

Kurz- und Abschlussbericht

Kleinräumige Quartiersanalyse „LEG-Siedlung Wickede“



1	Einleitung	3
2	Kurzfassung	4
3	Analyse des Quartiers „LEG-Siedlung Wickede“	7
3.1	Quartiersabgrenzung.....	7
3.2	Demografischer Wandel.....	8
3.3	Beschäftigungsdaten	9
3.4	Gebäude- und Wohnungsbestand	9
3.5	Vermietungssituation und Mietpreise.....	11
3.6	Soziale Infrastruktur	11
3.7	Einzelhandel und Verkehr	12
3.8	Wohnumfeld	13
3.9	Nachbarschaften – Zivilgesellschaft.....	15
3.10	Image	16
4	Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	17
5	Handlungsoptionen und Handlungsfelder.....	18
5.1	Wohnungsbestand/Wohnen.....	18
5.2	Wohnumfeld	18
5.3	Zivilgesellschaft.....	18
5.4	Soziale Infrastruktur	19
5.5	Image	19
5.6	Entwicklungskonzept EKZ/Einzelhandel	19
6	Zielgruppe – zukünftige MieterInnen im Quartier	19
7	Schlussbemerkung	19

1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnungswesen hat im Herbst 2010 damit begonnen, eine kleinräumige Quartiersanalyse im Quartier LEG-Siedlung Wickede durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet ist Teil der Statistischen Unterbezirke „Wickeder Feld“ (UBZ 341) und „Dollersweg“ (UBZ 343) im Stadtbezirk Brackel. Außerdem zählt das Quartier zu einem der 13 im Rahmen des Aktionsplanes „Soziale Stadt“ ermittelten Aktionsräume.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie zunächst eine Kurzversion und anschließend einen ausführlichen Bericht über die Ergebnisse der kleinräumigen Quartiersanalyse.

Diese Analyse umfasst die Erhebung kleinräumiger Daten und Fakten, Experteninterviews¹ und eine vom Fachbereich Statistik durchgeführte Bewohnerbefragung².

Das Ergebnis der Untersuchung geht weit über das einer reinen Problemanalyse hinaus. So werden insbesondere Stärken und Entwicklungspotentiale innerhalb des Wohnquartiers aufgezeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen dargestellt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Wohnquartier zukunftsfähig zu gestalten.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2009.

Amt für Wohnungswesen

Dortmund, Februar 2011

¹ Für die aktuelle Analyse wurden Experten aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Jugend und Soziales, Schule, Polizei und Wohnungswirtschaft interviewt.

² Für die Bewohnerbefragung wurden 1.200 Personen ab 18 Jahre mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Die Rücklaufquote lag bei 22,4 %.

2 Kurzfassung

Grunddaten (Stand 31.12.2009)

- Wohngebäude 102
- Wohnungen 1.410
- Bewohner 2.454

	<u>Quartier in %</u>	<u>Gesamtstadt in %</u>
• Struktureller Leerstand	6,7	3,6
• Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2004 - 2009	-13,4	-1,7
• Ausländeranteil	11,9	12,5
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	40,5	16,0
• Arbeitslosenquote ³	17,1 / 11,6 (UBZ 341 / 343)	12,7

Quartiersrelevante Daten

- Überwiegend 4-geschossige Zeilenbauweise mit großzügigem Abstandsgrün.
- Überwiegend 2- und 3-Raum-Wohnungen.
- Die Nettokaltmiete beträgt je nach Modernisierungsstand durchschnittlich zwischen 3,80 € und 5,50 € je m² Wohnfläche monatlich.

Wichtige Ergebnisse aus Bewohnerbefragung und Experteninterviews

- Sowohl in ihrer Wohnung als auch im Quartier fühlen sich nur 64 % der befragten BewohnerInnen wohl.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier: familiäre Gründe, Nähe zu Freunden und Bekannten, preisgünstige Wohnung.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier: Miete/Nebenkosten zu hoch, schlechter Zustand der Wohnung/Gebäude.
- BewohnerInnen und Experten bemängeln die fehlende Lebensmittelversorgung im Einkaufszentrum (EKZ).
- Die großzügigen Grünanlagen gefallen BewohnerInnen und Experten besonders gut.
- Das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche ist gut.

³ Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor. Der größte Teil des Untersuchungsgebietes liegt im UBZ 341.

- Das Betreuungsangebot für Kinder ab 2 Jahre und auch die schulische Versorgung mit Grund- und weiterführenden Schulen sind gut.
- Handlungsbedarfe sehen BewohnerInnen und Experten für die Bereiche:
 - Sanierung/Modernisierung der Gebäude
 - Lebensmittelversorgung im Quartier

Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- Gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Ruhiges Wohnen im Grünen mit weitreichenden Naherholungsmöglichkeiten
- Günstige Miete
- Vielfältiger Wohnungsmix
- Durch Laubengänge gute Möglichkeit zur barrierefreien Umgestaltung
- Ausgewogene Bevölkerungsstruktur
- Aktuell hoher Anteil an langjährigen Mietern
- Gute soziale Infrastruktur für alle Altersgruppen
- Engagierter Mieterbeirat
- Starke Schlüsselakteure (auch „Runder Tisch“)
- Viele Vereine mit breit gefächerten Angeboten

Schwächen

- Hohe Leerstandsquote
- Größtenteils Gebäudebestand mit gravierenden Defiziten:
 - Instandhaltungs- und Modernisierungsstau
 - Fehlende energetische Maßnahmen
 - Fehlende Barrierefreiheit – nicht seniorengerecht
- Geringe Wohnzufriedenheit
- Starker Bevölkerungsrückgang
- Keine Lebensmittelversorgung im EKZ
- Hohe Arbeitslosenquote im UBZ 341

Chancen

- Geplante Sanierung der Häuser und der Wohnungen
- Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für das EKZ
- Aktionsraum

Risiken

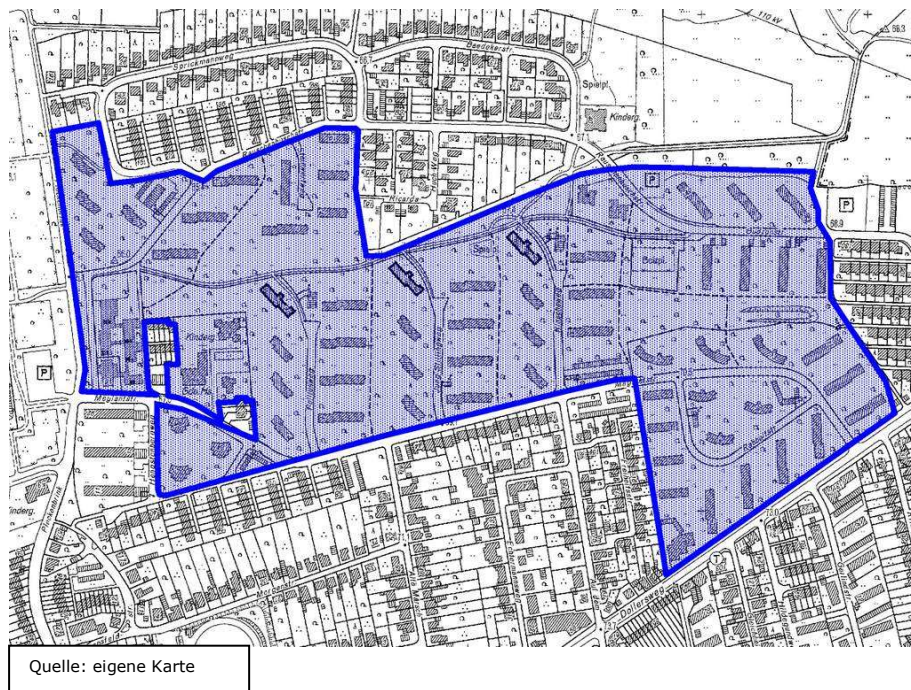
- Unsicherheit über die kurz- bis mittelfristige Modernisierung und Sanierung der gesamten Siedlung
- Schlechtes Außenimage

Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Erstellen eines kurz- bis mittelfristigen Modernisierungskonzeptes, um die langfristige Zukunftsperspektive der Siedlung zu sichern.
- Informationen über zukünftige Modernisierungsmaßnahmen offensiv publizieren (z. B. Aushang im LEG-Mieterbüro, Presseberichte, Mieterversammlung).
- Entwicklungskonzept für das EKZ erstellen.
- Niederschwellige Nachbarschaftshilfe aufbauen (z. B. für Senioren, Alleinerziehende).
- Umsetzung und Fortführung der Aktionsraumprojekte.

3 Analyse des Quartiers „LEG-Siedlung Wickede“

3.1 Quartiersabgrenzung



Das Untersuchungsgebiet „LEG-Siedlung Wickede“ befindet sich umgeben von Eigenheimbebauung zwischen Rauschenbuschstraße und Meylantstraße bzw. dem Dollersweg in einer Stadtrandlage von Dortmund. Es liegt überwiegend im Statistischen Unterbezirk Wickeder Feld (UBZ 341) und zu einem kleineren Teil im Statistischen Unterbezirk Dollersweg (UBZ 343).

Das Gebiet umfasst insgesamt 102 Wohngebäude mit 1.410 Wohnungen. Bis zum 31.12.2009 unterlagen hiervon 1.396 Wohnungen (14 Wohnungen waren frei finanziert) öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Die Siedlung wurde zwischen 1958 und 1965 errichtet. Lediglich zwei Wohngebäude wurden 1975 gebaut. Es handelt sich um für diese Zeit typische Zeilenbauweise mit sehr großzügigem Abstandsgrün.

Alle Wohnungen befinden sich im Eigentum der LEG Wohnen NRW GmbH. Zu diesem Bestand zählen auch zwei intakte Waschwäuser, ein Einkaufszentrum (EKZ) an der Meylantstraße und eine kleine Ladenzeile mit 3 Ladenlokalen und einem leerstehenden Waschhaus am Dollersweg.

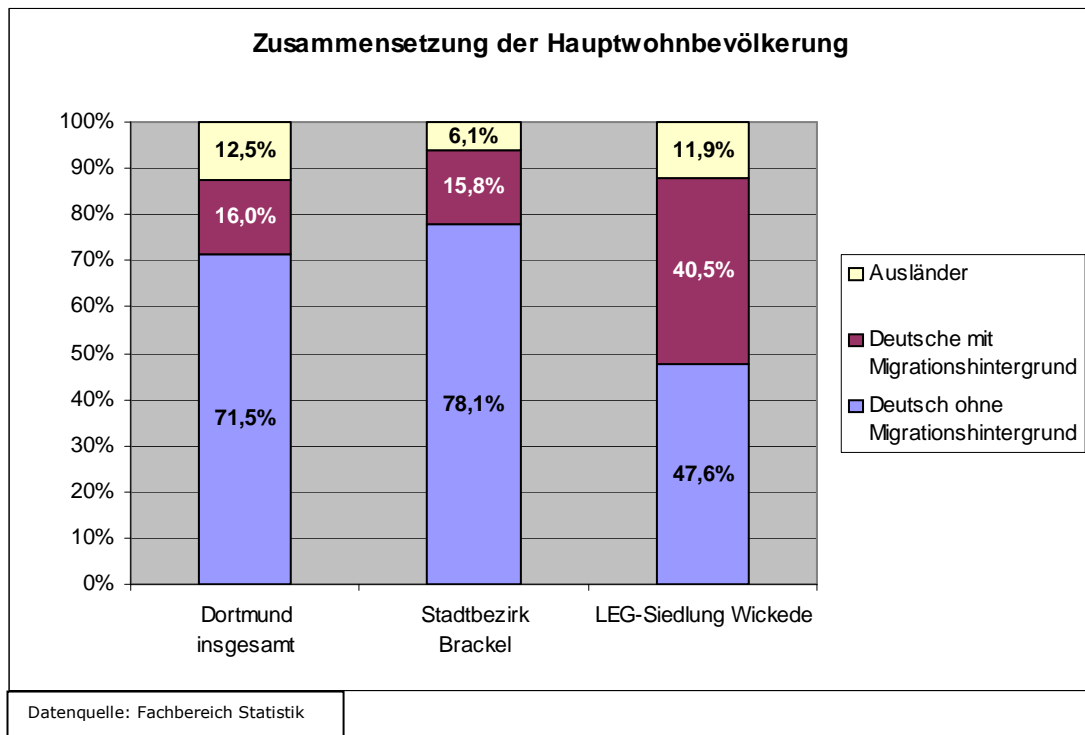
Zum 31.12.2009 lebten im Untersuchungsgebiet 2.454 Menschen.

Das Quartier umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

- Gudrunstraße 132-154, 139-149
- Hengstenbergweg 2
- Jung-Stillingweg 1-15, 2-8
- Polliusweg 1-15, 2-8
- Meylantstraße 1-17, 2-10, 89, 89a, 89 b
- Rabboltstr. 2-18, 5
- Rauschenbuschstraße 2, 4, 5-15, 19, 61, 63
- Rinscheweg 2-8, 3-13
- Sprickmannweg 8,10
- Steinwertweg 1-9, 2, 4

3.2 Demografischer Wandel

3.2.1 Hauptwohnbevölkerung



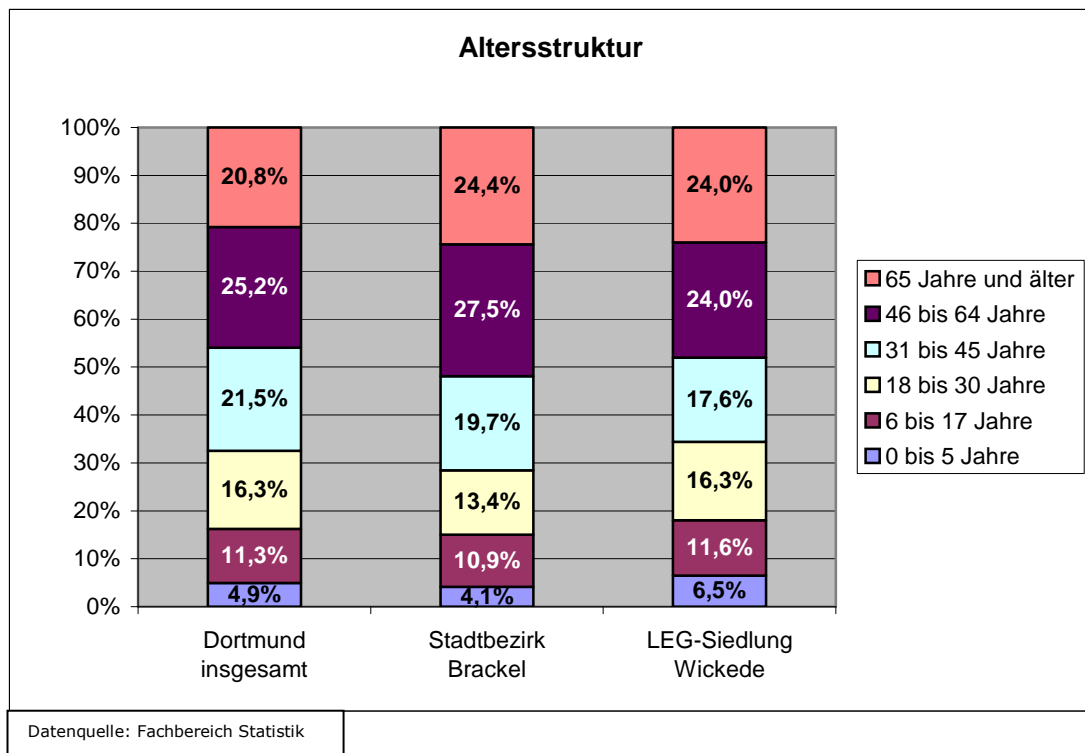
In der Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung unterscheidet sich das Quartier bei dem Anteil der Deutschen und der Deutschen mit Migrationshintergrund deutlich von der Gesamtstadt und dem Stadtbezirk. Die Deutschen mit Migrationshintergrund stammen vorwiegend aus dem osteuropäischen Raum.

Die Expertengespräche und die Bewohnerbefragung haben ergeben, dass es keine nennenswerten Konflikte innerhalb der Bewohnerschaft gibt.

Die Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Gegensatz zur Gesamtstadt in der Zeit von 2004 bis 2009 erheblich zurückgegangen. Während in Dortmund insgesamt ein Rückgang um ca. 2 % zu verzeichnen war, hat das Quartier innerhalb dieses Zeitraumes rund 13 % seiner BewohnerInnen verloren.

Die Frage, ob zukünftig ein Wegzug aus dem Quartier geplant sei, beantworteten 32 % der Befragten mit Ja. Im Vergleich zu bisherigen Bewohnerbefragungen in anderen Untersuchungsgebieten handelt es sich hierbei um einen mittleren Wert.

3.2.2 Altersstruktur



Abgesehen von einem leicht niedrigeren Anteil an Personen von 31 bis 45 Jahre und einem leicht erhöhten Anteil an über 65-Jährigen entspricht die Altersstruktur im Untersuchungsgebiet weitestgehend der der Gesamtstadt.

3.2.3 Haushaltsstruktur

Bei der Haushaltsstruktur gibt es im Vergleich zur Gesamtstadt nur bei der Zusammensetzung der Haushalte mit Kindern wesentliche Unterschiede. Innerhalb dieser Gruppe ist der prozentuale Anteil der alleinerziehenden Haushalte sehr viel höher als im städtischen Durchschnitt (45,8 % im Quartier – 26,5 % gesamtstädtisch). Laut Experten handelt es sich hier auch häufig um sehr junge alleinerziehende Mütter.

3.3 Beschäftigungsdaten

Die Arbeitslosenquote liegt im UBZ 341 mit 17,1 % deutlich über dem Wert der Gesamtstadt mit 12,7 %. Der Großteil der LEG-Siedlung (87 %) befindet sich in diesem Statistischen Unterbezirk. Der UBZ 343 weist mit 11,6 % jedoch einen niedrigeren Wert auf. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit 45,5 % (UBZ 341) bzw. 51,0 % (UBZ 343) im bzw. über dem Stadtschnitt von 46,0 %. Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

3.4 Gebäude- und Wohnungsbestand

In der LEG-Siedlung Wickede gibt es überwiegend eine 4-geschossige Bebauung. Drei Hochhäuser ragen mit ihren acht Geschossen aus der Siedlung heraus. Bei mehr als der Hälfte der Gebäude sind die Wohnungen über Laubengänge zugänglich. Alle Wohnungen verfügen über Balkone.

Wie die flächendeckende Kartierung ergeben hat, befinden sich die Gebäude größtenteils im ursprünglichen Bauzustand, lediglich die Fenster und Hauseingangstüren wurden zwischenzeitlich an allen Gebäuden erneuert. Mehr als die Hälfte aller Balkone und Laubengänge sind in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Zehn Gebäude wurden vollmodernisiert. Laut Mitteilung der LEG wurden umfassende energetische und optische Maßnahmen am Gebäude durchgeführt. Des Weiteren wurden aber auch in den Wohnungen z. B. Bäder und Heizungen an heutige Standards angepasst. Die drei Hochhäuser am Ende der Straßen Pollius-, Jung-Stilling- und Rinscheweg wurden teilmodernisiert, d. h. es erfolgten nur umfassende energetische und optische Maßnahmen am Gebäude.

Bis auf die vollmodernisierten Objekte entsprechen alle Wohnungen nicht mehr den heutigen Modernisierungs- bzw. energetischen Standards.



Quelle: eigene Bilder

Der Großteil (87 %) der Wohnungen sind klassische Zwei- und Dreiraumwohnungen. 10 % des Wohnungsbestandes haben vier Räume. Die Einraumwohnungen befinden sich ausschließlich in den Häusern Hengstenbergweg 2 und Meylantstraße 84, 86 und 89.

Die derzeitigen Bewohner sind laut Befragung mit den Wohnungszuschnitten zufrieden (78 %). Bemängelt wurden lediglich zu kleine Küchen und zu kleine Bäder. An zweiter Stelle wurde die schlechte Raumaufteilung genannt, da es in den Wohnungen teilweise gefangene Räume gibt.

Allerdings fühlen sich nur 64 % in ihrer Wohnung wohl, im Vergleich zu anderen Bewohnerbefragungen ein eher niedriger Wert. Als Schwachpunkte wurden u. a. der schlechte Modernisierungszustand sowie die Höhe der Miete und Nebenkosten (s. Kapitel 3.5) genannt. Auf die offene Frage nach Verbesserungswünschen für das Quartier wurde an erster Stelle (103 Nennungen) Modernisierung, Renovierung und Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen genannt (Platz 2 mit 54 Nennungen: Einkaufsmöglichkeit und Geldinstitut im EKZ).

Rund ein Drittel der Gebäude sind barrierefrei zugänglich, aber hier endet die Barrierefreiheit bereits hinter der Haustür durch Stufen zur Hochparterre. An zwei Gebäuden wurden Rampen nachgerüstet, die auf die Laubengänge im Erdgeschoss führen. Alle Bäder im Erdgeschoss der vollmodernisierten Gebäude sind barrierefrei umgebaut worden.

Grundsätzlich ist es bei allen Gebäuden mit Laubengängen möglich, Rampen an die Laubengänge anzubringen. So könnten mit niedrigem finanziellen Aufwand 240 Erdgeschosswohnungen nachträglich barrierefrei für Ältere und Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung zugänglich gemacht werden.

Somit gibt es aufgrund des guten Wohnungsmixes für nahezu jede Lebenslage ein Wohnraumangebot.

Nach Aussage der LEG sind im Wirtschaftsplan für 2011 Modernisierungsmaßnahmen vorgesehen. Der Umfang der Maßnahmen und welche Gebäude davon profitieren konnte jedoch zum Zeitpunkt der Analyse noch nicht konkretisiert werden. Eine Vertreterin der LEG sprach sich auch darüber aus, dass es in den nächsten Jahren abschnittsweise weitere Modernisierungspakete geben wird.

Auf Grundlage dieser Untersuchung sind städtebauliche Misstände derzeit nicht zu erkennen.

3.5 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote lag mit 6,8 % im Quartier deutlich über dem städtischen Durchschnittswert von 3,6 %.

Die im Herbst 2010 durchgeführte flächendeckende Begehung und Kartierung des Untersuchungsgebietes ergab, dass es in den vollmodernisierten Gebäuden nahezu keine Leerstände gibt. Durch die lange Modernisierungszeit der Hochgeschosser ist hier der Leerstand auffällig (wie auch im übrigen nicht modernisierten Gebäudebestand).

Der schlechte Gebäude- und Wohnungszustand wurde in der Bewohnerbefragung an erster Stelle als Leerstandsgrund angegeben.

Trotz der bis zum 31.12.2009 geltenden öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen wurde bei der Bewohnerbefragung der Zuzugsgrund „preisgünstige Miete“ nur an dritter Stelle angegeben. Die Mieterhöhung nach Wegfall der Bindung bewegte sich im gesetzlichen Rahmen. Zusätzlich erfolgten teilweise auch Mieterhöhungen aufgrund der durchgeführten Modernisierungen. Daraus resultiert vermutlich auch, dass 29 % der befragten BewohnerInnen mit Wegzugsabsichten als Grund „zu hohe Miete/Nebenkosten“ angaben.

Die Höhe der Miete richtet sich nach dem Modernisierungsstand der Gebäude. So beträgt derzeit nach Auskunft der LEG die Nettokaltmiete bei Vollmodernisierung rd. 5,50 €/m² und in teilmodernisierten Gebäuden ca. 5,40 €/m². Im übrigen Bestand liegt der Mietpreis zwischen 3,80 € und 4,96 €/m² Wohnfläche monatlich.

Laut Bewohnerbefragung wohnen im Durchschnitt rd. 54 % der Befragten 10 Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Hierbei handelt es sich im Vergleich zu Befragungen in anderen Quartieren um einen durchschnittlichen Wert. Die Experten waren sich jedoch einig, dass sich die langjährigen BewohnerInnen positiv auf das nachbarschaftliche Miteinander in der Siedlung auswirken.

3.6 Soziale Infrastruktur

3.6.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet befindet sich ein ev. Kindergarten (Familienzentrum) und unmittelbar angrenzend ein städtischer Kindergarten mit Betreuungsangeboten für Kinder ab 2 Jahre. Drei weitere Einrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Außerdem gibt es zwei Grundschulen in direkter Nähe zum Quartier, wovon eine die offene Ganztagsbetreuung anbietet. Nach Aussage der ExpertInnen ist das schulische Angebot für Grundschulkinder gut.

Weiterführende Schulen sind neben der Hauptschule Wickede in Asseln, Brackel, und Unna vorhanden⁴.

Außerschulische Angebote gibt es in Form des ev. Kinder- und Jugendzentrums „Makotilie“ und des Jugendtreffs „TimeOut“ direkt im Quartier. Diese Einrichtungen sind laut Experten gut besucht. Außerdem wird der städt. Jugendtreff an der Breddenstraße genutzt. Nach Aussage der LEG wird das TimeOut in das neue Konzept für das EKZ eingebunden.

3.6.2 Angebote für Familien und Senioren

Sowohl die evangelische als auch die katholische Gemeinde bieten generationsübergreifende Aktivitäten an. Es gibt zudem einen Seniorentreff in der AWO-Begegnungsstätte in der Nähe des Quartiers.

Das Familienzentrum im ev. Kindergarten unterstützt Familien in mannigfaltiger Weise. Das Angebot wird ergänzt durch das Programm der ev. Familienbildungsstätte, die an der Meylantstraße eine Dependence betreibt. Das Angebot des Familienzentrums steht nicht nur den Kindergarteneltern, sondern der gesamten Wickeder Bevölkerung zur Verfügung.

3.6.3 Aktionsraum

Die LEG-Siedlung Wickede ist Teil eines der im Rahmen des Aktionsplans Soziale Stadt Dortmund ermittelten 13 Aktionsräume. Die dafür ausschlaggebenden Kriterien sind dem Sozialstrukturatlas zu entnehmen. Das Untersuchungsgebiet liegt zu einem Großteil im UBZ 431. Am Beispiel dieses Statistischen Unterbezirkes wurden bei Aktionsraumveranstaltungen schwerpunktmäßig Handlungsbedarfe für den Aktionsraum Wickede ermittelt.

In den vergangenen zwei Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen und Projekte entwickelt. Unter anderem resultieren hieraus die gesamtstädtischen Maßnahmen wie der Einsatz des Quartiershausmeisters und die Einrichtung des Aktionsraumbüros an der Meylantstraße. Aber auch Projekte mit Bürgerbeteiligung wie z. B. die Unterstützung und Förderung von Kindern mit benachteiligter Ausgangssituation der Eltern (ev. Familienzentrum), Stadteilmütter (Familienbüro) oder das Jobprojekt der „Grone Bildungszentren Nordrhein-Westfalen GmbH - gemeinnützig“.

Für 2011 werden vorrangig zwei Aufgaben priorisiert: die Einführung eines Schulfrühstückes an der Hauptschule Wickede und die Entwicklung einer tragenden, festen Netzwerkarbeit im Aktionsraum. Die Akteure sprachen sich auch für eine nachhaltige Sicherung der begonnenen Projekte aus.

3.7 Einzelhandel und Verkehr

Entlang des Wickeder Hellwegs gibt es ein umfangreiches und sehr gutes Nahversorgungsangebot. Ergänzt wird dies durch einen Discounter, einen Bäcker und ein Reisebüro am Dollersweg.

Im Quartier selbst befindet sich ein Einkaufszentrum (EKZ) mit insgesamt 11 Ladenlokalen und einem Sparkassengebäude. Weniger als die Hälfte der Ladenlokale werden noch genutzt vom LEG-Mieterbüro, Aktionsraumbüro, TimeOut, Friseur-Salon und Praxis für Physiotherapie. Die Sparkasse wurde zwischenzeitlich geschlossen. Das Gebäude steht zum Verkauf.

⁴ Weiterführende Schulen in Asseln: Realschule und Gymnasium, in Brackel: Gesamtschule, in Unna: Gymnasium, Gesamt- und Realschule



Quelle: eigene Bilder

Laut Bewohnerbefragung sind rund 57 % der Befragten (144 Nennungen) mit den Einkaufsmöglichkeiten nicht zufrieden. Die Frage nach Verbesserungswünschen für das Quartier beantworteten 54 Befragte mit „Bessere Einkaufsmöglichkeit und Geldinstitut“ und lagen damit an zweiter Stelle. Platz 1 belegt mit einer fast doppelt so hohen Anzahl an Nennungen der Wunsch nach Modernisierung, Renovierung und Instandsetzung der Gebäude und Wohnungen (s. Kapitel 3.4). Die ExpertInnen sehen zwar die gute Nahversorgung am Wickeder Hellweg, bemängeln aber die nicht vorhandene Lebensmittelversorgung im EKZ. Insbesondere für ältere BewohnerInnen sei der Weg bis zum Wickeder Zentrum zu weit.

Die LEG arbeitet nach eigener Aussage mit Hochdruck an einem Entwicklungskonzept für das EKZ und ist für verschiedene Möglichkeiten offen. In jedem Fall sollen die noch vorhandenen Mieter in das neue Konzept eingebunden werden. Unterstützend wurde durch die Ortspolitik eine Gesprächsrunde mit Vertretern aus Politik und Verwaltung, des Mietervereins Dortmund, der LEG und dem Mieterbeirat zur Revitalisierung des Zentrums einberufen. Nach Expertenmeinung könnte hier auch ein Gesundheitszentrum (Ärzte, Physio-Therapie, Logopädie ...) oder ein Nachbarschaftstreff entstehen.

Wickede ist durch die B1 an das Autobahnnetz angeschlossen. Durch die gute ÖPNV-Vernetzung sind sowohl die Dortmunder City als auch Unna gut zu erreichen. Ein Radwegenetz ist vorhanden. Das gesamte Quartier ist eine Tempo-30-Zone. Laut Polizei sind im Quartier keine Unfallschwerpunkte bekannt.

3.8 Wohnumfeld

Das Untersuchungsgebiet liegt am Rande landwirtschaftlicher Flächen, was einen großen Pluspunkt der Siedlung ausmacht. Das direkte Wohnumfeld ist geprägt durch außergewöhnlich großzügiges Abstandsgrün mit zahlreichen Spielmöglichkeiten und einem Bolzplatz. Die Spielgeräte sind teilweise veraltet, aber nach Aussage der LEG in technisch einwandfreiem Zustand. Experten wie BewohnerInnen würden eine attraktivere Gestaltung der Spielplätze begrüßen. Dies wurde auch im Rahmen der Spielplatzplanung durch das Jugendamt festgestellt.



Quelle: eigenes Bild

Für das leerstehende Waschhaus am Dollersweg wünschen sich Experten eine neue Nutzung. Hier könnte nach ihrer Meinung ein Aufenthaltsraum für Jugendliche entstehen oder z. B. ein durch BewohnerInnen geführter Fahrradreparatur-Service.

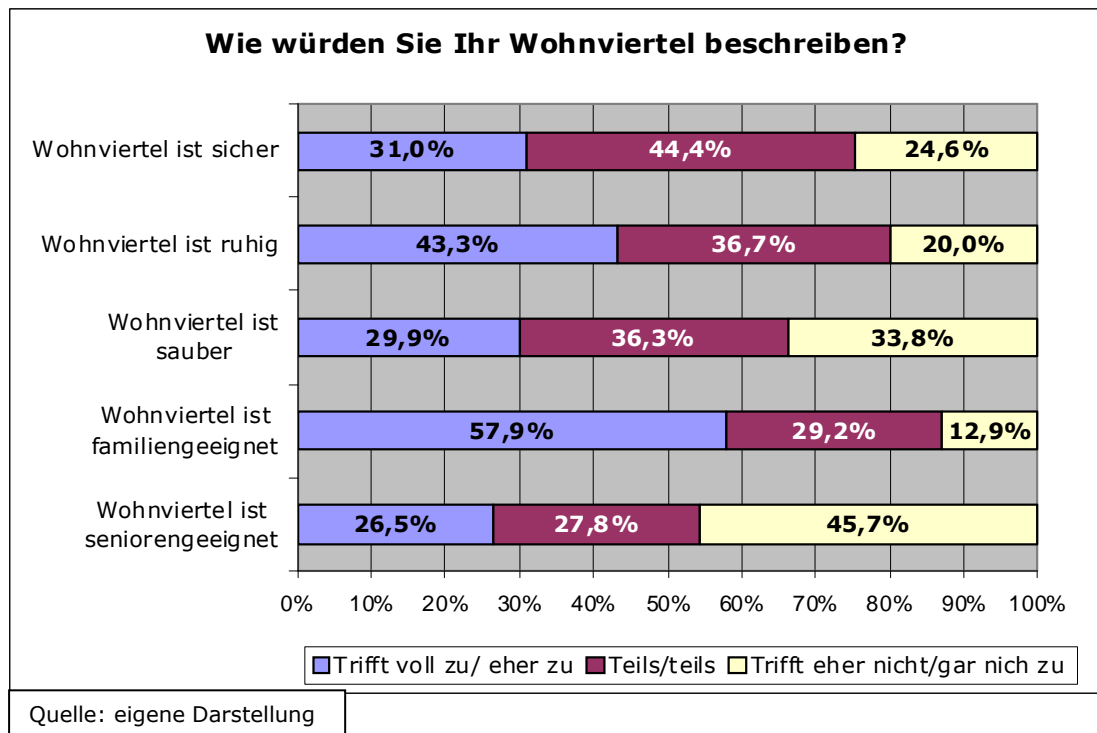
Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wurde von den BewohnerInnen häufig mit „Grünanlagen“ und „ruhige Lage“ beantwortet. Auch von den Experten wurden genau diese Punkte herausgestellt.

Rund 64 % der BewohnerInnen gaben an, dass sie in ihrem Wohnviertel gern bzw. sogar sehr gern leben. Dies ist im Vergleich zu Befragungen in anderen Quartieren ein eher niedriger Wert. Immerhin gaben auch knapp 32 % der Befragten an, dass sie beabsichtigen, in nächster Zeit wegzuziehen.

Die Frage nach Verbesserungswünschen für das Wohnviertel wurde sowohl von BewohnerInnen als auch von Experten am häufigsten mit „Modernisierung/Renovierung der Fassaden/Häuser“ und Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten“ beantwortet, so dass diese Themenbereiche **die** zentralen Handlungsfelder darstellen.

Aus der Bewohnerbefragung geht daher klar hervor, dass die negative Beurteilung der Wohnzufriedenheit in der Wohnung und im Quartier sich auf den Modernisierungstau und die fehlende Einkaufsmöglichkeit im EKZ bezieht.

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



Rund 27 % aller Befragten haben geäußert, es gäbe Orte im Wohnviertel, die sie meiden (sog. Angsträume). Hiervon wiederum nannten die meisten Befragten das weitgehend leerstehende EKZ und die Siedlung allgemein bei Dunkelheit. Auch von den Experten wurden diese Räume als Angsträume genannt. Laut Polizeiangaben kommt es jedoch nachweisbar im gesamten Quartier nicht zu Delikten gegen „Leib und Leben“.

3.9 Nachbarschaften – Zivilgesellschaft

Es gibt eine Vielzahl von Akteuren, die sich bereits heute im und für das Quartier engagieren. Zu nennen ist hier z. B. der sehr engagierte Mieterbeirat oder das ev. Familienzentrum. Außerdem gibt es bei Bedarf drei- bis viermal jährlich einen Runden Tisch mit Vertretern der Polizei, des Familienbüros, des Mieterbeirates, des Seniorenbüros, der Anwohner, der Geschäftsleute, der ev. und kath. Kirche, des Migrationsbeirates der Stadt, der Grone Bildungszentren NRW GmbH, des Jugendamtes und TimeOut-Mitarbeitern.

Die LEG veranstaltet für die Mieterschaft einen Vorgartenwettbewerb, ein Sommerferienprogramm und ein Nikolausfest. Die Veranstaltungen werden zum Teil mit dem Mieterbeirat organisiert und von den BewohnerInnen gut angenommen.

Teilweise gibt es gewachsene Nachbarschaften und Hausgemeinschaften, vorwiegend bei den alteingesessenen BewohnerInnen. In den Sommermonaten kommt es vor, dass man sich auf den großzügigen Grünflächen trifft und grillt. Kinder zelten gerne dort. Da die Wiesen wieder ordentlich verlassen werden und es sonst bisher zu keinerlei Problemen kam, duldet die LEG ausdrücklich solche Aktivitäten. Gleiches gilt für das Anlegen von Mietergärten.

In Wickede herrscht ein reges Vereinsleben mit breitgefächerten Angeboten. Die Sportvereine stellten sich jüngst in einem Flyer vor. Viele Vereine befinden sich in

Kooperation unter dem Dach der „Interessensgemeinschaft Wickeder Vereine - IWV“ und organisieren z. B. das überregional bekannte und seit Jahren etablierte Wickeder Dorffest auf dem Dollersweg.

Die Bewohnerbefragung ergab, dass gerade einmal 11 % der Befragten bereit sind, sich im Quartier zu engagieren. Dies ist im Vergleich zu anderen Bewohnerbefragungen ein eher geringer Wert. Vorrangig bezieht sich dieses Engagement auf die Bereiche Verschönerung/Verbesserung des Wohnumfeldes und soziale Tätigkeiten wie Nachbarschaftshilfe und Kinderbetreuung. Laut Experten wäre eine Nachbarschaftshilfe insbesondere für ältere BewohnerInnen und Alleinerziehende wünschenswert. In der Vergangenheit hat es sich bewährt, Menschen persönlich direkt anzusprechen, um Hilfe zu bekommen oder ein besseres Miteinander zu erreichen.

3.10 Image

Bei der Bewertung des Images des Untersuchungsgebietes ist grundsätzlich zwischen dem „Innenimage“ (Wie beurteilen die BewohnerInnen ihr Quartier) und dem „Außenimage“ (Wie wird das Image des Quartiers von Außenstehenden beurteilt) zu unterscheiden.

Das Innenimage kann durch die Wohnzufriedenheit (in der eigenen Wohnung und im Quartier) abgebildet werden. Wie bereits in den Kapiteln 3.4 und 3.8 beschrieben, leben die befragten BewohnerInnen zu rd. 64 % gern in ihrer Wohnung, ein im Vergleich mit anderen Bewohnerbefragungen eher niedriger Wert. Ebenso sieht die Bewertung des eigenen Wohnviertels aus. Hier gaben rd. 64 % der Befragten an, gern dort zu leben. Auch dies ist im Vergleich mit anderen Befragungen ein eher schlechter Wert.

Die Experten äußerten sich dahingehend, dass sich noch eher die alteingesessenen BewohnerInnen mit der LEG-Siedlung identifizieren. Im Sprachgebrauch wohnen sie noch immer bei der „Neuen Heimat“. Wer dort wohnt, weiß die ruhige Lage im Grünen zu schätzen.

Das Außenimage des Untersuchungsgebietes wird von der Mehrzahl der Experten als negativ bezeichnet: „Von außerhalb zieht dort niemand hin“.

Die Durchführung weiterer konkreter Modernisierungsmaßnahmen, aber auch die Darlegung eines mittelfristigen Modernisierungskonzeptes durch die LEG würde eine positive Berichterstattung in der Presse bewirken. Langfristig könnte dies auch zur Folge haben, dass BewohnerInnen, die in der Befragung noch ihre Wegzugsabsicht geäußert haben, nicht wegziehen und die Siedlung zukünftig wieder zu einer attraktiven Wohnadresse wird.

4 Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- Gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Ruhiges Wohnen im Grünen mit weitreichenden Naherholungsmöglichkeiten
- Günstige Miete
- Vielfältiger Wohnungsmix
- Durch Laubengänge gute Möglichkeit zur barrierefreien Umgestaltung
- Ausgewogene Bevölkerungsstruktur
- Aktuell hoher Anteil an langjährigen Mietern
- Gute soziale Infrastruktur für alle Altersgruppen
- Engagierter Mieterbeirat
- Starke Schlüsselakteure (auch „Runder Tisch“)
- Viele Vereine mit breit gefächerten Angeboten

Schwächen

- Hohe Leerstandsquote
- Größtenteils Gebäudebestand mit gravierenden Defiziten:
 - Instandhaltungs- und Modernisierungsstau
 - Fehlende energetische Maßnahmen
 - Fehlende Barrierefreiheit – nicht seniorengeeignet
- Geringe Wohnzufriedenheit
- Starker Bevölkerungsrückgang
- Keine Lebensmittelversorgung im EKZ
- Hohe Arbeitslosenquote im UBZ 341

Chancen

- Geplante Sanierung der Häuser und der Wohnungen
- Erstellung eines Entwicklungskonzeptes für das EKZ
- Aktionsraum

Risiken

- Unsicherheit über die kurz- bis mittelfristige Modernisierung und Sanierung der gesamten Siedlung
- Schlechtes Außenimage

5 Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden 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.

5.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Erstellen eines kurz- bis mittelfristigen Modernisierungskonzeptes, um die langfristige Zukunftsperspektive der Siedlung zu sichern:
 - Anpassung der Wohnungen an heutige Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie Modernisierung der Bäder
 - Anpassung der Gebäude und Heizungen an heutige Energieeffizienz-Standards (z. B. Wärmedämmung)
 - Weiterentwicklung eines Farbkonzeptes, um der Siedlung eine eigene Prägung zu verleihen
- Schaffung barrierefreier Erdgeschosswohnungen in den Häusern mit Laubengängen
 - Anbau von Rampen
 - Einbau barrierefreier Bäder

Zur Finanzierung der genannten Maßnahmen können Förderprogramme u. a. des Landes NRW in Anspruch genommen werden.

5.2 Wohnumfeld



Quelle: eigenes Bild

- Aufwertung der Spielflächen
- Nutzung des leerstehenden Waschhauses (z. B. Jugendraum, Fahrradreparaturservice)

5.3 Zivilgesellschaft

- Niederschwellige Nachbarschaftshilfe aufbauen (z. B. für Senioren, Alleinerziehende)

5.4 Soziale Infrastruktur

- Umsetzung und Fortführung der Aktionsraumprojekte (z. B. Einführung eines Schulfrühstückes an der Hauptschule Wickede, Stadtteilmütter, Entwicklung einer tragenden, festen Netzwerkarbeit)

5.5 Image

- Informationen über zukünftige Modernisierungsmaßnahmen offensiv publizieren (z. B. Aushang im LEG-Mieterbüro, Presseberichte, Mieterversammlung)
- Positive Entwicklungen regelmäßig über die Presse kommunizieren

5.6 Entwicklungskonzept EKZ/Einzelhandel

Die Vorlage des notwendigen Entwicklungskonzeptes für das EKZ durch die LEG bleibt abzuwarten. Folgende Möglichkeiten sind denkbar:

- Wiederbelebung des Einzelhandels (auch mit Lebensmitteln) im EKZ

Hierbei ist zu berücksichtigen, dass dem TimeOut im Quartier oder in unmittelbarer Nähe alternative Räume zur Verfügung gestellt werden müssen. Dies gilt ebenfalls für das Aktionsraumbüro und das LEG-Mieterbüro.
- Einzelhandel (auch mit Lebensmitteln) kann hier nicht realisiert werden
 - Bauliche Aufwertung und Wiederbelebung der leerstehenden Ladenlokale (z. B. "Gesundheitszentrum")
 - Abriss der gewerblichen genutzten Gebäude Meylantstraße 91 a und 91 b und spätere Nutzung z. B. als Grünfläche oder Platz. Auch bei dieser Lösung ist es sinnvoll und notwendig, dass dem TimeOut im Quartier oder in unmittelbarer Nähe alternative Räume zur Verfügung gestellt werden.

6 Zielgruppe – zukünftige MieterInnen im Quartier

Grundsätzlich bietet die Siedlung durch den vielfältigen Wohnungsmix Angebote für nahezu jegliche familiäre Situationen.

Durch die hier mögliche barrierefreie Erschließung der Erdgeschosswohnungen mittels Rampen über die vorhandenen Laubengänge sind diese insbesondere für Ältere und Menschen mit Mobilitätsbeeinträchtigung geeignet.

7 Schlussbemerkung

Die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes werden mit den beteiligten Akteuren und weiteren involvierten Fachbereichen der Stadt Dortmund kommuniziert.

Ziele sind die Erörterung und der Anschub umsetzungsfähiger Maßnahmen.