Quartier **Westerfild 2 (W2)** umfasst 32 Gebäude mit insgesamt 548 Wohnungen (WE). Davon unterliegen derzeit rund 412 WE Mietpreis- und Belegungsbindungen (öffentliche Förderung). Knapp 72 % der Wohnungen befindet sich im Eigentum einer Private-Equity Gesellschaft. Ansonsten verteilt sich dieser Wohnungsbestand auf ein Dorstener Wohnungsunternehmen (20 %) und eine Vielzahl privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Zum 31.12.2007 lebten dort 1.108 Menschen.

Das Quartier umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

- Gerlachweg 1-9, 4-16
- Speckestraße 4-24
- Rohdesdick 86-88
- Westerfilder Straße 20,20a, 22-28, 32-38

Das Quartier **Westerfild 3 (W3)** umfasst 58 Gebäude mit insgesamt 365 Wohnungen (WE). Davon unterliegen derzeit rund 102 WE Mietpreis- und Belegungsbindungen (öffentliche Förderung). Knapp 77 % der Wohnungen befindet sich im Eigentum einer Private-Equity Gesellschaft. Auch hier verteilt sich der verbleibende Wohnungsbestand auf eine Vielzahl privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Zum 31.12.2007 lebten dort 768 Menschen.

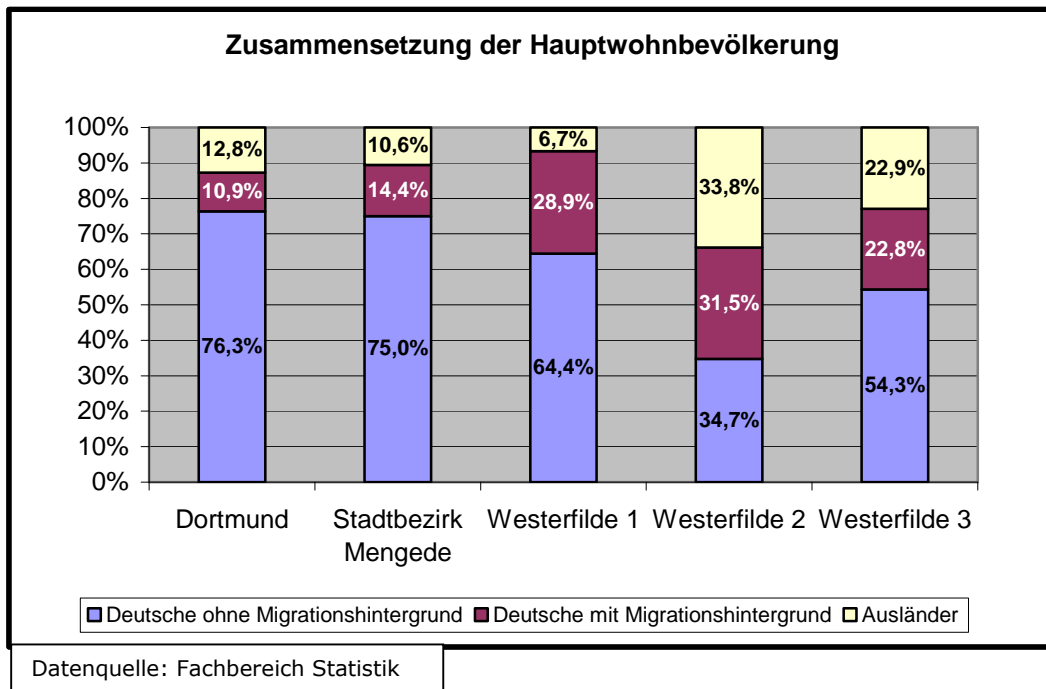
Das Quartier umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

- Westerfilder Straße 23-33
- Kiepegeweg 1-13, 2-10, 10a, 10b, 12-22
- Zum Luftschaft 1-19, 23
- Mosselde 6-10, 18-26
- Dortustraße 1-25, 29

2.2 Demografischer Wandel

2.2.1 Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung

Die nachfolgende Grafik zeigt die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung zum Stand 31.12.2007:



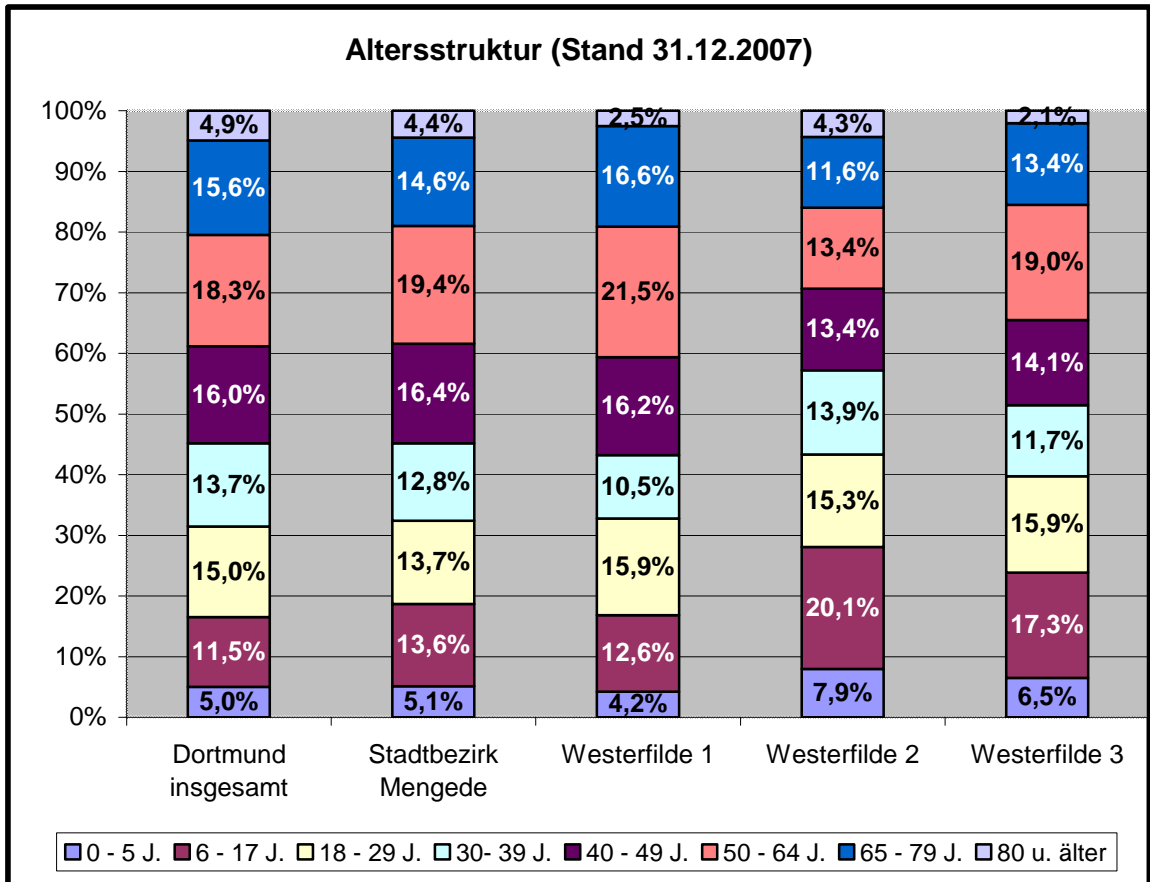
Bei der Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung in den drei untersuchten Quartieren ist zunächst festzustellen, dass sie sich deutlich vom Durchschnitt des Stadtbezirks und der Gesamtstadt unterscheidet. Auch im Vergleich der Quartiere untereinander gibt es noch deutliche Unterschiede.

Während sich im Quartier **W1** der Anteil der ausländischen Bevölkerung sogar unterdurchschnittlich darstellt, ist der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund bereits doppelt so hoch wie im Stadtbezirkdurchschnitt.

Im Quartier **W2** ist der jeweilige Anteil der drei Gruppen je rund ein Drittel stark. Im Quartier **W3** beträgt der Anteil der MigrantInnen bzw. BewohnerInnen mit Migrationshintergrund rd. 45 %.

Die ausländische Bevölkerung stammt größtenteils aus Polen, Türkei, Russland, Jugoslawien (Rest) und Marokko. Laut der Ergebnisse der Expertengespräche kommt es häufig zu Konflikten zwischen den verschiedenen Nationalitäten. Zumeist sind es Jugendliche, die auf der Straße „abhängen“ und dabei teilweise Alkohol konsumieren. Ein vermindertes Werteempfinden und die Respektlosigkeit gegenüber anderen führt zu Unverständnis und auch Angst bei den BewohnerInnen der Quartiere.

2.2.2 Altersstruktur



Datenquelle: Fachbereich Statistik

Die Tabelle zeigt, dass sich die Altersstruktur der Gesamtstadt zum Stadtbezirk Mengede kaum voneinander unterscheidet.

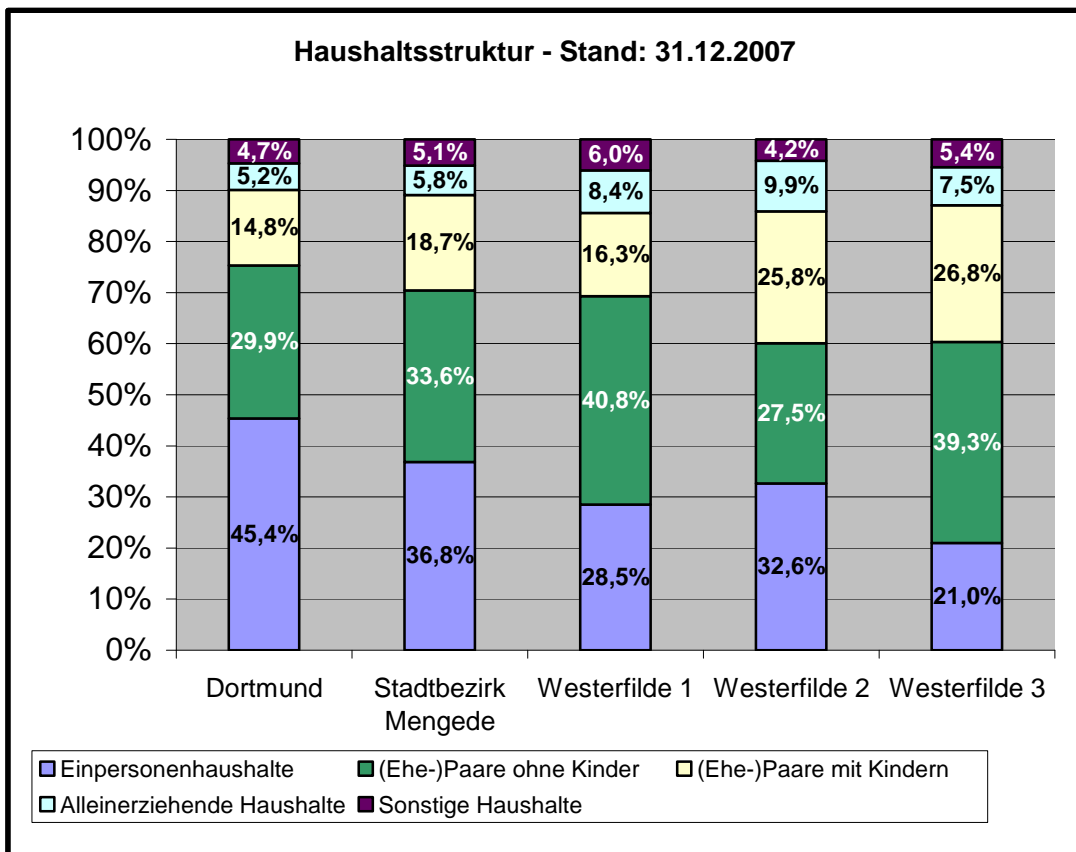
Die Werte im Quartier **W1** stellen sich hier nur unwesentlich anders dar. Hier sind im Bereich der Hochbetagten (80 Jahre und älter) deutlich weniger und bei den BewohnerInnen zwischen 50 und 64 Jahren rund 3 % mehr zu verzeichnen.

Anders sieht es in den Quartieren **W2** und **W3** aus.

Im Quartier **W2** leben sehr viele junge BewohnerInnen. Rund 57 % sind jünger als 40 Jahre. Insgesamt liegt der Anteil an Kinder und Jugendlichen weit über dem städtischen und über dem Stadtbezirkdurchschnitt. Demgegenüber sind die drei folgenden Altersgruppen der 40- bis 80-Jährigen deutlich weniger stark vertreten.

Das Quartier **W3** ist bezogen auf den Anteil junger Menschen - rd. 51 % der BewohnerInnen sind jünger als 40 Jahre - mit dem Quartier **W2** zu vergleichen. Auch ist hier der Anteil der Hochbetagten - insgesamt 8 Personen - mit rd. 2 % sehr niedrig.

2.2.3 Haushaltsstruktur



Die Zahl der Einpersonenhaushalte liegt in allen drei Quartieren weit unter und die Zahl der Alleinerziehenden über dem Stadtdurchschnitt.

In den Quartieren **W1** und **W3** leben jedoch deutlich mehr (Ehe-)Paare ohne Kinder als im städt. Durchschnitt.

Die Quartiere **W2** und **W3** sind deutlich kinderreicher als der Durchschnitt in der Stadt oder dem Stadtbezirk, was sich bereits in der Altersstruktur widerspiegelt.

2.2.4 Veränderung der Hauptwohnbevölkerung - Wanderungsdaten

Die Hauptwohnbevölkerung in den drei Untersuchungsgebieten ist in der Zeit von 1997 bis 2007 **drastisch zurückgegangen**. Die nachfolgende Tabelle stellt den zahlenmäßigen Rückgang dar:

	31.12.1997	31.12.2002	31.12.2007	Rückgang in %
Westerfilde 1	2.666	2.448	1.893	29,0
Westerfilde 2	1.372	1.257	1.108	19,2
Westerfilde 3	990	913	768	22,4
Stadtbezirk Mengede	39.922	38.084	38.178	4,4

Schaut man sich die Veränderungsdaten genauer an, fällt auf, dass vornehmlich deutsche BewohnerInnen¹ das Quartier verlassen. Der ausländische Wanderungs-

¹ Bei dieser Auswertung ist eine Unterteilung in Deutsche bzw. Deutsche mit Migrationshintergrund nicht möglich, da Deutsche mit Migrationshintergrund erst ab 2007 statistisch erfasst werden können.

saldo ist sogar positiv. Trotz des erheblichen Rückganges an BewohnerInnen im Zeitraum 1997 – 2007, ist in allen drei Quartieren die Anzahl der ausländischen BewohnerInnen gestiegen. Ganz erheblich in den Quartieren **W2** und **W3** mit 41 bzw. 63 % Zuwachs.

Lt. Experten sind einige Haushalte bzw. teilweise ganze Hausgemeinschaften in die renovierte und sanierte Siedlung „Ammerbaumweg/Werkloh“ gezogen oder haben im Bereich „Bodelschwinger Berg“ Eigentum geschaffen. Mehrfach wurde auch behauptet, dass Besserverdienende weggezogen sind. Belegbar ist dies jedoch nicht.

Auf die Frage, ob zukünftig ein Wegzug aus dem Quartier geplant sei, stellte sich bei der Bewohnerbefragung heraus, dass vor allem die unter 30-Jährigen, fünf- und Mehrpersonenhaushalte, Haushalte mit Kindern und Berufstätige einen Wohnungswechsel planen. Besonders drastisch erscheint die Situation in Quartier **W3**. Dort gaben rd. 53 % der Befragten an, demnächst wegziehen zu wollen (15 % in **W1** und 33 % in **W2**). Die Wanderungszahlen in Verbindung mit den Aussagen aus der Bewohnerbefragung lassen eine dramatische Entwicklung insbesondere im Quartier **W3** erkennen!

2.3 Einkommensdaten

Einkommensdaten liegen nicht auf Quartiersebene vor. Zum 30.09.2007 lag die Arbeitslosenquote im Statistischen Unterbezirk (UBZ) „Westerfild“ mit 21 % deutlich höher als in der Gesamtstadt mit rund 14 %. Außerdem ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im UBZ Westerfild von 1999 bis 2007 um rd. 21 % zurückgegangen. Im gleichen Zeitraum ist diese Quote im Stadtbezirk Mengede sogar leicht gestiegen.

2.4 Vermietungssituation und Mietpreise

Die Leerstandsquote lag zum 30.06.2008 in den drei Quartieren weit über dem städtischen Durchschnittswert von 3,1 % (gesamstädtisch beträgt der strukturelle Leerstand rd. 2,5 %):

Quartier **W1**:

In diesem Quartier beträgt die Leerstandsquote 14,2 %. Allerdings konzentrieren sich die Leerstände im Bereich des Bestandes der Private-Equity Gesellschaft. Andere Bereiche weisen Vollvermietung aus. Dies gilt auch für die Eigenheime und Eigentumswohnungsanlagen im Quartier.

Laut Bewohnerbefragung beträgt der durchschnittliche Mietpreis 4,70 € netto kalt je m² Wohnfläche. Dieser Mietpreis ist als günstig anzusehen. So gaben über ein Drittel der befragten Bewohner an, die Wohnung aufgrund des günstigen Mietpreises angemietet zu haben.

Quartier **W2**:

Hier beträgt die Leerstandsquote 20,6 %! Eine Konzentration auf einen bestimmten Bestand ist nicht festzustellen. Auch ist die durchschnittliche Wohndauer der BewohnerInnen mit durchschnittlich 11 Jahren im Vergleich zu den beiden anderen Quartieren (je 19 Jahre) deutlich geringer.

Der Mietpreis ist hier laut Bewohnerbefragung mit 5,60 € netto kalt je m² Wohnfläche bereits knapp 1 € höher als im Quartier **W1**.

Die Nebenkosten betragen in beiden Quartieren rund 2,50 € je m² Wohnfläche.

Quartier **W3**:

Hier ist die Situation dem Quartier **W2** sehr ähnlich. Die Leerstandsquote beträgt 20,5 %, die Nettokaltmiete 5,55 € je m² Wohnfläche. Allerdings gaben die Bewohner in der Befragung an, im Durchschnitt 3,33 € je m² Wohnfläche an Nebenkosten zu zahlen – knapp 1 € je m² mehr als in den anderen beiden Quartieren.

Wie bereits erwähnt gaben in diesem Quartier 53 % der Befragten an, aus ihrer Wohnung ausziehen zu wollen.

2.5 Gebäude und Wohnungsbestand

Quartier **W1**:

Im Quartier **W1** befinden sich 148 Wohngebäude mit insgesamt 967 Wohnungen. Es handelt sich hier überwiegend um eine 2- bis 4-geschossige Bebauung. 424 WE unterliegen der Mietpreis- und Belegungsbindung. 76 % der Gebäude wurden von 1949 bis 1969 erbaut. Lediglich 24 % sind nach 1970 entstanden (z. B. Einfamilien-Reihenhäuser Fildeweg/Odemsloh). Über 50 % der Wohnungen sind 3- Raumwohnungen, 21 % verfügen über 4 oder mehr Zimmer.

Am Gebäudebestand eines Dortmunder Familienunternehmens wurde vollständig eine Wärmedämmung auf die Außenfassaden aufgebracht. Einzelne Wohnungen werden bei Mieterwechsel vollständig saniert. Insgesamt sind auf diese Weise von 148 WE derzeit bereits 40 WE aktuellen Wohnstandards angepasst worden. In diesem Wohnungsbestand besteht Vollvermietung!

Die vier Punkthochhäuser in der Gesenhofstraße haben zwar augenscheinlich eine Wärmedämmfassade, weisen aber erhebliche Instandhaltungsdefizite auf, so dass 80 % der Wohnungen leer stehen (80 WE davon sind 16 WE bewohnt).



Punkthochhaus Gesenhofstraße
Quelle: Eigenes Bild

Der übrige Mietwohnungsbestand befindet sich größtenteils im ursprünglichen Bauzustand und entspricht aus energetischer Sicht nicht mehr heutigen Wohnstandards.

Laut Bewohnerbefragung fühlen sich 85 % der BewohnerInnen in ihren Wohnungen wohl. Der überwiegende Anteil (rd. 90 %) der Befragten beantwortete die Frage

nach der Wohnfläche und der Raumanzahl als „genau richtig“. Nur 16 % äußerten Wegzugsabsichten.

Quartier W2:

In Quartier **W2** befinden sich 32 Wohngebäude mit insgesamt 548 Wohnungen. Es gibt 2-, 4-, 6- und 8-geschossige Häuser, die in einem guten Mischungsverhältnis gebaut wurden. 412 Wohnungen unterliegen der Mietpreis- und Belegungsbindung. 71% der Häuser wurden nach 1970 erbaut.

34 % der Hauseingänge sind ebenerdig und ein Großteil der Wohnungen im Gerlachweg sind barrierefrei zu erreichen. Die Häuser verfügen über Fahrstühle.

Im Quartier **W2** haben 33 % der Bewohner Wegzugsabsichten geäußert, allerdings fühlen sich auch 70 % in ihrer Wohnung wohl. Zwischen den Wohnungsgrößen besteht ein gutes Mischungsverhältnis: 37 % sind 1-2 Raumwohnungen, 43 % 3-Raumwohnungen und 20 % haben 4 oder mehr Zimmer.

Die befragten Bewohner äußerten sich zu 80 % sehr positiv über die Größe ihrer Wohnung (Wohnfläche und Anzahl der Zimmer).

Quartier W3:

Das Quartier **W3** umfasst 58 Wohngebäude mit 365 Wohnungen. Davon unterliegen derzeit rund 102 WE Mietpreis- und Belegungsbindungen (öffentliche Förderung).

24 Gebäude sind zwei-, 30 Gebäude sind dreigeschossig. Die drei 8-geschossigen Punkthochhäuser prägen jedoch das Bild und vermitteln dem Betrachter den subjektiven Eindruck einer Hochhaussiedlung.

67 % der Häuser sind vor 1969 erbaut.

23 % der Hauseingänge sind barrierefrei, allerdings sind nicht alle Wohnungen barrierefrei zu erreichen.

Laut Bewohnerbefragung fühlen sich 62 % der Bewohner wohl. Demgegenüber steht jedoch auch eine Wegzugsabsicht von 53 % der Bewohner. Gründe hierfür sind, dass die dort lebenden Familien zwei oder mehr Kinder haben, 73 % der Wohnungen aber 3- Raumwohnungen sind. In der Bewohnerbefragung wurde daher häufig als Wegzugsgrund „...zu kleine Wohnung,“ genannt.

2.6 Soziale Infrastruktur

2.6.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im bzw. in unmittelbarer Nähe zum Quartier befinden sich insgesamt 4 Kindergärten inklusive einem Betreuungsangebot für Kinder unter 3 Jahren. Außerdem liegt eine Grundschule direkt im Quartier und eine weitere in Bodelschwingh. Beide in der Form einer offenen Ganztagschule.

Ebenfalls gibt es eine Haupt- und Realschule im Quartier und das Schulzentrum in Nette (Gymnasium, Haupt- und Realschule).

Nach Aussage der ExpertInnen sind das schulische Angebot sowie das Angebot an Kindergärten gut. Als Einschränkung wurde genannt, dass das Schulzentrum in Westerfilde dringend eine neue und größere Sporthalle benötigt. Außerdem steht den dortigen Schülerinnen und Schülern keine Mensa zur Verfügung. Derzeit müssen die SchülerInnen ihre Mahlzeiten in einer provisorischen Mensa einnehmen.

Außerschulische Angebote sind vorhanden, werden von den ExpertInnen aber unterschiedlich bewertet. Neben der Jugendfreizeitstätte „KESS“ gibt es auch die Pfadfinder, die entsprechende Angebote für Kinder bzw. Jugendliche anbieten. Zusätzlich sind auch noch einige Vereine aktiv. Einige ExpertInnen sagen jedoch, dass die Angebote für Jugendliche nicht ausreichen würden. Insbesondere wurde deutlich, dass die „klassischen Angebote“ von z. B. KESS und den Pfadfindern nicht mehr den „modernen“ Ansprüchen an eine Freizeitgestaltung von Jugendlichen genügen. Das „KESS“ hat ausschließlich Montag bis Freitag von 18.00 bis 22.00 Uhr geöffnet – nicht an Wochenenden und nicht in den Ferienzeiten!

Die ExpertInnen wiesen darauf hin, dass es wichtig ist, „neue Wege“ zu finden, die die Interessen von Jugendlichen anzusprechen.

Es gibt eine Anzahl meist ausländischer Jugendlicher, die die vorhandenen Angebote gar nicht wahrnehmen, weil sie nur unter sich bleiben. Als ein Grund dafür wurde mehrfach genannt, dass es teilweise erhebliche Spannungen zwischen verschiedenen ethnischen Gruppen gibt. Weibliche Jugendliche aus dem muslimischen Kulturkreis dürfen die Freizeiteinrichtungen (Verbot aus dem Elternhaus) nicht aufsuchen – so einige ExpertInnen. Die bisherigen Integrationsbemühungen reichen offensichtlich noch nicht aus. Zwischenzeitlich hat sich eine „Migrantenselbstvertretung“ für weibliche MigrantInnen gegründet. Dies ist ein Schritt in die richtige Richtung, sagen die ExpertInnen. Die Veranstaltungen haben regen Zulauf.

Eine Expertin teilte mit, dass im Dezember des letzten Jahres erstmals zwei Jugendvollversammlungen mit je ca. 50 Jugendlichen (fast ausschließlich Deutsche und Türken) stattgefunden haben. Hier wurden insbesondere fehlende Freizeitangebote thematisiert. Die Jugendlichen machten darauf aufmerksam, dass aufgrund fehlender finanzieller Mittel Angebote in anderen Vororten nicht wahrgenommen werden können, da die Fahrtkosten nicht aufzubringen seien.

2.6.2 Angebote für Senioren

Kirche und AWO bieten Seniorentreffs und Altencafès an. Ein Seniorenheim befindet sich in der Nähe (Schloss Westhusen). Laut ExpertInnen könnte das Angebot z. B. in Form von Seniorenwohnungen noch weiter verbessert werden.

Einige seniorengerechte Wohnungen gibt es bereits im Bereich Speckestraße. Im Gerlachweg 1 befindet sich eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte.

2.6.3 Einzelhandel und Verkehr

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs ist gut. Dies ist auch die mehrheitliche Einschätzung der ExpertInnen. In direkter Nähe zum Quartier befinden sich REWE, Plus, Schlecker, Bäcker (3 x), Apotheke, Schuhgeschäft, Optiker (2 x) usw., wobei die BewohnerInnen des Quartiers **W1** den weitesten Weg (Gesenhofstr.) haben. Insgesamt je nach Lage im Quartier zwischen 50 und 600 m zur Westerfilder Str. (Einkaufsstraße). Laut Bewohnerbefragung sind aber auch in diesem Quartier noch 77 % der Befragten sehr zufrieden mit den Einkaufsmöglichkeiten. In den anderen beiden Quartieren sind es sogar 97 % (**W2**) und 89 % (**W3**).

Die Anbindung an den ÖPNV und an das Autobahnnetz ist gut. Ein Radwegenetz ist vorhanden. Besonders positiv wurde auch der anstehende Umbau der Westerfilder Straße (Verkehrsberuhigung) gesehen. Laut Polizei sind im Quartier keine Unfallschwerpunkte bekannt.

Verbesserungspotential sahen ExpertInnen und BewohnerInnen in einer Umgestaltung des Haltestellenknotenpunktes Westerfild (S- und U-Bahn sowie Bus). Sauberkeit und Sicherheit (z. B. Fahrraddiebstähle) wurden hier bemängelt und dieser Bereich auch mehrfach als Angstrum bezeichnet.

2.6.4 Wohnumfeld

Die BewohnerInnen in den drei Quartieren bewerteten die Frage „Leben Sie gern in Ihrem Wohnviertel?“ unterschiedlich. Liegt der Anteil der Befragten, die sich wohl oder sehr wohl fühlen, im Quartier **W1** bei 80 %, so schrumpft diese positive Sicht des eigenen Wohnviertels in den Quartieren **W2 + 3** auf nur noch die Hälfte der Befragten. Somit wird deutlich, dass sich die Befragten im Quartier **W1** deutlich zufriedener zeigten als die Befragten in den anderen beiden Quartieren.

Die offene Frage, „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“, wurde häufiger mit der „Nähe zu Grünanlagen“ (besonders in W1) beantwortet.

Auf die Frage nach dem Wunsch zur Verbesserung des Wohnviertels wurden folgende Antworten (Top 3) gegeben:

Quartier **W1**:

1. Mehr Farbe und Renovierung der Fassaden/Häuser
2. Sauberkeit
3. Mehr Grünflächen/Spielplätze

Quartier **W2**:

1. Sauberkeit
2. Mehr Farbe und Renovierung der Fassaden/Häuser
3. Besseres soziales Umfeld

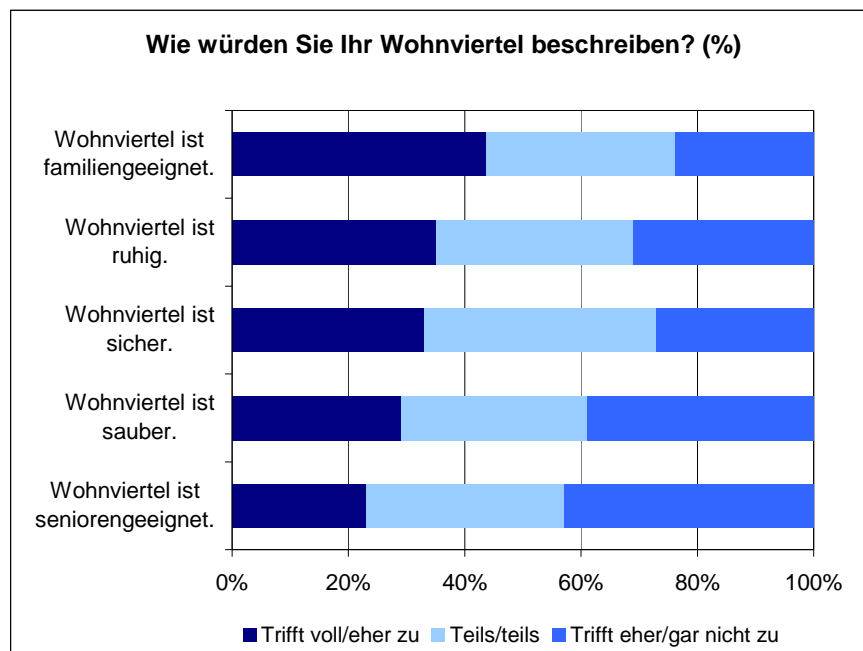
Quartier **W3**:

1. Sauberkeit
2. Mehr Farbe und Renovierung der Fassaden/Häuser
3. Besseres soziales Umfeld

Hier fällt auf, dass die Themen „Sauberkeit“ und „Farbe/Renovierung der Häuser“ die zentralen Handlungsfelder aus Sicht der BewohnerInnen darstellen!



Folgende Grafik veranschaulicht die Antwort auf die Frage nach der Beschreibung des Wohnviertels:



Rund 40 % aller Befragten haben geäußert, es gebe Orte im Wohnviertel, die sie meiden (sog. Angsträume). Hiervon wiederum nannten über 2/3 der Befragten den Bereich „Speckestraße und Umgebung“. Wie bereits schon erwähnt, auch den Haltestellenknotenpunkt Westerfilde. Sowohl die BewohnerInnen als auch die ExpertInnen sind hier einer Meinung.

2.6.5 Nachbarschaften - Zivilgesellschaft

Nachbarschaftliche Netzwerke sind in keinem der drei Quartiere vorhanden. Laut Aussage der ExpertInnen ist einzig im Quartier **W1** ein gewisser nachbarschaftlicher Zusammenhalt auszumachen. Im Quartier **W2** gibt es sogar des Öfteren Konflikte zwischen den Bewohnern, die aber grundsätzlich „intern“ ausgetragen werden. Sie sind nicht polizeilich erfasst. An diesen Konflikten ist insbesondere die

Gruppe der 14- bis 20-jährigen beteiligt. Von den ExpertInnen und den Bewohnern wurde zusätzlich das Verhalten (z. B. Müllentsorgung durch das Küchenfenster ...) einer Gruppe von Asylbewerbern (73 Personen), die aus der Fuchteystraße zugezogen sind, als weiteres Konfliktpotential benannt.

Von den Experten als sehr positiv bewertet stellen sich die Aktivitäten rund um den „Aktionsraum Westerfilde“ dar. „Es bewegt sich etwas in Westerfilde“, ist der einhellige Tenor.

In diesem Zusammenhang wird auch der sehr aktive Mieterbeirat in Westerfilde genannt, dessen MitgliederInnen sich auch massiv für die drei Untersuchungsgebiete einsetzen.

Letztlich gibt es in Westerfilde ein durchaus reges Vereinsleben (z. B. Falken, Heimatverein, Vereine Im Odemsloh, kirchliche Vereine). Die ExpertInnen berichten jedoch, dass sich der Zulauf durch BewohnerInnen der Untersuchungsgebiete in engen Grenzen hält. Als Hintergrund wurde hier der Trend zu einem geänderten Freizeitverhalten – insbesondere bei jüngeren Leuten – genannt. Auch von den Eltern werden die Kinder nicht mehr zu einem „Vereinsleben“ motiviert.

Von den ExpertInnen und Bewohnern wurde auch auf eine vorhandene „Rechte Szene“ hingewiesen. Kürzlich wurden von dieser ca. 100 Aufkleber im Gesamtquartier verteilt!

2.6.6 Image

Bei der Bewertung des Images der drei Untersuchungsgebiete ist deutlich zwischen dem „Innenimage“ (wie beurteilen die BewohnerInnen ihre Siedlung) und dem „Außenimage“ (wie wird das Image der Siedlung von Außenstehenden beurteilt) zu unterscheiden.

Das Innenimage kann durch die Wohnzufriedenheit (in der eigenen Wohnung und im Quartier) abgebildet werden. Wie bereits im Kapitel 2.4 beschrieben, leben die befragten BewohnerInnen im Quartier **W1** zu 85 % gern in ihrer Wohnung und zu 80 % gern in ihrem Wohnviertel. Demnach beurteilen die BewohnerInnen ihre Wohnsiedlung sehr positiv.

Die BewohnerInnen im Quartier **W2** und **W3** machen bereits Abstriche in der Beurteilung des Image ihres Quartiers. Sind es im Quartier W2 noch 70 %, die sich in der eigenen Wohnung wohl fühlen, sind es jedoch nur noch die Hälfte der Befragten, die ihr eigenes Quartier positiv sehen. Ähnlich sehen die Zahlen im Quartier **W3** aus. Dort tragen sich jedoch bereits über die Hälfte der Befragten mit Wegzugsabsichten! Somit weist das Innenimage im Quartier **W2** einen negativen und im Quartier **W3** einen bereits deutlich negativen Trend auf!

Die Meinungen der Expertinnen und Experten zum Außenimage sind eindeutig. Hier die wichtigsten Aussagen dazu aus den Experteninterviews:

- Wohnort ist z. B. bei Bewerbungen ein Hindernis
- Schlechter Ruf senkt die Immobilienpreise
- Wegzug der Alteingesessenen durch negatives Image
- Potentielle Mieter werden durch Leerstände abgeschreckt
- Image entwickelt sich immer negativer und zieht weitere Kreise

Auch fehlen laut ExpertInnen entsprechende Aktivitäten, um dieser „Abwärtsspirale“ entgegenzuwirken. Straßenfeste finden in den Quartieren nicht statt. Selbst das Gemeindefest der evangelischen Kirche wurde wegen des immensen Alkoholkon-

sums und dessen entsprechenden Begleiterscheinungen einiger Personen nicht mehr durchgeführt. Aus diesem Grunde hat sich die evangelische Gemeinde entschieden, kleinere Einzelevents wie z. B. Sommergrillen und Weihnachtsbasar zu veranstalten.

Zeitungsberichte waren in der Vergangenheit negativ.

Erst in letzter Zeit – mit Beginn der Aktivitäten rund um den Aktionsraum Westerville – beginnt die Berichterstattung positiver zu werden.

3. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Die nachfolgende Darstellung der Stärken/Schwächen sowie Chancen/Risiken ist im Rahmen eines Workshops entwickelt worden:

Stärken

Quartiere W1 bis W3

- Eher ruhige Quartiere
- Gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Viele gute Möglichkeiten zur Naherholung
- Gute Nahversorgung
- Gute soziale Infrastruktur (z. B. Angebote für Kinder und Jugendliche sowie für SeniorInnen)

Quartier W1:

- Guter Wohnungsbestand eines Dortmunder Familienunternehmens
- Hohe Wohnzufriedenheit und Identifikation

Quartier W2:

- Teilweise barrierefrei

Schwächen

Quartiere W1 bis W3

- Sehr hohe Leerstandsquote
- Zustand der Wohnungen/Häuser (Modernisierungstau)
- Sehr hoher Bevölkerungsrückgang
- Hohes Konfliktpotential durch auffällige Jugendliche
- Keine nachbarschaftlichen Netzwerke
- Verbesserungsfähige Integration
- Angsträume Speckestraße/Gerlachweg, Haltestellenknotenpunkt

Quartiere W2 + W3:

- Geringe Wohnzufriedenheit/hohe Wegzugsabsicht
- Unausgewogene Sozial- und Bevölkerungsstrukturen

Chancen

- Aktionsraum „Soziale Stadt“ mit zukünftigem Aktionsbüro
- Sehr engagierter Mieterbeirat – engagierte Politik
- Quartiershausmeister
- Neugestaltung Westerfilder Straße

Risiken

- Ständig wechselnde Eigentümer/Insolvenzverwaltung
- Schlechtes Außenimage
- Fremddarstellung (überwiegend negative Berichterstattung durch die Presse)

4. Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden im Rahmen eines Workshops auf Grundlage der vorstehenden „Stärken/Schwächen – Chancen/Risiken-Matrix“ entwickelt. Sie sollen für die im Untersuchungsgebiet tätigen Akteure als Grundlage zur Vorbereitung von strategischen und zielgerichteten Entscheidungen dienen, damit die Lebens- und Wohnsituation der BewohnerInnen verbessert werden kann.

4.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Anpassung der Wohnungen nach heutigen mittleren Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie Modernisierung der Bäder; nur im Einzelfall Veränderung der Grundrisse.
- Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an heutige Energieeffizienz-Standards.
- Weitgehend Verzicht auf grundsätzliche Eingriffe in die Gebäudestrukturen, dies bedeutet: I. d. R. keine durchgängige barrierefreie Umgestaltung, nur in Einzelfällen Wohnungszusammenlegungen.
- Für die nahezu vollständig leerstehenden Gebäude Gesenhofstraße 19 – 25 (mit rd. 80 % Leerstand) im Bereich des Quartiers **W1** sollte auch über einen Rückbau nachgedacht werden, da das quantitative sonstige Wohnungsangebot in Westerfilde vollständig ausreichend ist und eine weitere Investition in diese Bestände kaum wirtschaftlich abbildbar wäre. Die Objekte befinden sich in einem schlechten Sanierungszustand.
- Insbesondere optische Aufwertung der Fassaden (Farbkonzept, Hauseingänge und Treppenhäuser, ggf. Anbringen von Außenbeleuchtung und Gegensprechanlagen, Instandsetzung/Erneuerung der Briefkästenanlagen).
- Im Quartier **W2** bietet es sich an, z. B. behindertengerechte Wohnungen/Wohngruppen zu schaffen, da hier ebenerdige Wohnungszugänge und Fahrstühle vorhanden sind. Ggf. direkte Kombination mit Pflegediensten.

Als gutes Beispiel für die Modernisierung von identischen Wohnungsbeständen in Westerfilde steht die Siedlung „Wattenscheidskamp“. Hier hat der Eigentümer sukzessive in den Wohnungsbestand investiert, mit dem Ergebnis einer Vollvermietung!



**Wohnungsbestand in
Quartier W1
Quelle: Eigenes Bild**



**Quartier Wattenscheidskamp /
Ammerbaumweg
Quelle: Eigenes Bild**

An dieser Stelle muss natürlich auch auf die Eigentümerstruktur in den Untersuchungsgebieten eingegangen werden. Bekanntlich sind große Teile der in der Analyse untersuchten Wohnungsbestände im Eigentum von Fondsgesellschaften (Privat Equities).

Die beschriebenen Handlungsoptionen/-felder erfordern die Bereitschaft der Eigentümer, in die eigenen Bestände zu investieren. Die Bereitschaft zu investieren und Verantwortung zu übernehmen fehlt völlig. Wegen der Größe der Wohnungsbestände ist das von katastrophaler Wirkung für die Quartiere. Für alle Akteure sollte es dennoch Anreiz sein, weiterhin in Gesprächen und Verhandlungen auf die Eigentümer entsprechend einzuwirken.

4.2 Wohnumfeld

- Aufklärung zur Mülltrennung in Zusammenarbeit mit der EDG – nicht nur in Form von Flyer.
- Überarbeitung der Müllstandorte (abschließbar, Einzäunung) und Bedarfsüberprüfung der verschiedenen Tonnenarten.
- Aufwertung und Umgestaltung des Abstandsgrüns (z. B. Mietergärten).
- Schaffen einer abgeäunten Hundewiese.
- Errichten eines öffentlichen WC z. B. am Marktplatz.
- Errichtung einer Halfpipe (Skaterpark) für Jugendliche z. B. am Schulkomplex (Forderung der Jugendvollversammlung).
- Umgestaltung des Haltestellenknotenpunktes Westerfilde
- Mehr Polizeipräsenz bzw. Service- und Präsenzdienst im Bereich Speckstraße/Gerlachweg und am Haltestellenknotenpunkt.
- Bereitstellung einer „legalen“ Sprühfläche. Bisher gibt es nur eine von den Jugendlichen vereinnahmte Mauer in Schulnähe.



4.3 Zivilgesellschaft

- Etablierung von „Hausprechern“ in kleinräumiger Gliederung als Teilorganisationsform des Mieterbeirats.
- Einrichtung von Nachbarschaftstreffs, Grillplätzen, Gemeinschaftsräumen.
- Angebote zum Kennenlernen der verschiedenen Kulturen durch z. B. Themenveranstaltungen und interkulturelle Treffpunkte.
- Stärkung des zivilen Engagements (Beetpatenschaften, Balkonwettbewerbe, Jobpaten).

- Spielplatzpaten.
- Vereinsinitiative – Tag der Vereine (Darstellung der Vereine) mit entsprechender intensiver Werbung – Sponsoring für Mitgliedsbeiträge.
- Etablierung eines Jugendparlaments aus dem Kreis der Jugendvollversammlung – Bereitstellung eines eigenen Kleinbudgets (Stärkung von Eigenverantwortung).
- Einbeziehung von Vertretern des Jugendparlaments in die Arbeit der Bezirksvertretung (z. B. beratende Funktion bei Jugendthemen).

4.4 Soziale Infrastruktur

- Plätze (Bolzplatz/Multifunktionsplatz) für Jugendliche schaffen – z. B. in Zusammenarbeit mit KESS (Bewirtschaftung).
- Überarbeitung der Kinderspielplätze unter Beteiligung der Kinder.
- Bau einer größeren Sporthalle am Schulzentrum.
- Schulesen für alle bezahlbar machen - Sponsoring aufbauen (hierbei auch das städtische Intranet – also gezieltes Ansprechen der städt. Beschäftigten - nutzen).
- Niederschwellige Jugendarbeit – Streetworking – einführen.
- Die Öffnungszeiten des KESS erweitern.
- Regelmäßige Polizeisprechstunde (Info-Mobil) z. B. am REWE-Parkplatz.
- Grundsätzlich sollte das Aktionsbüro in alle Aktivitäten rund um den Aktionsraum einbezogen werden!!!

4.5 Image

- Lokales Stadtbezirksportal (<http://www.mengede-online.de/>) entsprechend überarbeiten. Wichtige Ereignisse/Themen auch in türkischer Sprache veröffentlichen.
- Alle Aktivitäten über die Presse und das Internet veröffentlichen.

4.6 Einzelhandel

- Etablierung einer Interessengemeinschaft der Westerfilder Einzelhändler – Verknüpfung mit den Veranstaltungen rund um die Quartiere.
- Ausbildungsinitiative starten – Fördermöglichkeiten durch die Arbeitsverwaltung (z. B. Infoveranstaltung in Zusammenarbeit mit dem Aktionsbüro) bekannt machen.

5. Ausblick

Die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes werden mit den beteiligten Akteuren, dem Netzwerk „Aktionsplan Soziale Stadt“ und weiteren involvierten Fachbereichen der Stadt Dortmund kommuniziert.

Ziele sind die Erörterung und der Anschub von umsetzungsfähigen Maßnahmen.