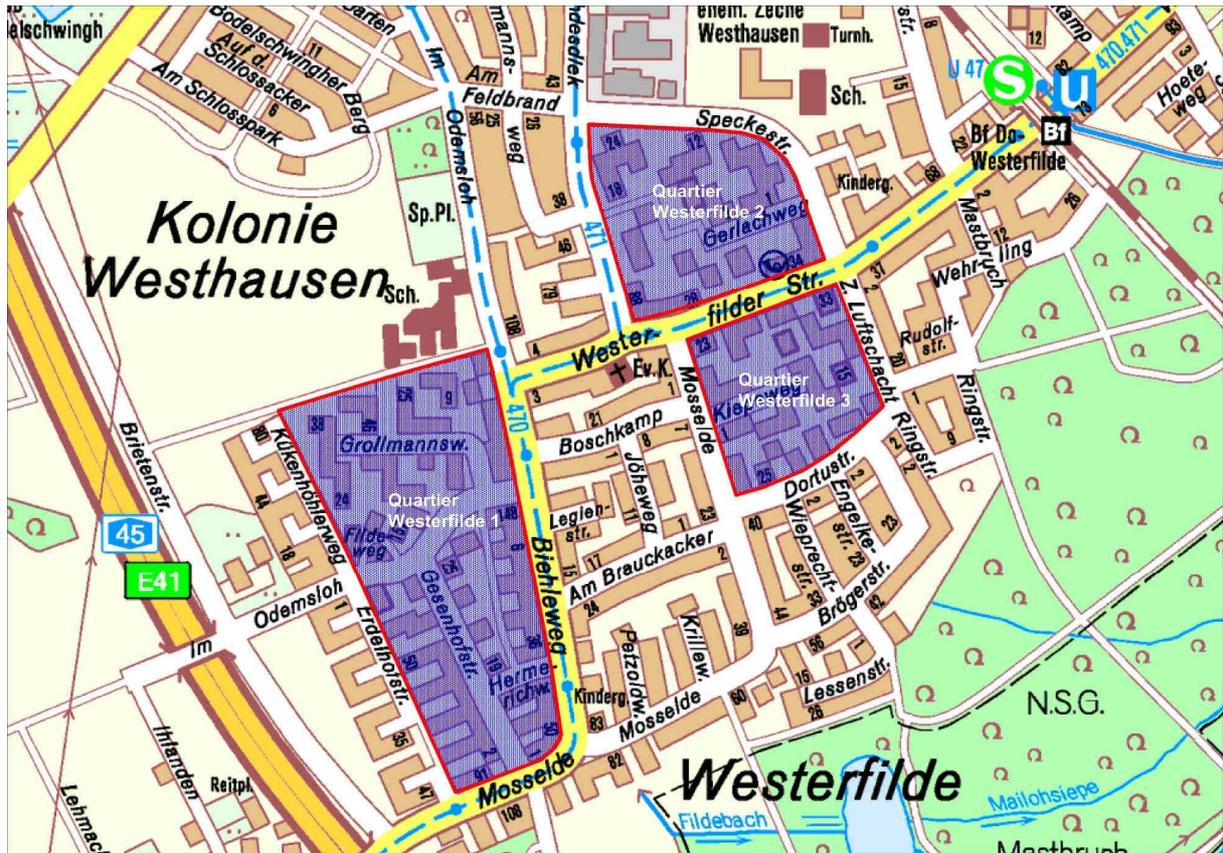


Evaluationsbericht über die kleinräumige Quartiersanalyse „Westerfilde“



Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen



Inhaltsverzeichnis:

1. Einleitung	3
2. Statistische Daten	4
2.1 Bevölkerungsstruktur	4
2.2 Vermietungssituation	5
3. Ergebnisse der ExpertInnengespräche	6
4. Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes	7
4.1 Entwicklungsziel: Wohnungsbestand/Wohnen.....	7
4.2 Entwicklungsziel: Wohnumfeld	8
4.3 Entwicklungsziel: Zivilgesellschaft.....	8
4.4 Entwicklungsziel: Soziale Infrastruktur	9
4.5 Entwicklungsziel: Image	9
4.6 Entwicklungsziel: Einzelhandel	9
5. Ausblick	10

1. Einleitung

Im Jahr 2008 wurde in Westerfilde eine kleinräumige Quartiersanalyse in drei verschiedenen Siedlungsbereichen durchgeführt. Der Abschlussbericht – als Ergebnis der Analyse – wurde im März 2009 vom Verwaltungsvorstand der Stadt Dortmund beschlossen und anschließend der Bezirksvertretung Mengede und dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen zur Kenntnis gegeben.

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

Die nun vorliegende Evaluation stellt dar, inwieweit sich das Quartier verändert hat. Grundlagen hierzu bilden zum 31.12.2010 neu erhobene statistische Daten (für die damalige Analyse wurden statistische Daten zum 31.12.2007 zugrunde gelegt) sowie Expertengespräche, die mit lokalen Akteuren des Quartiers geführt wurden.

Amt für Wohnungswesen

Dortmund, im März 2012

2. Statistische Daten

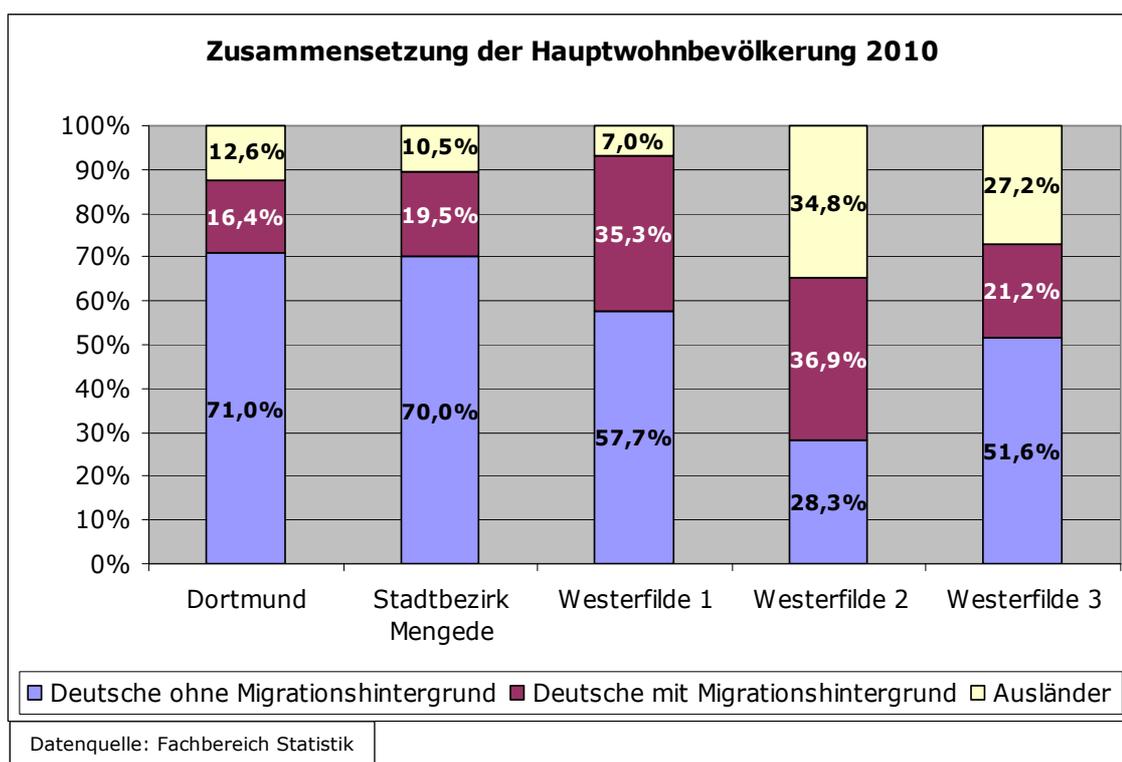
2.1 Bevölkerungsstruktur

Im Zeitraum 2007 bis 2010 ist für Westerfilde 1 ein Bevölkerungszuwachs von 2,7 % festzustellen. Im gleichen Zeitraum war in den Quartieren Westerfilde 2 und 3 ein Bevölkerungsrückgang von 6,7 % bzw. 19,0 % zu verzeichnen.

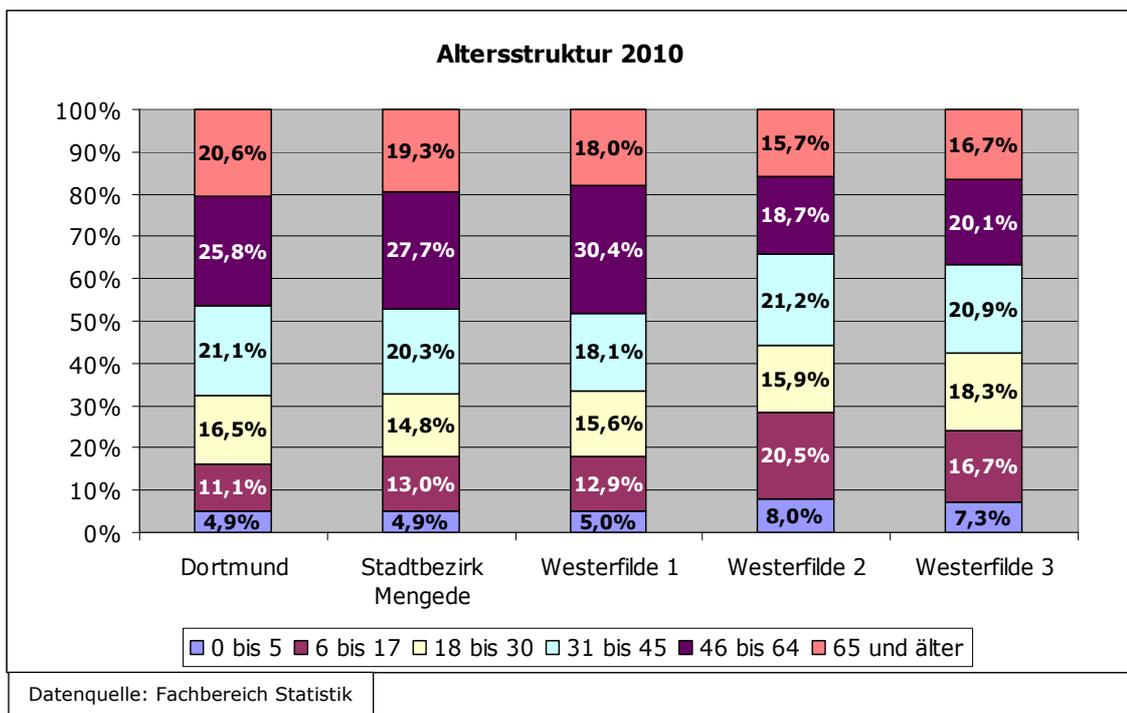
Die Hauptwohnbevölkerung setzt sich zum 31.12.2010 wie folgt zusammen:

	Insgesamt	Deutsche ohne Migrations- hintergrund	Deutsche mit Migrations- hintergrund	Ausländer
Stadtbezirk Mengede	37.461	26.218	7.293	3.950
Westerfilde 1	1.945	1.122	686	137
Westerfilde 2	1.034	875	382	359
Westerfilde 3	622	321	132	169

Grafische Darstellung der Bevölkerungsstruktur:



In Westerfilde 2 und 3 ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Zeitraum von 2007 bis 2010 um 1,0 bzw. 4,3% angestiegen. Die Werte der Deutschen mit und ohne Migrationshintergrund des Jahres 2010 sind aufgrund einer umfassend neu entwickelten Berechnungsmethode nicht mit denen von 2007 vergleichbar.



Die Altersstruktur ist im Vergleich zu 2007 in allen drei Untersuchungsgebieten nahezu unverändert geblieben¹. Dies gilt auch für die Entwicklungen im Stadtbezirk und der Gesamtstadt. Erfahrungsgemäß stellen sich Veränderungen in der Bewohnerstruktur jedoch erst langfristig ein und sind nicht vor 2015 zu erwarten.

2.2 Vermietungssituation und Mieten

	Leerstandsquote (in %)				
	Dortmund	Stadtbezirk Mengede	Westerfilde 1	Westerfilde 2	Westerfilde 3
30.06.2008	3,1	5,5	14,2	20,6	20,5
31.12.2010	3,2	4,5	6,7	19,5	24,9
Saldo	+0,1	-1,0	-7,5	-1,1	+4,4

Die Leerstandsquote ist im Untersuchungsgebiet Westerfilde 1 deutlich gesunken und hat sich nahezu halbiert. Der Leerstand in Westerfilde 2 ist geringfügig zurückgegangen, liegt jedoch noch immer auf einem hohen Niveau.

In Westerfilde 3 hat sich die Zahl der leerstehenden Wohnungen weiter erhöht. Bereits bei der Bewohnerbefragung zur Quartiersanalyse in 2008 gaben seinerzeit auf die Frage, ob zukünftig ein Wegzug aus dem Quartier geplant sei, 53 % der Befragten an, demnächst wegziehen zu wollen. Mit dem Anstieg des Leerstands hat sich der damals erkennbare Trend also bestätigt.

Die Nettokaltmiete beträgt nach eigenen Angaben der Griffin Rhein-Ruhr GmbH durchschnittlich 4,45 € je m² Wohnfläche. Mietpreisangaben von anderen Immobilieneigentümern liegen nicht vor. Laut Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. ist in den drei Untersuchungsgebieten von einer durchschnittlichen Nettokaltmiete in Höhe von 4,50 € je m² Wohnfläche auszugehen.

¹ Im Laufe des Jahres 2009 wurde die Einteilung der Altersgruppen neu strukturiert.

3. Ergebnisse der ExpertInnengespräche

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

Die ExpertInnen waren sich einig, dass es in der letzten Zeit eine Vielzahl von positiven Maßnahmen gegeben hat. Hierzu zählt vor allem die Einrichtung des Aktionsraums im Rahmen des Aktionsplans Soziale Stadt Dortmund. Mit den hier zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln wurden Projekte wie die Bürgerwohnung, der Bürgergarten und das interkulturelle Frauenfrühstück unterstützt. Diese Einrichtungen werden laut ExpertInnen gut von den BürgerInnen angenommen und müssen sich verstetigen. Des Weiteren sind die ExpertInnen froh, dass sich das Familienzentrum (Speckestr. 15 und 17) räumlich nah am „Zentrum“ befindet. So sind die Angebote für die BürgerInnen gut erreichbar.

Es gibt nach wie vor einen sehr engagierten Mieterbeirat in Westerfilde. Dieser kümmert sich um die Belange aller MieterInnen in Westerfilde, insbesondere aber um die der Untersuchungsgebiete.

Die seit 2009 bestehende Interessensgemeinschaft der Kaufleute aus Westerfilde und Bodelschwingh initiiert u. a. jährlich zwei verkaufsoffene Sonntage und belebt somit den Einzelhandel in Westerfilde. Das derzeitige Einzelhandelsangebot wird von den ExpertInnen als ausreichend angesehen.

Die Jugendfreizeitstätte KESS kann auf Grund von personeller Aufstockung die Öffnungszeiten aktuell wieder auf fünf Tage ausweiten. Zwischenzeitlich musste das Angebot wegen fehlender finanzieller Mittel eingeschränkt werden. Die ExpertInnen bestätigten, dass der Bedarf an außerschulischen Aktivitäten enorm ist. Das Angebot müsste daher noch größer sein, insbesondere nachdem die neue Eigentümerin (Deutsche Haus- und Grundbesitz GmbH) des Gebäudes Speckestr. 6 den drei dort eingerichteten Jugendgruppen die Räumlichkeiten nicht mehr kostenfrei überlassen wollte und ihnen gekündigt hat. Hier kann das KESS mit dem derzeitigen Personal das Angebot nicht ersetzen.

Die ExpertInnen lobten ausdrücklich die gute Vernetzung, die Absprachen und Kooperationen der lokalen Akteure und nicht zuletzt das ehrenamtliche Engagement aktiver BürgerInnen.

Die wesentlichen Probleme des Untersuchungsgebietes fokussieren sich laut ExpertInnen auf den Wohnungsbestand und die Bewohnerstruktur. Insbesondere in den Quartieren Westerfilde 2 und 3 belastet der gravierende Modernisierungstau die Wohnqualität der alteingesessenen BewohnerInnen, so der Mieterbeirat.

Während sich in Westerfilde 1 diverse Eigentümerwechsel positiv auf das Viertel auswirkten, birgt der häufige Wechsel von Asset-Managern² und Verwaltern und deren Vermietungspraxis Problempotential in Westerfilde 2 und 3.

Nach ExpertInnenaussagen werden im Bestand der Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG leer stehende Wohnungen für eine neue Vermietung optisch verschönert. Das heißt, die Wohnungen bekommen einen neuen Anstrich, Laminatböden und neue Sanitärausstattungen. Langjährige MieterInnen profitieren hiervon nicht.

Es erfolgt jedoch keine Mieterauswahl mit dem Ziel einer ausgewogenen Mieterstruktur. Die Vermietung erfolgt um „jeden Preis“, laut ExpertInnen. Seit 2011 ziehen verstärkt MieterInnen mit Migrationshintergrund und/oder SGB II-Empfänger

² Vermögensverwaltung zur gezielten Optimierung des gebundenen Geschäftsvermögens zur Sicherstellung eines wirtschaftlich erfolgreichen Geschäftsbetriebes.

in das Untersuchungsgebiet (soziale Segregation). Dies führt aus Sicht der ExpertInnen zu einem Absinken des Einkommensniveaus der BewohnerInnen und damit zu einem Kaufkraftverlust.

Die ExpertInnen berichteten, dass die Regeln des Zusammenlebens (wie Ruhezeiten, Sauberkeit und Ordnung) aufgrund der unterschiedlichen Nationalitäten und Kulturen sowie des teilweise niedrigen Bildungsniveaus häufig missachtet werden und Konfliktpotential bergen. Es fehlt an Akzeptanz und Respekt innerhalb der Bewohnerschaft. Dies erschwert auch die Integration.

Vor allem langjährige MieterInnen fühlen sich in ihrem unmittelbaren Umfeld nicht mehr wohl und ziehen weg. Aber auch die neuen Mieter ziehen nach kurzer Zeit wieder aus und hinterlassen die frisch renovierten Wohnungen in einem verwohnten Zustand. ExpertInnen wünschen sich daher dringend ein Umdenken des Asset-Managements und des Verwalters in der Immobilienbewirtschaftung und Vermietungspraxis.

Ein weiterer Teil der neuen Vermietungspraxis ist das Zusammenlegen von kleineren Wohnungen zu einer großen. Hier ziehen, so die ExpertInnen, verstärkt Großfamilien mit sechs und mehr Kindern ein. Allerdings werden bei der Gestaltung des unmittelbaren Wohnumfeldes die Interessen dieser Kinder und Jugendlichen nicht berücksichtigt. Spiel- und Aufenthaltsplätze sind nicht in ausreichendem Maß vorhanden oder zu schlecht ausgestattet.

Weiteren Handlungsbedarf sehen die ExpertInnen auch bei der Begleitung von Schulabgängern. Die Meldeadresse „Westerfilde“ ist ein Hindernis für eine erfolgreiche Bewerbung um einen Praktikums- oder Ausbildungsplatz. Die daraus resultierende Perspektivlosigkeit will der Verein „Bürgerwohnung - Bildung für Westerfilde“ durchbrechen und kontaktiert aktiv Firmen, um Praktikums- oder Ausbildungsplätze zu vermitteln. Da die Hauptschule Westerfilde ähnlich bei ihren Kooperationspartnern verfährt, ergänzt sich dieses Engagement gut.

4. Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes

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

4.1 Entwicklungsziel: Wohnungsbestand/Wohnen

- ▶ Quartier Westerfilde 1
Im Bereich Gesenhofstraße und Biehleweg kam es zu diversen Eigentümerwechseln, die sich jedoch weitestgehend positiv auf das Quartier auswirkten.
 - Im Bestand Hermerichweg 1-5 erfolgen aktuell Sanierungsarbeiten.
 - Die Gebäude Gesenhofstraße 19-25 (Tankstellenhäuser) wurden umfangreich saniert bzw. modernisiert. An allen Immobilien wurden Aufzüge angebaut. In den Häusern Nr. 19 und 23 wurden Wohnungsgrundrissveränderungen vorgenommen und Eigentumswohnungen gebildet. Die Objekte Nr. 21 und 25 sind nach wie vor Mietwohngebäude.

- ▶ Quartier Westerfilde 2 und 3
 - Die Deutsche Haus- und Grundbesitz GmbH hat in ihrem Bestand Gerlachweg 1/Speckestr. 4-10 (Westerfilde 2) teilweise neue Kunststoffenster eingebaut und die Eingangsbereiche und Außenseiten der Balkone gestrichen. Die Glasscheiben der Eingangsbereiche waren zum Teil eingeschlagen.
 - Die Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG tauscht derzeit in einem Teilbestand (Westerfilde 3) systematisch die veralteten Aluminiumfenster gegen Kunststoffenster aus.

Zur besseren Vermietbarkeit werden leerstehende Wohnungen optisch verschönert (Anstrich, Laminatböden, neue Sanitärausstattungen). Des Weiteren werden ggf. kleine Wohnungen zu großen zusammgelegt. Diese werden von Großfamilien angenommen.

Bei Gebäuden mit Fensterseitenverkleidungen werden die Fenster nur vereinzelt ersetzt. Der systematische Austausch der Fenster und der Fensterseitenverkleidung nach Wärmeschutzverordnung befindet sich nach Aussage des Hausverwalters zwar in der Planung, die konkrete Umsetzung ist jedoch nicht gesichert. Somit bleibt das Problem mit der Fensterseitenverkleidung als sog. Kältebrücke weiter bestehen.

4.2 Entwicklungsziel: Wohnumfeld

- ▶ Die Müllstandortproblematik hat sich grundsätzlich entspannt. Die Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG hat eine Firma mit der Müllsortierung und Reinigung des Außengeländes beauftragt. Lediglich an dem gut zugänglichen Müllstandort am Parkplatz Gerlachweg 7 stehen vereinzelt große, nicht mit dem Hausmüll zu entsorgende Gegenstände.
- ▶ Die Müllstandorte Gerlachweg 1/Speckestr. 4-10 (Bestand der Deutschen Haus- und Grundbesitz GmbH) zeigen sich als extrem problematisch. Seit dem letzten Eigentümerwechsel kümmern sich weder BewohnerInnen noch Hausmeister um die vernünftige Entsorgung. Der Müll liegt neben den Behältern. Um diese Situation zu beheben, wurden die verwaltungsintern zuständigen Stellen informiert.
- ▶ Es gab Planungen, an der Stadtteilgrenze Westerfilde/Nette (Haberlandstraße) einen Skatepark zu errichten, der vom Westerfilder Markt in ca. 10 Minuten fußläufig erreichbar wäre. Dieses Vorhaben scheiterte jedoch aufgrund der Eigentumsverhältnisse. Derzeit wird geprüft, ob der Bau einer Skateranlage im Hansemannpark möglich ist. Es ist jedoch fraglich, ob diese aufgrund der Entfernung für Jugendliche aus Westerfilde noch interessant wäre. Das Ergebnis bleibt abzuwarten.
- ▶ Die Stadtbahnhaltestelle Westerfilde ist tagsüber einsehbar und nachts gut ausgeleuchtet. Anfragen oder Beschwerden sind bei DSW21 nicht bekannt. Im Hinblick auf Vandalismus, Übergriffe oder Beschädigungen ist die Haltestelle nicht auffällig. Für die Umgestaltung der Stadtbahnhaltestelle Westerfilde wird seitens der Verwaltung keine Notwendigkeit gesehen.
- ▶ Die KESS-Fassade wurde Mitte 2010 im Rahmen einer legalen Sprayer-Aktion gestaltet. Weitere legale Sprühflächen gibt es nicht.

4.3 Entwicklungsziel: Zivilgesellschaft

- ▶ Für die Etablierung von Haussprechern in kleinräumiger Gliederung als Teilorganisationsform des Mieterbeirats fehlen funktionierende Hausgemeinschaften.
- ▶ Der Verein „Bürgerwohnung – Bildung für Westerfilde“ ist Träger der Anfang 2011 eingerichteten Bürgerwohnung (Wehring 20, außerhalb der Untersuchungsgebiete). Die Bürgerwohnung ist überparteilich, multikulturell und steht allen BürgerInnen zur Nutzung frei. Es gibt ein tägliches, gut besuchtes Angebot (z. B. Alphabetisierung, Nachhilfe, Nachbarschafts-Café). Die Wohnung wird mietfrei - jedoch mit einmonatiger Kündigungsfrist - vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Die Möblierung erfolgte über Sachspenden. Die Neben-/Heizkosten werden aus dem Aktionsraumfonds gezahlt.

- ▶ Das interkulturelle Frauenfrühstück findet jeden Montag in den Räumen der AWO-Begegnungsstätte statt. Dieses Projekt will niederschwellig Frauen aus unterschiedlichen Kulturkreisen ermuntern, sich in deutscher Sprache über Themen, die sie bewegen, auszutauschen. Die Frauen sollen gestärkt und somit die Familien stabilisiert werden. Informationslücken sollen geschlossen werden, um das Zurechtfinden im deutschen Alltag zu erleichtern und die Integration der Frauen und Kinder zu fördern. Es wird regelmäßig von ca. 20 Frauen besucht. Für eine Kinderbetreuung ist gesorgt. In 2011 mit 3 Honorarkräften begonnen, gibt es in 2012 nur noch eine Honorarkraft vor dem Hintergrund, dass sich die Frauengruppe verselbstständigen soll. Die Honorarkraft wird aus dem Budget des Aktionsraums Soziale Stadt Dortmund bezahlt.
- ▶ Ein Bürgergarten ist auf dem Grundstück Dortustraße/Zum Luftscht (Westerfilde 3) entstanden. Hierfür wurde das baufällige ungenutzte Ladenlokal abgerissen. Die Einweihung erfolgte im Oktober 2011. Aufgrund der gemeinsamen Entwicklung wird der Bürgergarten gut angenommen.

4.4 Entwicklungsziel: Soziale Infrastruktur

- ▶ Die beiden FABIDO Kindertageseinrichtungen Speckestraße 15 und 17 bilden im Verbund ein Familienzentrum mit entsprechenden Angeboten.
- ▶ Die Hauptschule Westerfilde und die Nikolaus-Kopernikus-Realschule werden mit dem Schuljahr 2012/2013 als erste Dortmunder Sekundarschulen starten.
- ▶ Die Finanzierung des Mittagessens an der Hauptschule Westerfilde ist dank zahlreicher Kooperationen und Sponsoren auch 2012 erneut gesichert.
- ▶ Die Öffnungszeiten des KESS konnten aufgrund der Besetzung einer Planstelle wieder auf fünf Tage erweitert werden. Es wird jedoch ein weiterer Ausbau des Angebotes gewünscht, da die Räumlichkeiten für Jugendtreff, Pfadfinder und Falken von der Deutschen Haus- und Grundbesitz GmbH (Speckestr. 6) zum Ende des Jahres 2011 gekündigt wurden.
- ▶ Laut Polizeibericht gibt es keine höhere Kriminalität und der Bereich ist eher unauffällig, daher gibt es hier auch keine erhöhte Polizeipräsenz. Der Bereich wird durch den Präsenz- und Servicedienst regelmäßig begangen.

4.5 Entwicklungsziel: Image

- ▶ Das private Internetportal www.mengede-online.de wurde Ende 2011 eingestellt. Somit steht den interessierten BürgerInnen nur noch das städtische Stadtbezirksportal zur Verfügung.
- ▶ „Westerfilde“ als Meldeadresse ist für Schulabgänger ein Hindernis bei Bewerbungen. Aufgrund des schlechten Außenimages finden laut ExpertInnen Bewerbungen von Westerfelder SchülerInnen kaum bis gar keine Berücksichtigung.

4.6 Entwicklungsziel: Einzelhandel

- ▶ Seit 2009 gibt es die Interessensgemeinschaft der Kaufleute Westerfilde und Bodelschwingh. Auf ihre Initiative hin finden u. a. zweimal jährlich verkaufsoffene Sonntage in Westerfilde statt.

5. Ausblick

Es gibt deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Untersuchungsgebieten. Westerfilde 1 ist auf einem positiven Weg. Insbesondere durch die neuen investitionsbereiten EigentümerInnen wurden verschiedene Problemimmobilien aufgewertet.

In Westerfilde 2 und 3 reichen die vielen genannten positiven Entwicklungsbemühungen nicht aus, um die massiven Probleme im städtebaulichen Erscheinungsbild zu kompensieren. Der enorme Modernisierungstau und die unausgewogene Bewohnerstruktur in den Beständen der Griffin Rhein-Ruhr GmbH & Co. KG und der Deutschen Haus- und Grundbesitz GmbH beeinflussen die Quartiere so negativ, dass ExpertInnen einen anhaltenden Abwärtstrend sehen.

Die ExpertInnen sind sich jedoch einig, dass gerade aufgrund der bestehenden Problemlage die Verstetigung der durch Fördermaßnahmen angeschobenen Projekte und der ehrenamtlichen Akteure im Fokus der weiteren Arbeit stehen müssen.