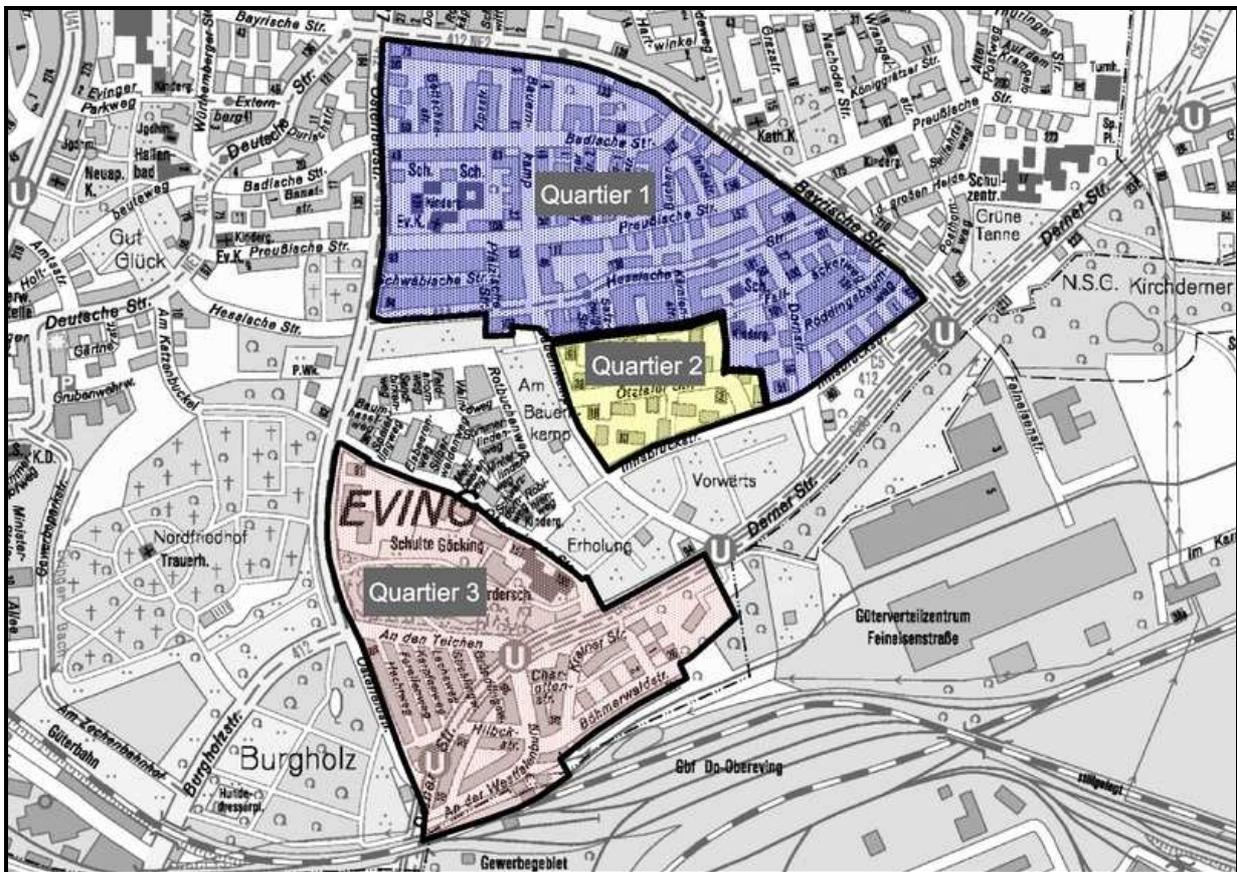


# Kurz- und Abschlussbericht

## Kleinräumige Quartiersanalyse „Obereving-Süd“



<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Quartiersabgrenzung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Kurzfassung</b> .....	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Analyse des Quartiers „Obereving-Süd“</b> .....	<b>12</b>
4.1	Demografischer Wandel.....	12
4.2	Beschäftigungsdaten .....	14
4.3	Gebäude- und Wohnungsbestand .....	15
4.4	Vermietungssituation und Mietpreise.....	19
4.5	Soziale Infrastruktur .....	20
4.6	Einzelhandel und Verkehr .....	21
4.7	Wohnumfeld .....	22
4.8	Zivilgesellschaft und Nachbarschaft.....	24
4.9	Image .....	25
<b>5</b>	<b>Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken</b> .....	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Handlungsoptionen und Handlungsfelder</b> .....	<b>28</b>
6.1	Wohnungsbestand/Wohnen.....	28
6.2	Wohnumfeld .....	28
6.3	Zivilgesellschaft.....	28
6.4	Soziale Infrastruktur .....	29
6.5	Image .....	29
6.6	Einzelhandel/Gewerbe .....	29
6.7	Strategische Stadtentwicklung .....	29
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkung</b> .....	<b>29</b>

# 1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnungswesen hat im Frühjahr 2011 damit begonnen, eine kleinräumige Quartiersanalyse in Obereving durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet umfasst den südlichen Teil Oberevings und untergliedert sich in drei Bereiche. Diese werden im folgenden Kapitel noch näher beschrieben. Die drei Quartiere liegen im Statistischen Unterbezirk „Obereving“ (UBZ 123) im Stadtbezirk Eving und zählen zu einem der 13 im Rahmen des Aktionsplanes „Soziale Stadt Dortmund“ ermittelten Aktionsräume.

Auf den folgenden Seiten finden Sie nach der Abgrenzung der drei Teilbereiche zunächst eine Kurzversion und anschließend einen ausführlichen Bericht über die Ergebnisse der kleinräumigen Quartiersanalyse.

Diese Analyse umfasst die Erhebung kleinräumiger Daten und Fakten, ExpertInnen-interviews<sup>1</sup> und eine vom Fachbereich Statistik durchgeführte BewohnerInnenbefragung<sup>2</sup>.

Das Ergebnis der gerade abgeschlossenen Untersuchung geht weit über eine reine Problemanalyse hinaus. So werden insbesondere Stärken und Entwicklungspotentiale innerhalb der Wohnquartiere aufgezeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen dargestellt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, die Wohnquartiere zukunftsfähig zu gestalten.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2010.

Amt für Wohnungswesen

Dortmund, im August 2011

---

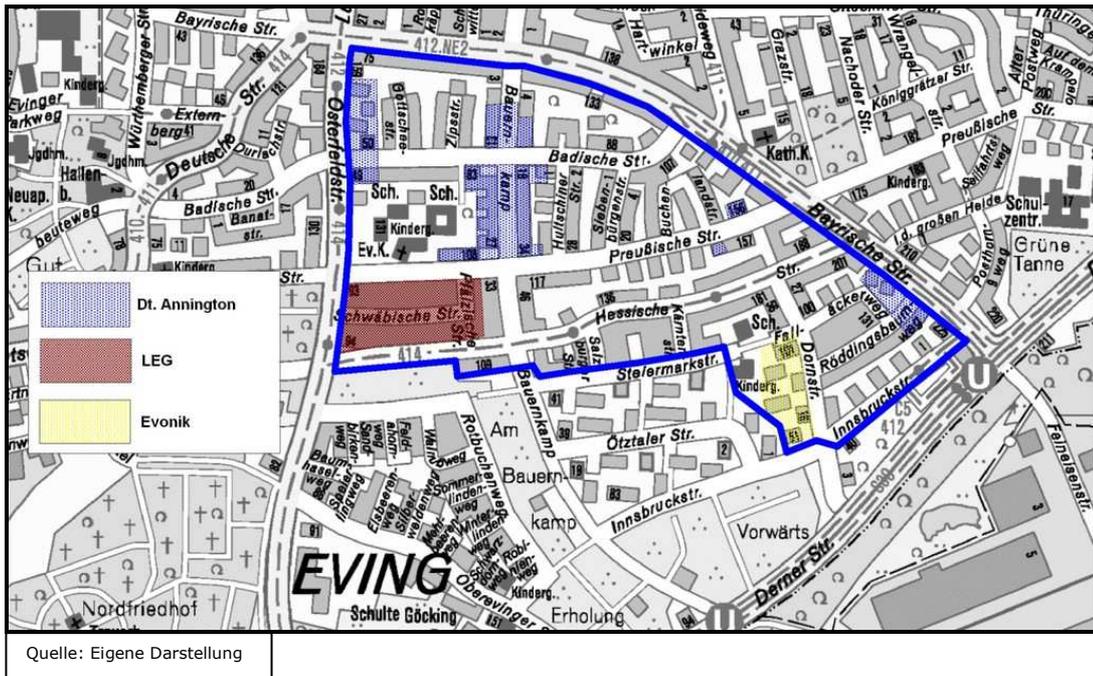
<sup>1</sup> Für die aktuelle Analyse wurden ExpertInnen aus den Bereichen Politik, Jugend und Soziales, Schule, Kirche, Markt, Polizei, Zivilgesellschaft und Mieterverein interviewt.

<sup>2</sup> Für die BewohnerInnenbefragung wurden in den drei Quartieren insgesamt 3.500 Personen ab 18 Jahre mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Die Rücklaufquoten lagen bei 35,8 % in Quartier 1, 28,0 % in Quartier 2 und 27,0 % in Quartier 3. Bislang wurden im Rahmen kleinräumiger Quartiersanalysen insgesamt 19 Befragungen durchgeführt.

## 2 Quartiersabgrenzung

Bereits bei der Quartiersfestlegung wurde deutlich, dass sich die drei ausgewählten Bereiche erheblich unterscheiden. Daher ist es erforderlich, die Analyse für die einzelnen Bereiche getrennt darzustellen.

### Quartier 1

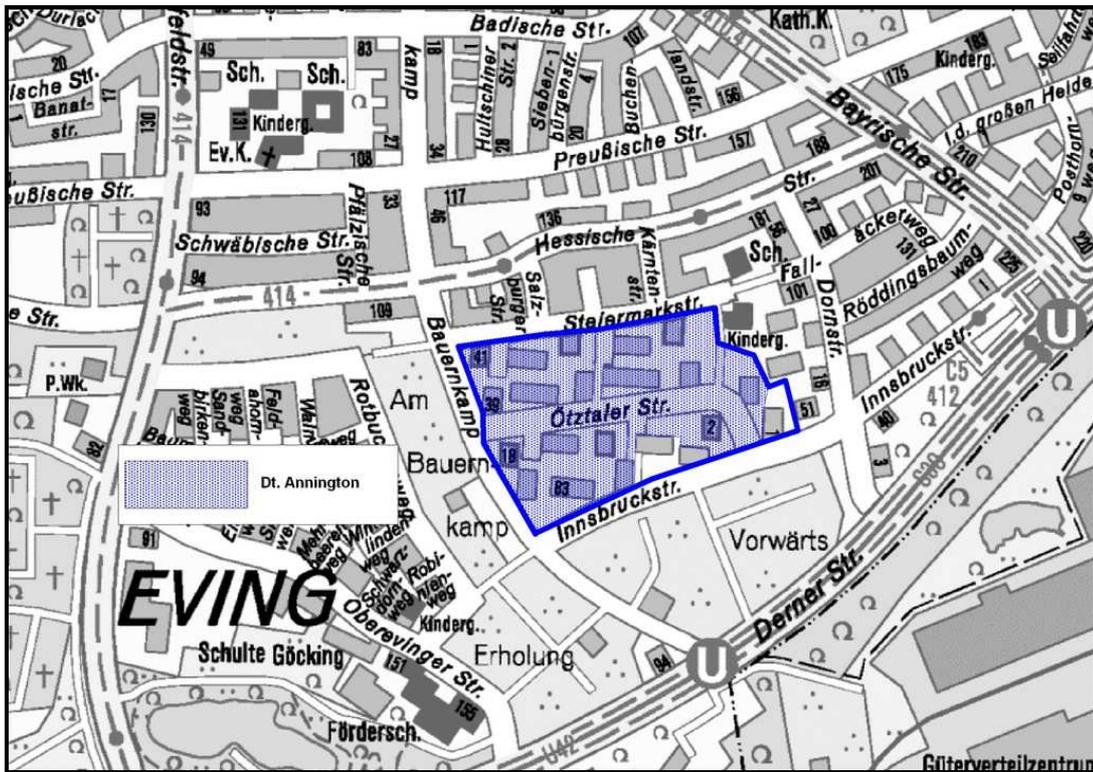


Das Quartier erstreckt sich südlich der Bayrischen Straße und umfasst 571 Wohngebäude mit 1.919 Wohnungen. Von den insgesamt rund 1.500 Mietwohnungen befinden sich circa 20 % im Eigentum der Deutschen Annington, 16 % im Eigentum der LEG, 6 % im Eigentum der Evonik Wohnen und 58 % weitestgehend in Privatbesitz.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier 1:

- Badische Straße 49-107, 50-104
- Bauernkamp 1-41, 4-52
- Bayrische Straße 75-227
- Buchenlandstraße
- Dornstraße 25, 16-56
- Falläckerweg
- Gottscheestraße
- Hessische Straße 107-201, 94-190
- Hultschiner Straße
- Innsbruckstraße 1-55
- Kärntenstraße
- Osterfeldstraße 117-159
- Pfälzische Straße
- Preußische Straße 91-165, 96-156
- Röddingsbaumweg
- Salzburger Straße
- Schwäbische Straße
- Siebenbürgenstraße
- Steiermarkstraße 69, 72-96
- Zipsstraße

## Quartier 2



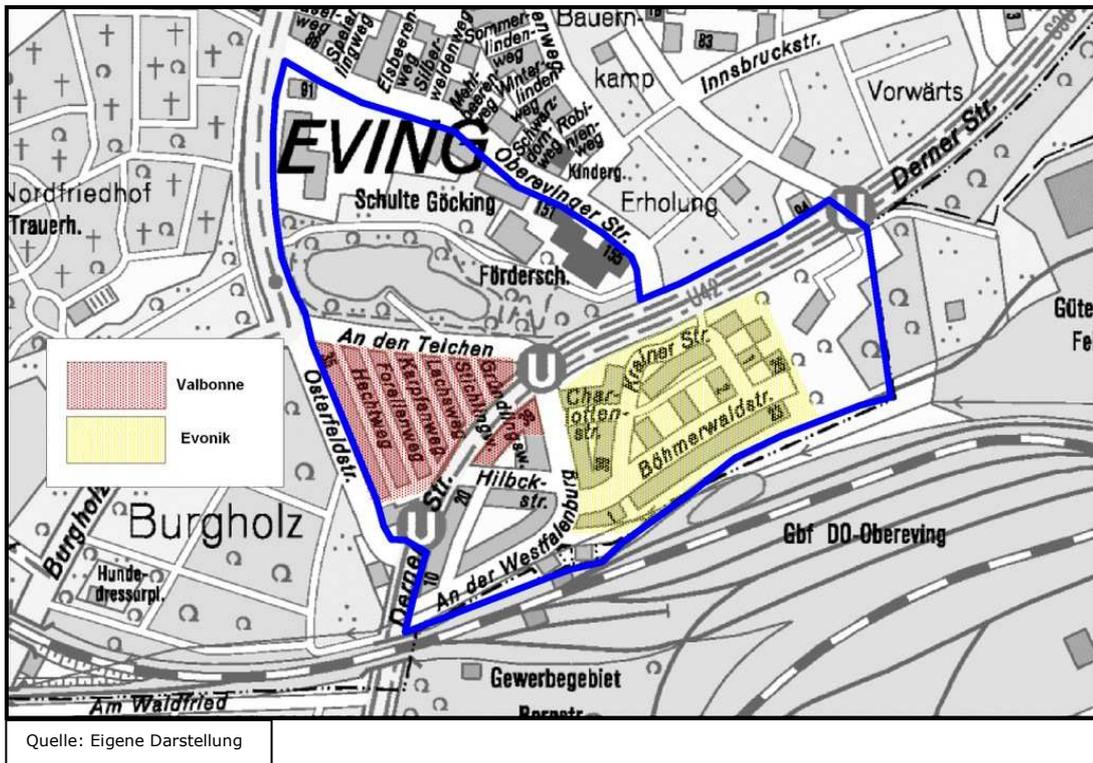
Quelle: Eigene Darstellung

Das Quartier liegt zwischen Steiermarkstraße und Innsbruckstraße. Das Gebiet umfasst 49 Wohngebäude mit 508 Wohnungen. Bis zur Umwandlung von 52 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen im Jahr 2005 befanden sich alle Wohnungen im Eigentum der Deutschen Annington. Aktuell beträgt die Zahl der in Privatbesitz befindlichen Wohnungen weniger als 5 %.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier 2:

- Innsbruckstraße 61-87
- Öztaler Straße
- Steiermarkstraße 41-57

## Quartier 3



Das Quartier liegt am Anfang der Derner Straße zwischen Osterfeldstraße und Eisenbahntrasse. Unter Einbeziehung der Eigentumsobjekte umfasst Quartier 3 insgesamt 215 Wohngebäude mit 770 Wohnungen. 53 % der Mietwohnungen befinden sich im Eigentum der Valbonne, 36 % im Eigentum der Evonik Wohnen und 11 % in Privatbesitz.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier 3:

- An der Westfalenburg
- Böhmerwaldstraße
- Charlottenstraße
- Derner Straße 1-57
- Forellenweg
- Gründlingsweg
- Hechtweg
- Hilbckstraße
- Karpfenweg
- Krainer Straße
- Lachsweg
- Oberevinger Straße 89-155
- Osterfeldstraße 11-45
- Stichlingweg

### 3 Kurzfassung

#### Grunddaten (Stand 31.12.2010)

	Quartier 1	Quartier 2	Quartier 3
• Wohngebäude	571	49	215
• Wohnungen	1.919	508	770
• BewohnerInnen	3.321	1.309	1.681

	Quartier 1 in %	Quartier 2 in %	Quartier 3 in %	Gesamtstadt in %
• Struktureller Leerstand	2,6	2,7	12,5	3,2
• Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2005 - 2010	+0,5	+12,8	-9,8	-1,5
• Ausländeranteil	14,9	32,0	40,8	12,6
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	18,0	28,7	24,2	16,4
• Arbeitslosenquote <sup>3</sup>	16,9 (im UBZ 123)	16,9 (im UBZ 123)	16,9 (im UBZ 123)	12,7

#### Quartiersrelevante Daten

##### Quartier 1

- Heterogener, gepflegter Gebäudebestand in überwiegend zweigeschossiger Bauweise mit vielen Facetten (Mietwohngebäude, Eigenheime, Gewerbe, Handwerk, Dienstleistung).
- Knapp die Hälfte der Gebäude mit Wärmedämmung, bislang keine Dämmung an den Objekten der Deutschen Annington (55 Gebäude).
- Überwiegend kleinere Mietwohnungen mit 2-3 Räumen (bis 69 m<sup>2</sup>).
- Nettokaltmiete durchschnittlich 4,45 - 4,85 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.
- Viel Grün, gepflegte (Mieter-)Gärten.

##### Quartier 2

- Ende der 60er Jahre errichtete 3- bis 4-geschossige Zeilenbauweise sowie sechs 8-geschossige Punkthochhäuser mit gepflegtem Abstandsgrün und Spielplätzen.
- Alle Gebäude („Duo-Bauweise“) ohne Wärmedämmung.
- 88 % 3-Raum-Wohnungen (70-72 m<sup>2</sup>), 12 % 4-Raum-Wohnungen (83-84 m<sup>2</sup>).
- Nettokaltmiete bei drei Viertel der Wohnungen unter 4,41 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich.
- 2005 wurden 52 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt.

<sup>3</sup> Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

### Quartier 3

- Ende der 50er Jahre errichtete und 2008 insbesondere energetisch umfangreich modernisierte 2- bis 3-geschossige Zeilenbauweise mit gepflegten Grünanlagen und Spielplätzen der Evonik Wohnen südöstlich der Derner Straße.
- Anfang der 50er Jahre errichtete und seit Jahren stark vernachlässigte und nicht wärme gedämmte 2- bis 3-geschossige Zeilenbauweise mit mangelhaft gepflegten Grünanlagen und Spielplätzen der Valbonne in der „Fischsiedlung“ und entlang der Derner Straße.
- Neben den quartierprägenden Beständen von Evonik Wohnen und Valbonne gibt es noch 58 weitere Objekte (Mietwohngebäude, Wohneigentumsanlagen, Eigenheime) in größtenteils ordentlichem Zustand.
- Überwiegend kleinere Mietwohnungen mit 2-3 Räumen (bis 69 m<sup>2</sup>). Einige große Wohnungen nach Wohnungszusammenlegungen in der „Fischsiedlung“.
- Nettokaltmiete durchschnittlich 5,65 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich in den modernisierten Beständen der Evonik Wohnen. Keine verlässlichen Daten zu den übrigen Beständen, nach ExpertInneneinschätzung „günstige Mieten“.
- Viel Grün in und um das gesamte Quartier 3, überwiegend ungepflegte Mietergärten in der „Fischsiedlung“.

## Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung und ExpertInneninterviews<sup>4</sup>

### Quartier 1

- **Hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht:**
  - 87 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
  - 84 % leben gern im Quartier.
  - 15 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- 93 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:  
Familiäre Gründe, gute Verkehrsanbindung, Wohnbereich gefällt.
- Die ÖPNV- und Verkehrsanbindung, aber auch die weitestgehend ruhige Lage mit viel Grün und guten Naherholungsmöglichkeiten gefällt.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Allgemein mehr Sicherheit und Sauberkeit.
  - Sanierung/Modernisierung der Gebäude.
  - Instandsetzung einiger Straßen.

### Quartier 2

- **Unterdurchschnittliche Wohnzufriedenheit, hohe Wegzugsabsicht:**
  - 65 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
  - 63 % leben gern im Quartier.
  - 39 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.

---

<sup>4</sup> Die Einschätzungen der ExpertInnen und der BewohnerInnen stimmen nicht immer vollständig überein. Nähere Informationen können dem ausführlichen Teil des Abschlussberichtes entnommen werden.

- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:  
Familiäre Gründe, gute Verkehrsanbindung, preisgünstige Wohnung.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:  
Schlechtes (soziales) Umfeld.
- 67 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden.
- Die weitestgehend ruhige Lage mit viel Grün und die Nähe zu den umliegenden Kleingartenanlagen gefallen.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Mehr Sauberkeit.
  - Weniger (Nachbarschafts-)Lärm.
  - Besserer Service der Deutschen Annington.

### Quartier 3

- **Hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht** in den Beständen der **Evonik Wohnen**:
  - 80 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
  - 70 % leben gern im Quartier.
  - 20 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- **Sehr geringe Wohnzufriedenheit, sehr hohe Wegzugsabsicht** in den Beständen der **Valbonne**:
  - 49 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
  - 42 % leben gern im Quartier.
  - **63 %** planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:  
Gute Verkehrsanbindung, familiäre Gründe, Nähe zu Freunden und Bekannten.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:  
Schlechtes (soziales) Umfeld.
- 49 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden.
- Die ÖPNV- und Verkehrsanbindung, aber auch die weitestgehend ruhige Lage mit viel Grün und die Nähe zur Parkanlage „An den Teichen“, gefallen.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Mehr Sauberkeit.
  - Mehr Sicherheit, mehr Polizeipräsenz.
  - Bessere Einkaufsmöglichkeiten.

## Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

#### Quartiere 1 bis 3

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Weitestgehend ruhige Quartiere mit viel Grün
- Alle Schulformen „vor Ort“
- Gute Naherholungsmöglichkeiten
- Gute soziale Infrastruktur (auch für MigrantInnen)
- Weitestgehend günstiges Mietniveau
- Überdurchschnittlich hohe Wohndauer

#### Quartier 1:

- Gute Nahversorgung
- Niedrige Leerstandsquote
- Ausgewogene Sozial- und Bevölkerungsstruktur
- Gute Nachbarschaften
- Heterogenes, solides Wohngebiet mit sehr hoher Wohnzufriedenheit
- Sauberes Quartier, viele gepflegte (Mieter-)gärten
- Hochwertig energetisch modernisierter Bestand der Evonik Wohnen

#### Quartier 2:

- Gute Nahversorgung
- Gutes Wohnungsangebot für Familien
- Hoher Anteil junger BewohnerInnen

#### Quartiere 3:

- Hochwertig energetisch modernisierter Bestand der Evonik Wohnen
- Hoher Anteil junger BewohnerInnen

### Schwächen

#### Quartiere 1 bis 3

- Teilweise Gebäude- und Wohnungsbestand mit Defiziten:
  - Instandhaltungs- und Modernisierungsstau
  - Fehlende energetische Maßnahmen
- Zu wenig Kita-Plätze insbesondere für Kinder unter 3 Jahren
- Mangel an außerschulischen Angeboten für Jugendliche
- Integrationsdefizite (insbesondere mangelnde Sprachkenntnisse)

#### Quartier 2:

- Geringe Wohnzufriedenheit, hohe Wegzugsabsicht
- Erhebliche Beeinträchtigung durch Nachbarschaftslärm

#### Quartier 3:

##### Bestand der Valbonne Real Estate

- Hohe Leerstandsquote und starker Bevölkerungsrückgang
- Geringe Wohnzufriedenheit, hohe Wegzugsabsicht
- Eigentümerin ohne Investitionsbereitschaft
- Erhebliche Beeinträchtigung durch mangelnde Sauberkeit und Nachbarschaftslärm

### Chancen

- Aktionsplan „Soziale Stadt Dortmund“
- Hohe Identifikation mit dem Wohnviertel und dem Stadtbezirk in Quartier 1

### Risiken

- Eher negatives Außenimage
- Schlechter Zustand des Wohnungsbestandes der Valbonne Real Estate in Quartier 3

## Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Anpassung der Wohnungen entsprechend heutiger mittlerer Standards (z. B. Sanitär- und Elektroinstallationen, Bäder).
- Weitere Anpassung der Gebäude und Heizungen auch an verbesserte Energieeffizienz-Standards (z. B. Wärmedämmung).
- Umgestaltung von Ampel- und Stromverteilerkästen (z. B. im Rahmen von Projekten mit Schülern oder arbeitslosen Jugendlichen).
- Angebote zum Kennenlernen der verschiedenen Kulturen z. B. durch Themenveranstaltungen und interkulturelle Treffpunkte unter Einbeziehung der MIA-DO<sup>5</sup> verstetigen bzw. ausweiten.
- Umsetzung und Fortführung der Aktionsraumprojekte unter anderem mit den Schwerpunkten:
  - Bildung, insbesondere Sprachförderung.
  - Soziales Miteinander, Integration.
  - Vernetzung von Akteuren und Organisationen.
- Deutliche Erhöhung der Kinderbetreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren.
- Schaffung eines „Aufenthaltsraumes/Treffpunktes“ für Jugendliche unter deren konzeptioneller Beteiligung (z. B. Skaterpark, Basketball, Unterstand).
- Entwicklung eines Nutzungskonzeptes für das zukünftig leer stehende Hauptschulgebäude an der Osterfeldstraße.
- Internetauftritt des Stadtbezirksmarketings ausbauen.
- Freiwilligenbörse/Nachbarschaftshelfer (z. B. Fahrdienst für SeniorInnen)
- Zusammenarbeit zwischen ortsansässigen Gewerbebetrieben und Schulen intensivieren (Beratungsangebote, Praktika, Ausbildungsplätze, etc.).

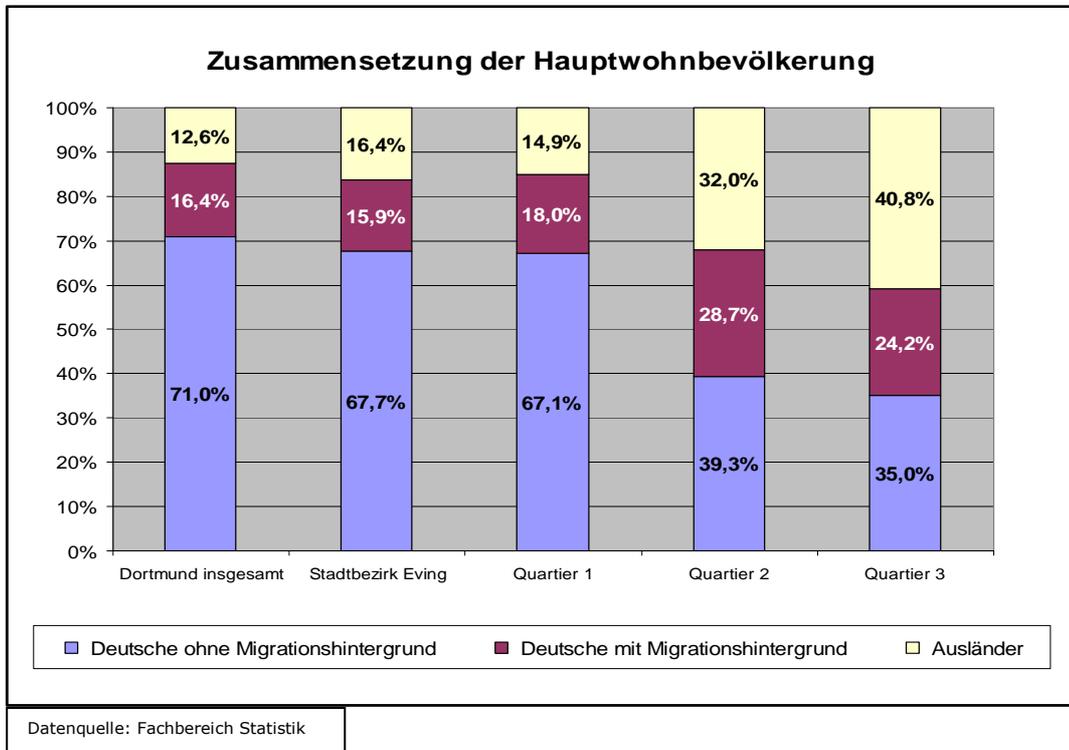
---

<sup>5</sup> Migrations- und Integrationsagentur Dortmund

## 4 Analyse des Quartiers „Obereving-Süd“

### 4.1 Demografischer Wandel

#### 4.1.1 Hauptwohnbevölkerung



In der Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung unterscheiden sich die drei untersuchten Quartiere zum Teil deutlich voneinander. Während die Struktur in Quartier 1 weitestgehend denen des Stadtbezirks Eving und der Gesamtstadt ähnelt, ist der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund in Quartier 2 und 3 im Vergleich dazu rund doppelt so hoch.

Die mit deutlichem Abstand größte Gruppe der ausländischen Bevölkerung bilden in allen drei Bereichen die türkischen BewohnerInnen.

Die ExpertInnengespräche und die BewohnerInnenbefragung haben ergeben, dass es eher selten zu nennenswerten Konflikten innerhalb der Bewohnerschaft kommt. Allerdings wurde auch deutlich, dass es durchaus in allen drei Untersuchungsgebieten nicht näher definierte Vorbehalte gegenüber der Migrantenbevölkerung gibt.

Zum Thema Integration gehen die Meinungen der ExpertInnen teilweise völlig auseinander. Die Aussagen gingen von "Es gibt überhaupt keine Schwierigkeiten!" bis zu "Integration ist hier eine Katastrophe!". Es wird beklagt, dass es den Runden Tisch "Integration" in Eving nicht mehr gibt.

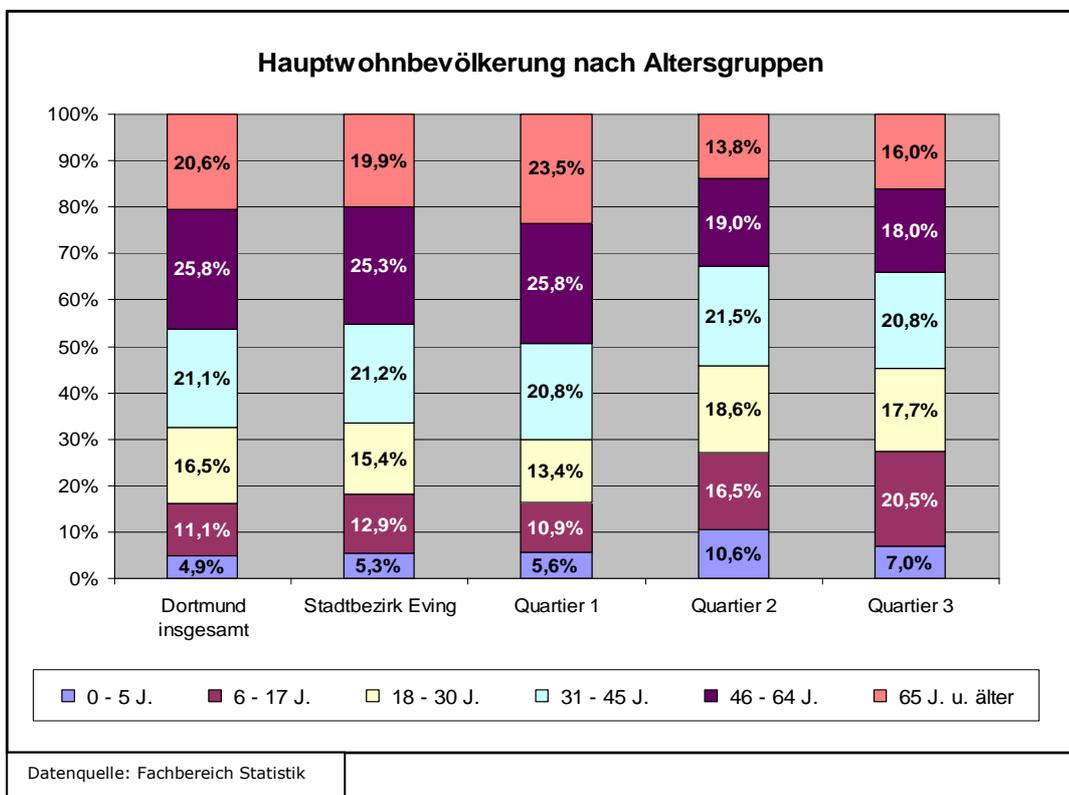
Die Hauptwohnbevölkerung hat sich in den Untersuchungsgebieten in der Zeit von 2005 bis 2010 im Vergleich zur Gesamtstadt sehr differenziert entwickelt. Während in Dortmund insgesamt ein Rückgang um 1,5 % zu verzeichnen war, erreichten Quartier 1 einen leichten Zuwachs um 0,5 % und Quartier 2 ein deutliches Plus von 12,8 %. In Quartier 3 hingegen lag der Bevölkerungsverlust bei 9,8 %.

Dabei ist der Bevölkerungszuwachs in Quartier 2 auf einen erheblichen Anstieg der dort lebenden ausländischen BewohnerInnen (+169 Personen) zurückzuführen. Der Rückgang der Bevölkerung in Quartier 3 betrifft hingegen fast ausschließlich die deutsche Bevölkerung (-168 Personen).

Die Antworten auf die Frage, ob zukünftig ein Wegzug aus dem Quartier geplant sei, fallen ebenfalls sehr unterschiedlich aus (Wegzugsgründe siehe Kapitel 4.4). So liegt die Wegzugsabsicht in Quartier 1 mit 15 % sehr weit unter dem Durchschnittswert bisheriger Untersuchungen (28 %). In Quartier 2 hingegen gaben 39 % der Befragten an, ihr Wohngebiet verlassen zu wollen.

Das Ergebnis für Quartier 3 fällt mit 28 % auf den ersten Blick absolut durchschnittlich aus. Bei weitergehender Auswertung stellt sich das Ergebnis jedoch sehr differenziert dar. Während die Wegzugsabsicht der Mieterinnen und Mieter der Evonik Wohnen bei 20 % liegt, ergibt sich für die Befragten der Valbonne der höchste bislang ermittelte Wert von 63 %.

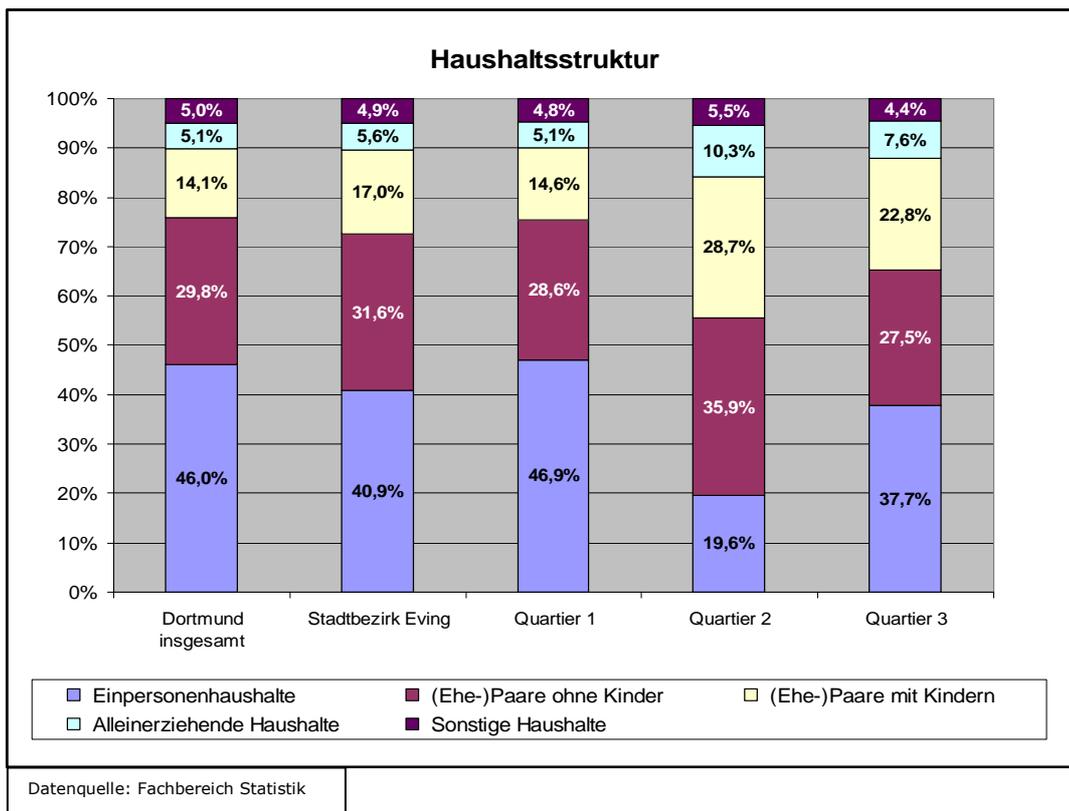
#### 4.1.2 Altersstruktur



Abgesehen von einem erhöhten Anteil an Personen ab 65 Jahren entspricht auch die Altersstruktur in Quartier 1 weitestgehend der der Gesamtstadt und des Stadtbezirks.

Quartier 2 und 3 unterscheiden sich abermals von Quartier 1, Stadtbezirk und Gesamtstadt. Die 18- bis 45-Jährigen sind anteilig ähnlich stark vertreten, Personen über 45 Jahre hingegen deutlich schwächer. Der Anteil von Kindern und Jugendlichen liegt mit insgesamt jeweils rund 27 % deutlich über dem gesamtstädtischen Vergleichswert.

### 4.1.3 Haushaltsstruktur



Die Haushaltsstruktur in Quartier 1 ist nahezu ein Abbild der Gesamtstadt. In Quartier 2 und 3 gibt es erheblich mehr Haushalte mit Kindern. Dabei ist in Quartier 2 sowohl der Anteil der Paare mit Kindern als auch der Anteil Alleinerziehender im Vergleich zum städtischen Durchschnitt mehr als doppelt so hoch.

## 4.2 Beschäftigungsdaten

Die Arbeitslosenquote liegt im UBZ 123 mit 16,9 % recht deutlich über dem Wert der Gesamtstadt mit 12,7 %. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit 42,8 % unter dem Stadtschnitt von 45,3 %. Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

Wegen der sehr heterogenen Struktur des Statistischen Unterbezirks 123 ist auch nach Einschätzung der ExpertInnen von einer stark divergierenden Beschäftigungssituation in den Untersuchungsgebieten auszugehen. Sie vertreten die Auffassung, dass der überwiegende Teil der Arbeitslosen in den Quartieren 2 und 3 lebt.

## 4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

### Quartier 1

Das Quartier ist geprägt durch einen überwiegend 2-geschossigen Gebäudebestand mit vielen Facetten. Es gibt Mietwohnungsbau- und Eigenheimbereiche, aber auch gewerblich genutzte Gebäude. Ebenso prägend sind die großzügigen Grünflächen und (Mieter-)Gärten.

Das Gebiet umfasst 571 Wohngebäude mit 1.919 Wohnungen. Von ehemals vielen öffentlich geförderten Wohnungen unterliegen derzeit lediglich noch 154 öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Zum 31.12.2010 lebten im Untersuchungsgebiet 3.321 Menschen.

Die Wohngebäude stammen zu fast 80 % aus der Zeit zwischen 1949 und 1969. Das äußere Erscheinungsbild und der bauliche Zustand der Gebäude unterscheiden sich zum Teil erheblich. Das gilt auch für die Bestände der drei im Quartier vertretenen Wohnungsunternehmen.

Die 55 Gebäude der Deutschen Annington befinden sich, abgesehen von erneuerten Fenstern sowie einigen Haustüren und Dächern, im ursprünglichen Bauzustand und entsprechen nicht mehr den heutigen technischen und energetischen Standards. Die 56 Objekte der LEG erhielten bereits vor rund 30 Jahren eine Wärmedämmung. Die Fassaden lassen sich heute als unauffällig beschreiben. Die 21 Gebäude der Evonik Wohnen wurden 2008 überwiegend energetisch aufwendig saniert und modernisiert, das Erscheinungsbild ist durchweg positiv.



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Bei den verbleibenden 191 weitestgehend in Privatbesitz befindlichen Mehrfamilienhäusern sind 80 % der Fassaden in gutem oder unauffälligem Zustand, allerdings ist nur rund ein Drittel der Fassaden wärmedämmung.

Die rund 250 Ein- und Zweifamilienhäuser machen einen sehr ordentlichen Eindruck. Insgesamt 90 % der Fassaden befinden sich in gutem oder unauffälligem Zustand, 45 % der Gebäude sind wärmedämmung.

Graffiti oder Schmierereien sind an 7 % der Gebäude zu verzeichnen und nehmen somit eine eher untergeordnete Rolle im Quartier ein. Zwei Drittel der betroffenen Objekte befinden sich an der Bayrischen und der Hessischen Straße.

In den Mietwohngebäuden gibt es überwiegend kleine Zwei- oder Dreiraumwohnungen, deren Wohnfläche nur selten mehr als 69 m<sup>2</sup> beträgt. Nahezu alle Mietwohnungen der Wohnungsunternehmen befinden sich weitgehend im ursprünglichen Bauzustand (Küchen, Bäder, Elektrik), so dass sie heutigen Ansprüchen nicht genügen. Die Wohnungen der Evonik Wohnen werden daher inzwischen bei Mieterwechseln

regelmäßig modernisiert (Kompletterneuerung der Elektroanlagen, Bäder, Türen und Türzargen, Fliesenspiegel und – falls möglich – Verlagerung der Gas-Thermen in die Kellerräume oder Dachböden)<sup>6</sup>.

Laut BewohnerInnenbefragung ist die große Mehrheit der derzeitigen MieterInnen sowohl mit der Wohnfläche (81 %) als auch mit dem Zuschnitt (88 %) und der Raumzahl (85 %) zufrieden. Von 16 % der Befragten wird ihre Wohnung als „zu klein“ bewertet. Insgesamt fühlen sich 87 % in ihren Wohnungen wohl, im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten der Bestwert. Das heißt, dass diese Wohnungen von den derzeitigen BewohnerInnen akzeptiert werden.

Knapp 20 % der Mietwohngebäude (63) sind barrierefrei zugänglich. Allerdings endet der barrierefreie Zugang im Regelfall hinter der Hauseingangstür, da bereits zu den Erdgeschosswohnungen Treppenstufen zu überwinden sind. In diesem Wohnungsbestand dürfte es aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten schwierig sein, nachträglich Barrierefreiheit herzustellen.

Zusammenfassend handelt es sich um ein solides Quartier. Allerdings ergibt sich bei mehr als 300 Gebäuden ein Potenzial zur energetischen Modernisierung.

Bei der BewohnerInnenbefragung wurde häufig der Wunsch nach „Instandsetzung/Modernisierung“ als Verbesserungsvorschlag genannt.

## Quartier 2

Bei diesem Quartier handelt es sich um eine überwiegend in 3- bis 4-geschossiger Zeilenbauweise errichtete Großsiedlung Ende der 60er Jahre. Sechs nahezu symmetrisch auf das Areal verteilte 8-geschossige Punkthochhäuser, aber auch großzügiges Abstandsgrün und gepflegte Spielplätze, prägen das Quartier.

Das Gebiet umfasst 49 Wohngebäude mit 508 Wohnungen. Die öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen endeten für die ursprünglich komplett öffentlich geförderte Siedlung in den Jahren 1994 und 2009.

Zum 31.12.2010 lebten im Untersuchungsgebiet 1.309 Menschen.

Im Zuge der Umwandlung von 52 Mietwohnungen in Eigentumswohnungen wurden sieben Häuser optisch aufgewertet. Ansonsten befinden sich die übrigen 42 Gebäude, abgesehen von erneuerten Fenstern und einigen Eingangsbereichen, im ursprünglichen Bauzustand und entsprechen insbesondere nicht mehr den heutigen technischen und energetischen Standards.



Quelle: Eigenes Foto

---

<sup>6</sup> Informationen zur Modernisierungspraxis der Deutschen Annington und der LEG liegen nicht vor.

Auf den ersten Blick machen die Objekte einen ordentlichen Eindruck. Bei genauerem Hinsehen fällt allerdings auf, dass bei einigen Objekten kleinere Stücke der Fassadenplatten herausgebrochen sind, teilweise die Armierung zu sehen ist und sehr häufig die Bauelemente zwischen Fenstern und Mauerwerk erhebliche Mängel aufweisen. Insgesamt sind daher über 70 % der Fassaden zumindest teilweise sanierungsbedürftig.



Quelle: Eigenes Foto

Positiv kann herausgestellt werden, dass sämtliche Balkone optisch in Ordnung sind, die Satellitenschüsseln so angebracht wurden, dass sie das Erscheinungsbild nicht sonderlich stören, und Graffiti auch nur in sehr geringen Maße vorzufinden sind.

Es gibt insgesamt 448 Dreiraumwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 70 und 72 m<sup>2</sup> sowie 60 Vierraumwohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 83 und 84 m<sup>2</sup>. Das Quartier eignet sich insofern für Familien. Allerdings befinden sich alle Mietwohnungen weitgehend im ursprünglichen Bauzustand (Küchen, Bäder, Elektrik).

Laut BewohnerInnenbefragung ist auch in Quartier 2 die große Mehrheit der MieterInnen sowohl mit der Wohnfläche (84 %) als auch mit dem Zuschnitt (88 %) und der Raumzahl (83 %) zufrieden.

Insgesamt fühlen sich nur 65 % der Befragten in ihren Wohnungen wohl, im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten ein weit unterdurchschnittlicher Wert. Bei der BewohnerInnenbefragung wurde entsprechend häufig der Wunsch nach „Instandsetzung/ Modernisierung“, aber auch nach besserem Service der Deutschen Annington geäußert.

Lediglich ein Gebäude im Quartier ist vollständig barrierefrei zugänglich. Darüber hinaus sind auch innerhalb der 3- bis 4-geschossigen Gebäude bereits zu den Erdgeschosswohnungen Treppenstufen zu überwinden. Anders stellt sich die Situation in den sechs Hochhäusern dar. Hier ist, wie auch bei den übrigen Gebäuden, im Eingangsbereich eine Absatzstufe zu überwinden. Von dort aus sind barrierefrei die Aufzüge und auf diese Weise jeweils auch die Hälfte der Wohnungen (mit Ausnahme der Halbetagen) zu erreichen.

Das bedeutet, dass in den sechs Hochhäusern mit vergleichsweise geringem Aufwand ein barrierefreier Zugang zu jeweils 16 von 32 Wohnungen ermöglicht werden könnte. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang jedoch, dass die derzeitigen BewohnerInnen des Quartiers ihren Siedlungsbereich eher nicht für seniorengeeignet halten (siehe Kapitel 4.7).

### Quartier 3

Das Quartier 3 besteht überwiegend aus 2-geschossigen Gebäuden, die während der 50er Jahre in Zeilenbauweise errichtet worden sind. Der verbleibende Bestand ist heterogener und überwiegend vor 1949 erbaut, lediglich 8 Objekte stammen aus der Zeit nach 1969. Neben den Mietwohngebäuden gibt es 36 Eigenheime überwiegend älterer Baujahre und fünf Neubauten mit Eigentumswohnungen.

Insbesondere auch aufgrund der städtebaulichen Situation handelt es sich hier tatsächlich um zwei Siedlungsbereiche unterschiedlichster Ausprägung. Während die Bestände der Evonik Wohnen durch umfangreich modernisierte Gebäude mit gepflegten Grünanlagen und Spielplätzen gekennzeichnet sind, fallen die stark vernachlässigten Bestände der Valbonne durch ihren schlechten baulichen Zustand sowie kaum gepflegte Grünanlagen und Spielplätze auf.



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Unter Einbeziehung der Eigentumsobjekte umfasst Quartier 3 insgesamt 215 Wohngebäude mit 770 Wohnungen. Von den ehemals vielen öffentlich geförderten Wohnungen unterliegen derzeit nur noch wenige Eigenheime und Eigentumswohnungen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Zum 31.12.2010 lebten im Untersuchungsgebiet 1.681 Menschen.

Durch die beschriebene Zweiteilung des Quartiers fallen auch die Untersuchungsergebnisse entsprechend unterschiedlich aus. Im Bereich des Wohnungsbestandes der Evonik Wohnen sind alle Gebäude mit moderner Wärmedämmung versehen, von den 103 Gebäuden der Valbonne sind lediglich an 7 Gebäuden die Giebelwände gedämmt. Bei den verbleibenden Objekten liegt die Quote bei 40 % (23 Gebäude).

Diese Ergebnisse wiederholen sich bei den weiteren Untersuchungskriterien. Von insgesamt festgestellten 25 Graffiti befanden sich 24 an Valbonne-Gebäuden.

Im gesamten Quartier 3 gibt es überwiegend kleine Zwei- oder Dreiraumwohnungen, deren Wohnfläche nur selten mehr als 69 m<sup>2</sup> beträgt. Nahezu alle Mietwohnungen der Evonik Wohnen und der Valbonne befinden sich weitgehend im ursprünglichen Bauzustand (Küchen, Bäder, Elektrik), so dass sie heutigen Ansprüchen nicht genügen. Die Wohnungen der Evonik Wohnen werden daher inzwischen bei Mieterwechseln regelmäßig modernisiert (siehe Quartier 1, S. 15)<sup>7</sup>.

Im Bereich der Fischsiedlung gibt es entsprechend eigener Erkenntnisse und nach Aussagen der ExpertInnen durch Zusammenlegungen eine nicht unerhebliche Zahl großer Wohnungen. So gab beispielsweise etwa jeder fünfte Befragte an, dass seine Wohnung mindestens 80 m<sup>2</sup> groß sei.

<sup>7</sup> Informationen zur Modernisierungspraxis der Valbonne liegen nicht vor.

Laut BewohnerInnenbefragung ist auch die große Mehrheit der MieterInnen mit der Raumzahl (83 %) zufrieden. Nicht ganz so gut fällt die Bewertung hinsichtlich Wohnfläche (78 %) und Zuschnitt (78 %) aus. Insgesamt 52 Befragten (21 %) ist ihre Wohnung zu klein.

Von den MieterInnen der Evonik Wohnen fühlen sich 80 % in ihren Wohnungen wohl. Unter den BewohnerInnen der Valbonne liegt das Ergebnis bei 49 %. Dies ist im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten der mit Abstand schlechteste Wert. Es ist daher erstaunlich, dass im Rahmen der Frage nach Verbesserungswünschen in erster Linie „mehr Sauberkeit“ im Blickpunkt stand, der Aspekt „Instandsetzung/ Modernisierung“ aber mit nur 9 Nennungen erst an 6. Stelle genannt wurde.

Nur 28 % der Mietwohngebäude (52) sind barrierefrei zugänglich. Allerdings endet der barrierefreie Zugang im Regelfall hinter der Hauseingangstür, da bereits zu den Erdgeschosswohnungen Treppenstufen zu überwinden sind. In diesem Wohnungsbestand dürfte es aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten schwierig sein, nachträglich Barrierefreiheit herzustellen.

#### **4.4 Vermietungssituation und Mietpreise**

Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 2,6 % in Quartier 1 und 2,7 % in Quartier 2 sogar geringfügig unter dem städtischen Durchschnittswert von 3,2 %.

Die Begehung und Kartierung des Untersuchungsgebietes hat ergeben, dass in Quartier 1 zwei Mietwohngebäude komplett leer stehen. Eine Konzentration von Leerständen in einzelnen Bereichen ist nicht feststellbar. In Quartier 2 verteilen sich die Leerstände vermehrt auf die vier zentral im Quartier gelegenen Hochhäuser.

In Quartier 3 liegt die strukturelle Leerstandsquote mit 12,5 % deutlich über dem städtischen Durchschnittswert. Für dieses Untersuchungsgebiet hat die Kartierung ergeben, dass die Leerstandsproblematik ausschließlich den Wohnungsbestand der Valbonne betrifft, so dass die Leerstandsquote für diesen Bereich noch oberhalb des genannten Wertes liegt. Besonders betroffen ist der Bestand entlang der Derner Straße/An der Westfalenburg. Hier stand zum Zeitpunkt der Kartierung ein Drittel der Wohnungen leer.

Die Mehrheit der befragten MieterInnen führt die Leerstände auf eine Kombination aus „schlechter Zustand der Wohnungen und Gebäude“, ein „dreckiges Wohnumfeld“ und „Vermieter kümmert sich nicht“ zurück. Die ExpertInnen sehen den teilweise maroden Wohnungsbestand der Valbonne und die mangelhafte Bewirtschaftung durch die Vermieterin als Hauptgründe für die hohen Leerstände.

Die Nettokaltmiete beträgt nach Auskunft der Wohnungsunternehmen in Quartier 1 durchschnittlich 4,45 – 4,85 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. In Quartier 2 liegt sie bei drei Viertel der Wohnungen unter 4,41 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. In Quartier 3 beträgt die Nettokaltmiete durchschnittlich 5,65 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich in den modernisierten Beständen der Evonik Wohnen. Zu den übrigen Mietwohnungsbeständen liegen keine verlässlichen Daten vor. Nach ExpertInneneinschätzung – insbesondere auch durch den dort sehr aktiven Mieterverein – ist von „günstigen Mieten“ auszugehen.

Im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten wohnen in allen drei Quartieren überdurchschnittlich viele MieterInnen 10 Jahre und länger in ihrem Wohnviertel.

## **4.5 Soziale Infrastruktur**

### **4.5.1 Angebote für Kinder und Jugendliche**

In den Untersuchungsgebieten bzw. in ihrer unmittelbaren Nähe befinden sich mehrere städtische Kindergärten. Allerdings bietet nur die Kita an der Steiermarkstraße Betreuungsangebote für Kinder unter 3 Jahren (12 Plätze á 45 Stunden). Diese ist zugleich Familienzentrum mit umfangreichen Angeboten, die auch von den ExpertInnen positiv eingeschätzt werden.

Die ExpertInnen sind aber auch mehrheitlich der Auffassung, dass trotz vieler Einrichtungen in Eving das Betreuungsangebot insbesondere für Kinder unter 3 Jahren bei weitem nicht ausreicht. Sie teilen uneingeschränkt die Einschätzung, dass in den Untersuchungsgebieten eine Vielzahl von Kindern mit teilweise erheblichen Defiziten der deutschen Sprache leben. Daher kommt den hiesigen Kindergärten und Schulen aus ihrer Sicht eine ganz besondere Bedeutung hinsichtlich der Sprachförderung (nicht nur für Kinder) zu.

Es gibt zwei Grundschulen in den Untersuchungsgebieten, von denen allerdings nur die Osterfeldschule die offene Ganztagsbetreuung anbietet. Deren Qualität wird von den ExpertInnen hoch eingeschätzt. Das Angebot an weiterführenden Schulen ist vollständig und für die Schülerinnen und Schüler gut erreichbar. Die ExpertInnen haben insbesondere die gute Arbeit am Heisenberg-Gymnasium hervorgehoben. Darüber hinaus befindet sich in Quartier 3 die Max Wittmann Schule. Sie ist derzeit die einzige Förderschule mit dem Schwerpunkt geistige Entwicklung in Dortmund.

Im Bereich Bildung mit einem besonderen Augenmerk auf Sprachförderung sehen die meisten ExpertInnen den größten Handlungsbedarf. Wegen der aufgrund mangelnder Deutschkenntnisse schwierigen Ausgangssituation vieler insbesondere in den Quartieren 2 und 3 lebenden Familien wünschen sich mehrere ExpertInnen eine noch intensivere Zusammenarbeit aller in diesem Tätigkeitsfeld beteiligten Institutionen. Ihnen ist es wichtig, dass durchaus bereits vorhandene umfangreiche Förderangebote ganz gezielt und aufeinander abgestimmt eingesetzt werden können.

Die außerschulischen Angebote für ältere Kinder und Jugendliche schneiden in der Einschätzung der ExpertInnen nicht gut ab.

Mit der Jugendfreizeitstätte Eving gibt es einen offenen Treffpunkt, der unterschiedlichste Gruppen-, Freizeit-, Sport- und Bildungsangebote bereithält. Aus ExpertInnensicht ist diese an der Württemberger Straße gelegene Einrichtung aber für die meisten älteren Kinder und Jugendlichen aus den Untersuchungsgebieten viel zu weit entfernt. Das gilt nach ihrer Auffassung auch für die konfessionellen Angebote der evangelischen und der katholischen Gemeinde.

Für jüngere Kinder sind die Möglichkeiten insgesamt durchaus gut. Es gibt neben den vielen Grünflächen und Gärten in allen drei Quartieren mehrere gut besuchte Spielplätze mit Aufenthaltsmöglichkeiten für Eltern. Dabei sind leider wieder die Kinder aus dem Valbonne-Bereich in Quartier 3 benachteiligt. Ihre zwei Spielplätze befinden sich in einem extrem schlechten Zustand.

### **4.5.2 Angebote für Familien und SeniorInnen**

Im evangelischen und katholischen Gemeindezentrum, jeweils in der Nähe von Quartier 1, werden regelmäßig generationenübergreifende und für alle BewohnerInnen offene Aktivitäten angeboten. Dazu zählen verschiedenste Veranstaltungen in den Bereichen Musik, Tanz, Information und Unterhaltung, aber auch regelmäßige Treffs mit Kaffee und Kuchen.

Es gibt zudem drei große Kulturzentren engagierter MigrantInn-Organisationen, deren umfassende Angebote gleichfalls generationenübergreifend sind und für alle BewohnerInnen zur Verfügung stehen. Diese Einrichtungen befinden sich direkt in den Quartieren oder in unmittelbarer Nähe.

Weiter unterstützt das Familienzentrum an der Steiermarkstraße Familien aus den Quartieren in mannigfaltiger Weise.

Nach Einschätzung der ExpertInnen besteht eine große Herausforderung, die Angebote für Familien so auszurichten und publik zu machen, dass sie auch von denjenigen wahr- und angenommen werden, denen sie zugute kommen sollen.

Speziell für SeniorInnen gibt es in der Seniorenbegegnungsstätte an der Deutschen Straße und im Altenheim am „Süggel“ vielfältige Angebote (z. B. Bingo, Kartenspiel, Tanz, Kaffeeklatsch). Die Einrichtungen sind nach Einschätzung der ExpertInnen für die meisten Älteren aus den Quartieren zu weit entfernt gelegen. Es wurde daher zum Teil der Wunsch nach Wiedereinführung kostengünstiger Fahrdienste für SeniorInnen geäußert.

Im näheren Umkreis der Quartiere befinden sich noch einige Senioreneinrichtungen unterschiedlicher Träger.

#### **4.5.3 Aktionsraum**

Die drei Untersuchungsgebiete sind Teil eines der im Rahmen des Aktionsplanes Soziale Stadt Dortmund ermittelten 13 Aktionsräume. Die dafür ausschlaggebenden Kriterien sind dem Sozialstrukturatlas zu entnehmen. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen und Projekte für den gesamten Aktionsraum entwickelt, die auch den BewohnerInnen der drei Quartiere zugute kommen. In diesem Jahr wurden aus den Mitteln des Aktionsfonds schwerpunktmäßig die Bereiche „Sprache“ und „Bildung“ gefördert. Für 2012 steht daneben auch der Aspekt „soziale Balance“ im Fokus. In diesem Zusammenhang wurden von den ExpertInnen die engagierte Arbeit und die Bedeutung der Aktionsraumbeauftragten für Kontinuität und weitere Entwicklungen hervorgehoben.

#### **4.6 Einzelhandel und Verkehr**

Das Einzelhandelsangebot entlang der Bayrischen Straße ist nach Einschätzung von ExpertInnen und BewohnerInnen hervorragend und somit eine der besonderen Stärken. So sind auch 93 % der Befragten in Quartier 1 mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden.

Neben dem umfassenden Angebot an der Bayrischen Straße sind noch die beiden Einkaufszentren „WEZ“ an der Bornstraße und „HZD“ an der Borsigstraße zu nennen. Auch dort findet man ein breitgefächertes Angebot zur Deckung des täglichen und des periodischen Bedarfs. Diese Einkaufszentren und auch die Innenstadt sind durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung in wenigen Minuten erreichbar.

Bei der BewohnerInnenbefragung fällt die Bewertung der Einkaufsmöglichkeiten sehr unterschiedlich aus. Während die Befragten in Quartier 1 sich ausgesprochen zufrieden zeigen, fällt die Bewertung der BewohnerInnen aus Quartier 2 schon deutlich schlechter aus und erreicht im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten nur einen durchschnittlichen Wert.

Da den BewohnerInnen des Quartiers 2 das identische Angebot zur Verfügung steht, ist davon auszugehen, dass die etwas größere Entfernung zu den Geschäften ausschlaggebend für die unterschiedlichen Bewertungen ist.

In Quartier 3 gibt es neben einem türkischen Supermarkt an der Derner Straße nur noch einen großen Kiosk an der Osterfeldstraße. Südlich der Eisenbahnbrücke wird mittwochs und samstags ein Flohmarkt veranstaltet. Nur die Hälfte der BewohnerInnen ist mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden.

Die Bewertung durch die ExpertInnen fällt für dieses Quartier ebenfalls deutlich schlechter aus. Sie sehen lediglich Pluspunkte beim türkischen Lebensmittelmarkt und der relativen Nähe bzw. guten Erreichbarkeit der Einkaufszentren an Born- und Borsigstraße.

Nach Einschätzung der ExpertInnen und BewohnerInnen sind sowohl die ÖPNV- als auch die allgemeine Verkehrsanbindung in allen drei Untersuchungsgebieten sehr gut.

Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden. Die Innenbereiche aller Quartiere sind Tempo-30-Zonen.

Laut Polizei sind keine Unfallschwerpunkte bekannt.

## **4.7 Wohnumfeld**

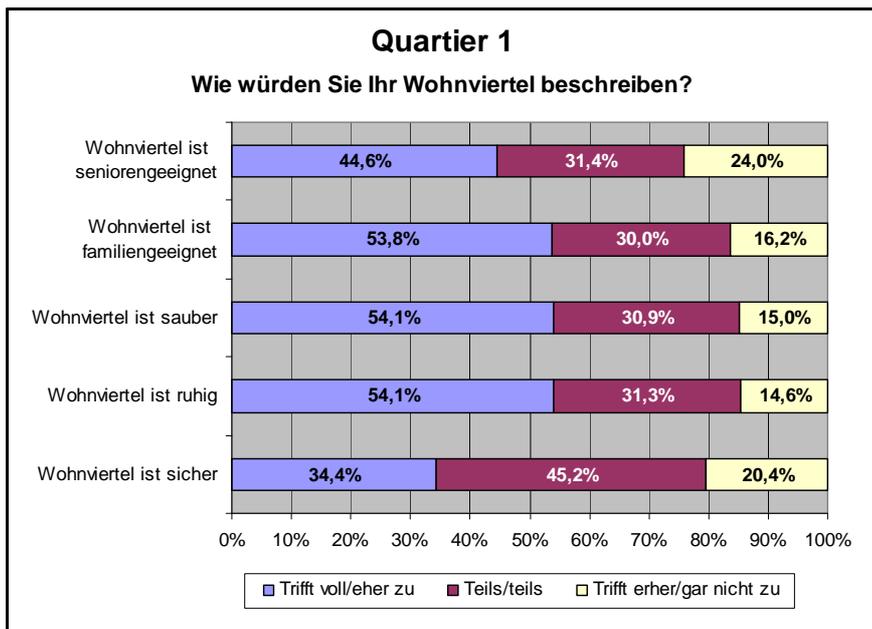
Das direkte Wohnumfeld und die nähere Umgebung sind wesentliche Stärken der Quartiere 1 und 2, mit Abstrichen aber auch des Quartiers 3.

So wurde die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ von den BewohnerInnen aller drei Untersuchungsgebiete zum Teil sogar mit großem Abstand am häufigsten mit „Nähe zum Grün und zu Grünanlagen“ beantwortet. Auch die ExpertInnen sind sich in diesem Punkt einig. Exemplarisch seien hier einige positive Aspekte angeführt:

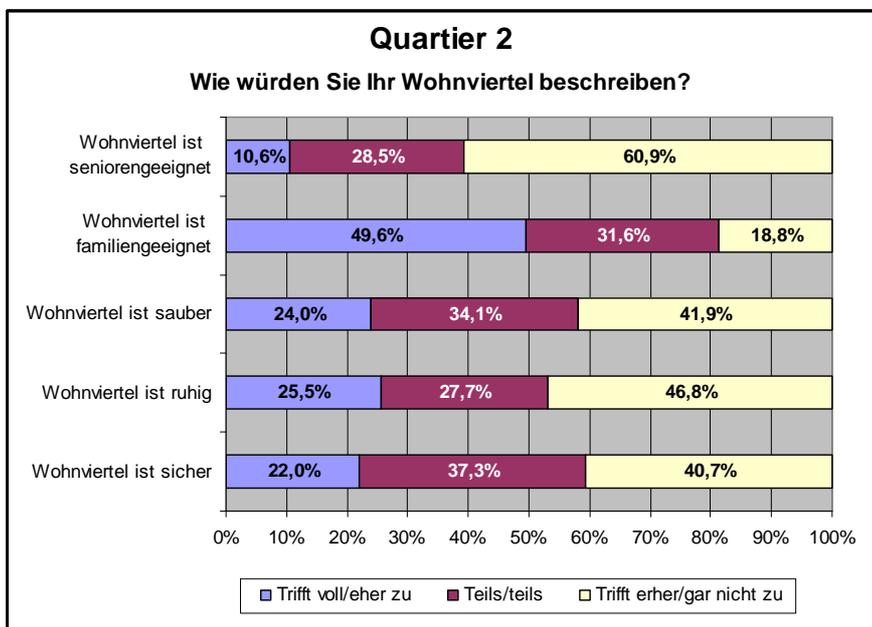
- Kleingartenanlagen erstrecken sich entlang aller drei Quartiere.
- Nähe zu den Waldgebieten „Grävingsholz“ und „Süggel“ und den Feldern nördlich der Kemminghauser Straße als Naherholungsmöglichkeit.
- Großzügige, gepflegte Grünflächen und (Mieter-)Gärten in Quartier 1.
- Großzügige, gepflegte Grünflächen und Spielplätze mit Aufenthaltsqualität in Quartier 2.
- Nähe zu den Grünanlagen „An den Teichen“ und „Burgholz“ sowie zum Nordfriedhof, insbesondere für Quartier 3.

Im Rahmen der Kartierung fiel negativ auf, dass nahezu alle Strom- und Verteilerkästen in den drei Quartieren mit Graffiti-Tags beschmiert sind.

Nachfolgend veranschaulichen drei Grafiken die Antworten der BewohnerInnen auf die Frage nach der Beschreibung ihrer Quartiere:

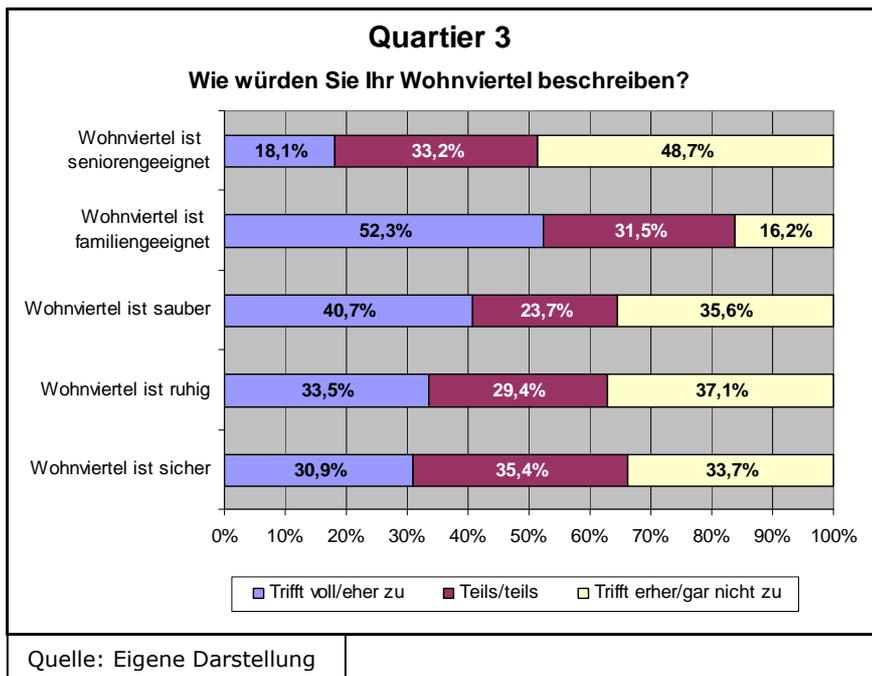


Die BewohnerInnen des Quartiers 1 geben für ihr Wohnviertel eine nahezu durchgängig positive Beschreibung ab. Die etwas kritischere Einschätzung hinsichtlich der Sicherheit im Quartier ist wegen einer Serie von Laubeneinbrüchen<sup>8</sup> und der zuletzt öffentlichen Diskussion um „Sicherheit in Eving“ nachvollziehbar. Die ExpertInnen teilen die insgesamt gute Charakterisierung.



Abgesehen von der positiven Bewertung beim Blick auf die Eignung der Siedlung für Familien schneidet das Quartier 2 in der Einschätzung der BewohnerInnen deutlich schlechter ab. ExpertInnen sehen auch die Eignung für Familien, teilen aber nicht unbedingt die Sicherheitsbedenken der Befragten.

<sup>8</sup> Lt. Auskunft der Polizei wurden die Täter inzwischen überführt.



Die Gesamtergebnisse der Befragung in Quartier 3 decken sich durchaus mit denen in Quartier 1. Allerdings muss man bei näherer Betrachtung anmerken, dass sich die Ergebnisse innerhalb der zwei Teilbereiche deutlich voneinander unterscheiden (siehe auch Kapitel 4.3). Während die MieterInnen der Evonik Wohnen ihr Wohnviertel mehrheitlich als „sauber“ und „ruhig“ beschreiben, sehen die MieterInnen der Valbonne ihr Quartier genau umgekehrt. Die ExpertInnen haben diesen Unterschied gerade beim Aspekt „Sauberkeit“ ebenfalls deutlich ausgemacht. Im Rahmen der Kartierung wurde zudem festgestellt, dass fast drei Viertel der Grundstücke der Valbonne ungepflegt oder sogar vermüllt waren.

Von den ExpertInnen werden die drei Untersuchungsgebiete als überwiegend ruhig charakterisiert. Lärmbelastungen gehen von den Hauptverkehrsstraßen (Derner Straße, Osterfeldstraße, Bayrische Straße) aus und dringen ansonsten nur in die Einmündungsbereiche der Quartiersstraßen. Die Lärmbelastung durch die Eisenbahntrasse betrifft allenfalls die Bebauung auf der südlichen Seite der Böhmerwaldstraße. In Quartier 2 und in den Wohnbereichen der Valbonne gibt es nach Einschätzung der ExpertInnen erhöhte Belastungen durch Nachbarschaftslärm.

## 4.8 Zivilgesellschaft und Nachbarschaft

Es gibt eine Vielzahl von Interessengruppen und vernetzten Akteuren, die sich bereits heute im und für die Quartiere engagieren. Nur beispielhaft genannt seien hier die Interessengemeinschaft Evinger Vereine, der Gewerbeverein Eving, das Stadtbezirkmarketing und die verschiedenen Glaubensgemeinschaften, die in ihrer Gesamtheit auch das breite Spektrum der in den Quartieren lebenden Bevölkerungs- und Interessengruppen widerspiegeln.

Nach Aussagen der ExpertInnen engagieren sich überwiegend ältere Menschen ehrenamtlich. Insbesondere Schulen und Kindergärten beklagen sich zum Teil über fehlende Unterstützung durch die Elternschaft. Außerdem empfinden sie die fehlende Kontinuität des Engagements als problematisch.

Auf Quartiersebene bezogen schätzen die ExpertInnen die guten nachbarschaftlichen Beziehungen mit entsprechender sozialer Kontrolle in Quartier 1 und vermissen genau diese Eigenschaften weitgehend in den Quartieren 2 und 3. Insbesondere in den

Hochhäusern des Quartiers 2 herrscht nach ihrer Einschätzung in hohem Maße Anonymität, in Quartier 3 wissen sie von einigen engagierten Leuten, die für „ihre“ Fischeinsiedlung kämpfen. Allerdings leben die verschiedenen Bevölkerungsgruppen dort nebeneinander her.

Die Einschätzungen der ExpertInnen in diesem Themenbereich sind durchaus uneinheitlich. Einige vertreten die Auffassung, dass es viele (kleinere) Netzwerke gibt, die gute Arbeit leisten, es aber oft an der Vernetzung untereinander mangelt.

Es gibt rund um die Quartiere mehrere zum Teil große Vereine, deren Ausrichtung die Schwerpunkte Fußball und Schwimmen beinhaltet. Genannt seien exemplarisch die Sportvereine VfL Kemminghausen 1925 e.V., DJK SuS Rot-Weiß Obereving e.V., SG Phönix Eving 13/58 e.V. und TuS Eving-Lindenhorst 1945 e.V. Die Vielzahl von Mannschaften bietet Angebote für alle Altersklassen.

Aus Sicht der ExpertInnen ist es sehr nachteilig, dass keiner der Vereine tatsächlich in den Quartieren ansässig ist. Für die BewohnerInnen des Quartiers 1 ist das weniger von Bedeutung als für die der anderen beiden Quartiere. Gerade ein großer Teil der dort lebenden Jugendlichen und ihre Eltern sind eher auf ihre nächste Umgebung festgelegt. So kommt oft kein Kontakt zu den Sportvereinen zustande.

Zur BewohnerInnenbefragung ist zunächst festzuhalten, dass die Rücklaufquoten in allen drei Quartieren überdurchschnittlich hoch waren. Dies macht ein durchaus hohes Interesse der BewohnerInnen an ihren Quartieren deutlich. Auf die Frage, ob man bereit sei, sich im Wohnviertel persönlich zu engagieren, antwortete eine Vielzahl mit Ja. Insgesamt können sich 142 Befragte aus allen drei Quartieren ein persönliches Engagement vorstellen. Die Schwerpunkte der Bereitschaft zum Engagement richten sich auf die Themenfelder Wohnumfeld/Sauberkeit, Kinder/Jugendliche, Nachbarschaftshilfe/Nachbarschaftstreffen aber auch Integrationsarbeit.

Aus Sicht der ExpertInnen ist dies ein sehr erfreuliches Ergebnis und stellt ein enormes Potenzial für die zukünftige Arbeit in den Quartieren dar.

## 4.9 Image

Bei der Bewertung des Images 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.

Fasst man die in den Kapiteln 4.3 und 4.7 näher beschriebenen Einschätzungen der BewohnerInnen zusammen, so ergibt sich folgendes Bild. Während die Zufriedenheit in der eigenen Wohnung und im Wohnviertel unter den Befragten aus Quartier 1 Bestwerte erreicht, sind die Ergebnisse in Quartier 2 und 3 knapp unterdurchschnittlich bzw. sehr schlecht (Valbonne).

Die ExpertInnen äußerten sich zunächst allgemein dahingehend, dass der „Evinger“ vom Grundsatz her gerne in Eving lebt. Auf die Untersuchungsgebiete bezogen, sind sie der Auffassung, dass sich insbesondere die vielen alteingesessenen BewohnerInnen in Quartier 1 mit ihrer Siedlung identifizieren und bestätigen trotz des teilweise vorhandenen Modernisierungsstaus die hohe Wohnzufriedenheit in diesem Quartier. Auch sie sehen die Quartiere 2 und 3 deutlich schlechter und unterscheiden in Quartier 3 ganz klar zwischen der miserablen Situation im Bereich der Valbonne-Bestände und dem übrigen Teil des Quartiers.

Quartier 2 hat in Eving den deutlich abwertenden Beinamen "Klein Chicago".

Die Fischesiedlung in Quartier 3 hat selbst unter den dortigen BewohnerInnen keinen guten Ruf, für andere Evinger ist er richtig schlecht.

Nach Einschätzung der ExpertInnen hat Eving von außen betrachtet insgesamt nicht den besten Ruf. Dazu tragen die zuletzt negativen Berichte in den Medien über schlechte Zustände in anderen Teilbereichen Evings maßgeblich bei. Letztendlich leiden auch die drei Quartiere darunter, dass solche punktuell negativen Entwicklungen von Außenstehenden häufig auf den ganzen Stadtbezirk übertragen werden.

Durch die Gespräche mit ExpertInnen wurde deutlich, dass sich viele Aktive für ein positives Bild Evings einsetzen. Häufig wurde in diesem Zusammenhang beispielsweise auch das Stadtbezirksmarketing genannt. Grundsätzlich bietet aber auch das Stadtbezirksportal im Internet eine Möglichkeit, Positives aus Eving zu veröffentlichen. Aktuell findet sich dort beispielsweise ein filmischer Kurzbericht zur Grünanlage „An den Teichen“, der genau diese Zielsetzung umsetzt.

## 5 Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

#### Quartiere 1 bis 3

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Weitestgehend ruhige Quartiere mit viel Grün
- Alle Schulformen „vor Ort“
- Gute Naherholungsmöglichkeiten
- Gute soziale Infrastruktur (auch für MigrantInnen)
- Weitestgehend günstiges Mietniveau
- Überdurchschnittlich hohe Wohndauer

#### Quartier 1:

- Gute Nahversorgung
- Niedrige Leerstandsquote
- Ausgewogene Sozial- und Bevölkerungsstruktur
- Gute Nachbarschaften
- Heterogenes, solides Wohngebiet mit sehr hoher Wohnzufriedenheit
- Sauberes Quartier, viele gepflegte (Mieter-)gärten
- Hochwertig energetisch modernisierter Bestand der Evonik Wohnen

#### Quartier 2:

- Gute Nahversorgung
- Gutes Wohnungsangebot für Familien
- Hoher Anteil junger BewohnerInnen

#### Quartiere 3:

- Hochwertig energetisch modernisierter Bestand der Evonik Wohnen
- Hoher Anteil junger BewohnerInnen

### Schwächen

#### Quartiere 1 bis 3

- Teilweise Gebäude- und Wohnungsbestand mit Defiziten:
  - Instandhaltungs- und Modernisierungstau
  - Fehlende energetische Maßnahmen
- Zu wenig Kita-Plätze insbesondere für Kinder unter 3 Jahren
- Mangel an außerschulischen Angeboten für Jugendliche
- Integrationsdefizite (insbesondere mangelnde Sprachkenntnisse)

#### Quartier 2:

- Geringe Wohnzufriedenheit, hohe Wegzugsabsicht
- Erhebliche Beeinträchtigung durch Nachbarschaftslärm

#### Quartier 3:

##### Bestand der Valbonne Real Estate

- Hohe Leerstandsquote und starker Bevölkerungsrückgang
- Geringe Wohnzufriedenheit, hohe Wegzugsabsicht
- Eigentümerin ohne Investitionsbereitschaft
- Erhebliche Beeinträchtigung durch mangelnde Sauberkeit und Nachbarschaftslärm

### Chancen

- Aktionsplan „Soziale Stadt Dortmund“
- Hohe Identifikation mit dem Wohnviertel und dem Stadtbezirk in Quartier 1

### Risiken

- Eher negatives Außenimage
- Schlechter Zustand des Wohnungsbestandes der Valbonne Real Estate in Quartier 3

## 6 Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden auf Grundlage der „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.

### 6.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Anpassung der Wohnungen nach heutigen einfachen bis mittleren Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Bäder.
- Weitere Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an verbesserte Energieeffizienz-Standards.
- Weitgehend Verzicht auf grundsätzliche Eingriffe in die Gebäudestrukturen, dies bedeutet: I. d. R. keine durchgängige barrierefreie Umgestaltung, nur in Einzelfällen Wohnungszusammenlegungen.
- Schaffung teilweiser Barrierefreiheit in den sechs Hochhäusern in Quartier 2 („Halbetagen“).

### 6.2 Wohnumfeld

- Prüfung einer Neugestaltung der städtischen Freifläche<sup>9</sup> im Bereich Steiermarkstraße 72-90 als Parkplatzfläche.
- Umgestaltung von Ampel- und Stromverteilerkästen (z. B. im Rahmen von Projekten mit Schülern oder arbeitslosen Jugendlichen).



Quelle: Eigenes Foto

### 6.3 Zivilgesellschaft

- Bestandsaufnahme vorhandener Netzwerke – ggf. auch Umstrukturierung.
- Verstärkung bzw. Ausweitung von Angeboten zum Kennenlernen der verschiedenen Kulturen z. B. durch Themenveranstaltungen und interkulturelle Treffpunkte unter Einbeziehung der MIA-DO.

<sup>9</sup> Im Bebauungsplan ausgewiesen als Verkehrsfläche.

- Angebote der Vereine öffentlicher machen (z. B. in Kindergärten und Schulen).
- Sportpatenprojekt des Aktionsplanes fortführen.
- Freiwilligenbörse/Nachbarschaftshelfer (z. B. Fahrdienst für SeniorInnen).
- Ermittlung und Aktivierung der potenziell engagierten BewohnerInnen (siehe Kapitel 4.8).
- Einzelne Aktivitäten dezentral in den Quartieren anbieten.

## **6.4 Soziale Infrastruktur**

- Schaffung eines „Aufenthaltsraumes/Treffpunktes“ für Jugendliche unter deren konzeptioneller Beteiligung (z. B. Skaterpark, Basketballfläche, Unterstand).
- Deutliche Erhöhung der Kinderbetreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren.
- Ausbau der Sprachförderung in Kindergärten und Schulen. Dabei Eltern einbeziehen und unbedingt gute, bereits vielfach vorhandene Ansätze nutzen und verstetigen.
- Weitere Förderung des Mentoring-Programms für Jungen mit Migrationshintergrund und aus Aktionsräumen am Heisenberg-Gymnasium.
- Nutzungskonzept für das zukünftig leer stehende Hauptschulgebäude entwickeln.

## **6.5 Image**

- Internetauftritt des Stadtbezirksmarketings ausbauen.

## **6.6 Einzelhandel/Gewerbe**

- Zusammenarbeit zwischen ortsansässigen Gewerbebetrieben und Schulen intensivieren (Beratungsangebote, Praktika, Ausbildungsplätze, etc.).

## **6.7 Strategische Stadtentwicklung**

- Die zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel des Aktionsplanes soziale Stadt Dortmund vorrangig für die Schwerpunkte Sprache und Bildung einsetzen.

# **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 von umsetzungsfähigen Maßnahmen.