

Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung	3
2. Analyse des Quartiers „Germaniasiedlung“	4
2.1 Quartiersabgrenzung	4
2.2 Demografischer Wandel	5
2.2.1 Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung	5
2.2.2 Altersstruktur	6
2.2.3 Haushaltsstruktur	7
2.2.4 Veränderung der Hauptwohnbevölkerung – Wanderungsdaten	7
2.3 Einkommensdaten	8
2.4 Vermietungssituation und Mietpreise	8
2.5 Gebäude und Wohnungsbestand	9
2.6 Soziale Infrastruktur	10
2.6.1 Angebote für Kinder und Jugendliche	10
2.6.2 Angebote für Senioren	10
2.6.3 Angebote für Menschen mit Behinderungen	10
2.6.4 Einzelhandel und Verkehr	11
2.6.5 Wohnumfeld	11
2.6.6 Nachbarschaften – Zivilgesellschaft	12
2.6.7 Image	13
3. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	14
4. Handlungsoptionen und Handlungsfelder	15
4.1 Wohnungsbestand/Wohnen	15
4.1.1 Für die Mietwohnobjekte, die sich im Eigentum von sog. Bestandshaltern befinden	15
4.1.2 Für die Mietwohnobjekte, die in Eigentumsmaßnahmen umgewandelt werden sollen	16
4.2 Wohnumfeld	16
4.3 Zivilgesellschaft	17
4.4 Soziale Infrastruktur	17
4.5 Verkehr	18
4.6 Image	18
4.7 Wichtiges	18
5. Ausblick	18

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 hierzu aufgrund des gesamtstädtischen Analyseansatzes nicht aus.

Gemeinsam mit der Ruhr-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 Anfang 2009 begonnen, in der Germaniasiedlung eine kleinräumige Quartiersanalyse durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet ist Teil des Statistischen Unterbezirks „Germania“ (UBZ Germania) im Stadtbezirk Lütgendortmund.

Der gesamte Mietwohnungsbestand befand sich bis Ende 2003 größtenteils im Eigentum eines überregional tätigen Wohnungsunternehmens. Zum Jahreswechsel 2003/2004 begann der Privatisierungsprozess.

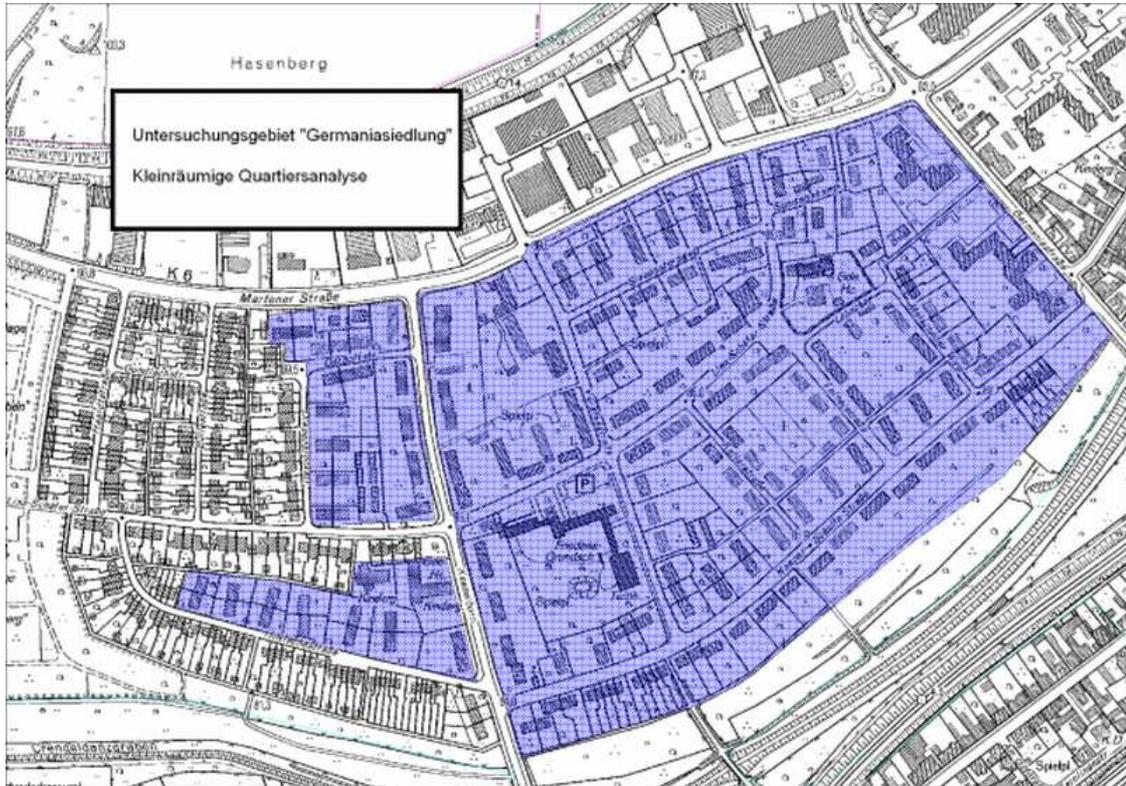
Dieser Privatisierungsprozess wurde Mitte 2004 durch eine Siedlungsvereinbarung abgeschlossen. Dank dieser Vereinbarung, die zwischen der neuen Eigentümerin, dem Mieterbeirat der Siedlung, den Dortmunder Mietervereinen und der Stadt Dortmund abgeschlossen wurde, konnte der bisherige Privatisierungsprozess weitgehend sozialverträglich abgewickelt werden. Über die Folgen der Privatisierung wird noch eingehend berichtet.

Schlüsselindikator für die Auswahl dieses Wohnbereiches war neben der Höhe der Leerstandsquote die Tatsache, dass das Quartier innerhalb eines der 13 im Rahmen des Aktionsplanes „Soziale Stadt“ ermittelten Aktionsräume liegt. 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 des Wohnquartiers aufzeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen beinhaltet. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Wohnquartier zukunftsfähig zu gestalten.

2. Analyse des Quartiers „Germaniasiedlung“

2.1 Quartiersabgrenzung



Das Quartier **Germaniasiedlung** umfasst 227 Wohngebäude mit insgesamt 1.164 Wohnungen. Davon unterliegen derzeit 126 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen (öffentliche Förderung). Rund zwei Drittel der Wohnungen befinden sich im Eigentum von zwei überregionalen Immobiliengesellschaften. Der verbleibende Bestand verteilt sich auf eine Fondsgesellschaft – sogenannte Private-Equity – (8 %), eine Bochumer Immobilienfirma (8 %), eine Dortmunder Wohnungsgesellschaft (2 %) und eine Vielzahl privater Eigentümerinnen und Eigentümer.

Zum 31.12.2007 lebten dort 1.801 Menschen.

Das Quartier umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

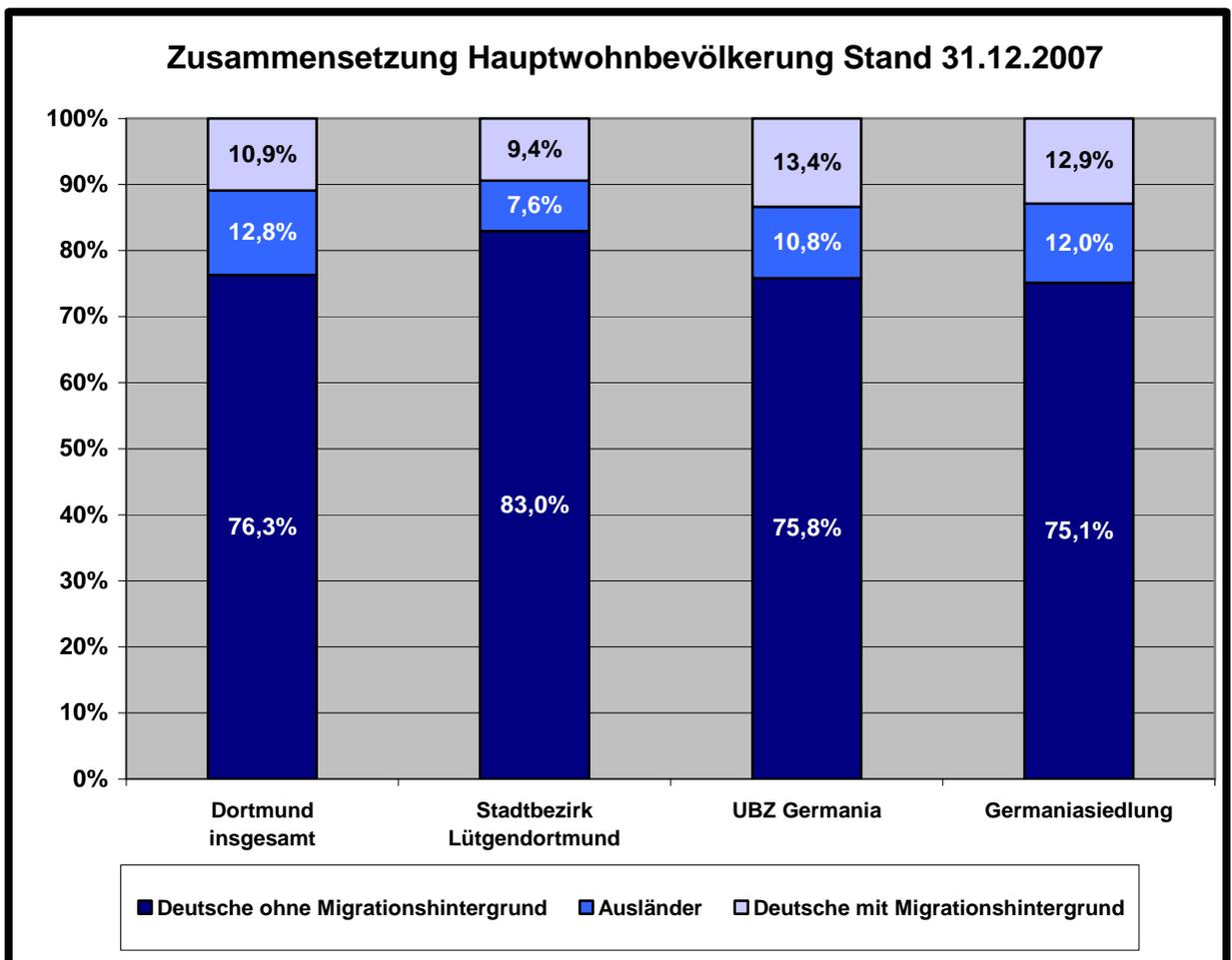
- Diepenbrockstraße 1-15
- Germaniastraße 12-26
- Kaspar-Schulte-Straße 3-33 u. 4-76
- Kesselborn 1-29 u. 2-34
- Lohacker 15
- Melscheder Weg 1-19 u. 2-12
- Sundagskamp 1 u. 2-6
- Vorstenstraße 1-31 u. 2-34
- Dörhoffstraße 1-9 u. 2-6
- Hövischstraße 5-27
- Kellerstraße 1-9 u. 2-10
- Lina-Schäfer-Straße 1-43 u. 2-42
- Martener Straße 516 u. 518
- Siebensternweg 1-19 u. 2-14
- Teinerstraße 1-13 u. 2-10

Bei der Quartiersabgrenzung wurde bewusst auf die Einbeziehung der Reiheneigenheimbebauung westlich der Straße Kesselborn verzichtet, da es sich hierbei um eine komplett andere Wohnungs- und Objektstruktur handelt.

2.2 Demografischer Wandel

2.2.1 Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung

Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung weicht nur unwesentlich von der der Gesamtstadt ab. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist leicht unterdurchschnittlich, der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund leicht erhöht.



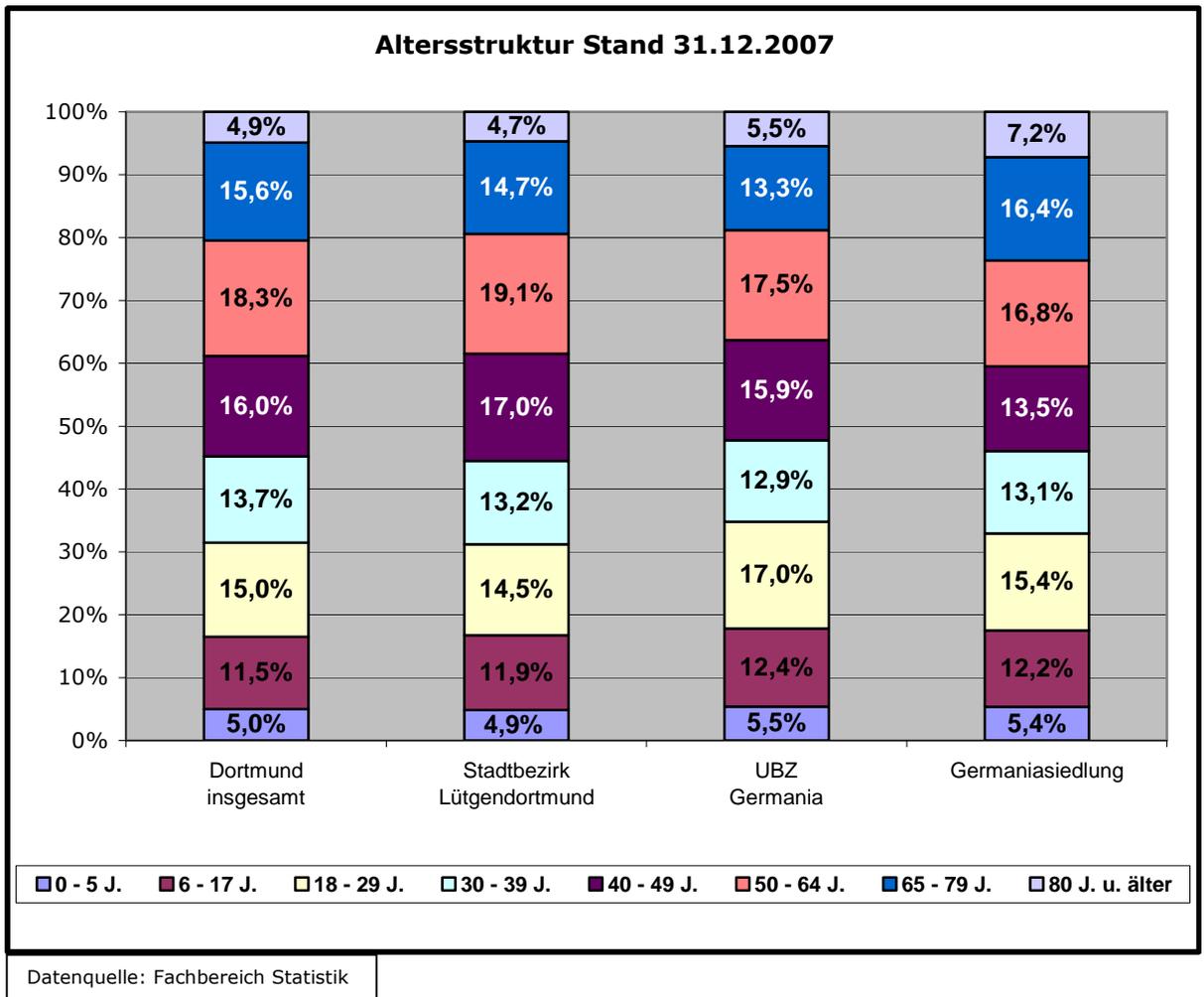
Datenquelle: Fachbereich Statistik

Nach Meinung der Experten ist das Zusammenleben im Quartier insgesamt gut, Konflikte innerhalb der Bewohnerschaft treten selten auf. Die Integration der unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen funktioniert insbesondere in den beiden Kindergärten und der Friedens-Grundschule. Neue Eigentümer werden von der bestehenden Siedlergemeinschaft angesprochen und sollen in diese einbezogen werden.

Die Experten äußerten die Annahme, dass sich die Anzahl der ausländischen Bewohner insbesondere im Laufe des vergangenen Jahres durch die Privatisierungsmaßnahmen im Quartier erhöht habe. Dies lässt sich durch die inzwischen vorliegenden statistischen Daten für 2008 nicht belegen¹.

¹ Der komplette Abschlussbericht basiert auf den Daten zum 31.12.2007, da die 2008er Daten zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht vollständig vorlagen. Die Veränderungen sind auch nur marginal.

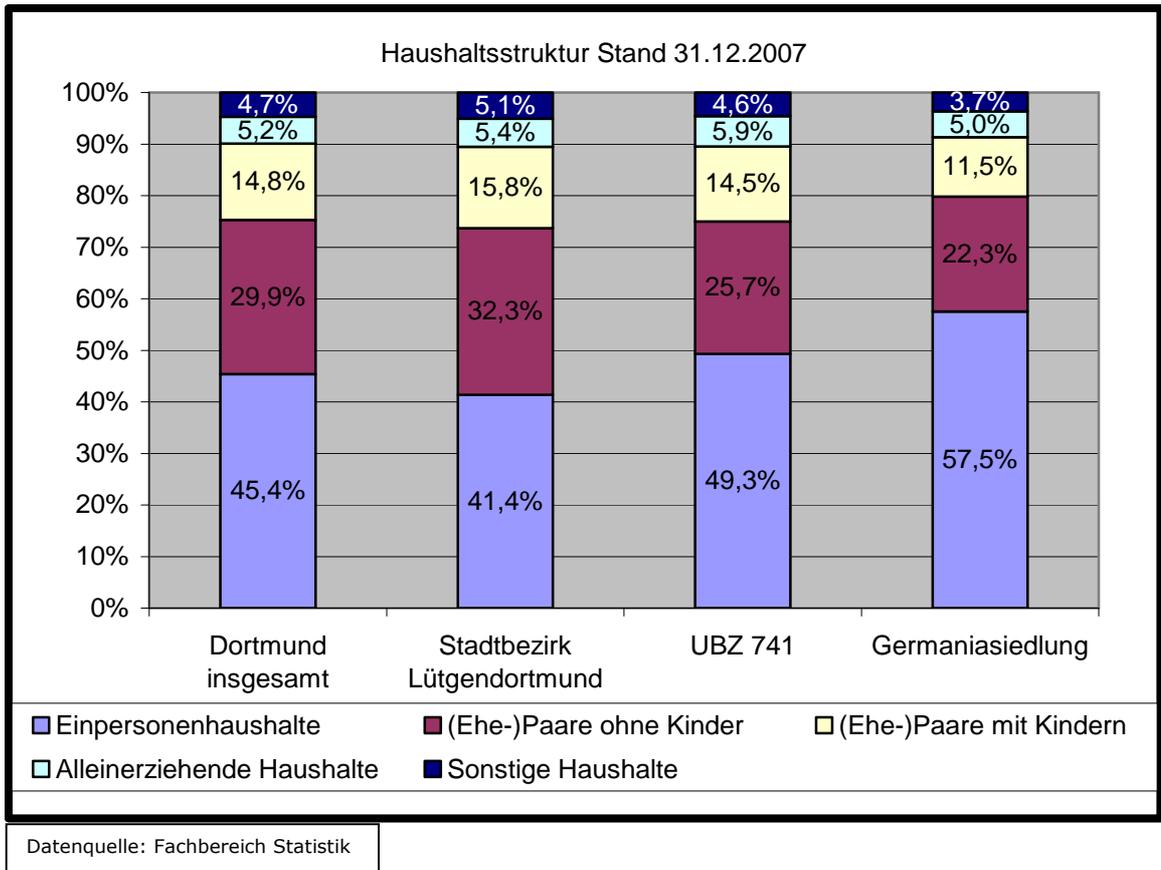
2.2.2 Altersstruktur



Die Tabelle zeigt, dass sich die Altersstruktur der Germaniasiedlung im Vergleich zur Gesamtstadt kaum unterscheidet.

Nach Expertenmeinung ist durch die Wohnungsprivatisierungen ein Umbruch in der Bevölkerungsentwicklung zu erwarten, der das Quartier lebendig hält!

2.2.3 Haushaltsstruktur



Die Zahl der Einpersonenhaushalte liegt im Quartier mit 57,5 % deutlich über, die Zahl der (Ehe-)Paare ohne Kinder und die Zahl der (Ehe-)Paare mit Kindern deutlich unter dem städtischen Durchschnitt. Dieses Ergebnis lässt sich auf die anzutreffenden Siedlungsstrukturen – überwiegend kleine Wohnungen aus den 50er Jahren, hohe Zahl von Bergarbeiterwitwen – zurückführen. Hinsichtlich der Haushaltsstruktur ist durch die laufenden Wohnungsprivatisierungen (Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumsmaßnahmen i. d. R. durch Zusammenlegung von zwei Wohnungen) ein Anstieg des prozentualen Anteils der (Ehe-)Paare mit Kindern zu erwarten. Dies wird von den Vergleichsdaten für das Jahr 2008 jedoch noch nicht bestätigt.

2.2.4 Veränderung der Hauptwohnbevölkerung – Wanderungsdaten

Die Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet ist in der Zeit von 2002 bis 2007 erheblich zurückgegangen. Die nachfolgende Tabelle stellt den zahlenmäßigen Rückgang im Vergleich zum Statistischen Unterbezirk, zum Stadtbezirk und zur Gesamtstadt dar:

	31.12.2002	31.12.2007	Rückgang absolut	Rückgang in %
Germaniasiedlung	1.989	1.801	188	9,5
UBZ Germania	3.953	3.784	169	4,3
Lütgendortmund	48.961	48.518	443	0,9
Gesamtstadt	587.288	583.945	3.343	0,6

Schaut man sich die Veränderungsdaten im Detail an, fällt auf, dass vornehmlich deutsche BewohnerInnen² das Quartier verlassen haben. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist mit einem leichten Anstieg um 1,4 % nahezu konstant geblieben. Laut der Experten kann der Grund darin liegen, dass häufig die ausländischen BewohnerInnen Wohnungen gekauft haben.

Die Experten sehen die Wegzugsgründe vorrangig in den laufenden Wohnungsprivatisierungen und Mieterhöhungen. Von den BewohnerInnen antworteten auf die Frage, ob zukünftig ein Wegzug aus dem Quartier geplant sei, insgesamt rund 25 % mit „ja“.

2.3 Einkommensdaten

Einkommensdaten liegen auf Quartiersebene nicht vor. Zum 31.12.2007 lag die Arbeitslosenquote im Statistischen Unterbezirk Germania mit 22,3 % deutlich höher als in der Gesamtstadt mit rund 14,0 %. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im UBZ Germania ist innerhalb des Zeitraumes von 2002 bis 2007 von 1.096 auf 1.087 um lediglich 9 Personen, das heißt umgerechnet um 0,8 %, zurückgegangen. Im gleichen Zeitraum ist diese Quote im Stadtbezirk Lütgendortmund um 2,1 % gesunken.

2.4 Vermietungssituation und Mietpreise

Die Leerstandsquote lag zum 31.12.2007 im Quartier mit 6,2 % weit über dem städtischen Durchschnittswert von 3,1 % (gesamstädtisch betrug der strukturelle Leerstand rd. 2,5 %).

Nach den Ergebnissen der Anfang 2009 durchgeführten flächendeckenden Kartierung des Untersuchungsgebietes ergibt sich eine differenzierte Betrachtungsmöglichkeit. Die durchschnittliche Quote der sichtbaren Leerstände beträgt 8,1 %. Allerdings konzentriert sich ein Großteil der Leerstände auf den Bestand der Private-Equity Gesellschaft (Leerstandsquote 19,4 %). Andere Bereiche weisen Vollvermietung aus. Dies gilt für den Bestand der Dortmunder Wohnungsgesellschaft, die Eigenheime und Eigentumswohnungsanlagen im Quartier.

Nach Mitteilung von zwei Vermietern mit umfassendem Wohnungsbestand im Quartier liegen die Nettokaltmieten zwischen 3,91 € und 5,11 € je m² Wohnfläche; im Durchschnitt beträgt der Wert rund 4,50 € je m² Wohnfläche. Dieser Mietpreis entspricht einem normalen bis günstigen Mietniveau. So gab knapp ein Drittel der befragten Bewohner an, die Wohnung aufgrund des günstigen Mietpreises angemietet zu haben.

Allerdings belaufen sich die Betriebskosten (inklusive Heizkosten) lt. Aussage einer der überregionalen Immobiliengesellschaften auf bis zu 4,30 € je m² Wohnfläche! Der Grund hierfür dürfte im sehr niedrigen energetischen Standard der Mietwohnungen liegen.

²Bei dieser Auswertung ist eine Unterteilung in Deutsche bzw. Deutsche mit Migrationshintergrund nicht möglich, da Deutsche mit Migrationshintergrund erst ab 2007 statistisch erfasst werden können.

2.5 Gebäude und Wohnungsbestand

Im Quartier befinden sich 227 Wohngebäude mit insgesamt 1.164 Wohnungen. Es handelt sich hier zu über 90 % um eine 1- bis 3-geschossige Bebauung, lediglich an der Germaniastraße befinden sich 8 Gebäude mit 4 bis 6 Vollgeschossen. 126 Wohnungen unterliegen der Mietpreis- und Belegungsbindung. 93 % der Gebäude wurden von 1949 bis 1969, lediglich 7 % nach 1970 errichtet.

53 % der Wohnungen sind 1-2-Raumwohnungen, 43 % sind 3-Raumwohnungen und lediglich 4 % verfügen über 4 oder mehr Zimmer. Dabei handelt es sich insbesondere im 50er-Jahre-Bestand um sehr kleine Wohnungen (selbst die 3-Raumwohnungen sind kaum größer als 60 m²).

Lediglich an gut einem Fünftel des Gebäudebestandes wurde eine Wärmedämmung auf die Außenfassaden aufgebracht; rund 9 % – offensichtlich privatisierte Objekte – erhielten zumindest einen Anstrich. Die übrigen Gebäude befinden sich größtenteils im ursprünglichen Bauzustand; gut 15 % davon fallen zusätzlich durch sanierungsbedürftige Fassaden auf. So wurde von den Bewohnern häufig der Wunsch nach einer Renovierung sowohl der Wohnungen (z. B. neue Bäder) als auch der Wohnobjekte geäußert. Auch wenn inzwischen die meisten Wohnungen (93 %) im Untersuchungsgebiet über Kunststofffenster verfügen, entsprechen dennoch knapp 80 % des Gebäudebestandes aus energetischer Sicht nicht mehr heutigen Wohnstandards.

37 % der Hauseingänge sind zwar ebenerdig angelegt. Allerdings sind die in den 50er Jahren errichteten Wohnungen selbst im Erdgeschoss nicht mehr barrierefrei zu erreichen.

Laut Bewohnerbefragung fühlen sich 78 % der BewohnerInnen in ihren Wohnungen wohl. Auch sind drei Viertel der Befragten mit dem Zuschnitt ihrer Wohnungen zufrieden. Das heißt, dass diese Wohnungen den derzeitigen BewohnerInnen noch ausreichen, in der Zukunft jedoch evtl. nicht mehr nachfragegerecht sind. Schließlich äußerten auch 26 % Wegzugsabsichten (Hauptgrund: „Wohnung zu klein“ aber auch „persönliche Gründe“).



Mietwohngebäude am Kesselborn
Quelle: Eigene Bilder

2.6 Soziale Infrastruktur

2.6.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Quartier befinden sich 2 Kindergärten inklusive einem Betreuungsangebot für Kinder unter 3 Jahren. Der neu gebaute evangelische Kindergarten wird inzwischen als Familienzentrum genutzt.

Direkt im Quartier liegt eine in der Form einer offenen Ganztagschule (OGS) geführte Grundschule. Im Rahmen des Aktionsraumes „Soziale Stadt Dortmund“ wird über das Familienbüro den Kindern ein nahezu kostenloses Frühstück (Elternbeitrag 3,00 € pro Monat und Kind) angeboten. Die Mittagsverpflegung für die Kinder, die an der OGS teilnehmen, erfolgt zu einem Kostenbeitrag von unter 2 € pro Mahlzeit. Außerdem gibt es an der Froschlake, in unmittelbarer Nähe zum Quartier, eine Förderschule (Förderschwerpunkt „Emotionale und soziale Entwicklung“).

Ca. 2,5 km vom Quartierszentrum entfernt befindet sich die Gesamtschule Lütgendortmund mit Integrationsklassen für Migranten (5. und 6. Schuljahr). Je nach Fahrstrecke etwa 3,5 bis 4,5 km entfernt liegt das Schulzentrum an der Bockenfelder Straße mit Hauptschule, Realschule und Gymnasium. Darüber hinaus gibt es noch eine Realschule und ein Gymnasium an der Höfkerstraße (ca. 4,5 km Entfernung).

Nach Einschätzung der Experten nimmt die Grundschule eine wichtige Rolle im Quartier ein. Sie stellt – neben der Gaststätte „Zum Treffpunkt“ – die zentrale Anlaufstelle im Quartier (z. B. auch bei Festen) dar. Aktuell wurde mit finanzieller Unterstützung durch das Familienprojekt eine Kooperation mit der Jugendfreizeitstätte Marten geschlossen. Montags und mittwochs können jetzt Kinder – nicht nur aus der Schule – ab 15:30 Uhr für zwei Stunden in den Räumen der Friedens-Grundschule spielen (derzeitige Resonanz: 30 bis 40 Kinder). Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Angebot für Kinder (bis zum Grundschulalter) sehr gut ist.

Die Befragung der Experten ergab ein ähnlich gutes Ergebnis hinsichtlich des **schulischen** Angebots für Jugendliche. **Außerschulische Angebote für Jugendliche sind dagegen kaum vorhanden.** Der Jugendtreff im evangelischen Kindergarten habe nur selten geöffnet, die Angebote der katholischen Kirche seien eher traditionell orientiert und erreichen daher nicht unbedingt eine breite Zielgruppe. Die Jugendfreizeitstätten in Lütgendortmund und Marten sind – so die Experten – zu weit von der Germaniasiedlung entfernt, als dass sie von den dort lebenden Jugendlichen angenommen werden.

2.6.2 Angebote für Senioren

Sowohl die evangelische als auch die katholische Kirche bieten Seniorentreffs und Altencafés an. Im Quartier befindet sich eine Wohngemeinschaft für Demenzerkrankte. Durch die in Kürze zu erwartende Fertigstellung des „Bethel-Neubaues“ an der Straße Kesselborn wird das Angebot für Senioren noch ausgeweitet.

2.6.3 Angebote für Menschen mit Behinderungen

Wegen der Bautypologie der Wohnungsbestände aus den 50er Jahren – fehlende Barrierefreiheit – ist in der Regel der nachträgliche Einbau von Aufzugsanlagen nicht opportun. Derartige Baumaßnahmen wären für EigentümerInnen nicht wirt-

schaftlich abbildbar. Insofern ist dieses Quartier kaum für Menschen geeignet, die z. B. auf einen Rollstuhl angewiesen sind.

Der bereits erwähnte „Bethel-Neubau“ an der Straße Kesselborn wird zukünftig Wohnplätze für Menschen mit psychischen Behinderungen bieten.

2.6.4 Einzelhandel und Verkehr

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs ist – mit gewissen Abstrichen für weniger mobile BewohnerInnen – gut. Dies ist zumindest die mehrheitliche Einschätzung der Experten und BewohnerInnen. Im Quartier oder in direkter Nähe zum Quartier befinden sich die Fruchtbörse, ein Drogeriemarkt, zwei Bäcker, ein Restaurant, eine Pizzeria, ein Kiosk und ein Frisör. Dabei haben die BewohnerInnen des südwestlichen Quartiersbereiches den weitesten Weg zur Fruchtbörse. Mit Pkw oder ÖPNV sind die vielfältigsten Angebote in Lütgendortmund und im „Indu-Park“ innerhalb weniger Minuten zu erreichen. Darüber hinaus gibt es mit dem Bringservice des REWE in Lütgendortmund und zwei „Bauernwagen“, die regelmäßig durch das Quartier fahren, alternative Einkaufsmöglichkeiten.

Laut Bewohnerbefragung sind insgesamt 65 % der Befragten sehr beziehungsweise eher zufrieden mit den Einkaufsmöglichkeiten. Allerdings bedeutet das, dass auch gut ein Drittel eher oder sehr unzufrieden ist. Der Anteil der Unzufriedenen ist in der Altersgruppe der Menschen ab 65 Jahre erwartungsgemäß deutlich höher.

Die Anbindung an den ÖPNV und an das Autobahnnetz ist sowohl aus Experten- als auch aus Bewohnersicht gut. Laut Polizei sind im Quartier keine Unfallschwerpunkte bekannt.

Verbesserungspotential sehen Experten und BewohnerInnen in einer Umgestaltung des Haltestellenknotenpunktes „Germania“ (S-Bahn und Bus). Sauberkeit und Sicherheit wurden hier bemängelt und dieser Bereich auch mehrfach als Angstraum bezeichnet.

Darüber hinaus wurde noch die starke Belastung durch den Lkw-Verkehr auf der Martener Straße und der Straße Kesselborn sowie der allgemein schlechte Zustand der Quartiersstraßen beklagt.

2.6.5 Wohnumfeld

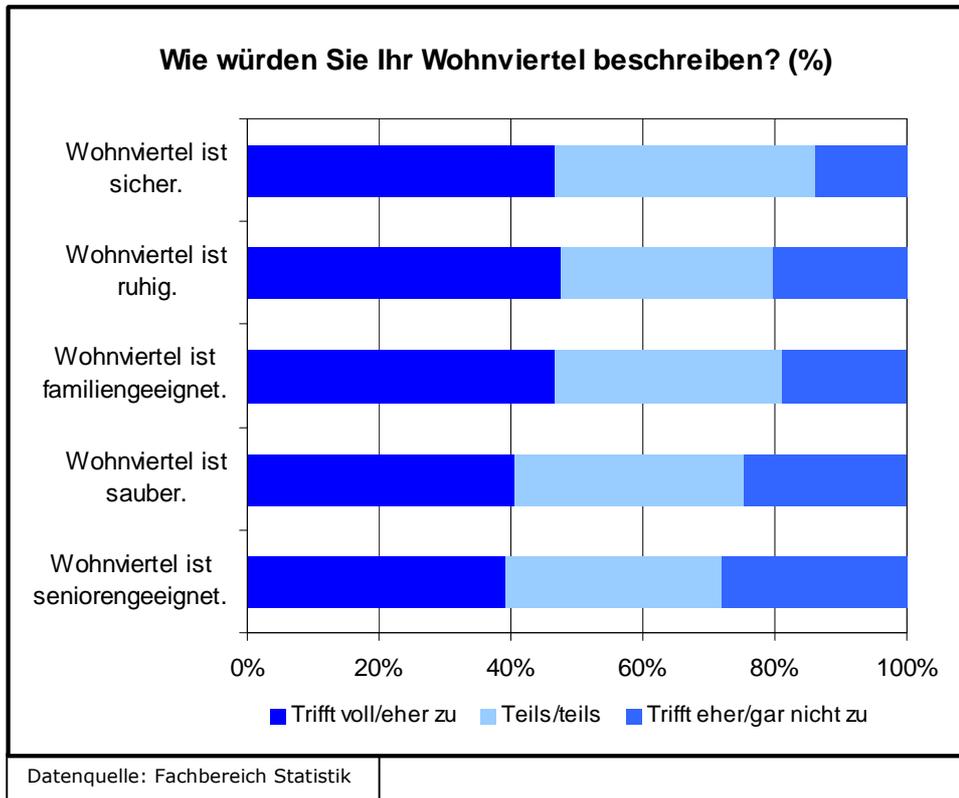
73 % der BewohnerInnen leben grundsätzlich gern oder sogar sehr gern in ihrem Wohnviertel, 23 % fühlen sich nicht besonders wohl, nur 4 % leben ungern dort. Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wurde häufig mit „Ruhige Lage“ und „Nähe zu Grünanlagen“ beantwortet.

Auch die Aussagen der Experten und die Ergebnisse der Kartierung bestätigen den Eindruck aus der Bewohnerbefragung. Es handelt sich um ein Quartier mit viel (Abstands-) Grün und vielen Mietergärten.

Die Frage nach Verbesserungswünschen für das Wohnviertel wurde am häufigsten mit „Mehr Farbe und Renovierung der Fassaden/Häuser“ und „Mehr Sauberkeit“ beantwortet, so dass diese Themenbereiche **die** zentralen Handlungsfelder aus Sicht der BewohnerInnen darstellen! Mit einigem Abstand, aber durchaus noch zahlreich, folgten Wünsche zur Quantität und Qualität der Spielplätze.

Die Mehrzahl der Experten erwartet durch die Wohnungsprivatisierungen und die damit verbundene Bindung der Neueigentümer an das Quartier eine mittel- bis langfristige Verbesserung des Wohnumfeldes.

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



Nur knapp 17 % aller Befragten haben geäußert, es gäbe Orte im Wohnviertel, die sie meiden (sog. Angsträume). Hiervon wiederum nannten die meisten Befragten den Bereich „Germaniastraße und Umgebung“ und - wie bereits erwähnt - den Haltestellenknotenpunkt „Germania“. Nach Auskunft der Polizei wird dieser Bereich schon jetzt mit erhöhter Präsenz bedacht.

2.6.6 Nachbarschaften – Zivilgesellschaft

Das Zusammenleben im Quartier verläuft nach Einschätzung der Experten überwiegend friedlich, teilweise auch harmonisch. Es gibt eine Reihe von Akteuren, die sich bereits heute im und für das Quartier engagieren. Nach der Bewohnerbefragung kann sich fast jede bzw. jeder Fünfte ein persönliches Engagement für das Quartier in den verschiedensten Bereichen vorstellen.

Der sehr aktive örtliche Mieterbeirat genießt eine hohe Akzeptanz bei der Bewohnerschaft. Er ist unter anderem bedeutsam für die Integration der durch die Wohnungsprivatisierungen zuziehenden Neueigentümer. Darüber hinaus sind im und um das Quartier herum verschiedene starke und qualifizierte Schlüsselakteure präsent.

Die mit den Schlüsselakteuren verbundenen „Einrichtungen“ bilden die für das Untersuchungsgebiet wichtigsten Zentren des Gemeinwesens im Quartier. Dort treffen sich in regelmäßigen oder unregelmäßigen Abständen nahezu alle Bewohner – egal, ob in einem Verein oder einer Interessengruppe organisiert, als Eltern der Schulkinder oder als Besucher von Festen und Veranstaltungen.

Es gibt viele Vereine verschiedenster Ausrichtungen, die für die Bewohnerschaft nutzbar ist. Zu diesen zählen unter anderem der Sportverein TB Marterloh, der die Sporthalle der Grundschule mitnutzt, die quartiersnahen Kleingartenvereine am Quartier oder der Siedlerverein Germania.

Insgesamt ist bereits ein ausgeprägtes zivilgesellschaftliches Engagement erkennbar, das unbedingt weiter gestärkt und zur Umsetzung von Entwicklungszielen genutzt werden sollte.

2.6.7 Image

Bei der Bewertung des Images des Untersuchungsgebietes ist 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 2.5 beschrieben, leben die befragten BewohnerInnen zu 78 % gern in ihrer Wohnung und zu 73 % gern in ihrem Wohnviertel. Rund ein Viertel der Befragten äußerten eine Wegzugsabsicht und begründeten diese teilweise mit „Schlechte Nachbarschaft/schlechtes Umfeld“. Demnach beurteilt die deutliche Mehrheit der BewohnerInnen ihre Wohnsiedlung mit kleineren Abstrichen („Früher war alles besser!“) insgesamt positiv.

Die Experten äußerten sich dahingehend, dass sich die BewohnerInnen stark mit ihrem Quartier identifizieren. Es fiel mehrfach der Satz „Wir sind Germani(an)er!“ Auch der Einsatz der im Siedlungsbereich Aktiven richtet sich gezielt auf den Erhalt und die Förderung der Bewohnergemeinschaft.

Das Außenimage des Quartiers wird von der Mehrzahl der Experten als gut bis neutral, jedenfalls nicht negativ, eingeschätzt. Positiv beurteilt wurden unter anderem die in und um die Grundschule stattfindenden Feste. Nur im letzten Jahr musste das Straßenfest wegen Umbaumaßnahmen an der Schule ausfallen.

Darüber hinaus betreibt ein Schlüsselakteur des Quartiers eine Homepage. Unter www.germania-siedlung.de findet man Informatives, Aktuelles und auch Unterhaltendes. Auch eine durchaus positive Berichterstattung der lokalen Presse im Zusammenhang mit Veranstaltungen der Grundschule und Projekten der Vereine, Parteien sowie anderen Gemeinschaften in Marten und Lütgendortmund stärkt das Image.

3. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- Ruhiges Quartier (nicht Martener Straße, Kesselborn)
- Gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Hohe Wohnzufriedenheit
- Viele gute Möglichkeiten zur Naherholung
- Gute Nahversorgung
- Gute soziale Infrastruktur – Angebote für:
 - Kinder und SeniorInnen
 - Heranwachsende (Betreutes Wohnen)
 - Menschen mit Migrationshintergrund
 - Demenzerkrankte
 - Psychisch Behinderte (Neubau Bethel)
- Starker Mieterbeirat
- Friedens-Grundschule als zentrale Anlaufstelle
- Engagierte Vereine und Schlüsselakteure
- Quartiersveranstaltungen

Schwächen

- Erhöhte Leerstandsquote
- Gebäudebestand (zwar solide) mit gravierenden Defiziten:
 - Zu kleine Wohnungen
 - Instandhaltungs- und Modernisierungstau
 - Fehlende energetische Maßnahmen
- Keine außerschulischen Angebote für Jugendliche
- Marode Spielplätze
- Angsträume (Germaniastraße, Haltestellenknotenpunkt „Germania“)
- Schlechter Straßenzustand

Chancen

- Positive Perspektiven durch den Aktionsraum „Soziale Stadt“
- Quartiershausmeister (ggf. zum 01.07.2009)
- Bestandsaufwertung durch Wohnungsprivatisierungen
- Gutes Innenimage
- Gutes bis neutrales Außenimage

Risiken

- Schlechter Zustand der nicht privatisierten Wohnobjekte
- Gesamtwirtschaftliche Entwicklung als Privatisierungshemmnis
- Monostrukturelles Angebot an Kleinwohnungen → Vermietungshemmnis

4. Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden im Rahmen eines amtsinternen Workshops auf Grundlage der vorstehenden „Stärken/Schwächen – Chancen/Risiken-Matrix“ entwickelt. Außerdem wurden die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes auch mit einigen lokalen Akteuren und Experten diskutiert und abgestimmt.

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 stabilisiert und verbessert werden kann.

4.1 Wohnungsbestand/Wohnen

4.1.1 Für die Mietwohnobjekte, die sich im Eigentum von sog. Bestandshaltern befinden

- Optische Aufwertung der Fassaden (Farbkonzept, Hauseingänge und Treppenhäuser, ggf. Anbringen von Außenbeleuchtung und Gegensprechanlagen, Instandsetzung/Erneuerung der Briefkästenanlagen).
- Anpassung der Wohnungen an heutige mittlere Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie Modernisierung der Bäder; nur im Einzelfall Veränderung der Grundrisse und Maßnahmen zur Barrierefreiheit.
- Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an heutige Energieeffizienz-Standards.

Gute Beispiele für die Modernisierung von identischen Wohnungsbeständen gibt es bereits heute innerhalb des Quartiers. Hier hat ein Eigentümer zukunftsorientiert in den Wohnungsbestand investiert, mit dem Ergebnis einer Vollvermietung!



**Mietwohngebäude Sundagskamp
unmodernisiert
Quelle: Eigene Bilder**



**Mietwohngebäude Kaspar-Schulte Straße
mit Vollmodernisierung
Quelle: Eigene Bilder**

4.1.2 Für die Mietwohnobjekte, die in Eigentumsmaßnahmen umgewandelt werden sollen

An dieser Stelle wird noch einmal erwähnt, dass eine Bochumer Immobilienfirma zum Jahreswechsel 2003/2004 große Teile des Wohnungsbestandes mit der Absicht erworben hatte, diese weiterzuverkaufen (Kapitel 1). Derzeit befinden sich noch etwa 8 % der Wohnungen, die privatisiert werden sollen, im Eigentum dieser Firma. Auch eine der überregional tätigen Immobiliengesellschaften ist bestrebt, einige geeignete Gebäude aus ihrem Wohnungsbestand zu privatisieren. Erfahrungen aus anderen Quartieren zeigen, dass bei bestehenden Verkaufsabsichten Investitionen in diese Bestände unterbleiben.

Unter Berücksichtigung der aktuellen gesamtwirtschaftlichen Lage ist eher nicht davon auszugehen, dass die beabsichtigte Privatisierung zügig abgeschlossen werden kann. Dies bedeutet, dass die damit einhergehende weitere Modernisierung von Häusern stagniert. Daher ist die Gefahr groß, dass sich in diesen Teilbeständen die Leerstände weiter erhöhen. Es ist zu befürchten, dass der Zustand dieser Objekte eine äußerst negative Wirkung auf das Gesamtquartier ausübt. Aus diesem Grund sollten alle beteiligten Akteure das Ziel verfolgen, weiterhin in Gesprächen und Verhandlungen auf die Eigentümer konkret einzuwirken. In letzter Konsequenz sollte hier aber auch über einen Rückbau nicht mehr marktgerechter Wohnungen nachgedacht werden.



Wohngebäude
Kaspar-Schulte-Straße
Quelle: Eigene Bilder

4.2 Wohnumfeld

- Schnelle Beseitigung von Graffiti am Schulgelände.



Sporthalle Friedens-Grundschule
Quelle: Eigene Bilder

- Umgestaltung des Haltestellenknotenpunktes Germania (z. B. Aufgang zum Bahnsteig in Fahrtrichtung Unna offener gestalten)
- Mehr Polizeipräsenz bzw. Service- und Präsenzdienst im Bereich Germaniastraße und am Haltestellenknotenpunkt „Germania“.

4.3 Zivilgesellschaft

- Spielplatzpaten werben (siehe auch Kapitel 2.6.4 und 4.4).
- Vereinsinitiative – Tag der Vereine (Darstellung der Vereine) mit entsprechender intensiver Werbung – Sponsoring für Mitgliedsbeiträge.
- Nachbarschaftshilfe für Senioren aufbauen („Dienstleistungsbörse“ für Einkäufe, Arztgänge, ...). Es gab lt. Bewohnerbefragung bereits 7 Freiwillige. Ggf. Ausgänge in Ladenlokalen.
- Neueigentümer in die bestehenden Strukturen des Mieterbeirates oder der Siedlergemeinschaft einbeziehen (zunächst auch nur informell).

4.4 Soziale Infrastruktur

- Aufwertung des privaten Spielplatzes zwischen Kesselborn und Vorstenstraße als zentrale Spielfläche und Überarbeitung der übrigen kleinen Spielflächen. Dabei Einbeziehung der Kinder favorisieren.



Spielplatz im Quartier
Quelle: Eigene Bilder

- Angebote für Jugendliche schaffen:
 - Personen finden, die Jugendliche anleiten (z. B. für Spieleaktivitäten). Ggf. Einbeziehung des städtischen Jugendamtes.
 - Spiel- und Sportfläche Kesselborn nutzen.
 - Raum im Stephanus-Kindergarten nutzen.
 - Vereine bei der Jugendarbeit unterstützen.

- Schulmittagessen auch in Zukunft bezahlbar machen. Sponsoring aufbauen (hierbei auch das städtische Intranet nutzen – also gezieltes Ansprechen der städtischen Beschäftigten). Dies gilt auch für das gemeinsame Frühstück!
- Infotag „Energieeinsparung“ vor Ort.
Z. B. Info-Mobil der DEW auf dem Parkplatz der Fruchtbörse.
- Beratungsangebote für private Käufer und Kaufinteressenten zum Thema energetische Sanierung und Modernisierung schaffen.
- Grundsätzlich sollte der Aktionsraumbeauftragte in alle Aktivitäten rund um den Aktionsraum einbezogen werden!

4.5 Verkehr

- Experten würden es begrüßen, wenn ein Teilstück der Straße Kesselborn - auf Höhe der Grundschule (an der Fußgängerampel) - zur Tempo-30-Zone „umgewidmet“ würde.
- Instandsetzung der Quartiersstraßen

4.6 Image

- Alle Aktivitäten über die Presse und das Internet veröffentlichen.
- Homepage www.germania-siedlung.de unterstützen und einbinden.

4.7 Wichtiges

Laut Experten müssen die im Aktionsraum geplanten Maßnahmen erheblich schneller umgesetzt werden. Die Experten sehen ansonsten die Gefahr, dass die bisher sehr hohe Beteiligung und das hohe Interesse der verschiedensten Akteure zurückgeht und somit der Prozess deutlich an Eigendynamik verliert. Außerdem wurde der städtische Zuschussbetrag als zu gering erachtet.

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.