

Inhaltsverzeichnis

1	Quartiersabgrenzung	4
2	Kurzfassung	5
3	Analyse des Quartiers „Hannibal und Umgebung“	10
3.1	Demografischer Wandel	10
3.2	Beschäftigungsdaten	12
3.3	Gebäude- und Wohnungsbestand	13
3.4	Vermietungssituation und Mietpreise	19
3.5	Soziale Infrastruktur	20
3.6	Einzelhandel/Gewerbe	23
3.7	Verkehr	23
3.8	Wohnumfeld	24
3.9	Zivilgesellschaft	26
3.10	Image	27
3.11	Strategische Stadtentwicklung	28
4	Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	29
5	Handlungsoptionen und Handlungsfelder	30
5.1	Wohnungsbestand/Wohnen	30
5.2	Wohnumfeld	31
5.3	Verkehr	32
5.4	Zivilgesellschaft	32
5.5	Soziale Infrastruktur	32
5.6	Strategische Stadtentwicklung	32
6	Schlussbemerkung	33

Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnungswesen hat im Frühjahr 2013 damit begonnen, eine Quartiersanalyse im Siedlungsbereich „Hannibal und Umgebung“ durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich östlich der Straße Vogelpothsweg zwischen Oberbank im Norden und Friedrich-Henkel-Weg im Süden. Für die Analyse wurde es in zwei Bereiche unterteilt, das Terrassenhochhaus „Hannibal“ einerseits und die umliegende Bebauung andererseits. Beide Quartiere liegen im Statistischen Unterbezirk „Dorstfeld“ (UBZ 032) im Stadtbezirk Innenstadt-West.

Bereits im Juni 2012 begann auf Initiative von Oberbürgermeister Ullrich Sierau der „Bürgerdialog Dorstfeld“ mit bislang vier Veranstaltungen. Seitdem haben die BürgerInnen hier die Möglichkeit, in einen offenen Diskussionsprozess über die weitere Entwicklung Dorstfelds mit der Stadtverwaltung einzutreten. Als Ergebnis des Bürgerdialogs entstand unter anderem der von der Stadt Dortmund erstellte Entwicklungsbericht Dorstfeld. Im Sommer 2013 wurde dieser in die jeweiligen politischen Gremien eingebracht und am 21.11.2013 durch den Rat der Stadt Dortmund beschlossen.

Anders als der Entwicklungsbericht umfasst die vorliegende Analyse neben der Erhebung kleinräumiger quartiersbezogener Daten und Fakten, weitergehende ExpertInneninterviews¹ und eine von der Statistikstelle der Stadt Dortmund durchgeführte BewohnerInnenbefragung². Insgesamt wurden rund 1.100 BewohnerInnen befragt. Zur besseren Lesbarkeit und zum Zwecke einer ganzheitlichen Betrachtung der Quartiere werden zum Teil auch Themen behandelt, die im Entwicklungsbericht Dorstfeld diskutiert und dargestellt wurden. Schwerpunkte bilden in diesem Abschlussbericht die Bereiche Wohnen und Wohnumfeld.

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

Die analysierten Quartiere weisen viele Gemeinsamkeiten auf, gleichwohl unterscheiden sie sich zum Teil erheblich. In diesem Bericht beziehen sich grundsätzlich alle Aussagen auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Sind Unterschiede zwischen den Quartieren festgestellt worden, werden diese differenziert dargestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2012.

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

Amt für Wohnungswesen

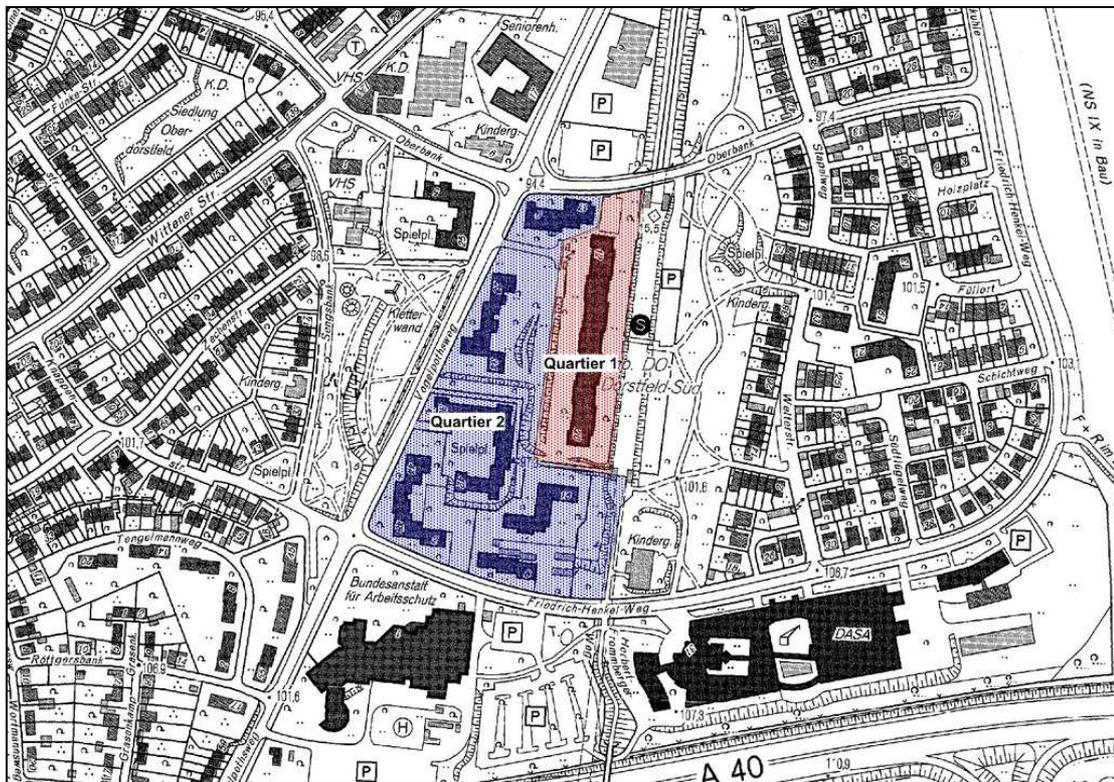
Dortmund, im November 2013

¹ Für die aktuelle Analyse wurden ExpertInnen aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Polizei, Schule, Kirche, Jugend und Soziales, Wohnungswirtschaft, Markt und lokale Akteure interviewt.

² Für die BewohnerInnenbefragung wurden in den zwei Quartieren jeweils alle Personen ab 18 Jahre mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Die Rücklaufquoten lagen bei 31,3 % in Quartier 1 und 31,5 % in Quartier 2.

1 Quartiersabgrenzung

Quartiersplan



Quelle: Eigene Darstellung

Quartier 1 (Q1):

Das Terrassenhochhaus „Hannibal“ befindet sich im Eigentum der Lütticher 49 Properties GmbH (Lütticher 49) und umfasst 8 Gebäudeeinheiten mit 412 Wohnungen. Es handelt sich um den Straßenabschnitt Vogelpothsweg 12 - 26.

Zum 31.12.2012 lebten hier 529 Menschen.

Quartier 2 (Q2):

Die umliegende Bebauung umfasst 23 Gebäudeeinheiten mit 349 Wohnungen. Von diesen befindet sich gut die Hälfte im Eigentum der LEG Wohnen NRW GmbH (LEG). Jeweils knapp ein Viertel sind Eigentum des Herrn Heinz Liermann (Wohnungsverwaltung Liermann) und der Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21). Dem Spar- und Bauverein eG (Spar- und Bauverein) gehören 12 Wohnungen.

Zum Quartier zählen die Straßenabschnitte Friedrich-Henkel-Weg 2 - 16, Oberbank 9 und 11 sowie Vogelpothsweg 28 - 48, 40 a, 40 b und 42 a.

Am 31.12.2012 lebten hier 840 Menschen.

2 Kurzfassung

Grunddaten (Stand 31.12.2012)

	Quartier 1	Quartier 2	
• Wohngebäude	8	23	
• Wohnungen	412	349	
• BewohnerInnen	529	840	

	Quartier 1 in %	Quartier 2 in %	Gesamtstadt in %
• Struktureller Leerstand	28,4	0,3	2,5
• Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2007 - 2012	-20,4	-3,3	-0,8
• Ausländeranteil	39,2	33,7	13,3
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	33,1	50,1	17,2
• Arbeitslosenquote ³	17,0 (im UBZ 032)		12,6

Quartiersrelevante Daten

Quartier 1

- 11- bis 17-geschossiges Terrassenhochhaus, bezugsfertig 1976.
- 391 Wohnungen unterliegen noch bis Ende 2014 öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.
- Guter Wohnungsmix, günstiges Mietniveau.
- Bauliche Mängel (zum Beispiel Heizungsanlage und Warmwasserbereitung, Fahrstühle, eindringende Feuchtigkeit, defekte Fenster).
- Fehlende energetische Maßnahmen.
- Instandhaltungsstau, keine grundlegende Sanierung und Modernisierung.
- Außenanstrich durch neue Eigentümerin wurde bereits nach Fertigstellung von drei Gebäuden zunächst eingestellt.
- Stark sanierungsbedürftige Fassaden am Vogelpothsweg 18 und 20 verstärken massiv das schlechte Erscheinungsbild.

³ Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

Quartier 2

- 4- bis 7-geschossiger Gebäudebestand in Duo-Bauweise (Mauerwerk mit Waschbetonvorhangplatten), bezugsfertig 1977 und 1979.
- 347 Wohnungen unterliegen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.
- Sehr guter Wohnungsmix mit hohem Anteil großer Wohnungen.
- Hochwertig energetisch modernisierte Bestände der Wohnungsverwaltung Liermann und des Spar- und Bauvereins.
- Rund 22 % der Gebäude befinden sich in einem guten äußeren Zustand, der übrige Bestand ist unauffällig.

Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung

Quartier 1

- Geringe Wohnzufriedenheit, sehr hohe Wegzugsabsicht:
 - 61 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
 - 61 % leben gern im Quartier.
 - 40 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
Preiswerte Wohnung, gute Verkehrsanbindung, Nähe zur Innenstadt.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:
Unzufriedenheit mit Hausverwaltung/Vermieterin, Wohnungs- und Gebäudemängel.
- Die gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung sowie die parkähnlichen Grünflächen im Umfeld werden besonders geschätzt. Positiv bewertet werden aber auch die guten Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zur TU Dortmund.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
 - Mehr Sauberkeit – in den Häusern, im Umfeld, am Müllstandort.
 - Verlässliche Vermieterin/Hausverwaltung, Beseitigung von Wohnungs- und Gebäudemängeln (insbesondere Aufzugsausfälle).
 - Mehr Sicherheit.
- Sehr hohe Bereitschaft, sich im Quartier zu engagieren (36 % der Befragten).

Quartier 2

- Durchschnittliche Wohnzufriedenheit, erhöhte Wegzugsabsicht:
 - 74 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
 - 74 % leben gern im Quartier.
 - 33 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
Gute Verkehrsanbindung, familiäre Gründe, Nähe zur Innenstadt.

- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:
Wohnung zu teuer, Wohnung zu klein, Wohnungsmängel.
- Die gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung sowie die parkähnlichen Grünflächen im Umfeld werden besonders geschätzt. Positiv bewerten die BewohnerInnen zudem die guten Einkaufsmöglichkeiten und die Nähe zur Innenstadt.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
 - Mehr Sauberkeit - in den Häusern, im Umfeld.
 - Mehr Sicherheit.
 - Besser ausgestattete und gepflegtere Spielplätze.
 - Tempo 30 am Vogelpothsweg.

Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

Quartiere 1 und 2

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Grünanlagen/Parks
- Gute Einkaufsmöglichkeiten
- Nähe zur TU Dortmund und zur Innenstadt
- Gute soziale Infrastruktur
- Vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot im Stadtbezirk
- Guter Wohnungsmix, gutes Wohnungsangebot für Familien
- Günstiges Mietniveau
- Friedliches Nebeneinander unterschiedlicher Nationalitäten und Kulturen
- Gewachsene Vernetzungsstrukturen lokaler Akteure und Vereine

Quartier 1

- Noch sehr hoher Anteil an geförderten Wohnungen
- Hoher Anteil an Studierenden
- Sehr hohe Bereitschaft der BewohnerInnen zum Engagement („Mieterinteressengemeinschaft Hannibal“)

Quartier 2

- Vollvermietung
- Sehr hoher Anteil an geförderten Wohnungen
- Teilweise hochwertig energetisch modernisierter Bestand
- Hoher Anteil an Familien

Schwächen

Quartiere 1 und 2

- Hohe Nebenkosten in nicht modernisierten Wohnungen
- Punktuell mangelnde Sauberkeit
- Hohe Arbeitslosigkeit/niedriges Einkommensniveau
- Segregationstendenzen in der Bewohnerstruktur

Quartier 1

- Gebäude- und Wohnungsbestand mit bautechnischen Mängeln
- Instandhaltungsstau, keine grundlegende Sanierung und Modernisierung
- Handlungskonzept der Eigentümerin zur Bewirtschaftung und Sanierung nicht erkennbar
- Geringe Wohnzufriedenheit, hohe Wegzugsabsicht
- Hohe Leerstandsquote und starker Bevölkerungsrückgang

Quartier 2

- Zum Teil Gebäude- und Wohnungsbestand mit Modernisierungsstau und fehlenden energetischen Maßnahmen

Chancen

- Modernisierung von Immobilien in Quartier 2 wirtschaftlich darstellbar
- Bürgerdialogveranstaltungen
- Stärkung der familiären Beziehungs- und Erziehungskompetenzen durch die sozialen Einrichtungen
- Tempo 30 für den Vogelpothsweg (Abschnitt zwischen Oberbank und Friedrich-Henkel-Weg/Sengsbank)
- Hoher Anteil an Gebäuden mit Aufzug erleichtert die Schaffung von Barrierefreiheit/-armut

Risiken

- Negatives Außenimage des Hannibals, Medienberichterstattung über bauliche Missstände und Bewirtschaftungsmängel
- Erhöhtes Unfallrisiko am Vogelpothsweg
- Fehlende Barrierefreiheit am S-Bahn-Haltepunkt „Dorstfeld-Süd“

Die wichtigsten Handlungsoptionen

Quartier 1

- Erstellen eines kurz- bis mittelfristigen Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes, um die Zukunftsperspektive des Hannibals zu sichern.
- Sofortige Behebung der baulichen und technischen Mängel.
- Fertigstellung der optischen Aufwertung von Fassaden und Balkonen.



Quelle: Eigenes Foto

Quartier 2

- Modernisierung der Wohnungsbestände, die sich noch im nahezu ursprünglichen Bauzustand befinden.

Quartiere 1 und 2

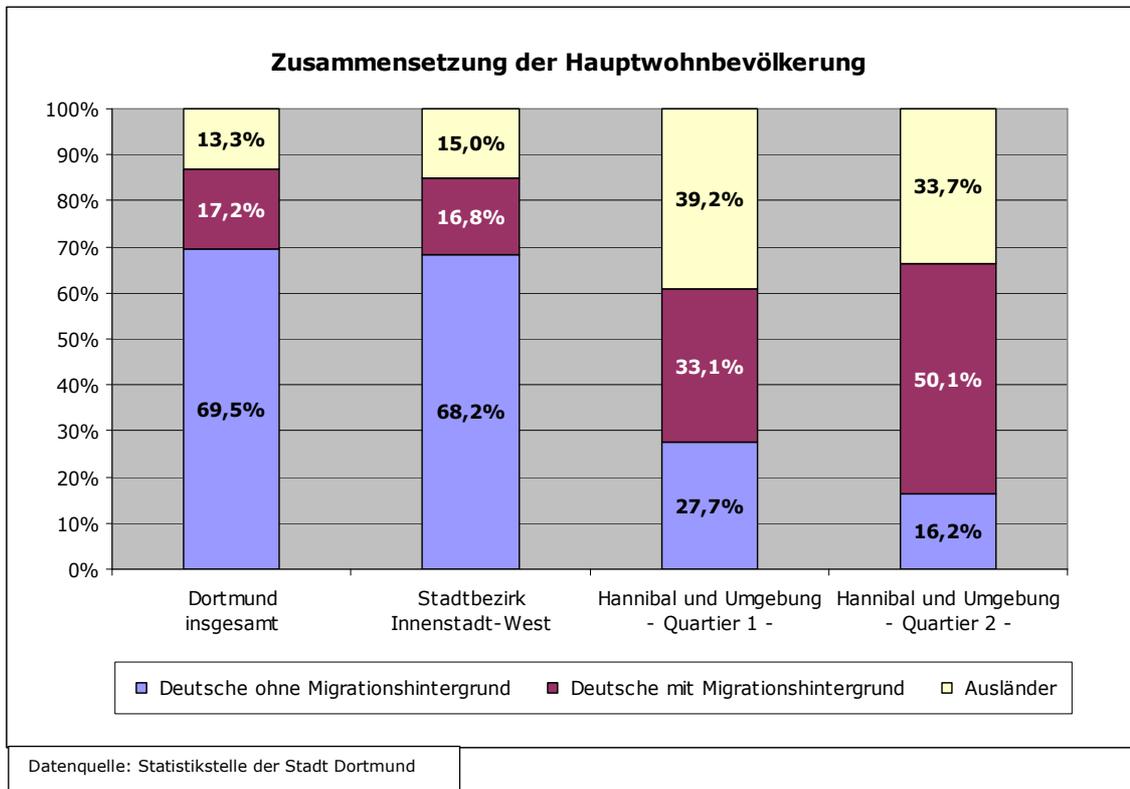
- Investitionen in Bestandsimmobilien, um barrierefreies beziehungsweise barrierearmes Wohnen zu ermöglichen (Priorisierung der Gebäude mit Aufzug).
- Überarbeitung von Müllstandorten und Entwicklung individueller Konzepte zur Verbesserung der Abfallsituation. Nutzung zusätzlicher Serviceangebote der EDG⁴ („Standort Service Plus“).
- Tageszeitlich begrenzte Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 für den Vögelothsweg zwischen Oberbank und Friedrich-Henkel-Weg/Sengsbank.
- Bekenntnis der Lütticher 49 zum Fortbestand des Heinz-Werner-Meyer-Treffs im Hannibal.
- Langfristige Sicherung der Schulsozialarbeit.

⁴ EDG = Entsorgung Dortmund GmbH

3 Analyse des Quartiers „Hannibal und Umgebung“

3.1 Demografischer Wandel

3.1.1 Hauptwohnbevölkerung



Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung in den Untersuchungsgebieten unterscheidet sich sowohl im Vergleich zum Stadtbezirk Innenstadt-West als auch zur Gesamtstadt. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund liegt mit rund 72 % in Quartier 1 und knapp 84 % in Quartier 2 jeweils deutlich über den Vergleichswerten der Gesamtstadt (31 %) und des Stadtbezirks (32 %). Insgesamt gibt es eine große Bandbreite an Nationalitäten.

Die mit deutlichem Abstand größten Gruppen bilden in Quartier 1 dabei die BewohnerInnen mit chinesischem und polnischem Migrationshintergrund. In Quartier 2 stellen die Menschen mit polnischer und türkischer Zuwanderungsgeschichte den größten Anteil.

Nach Einschätzung der ExpertInnen gibt es trotz der Vielzahl unterschiedlicher Nationalitäten und Kulturen in beiden Untersuchungsgebieten kaum offene Konflikte untereinander. Auch die BewohnerInnen äußerten sich nur ganz vereinzelt kritisch hinsichtlich des Zusammenlebens im Quartier.

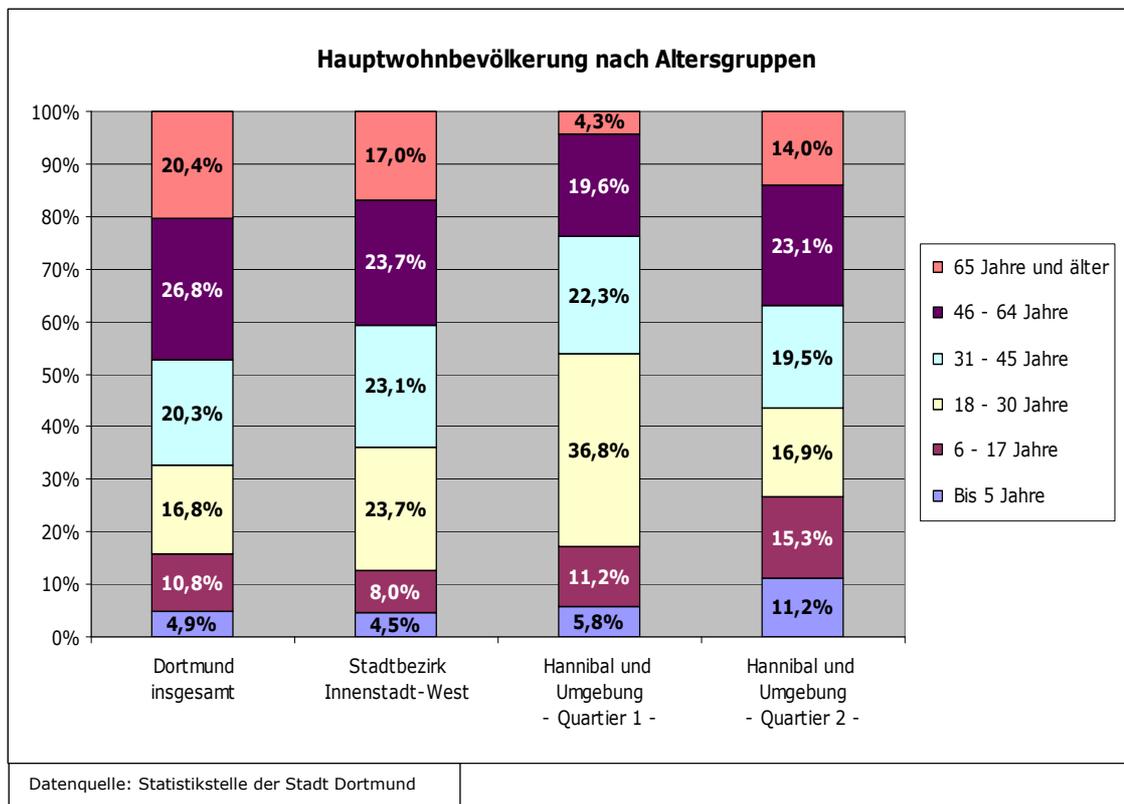
Gleichwohl leben nach Aussagen der ExpertInnen insbesondere im Hannibal einige massive „Störer“ (zum Beispiel Drogenabhängige), die das Miteinander beeinträchtigen. Kritisch weisen sie auch auf Sprachdefizite von MigrantInnen hin. Außerdem gibt es Eltern, die mit ihren Kindern in vielfältiger Weise überfordert sind. Es mangelt zum Beispiel an regelmäßigen Mahlzeiten, angemessener Kleidung oder Unterstützung bei

den Hausaufgaben. Die SchulleiterInnen, die in den Grundschulen tätigen SchulsozialarbeiterInnen und im Bedarfsfall der Jugendhilfedienst versuchen für alle Lebenssituationen Hilfestellung zu leisten und leiten, sofern erforderlich, notwendige Maßnahmen ein.

Die Hauptwohnbevölkerung hat sich in den Untersuchungsgebieten in der Zeit von 2007 bis 2012 im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Stadtbezirk Innenstadt-West differenziert entwickelt. Während in Dortmund und im Stadtbezirk insgesamt Rückgänge um 0,8 % zu verzeichnen waren, lag der Bevölkerungsverlust in Quartier 1 bei 20,4 % und in Quartier 2 bei 3,3 %.

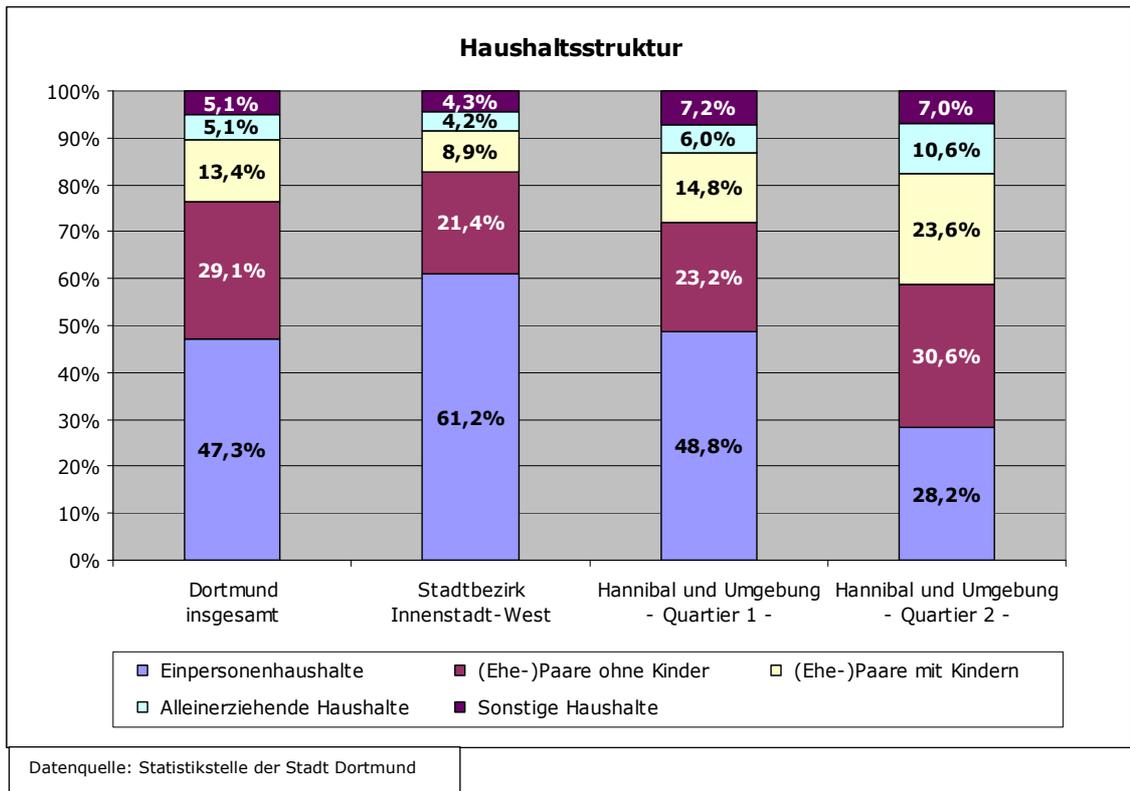
BewohnerInnen und ExpertInnen führen den sehr hohen Bevölkerungsrückgang auf die negativen Entwicklungen des Hannibals in den letzten Jahren zurück. Im Einzelnen wird massive Kritik an der Eigentümerin, der Hausverwaltung und dem Zustand der Immobilie geäußert. Da in Quartier 2 Vollvermietung herrscht, ist der dortige Bevölkerungsrückgang auf eine Verkleinerung der Haushalte zurückzuführen.

3.1.2 Altersstruktur



Die Untersuchungsgebiete weisen gegenüber der Gesamtstadt deutliche Unterschiede in der Altersstruktur auf. Dabei ist der Anteil der 18- bis 30-Jährigen in Quartier 1 mehr als doppelt so hoch, während die Zahl der Personen ab 65 Jahren deutlich geringer ist. Quartier 2 wiederum weist im Vergleich zu Dortmund insgesamt einen erheblich höheren Anteil an Kindern und Jugendlichen auf. Auch hier ist die Personengruppe ab 65 Jahren deutlich schwächer vertreten.

3.1.3 Haushaltsstruktur



Während die Haushaltsstruktur in Quartier 1 durchaus mit der der Gesamtstadt vergleichbar ist, unterscheidet sie sich in Quartier 2 deutlich von den gesamtstädtischen Werten. So liegt der Anteil an Einpersonenhaushalten hier deutlich niedriger, der Anteil an (Ehe-)Paaren mit Kindern und Alleinerziehenden hingegen erheblich höher.

Wie bereits in Kapitel 4.1.1 erwähnt, nehmen mehrere ExpertInnen Defizite bei der Versorgung und Förderung von Kindern in beiden Quartieren wahr. In diesem Zusammenhang weisen sie insbesondere auf Schwächen in alleinerziehenden Haushalten und „Patchwork-Familien“ hin. Sie halten hier verstärkte Unterstützung und Förderung durch die Stadt Dortmund für unbedingt erforderlich.

3.2 Beschäftigungsdaten

Die Arbeitslosenquote liegt im UBZ 032 mit 17,0 % relativ deutlich über dem Wert der Gesamtstadt mit 12,6 %. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit 41,1 % unter dem städtischen Durchschnitt von 47,6 %. Kleinräumige Daten auf Quartierebene liegen nicht vor. Die ExpertInnen schätzen die Situation in den beiden Untersuchungsgebieten nochmals deutlich schlechter ein.

3.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

Quartier 1 – Hannibal

Die Wohnanlage „Hannibal“ ist ein 11- bis 17-geschossiges Terrassenhochhaus, das 1976 bezugsfertig wurde. Es entstand ein massiver Riegel aus 8 Gebäudeeinheiten mit insgesamt 412 Wohnungen. Davon unterliegen noch insgesamt 391 Wohnungen bis Ende 2014 öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Bereits Ende der 1990er-Jahre wies der Komplex trotz massiven Einsatzes finanzieller Mittel durch die damalige Eigentümerin erhebliche Bewirtschaftungs- und Instandhaltungsdefizite auf. Seinerzeit standen rund 150 Wohnungen leer.

Die Janssen & Helbing GmbH erwarb das Objekt im Mai 2004. Von der neuen Eigentümerin begonnene Sanierungsmaßnahmen wurden bereits 2005 wieder abgebrochen. Im April 2007 verfügte das Amtsgericht Dortmund die Zwangsverwaltung für den Hannibal, Herr Peter Rosenbaum wurde zum Zwangsverwalter bestellt. Mitte 2008 folgte die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Janssen & Helbing GmbH.

Am 14.12.2011 ersteigerte schließlich die Lütticher 49 das Objekt und ist seitdem Eigentümerin der Großwohnanlage. Auch sie begann direkt mit der optischen Aufwertung der Wohnanlage und konzentrierte sich dabei auf den Anstrich der Westfassade, der Treppenhäuser und Flure sowie die Herrichtung von Leerwohnungen.

Zum 31.12.2012 standen 117 Wohnungen leer.



Quelle: Eigenes Foto

Im März 2013 wurde das für den Anstrich der ersten drei Gebäude errichtete Gerüst abgebaut. Aktuell – Stand November 2013 – erfolgen Gerüstbauarbeiten an den sich anschließenden Gebäudeeinheiten. Diese Fassadenabschnitte müssten dringend einer Sanierung unterzogen werden. Über die konkreten Planungen der Lütticher 49 liegen allerdings weder den betroffenen MieterInnen, dem Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. (Mieterverein) noch der Stadt Dortmund Informationen vor. Im Rahmen einer MieterInnenversammlung am 14.10.2013 äußerten sich die Anwesenden kritisch zu den Sicherungsvorkehrungen der Gerüstbaufirma und befürchteten zudem, dass hier lediglich „übergepinselt“ wird. Die Bauaufsicht der Stadt Dortmund wurde bereits von MieterInnen informiert.



Quelle: Eigenes Foto

Neben diesen offensichtlichen Defiziten machen ExpertInnen und BewohnerInnen auch einen massiven Modernisierungs- und Instandhaltungsstau aus. Es werden Heizungs- und Aufzugsausfälle mit langen Reparaturzeiten, defekte Fenster, Wasserschäden und Schimmelbefall beklagt.

Vor diesem Hintergrund hat sich Anfang 2013 die Mieterinitiative Hannibal gegründet. Mit Unterstützung des Mietervereins werden die Interessen der MieterInnen gebündelt und wirksamer gegenüber der Vermieterin geltend gemacht (siehe Kapitel 4.9). Dabei ist in Teilbereichen auch das Amt für Wohnungswesen eingebunden. So wurden neben den erforderlichen privatrechtlichen Schritten (zum Beispiel Mietminderung) durch die MieterInnen auch Maßnahmen der Wohnungsaufsicht nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für das Land Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) eingeleitet (siehe Kapitel 4.11).

Im Rahmen der Begehung und Kartierung haben sich zudem folgende Erkenntnisse ergeben: Die Ostfassade des Komplexes ist weitgehend in Ordnung. Die Westfassade dreier Gebäude (Vogelpothsweg 12 - 16) befindet sich in einem optisch guten Zustand, bei weiteren drei Gebäuden (Vogelpothsweg 22 - 26) würde ein Anstrich zu

einer erheblichen Aufwertung führen. Die Fassade der Gebäude Vogelpothsweg 18 und 20 (hier finden derzeit Gerüstbaumaßnahmen statt) ist nach optischer Einschätzung stark sanierungsbedürftig⁵.

In den Objekten Vogelpothsweg 12 und 14 wurden in den Jahren 2004/2005 die Haustüren, Briefkastenanlagen, Eingangsbereiche und Fenster erneuert; zum Teil wurde eine Wärmedämmung angebracht. Alle übrigen Gebäude sowie sämtliche Versorgungsanlagen sind im ursprünglichen Bauzustand. Dass eine Grundsanierung erfolgt, ist für ExpertInnen und BewohnerInnen nicht erkennbar. Stattdessen werde nur „Flickschusterei“ betrieben. Bis Mitte Oktober wurden umfangreiche Reparaturmaßnahmen an der Heizungsanlage durchgeführt. Während der Mieterversammlung am 14.10.2013, die wenige Tage nach Inbetriebnahme der Anlage statt fand, berichteten viele Anwesenden wieder von erheblichen Problemen und Funktionsstörungen. Es bleibt abzuwarten, ob die Maßnahmen zur Behebung der Heizungsprobleme ausreichen.

Neben Ein- und Zweiraumwohnungen gibt es eine relativ große Anzahl an Drei- und Vierraumwohnungen. Die Wohnflächen variieren auch innerhalb der Wohnungskategorien stark (siehe Tabelle).

Wohnungskategorie:	Anzahl:	Wohnungsgröße:
Einraumwohnungen	124	18 m ² - 51 m ²
Zweiraumwohnungen	135	54 m ² - 84 m ²
Dreiraumwohnungen	48	75 m ² - 100 m ²
Vierraumwohnungen	105	89 m ² - 108 m ²

Alle Gebäude und auch Aufzüge sind barrierefrei erreichbar. Dieser gute Wohnungsmix eignet sich insofern auch für Familien. Allerdings gibt es in fast jeder Wohnung zwei Ebenen, die über Treppenstufen verbunden sind.

Laut Eigentümerin wurden bereits mehrere leer stehende Wohnungen mit neuem Bad, Fliesenspiegel und Laminat ausgestattet. Die Sanierung weiterer Wohnungen sei grundsätzlich vorgesehen. Es wurde jedoch inzwischen ein enorm hoher Instandsetzungsbedarf in den Gebäuden festgestellt, der aktuell Vorrang habe. Insgesamt befindet sich der überwiegende Teil der Wohnungen nach wie vor weitgehend im ursprünglichen Bauzustand (Küchen, Bäder, Elektrik).

Mit der Größe und dem Zuschnitt der Wohnung sind insgesamt knapp drei Viertel der befragten BewohnerInnen zufrieden. Die Unzufriedenen bemängeln in der Regel, dass ihre Wohnung zu klein ist.

Insgesamt fühlen sich nur 61 % 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 Hausverwaltung beziehungsweise der Eigentümerin geäußert.

⁵ Inwieweit bautechnische Mängel vorliegen, kann nicht beurteilt werden.

Nur etwa die Hälfte aller Befragten nutzen die Grünflächen am Gebäude (vorwiegend zur Erholung). Mit deren Gestaltung ist ebenfalls nur rund die Hälfte zufrieden. Das mag auch an mangelnder Sauberkeit und Pflege der Anlage liegen.



Quelle: Eigenes Foto

Am Hannibal befinden sich zwei zentrale Müllstandorte. Der Bereich für Recycling-Abfälle ist eingezäunt. Der Zustand ist nach Aussagen der ExpertInnen und eigenen Feststellungen in Ordnung. Der Standort für die Abfallbehälter zur Entsorgung von Restmüll ist frei zugänglich und laut ExpertInnen häufig vermüllt. An dieser Stelle finden sich auch Sperrmüllablagerungen, die mehrmals im Jahr von der Vermieterin entsorgt werden. Da sich auch im direkten Umfeld des Komplexes immer wieder Müll befindet, steht der Wunsch nach mehr Sauberkeit im und um den Hannibal bei den MieterInnen an erster Stelle.

Zur Frage, ob es Orte im Wohnviertel gibt, die man meidet, gab es lediglich 28 Nennungen. Die BewohnerInnen nannten mit „Treppenhaus“, „Aufzug“ und „Keller“ vorrangig Bereiche innerhalb ihres Wohngebäudes.

Quartier 2 – Umgebung Hannibal

Quartier 2 wurde Ende der 1970er-Jahre überwiegend in Duo-Bauweise errichtet. Es umfasst 349 Wohnungen, von denen 347 Wohnungen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen. Der Siedlungsbereich mit seiner 4- bis 7-geschossigen Bebauung ist durch die für den Baustil typischen Waschbetonfassaden, aber auch durch großzügiges Abstandsgrün geprägt. Auf Grund der Topografie des Geländes passen sich auch die höheren Gebäude gut in das Gesamtbild des Quartiers ein.

Zur besseren Übersicht sind in der nachfolgenden Tabelle die Eigentumsverhältnisse in Quartier 2 dargestellt.

EigentümerIn:	Anzahl Gebäude:	Anzahl Wohnungen:
DOGEWO21	4	84
LEG	14	180
Spar- und Bauverein	2	12
Wohnungsverwaltung Liermann	4	73

Die Analyse hat ergeben, dass die Bestände der verschiedenen EigentümerInnen trotz ihrer nahezu gleichzeitigen Fertigstellung erhebliche Unterschiede aufweisen.

So sind bei der Kartierung lediglich die Fassaden der Gebäude des Spar- und Bauvereins und der Wohnungsverwaltung Liermann als „gut“ bewertet worden. Die übrigen Fassaden wurden als eher „unauffällig“ eingeordnet.

Diese optische Zweiteilung des Quartiers setzt sich in weiteren Beurteilungsfeldern fort. Während der eine Teil im Jahr 2011 unter Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes NRW umfassend modernisiert wurde, befindet sich der andere Teil weitgehend im ursprünglichen Bauzustand. Die Gebäude der DOGEWO21 sind noch mit alter Aluverglasung, die der LEG noch teilweise mit alten Holzfenstern ausgestattet und weisen insofern thermische Defizite auf (siehe Fotos).

Die Heizungsanlagen entsprechen in diesen Beständen nicht mehr heutigen energetischen Standards und verursachen zudem erhebliche Mehrkosten für die MieterInnen.



Quelle: Eigene Fotos



Die Wohnungsverwaltung Liermann hat in ihren Beständen bereits im Jahr 2005 einen Austausch der Heizkessel vorgenommen und im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen im Jahr 2011 unter anderem die Dächer saniert und gedämmt, die Kellerdecken wärmeisoliert und sämtliche Fenster ausgewechselt.

Einige ExpertInnen haben auf die Verbesserungspotenziale in den Beständen der DOGEWO21 und der LEG hingewiesen. Sie haben dabei aber sehr deutlich zum Ausdruck gebracht, dass diese in keiner Weise mit denen im Hannibal-Komplex zu vergleichen seien. Alle VermieterInnen in Quartier 2 sorgen beispielsweise im Falle von Störungen stets für umgehende Abhilfe.

Die Kartierung ergab, dass alle Wohnungen über Balkone verfügen, deren Zustand in Ordnung ist. Einige Bereiche fielen jedoch wegen erheblicher Vereinnahmungen durch Satellitenschüsseln und entsprechende Verkabelung negativ auf. Graffiti sind hingegen kaum vorhanden und eher klein.



Quelle: Eigenes Foto

Rund die Hälfte aller Gebäude ist barrierefrei erreichbar und 61 % sind mit einem Aufzug ausgestattet. Auch wenn davon die meisten nur über einige Treppenstufen erreichbar sind, besteht hier zusätzliches Potenzial, Teile des Wohnungsbestandes barrierefrei umzugestalten. In mindestens zwei Gebäuden sind bereits heute Wohnungen ohne Barrieren zu erreichen.

Auch in Quartier 2 gibt es einen guten Wohnungsmix, der sich für Familien eignet. Die genaue Zusammensetzung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

Wohnungskategorie:	Anzahl:	Wohnungsgröße:
Einraumwohnungen	56	34 m ² - 49 m ²
Zweiraumwohnungen	102	46 m ² - 66 m ²
Dreiraumwohnungen	160	72 m ² - 98 m ²
Vierraumwohnungen	31	93 m ² - 98 m ²

Laut Angaben der vier EigentümerInnen ist der Modernisierungszustand der Wohnungen gleichermaßen unterschiedlich. Der Spar- und Bauverein prüft bei jedem MieterInnenwechsel die Notwendigkeit von Modernisierungsmaßnahmen im Einzelfall.

Sofern noch nicht erfolgt, führt die Wohnungsverwaltung Liermann bei Leerstand eine Komplettsanierung der jeweiligen Wohnung durch. DOGEWO21 und LEG beschränken sich bei einem Wechsel der MieterInnen in der Regel auf erforderliche Instandsetzungsmaßnahmen. Eine grundlegende Sanierung beziehungsweise Modernisierung von Wohnungen hat bislang nicht stattgefunden und ist aktuell auch nicht geplant.

Mit der Größe und dem Zuschnitt der Wohnung sind mehr als 80 % der befragten BewohnerInnen zufrieden. Auch in Quartier 2 bemängeln die wenigen Unzufriedenen in der Regel, dass ihre Wohnung zu klein ist. Insgesamt fühlen sich 74 % der Befragten in ihren Wohnungen wohl; im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten ist das ein durchschnittlicher Wert.

Weniger als ein Drittel aller Befragten nutzen die Grünflächen am Gebäude (vorwiegend zum Spielen und zur Erholung). Der überwiegende Teil ist mit der Gestaltung der Grünflächen zufrieden.

In Quartier 2 gibt es mehrere zentrale Müllstandorte. Deren Zustand ist nach Aussagen der ExpertInnen und eigenen Feststellungen stark abhängig vom zeitlichen Abstand zur nächsten Leerung. Häufig sind die Behälter überfüllt, teilweise ist auch das Umfeld vermüllt. Zudem beeinträchtigt eine Vielzahl alter Beton-Müllboxen das Erscheinungsbild negativ. Die Auswertung der Kartierung ergab, dass fast zwei Drittel der Müllstandorte verdreckt waren.



Quelle: Eigene Fotos



Auch in Quartier 2 wurden während der Begehungen der Untersuchungsgebiete Sperrmüllablagerungen vorgefunden, die aber immer zum nächsten Termin vor Ort beseitigt waren. Ähnlich wie in Quartier 1 ist auch hier das direkte Umfeld der Gebäude häufig verschmutzt, sodass der Wunsch nach mehr Sauberkeit bei den MieterInnen an erster Stelle steht.

Zur Frage, ob es Orte im Wohnviertel gibt, die man meidet, gab es insgesamt 52 Nennungen. Dabei wurde von 31 Befragten der „Hannibal“ als Angstraum bezeichnet, lediglich 6 BewohnerInnen fühlen sich im „Innenhof“ unwohl.

3.4 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 28,4 % in Quartier 1 erheblich über dem städtischen Durchschnittswert von 2,0 %. In Quartier 2 liegt die Quote mit 0,3 % hingegen deutlich unter dem gesamtstädtischen Wert.

Die offene Frage "Warum stehen Wohnungen leer?" beantworteten die BewohnerInnen in Quartier 1 in erster Linie mit „schlechter Zustand der Gebäude/Wohnungen“. Mit einigem Abstand folgen „schlechter Ruf“ und „mangelnde Sauberkeit“ sowie „schlechte Hausverwaltung/Vermieterin“. Eigene Wegzugsabsichten bekunden hier 40 % der Befragten - im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten ist dies ein sehr hoher Wert. Die Begründungen lassen sich vorwiegend unter „Unzufriedenheit mit der Wohnsituation“ zusammenfassen. Einige BewohnerInnen suchen eine größere Wohnung.

Die BewohnerInnen in Quartier 2 äußerten sich in deutlich geringerer Zahl zu den Leerstandsgründen, was bei den wenigen Leerständen nachvollziehbar ist. Hauptgrund war auch hier „schlechter Zustand der Gebäude/Wohnungen“, direkt danach wurde aber „Wohnung zu teuer“ genannt. Von den BewohnerInnen in Quartier 2 wird mit 33 % ebenfalls eine hohe Wegzugsabsicht bekundet. Die Begründungen dazu variieren. Am häufigsten nannten die Befragten „Wohnung zu teuer“ und „Wohnung zu klein“, aber auch „mangelnde Sauberkeit“ und erneut „schlechter Zustand der Gebäude/Wohnungen“.

Im Hannibal beträgt die zulässige Nettokaltmiete bei Neuvermietungen nach Auskunft der Eigentümerin durchschnittlich 4,89 € je m² Wohnfläche monatlich. Allerdings liegen die Bestandsmieten erheblich niedriger, zum Teil deutlich unter 4,00 €, vereinzelt auch unter 3,00 € je m² Wohnfläche monatlich. Eine Erhöhung sei aktuell dennoch nicht geplant. Die Aussage zur Höhe der Bestandsmieten wurde auch von den ExpertInnen bestätigt. Die BewohnerInnen nannten „preiswerte Wohnung“ als wichtigsten Zuzugsgrund.

Bei den jeweiligen VermieterInnen in Quartier 2 differiert die durchschnittliche Nettokaltmiete. Für Wohnungen des Spar- und Bauvereins beträgt diese 3,94 €, für Wohnungen der DOGEWO21 sind 4,30 € zu entrichten, bei der Wohnungsverwaltung Liermann ergibt sich ein Betrag in Höhe von 4,49 € und für Wohnungen der LEG sind 5,15 € je m² Wohnfläche monatlich zu zahlen. Unter Berücksichtigung relativ hoher Betriebskosten ergibt sich für viele MieterInnen eine hohe Gesamtbelastung. So ist es nachvollziehbar, dass „preiswerte Wohnung“ als Zuzugsgrund erst an letzter Stelle genannt wurde. Es ist aber auch ein Indiz für die grundsätzliche Beliebtheit des Wohnstandortes.

In Quartier 1 wohnen lediglich 22 % der volljährigen BewohnerInnen zehn Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Im Vergleich zum städtischen Durchschnitt von 47 % ist das ein sehr niedriger Wert. Für Quartier 2 errechnet sich eine Quote von 41 %, was der gesamtstädtischen Zahl deutlich näher kommt.

3.5 Soziale Infrastruktur

3.5.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

In unmittelbarer Nähe der Untersuchungsgebiete befinden sich drei städtische Tageseinrichtungen für Kinder und die Elterninitiative „Rasselbande“. Alle bieten eine Betreuung für Kinder unter 3 Jahren an. Die Kita Friedrich-Henkel-Weg ist derzeit in allen Gruppen bilingual (englisch) ausgerichtet. In der Umgebung gibt es noch weitere städtische und konfessionelle Einrichtungen.

Bereits heute ist die Versorgungssituation für die in den Quartieren lebenden Kinder gut. Gleichwohl wird, wie in ganz Dortmund, auch im Bereich Dorstfeld das Betreuungsangebot für Kinder unter drei Jahren weiter ausgebaut.

Kindern im grundschulfähigen Alter stehen im Umfeld der Untersuchungsgebiete zwei Grundschulen zur Verfügung. Sowohl die Funke- als auch die Fine-Frau-Grundschule (jeweils städtisch) bieten eine offene Ganztagsbetreuung (OGS) an. Die Schulgebäude sind auf Grund ihrer Bauart nicht barrierefrei und daher nur bedingt für die Inklusion von behinderten Kindern geeignet. Die Kinder aus den Untersuchungsgebieten besuchen zum Großteil die Fine-Frau-Grundschule.

Nach Auskunft der Schulleitung ist der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund an der Fine-Frau-Grundschule seit Jahren steigend. Im Schuljahr 2013/2014 haben über 50 % der Kinder eine Zuwanderungsgeschichte. Dabei überwiegen Kinder mit türkischsprachigem, gefolgt von arabischem und polnischem Sprachhintergrund. Unter Berücksichtigung dieser Situation gibt es Förderangebote wie „Deutsch als Zweitsprache“. Neben der gezielten Sprachförderung bindet die Fine-Frau-Grundschule Eltern mit ausländischen Wurzeln in das Schulleben ein. Sie nehmen an Projektwochen, Schulfesten oder Klassenfahrten aktiv teil und stellen zum Beispiel in der Projektwoche „Vielfalt und Toleranz“ ihrer Herkunftsländer vor.

Von allen SchülerInnen schafft etwa ein Drittel den Sprung zum Gymnasium. Der größte Teil wechselt nach der vierten Klasse zur Martin-Luther-King-Gesamtschule, mit der die Grundschule enge Kontakte unterhält.

Das Angebot an weiterführenden Schulen ist umfassend und für die SchülerInnen gut erreichbar. Neben der Gesamtschule halten auch die Wilhelm-Busch-Realschule und das Reinoldus- und Schiller-Gymnasium Förderangebote für benachteiligte SchülerInnen bereit.

Die Martin-Luther-King-Gesamtschule erhält ein neues, variabel konzipiertes Ganztagsgebäude mit Raum für Pausen, Versammlungen und Mensa, das voraussichtlich 2016 fertig gestellt werden soll. Die Schulleitung hofft, dass die Räumlichkeiten auch über den Schulbetrieb hinaus als Stätte der Begegnung genutzt werden können.

Die Qualität der Kindergärten und Schulen wird von den ExpertInnen hoch eingeschätzt. Auch sie haben aber festgestellt, dass die Zahl der Kinder mit Migrationshintergrund in den Quartieren und Einrichtungen gestiegen, und der Anteil an Kindern mit defizitären Deutschkenntnissen sehr hoch ist. Zudem gebe es vermehrt Kinder, die unter familiären Schwierigkeiten leiden. Daher nehmen die betroffenen ExpertInnen auch eine deutliche Steigerung der Anforderungen an alle Beschäftigten in diesem Bereich wahr. Sie bemängeln, dass die Finanzierung der Stellen für SchulsozialarbeiterInnen nur bis Ende des Schuljahres 2013/14 gesichert ist. Die Schulen selbst versuchen die familiären Defizite der Kinder aufzufangen, stoßen jedoch ohne die Unterstützung der SchulsozialarbeiterInnen an ihre Grenzen.

Selbst bei angespannter kommunaler Finanzlage sehen die ExpertInnen die Notwendigkeit, die Förderung weiterhin gezielt auf die jüngsten Mitglieder unserer Gesellschaft auszurichten. Nur so könne die sehr gute Integrationsleistung der Tageseinrichtungen für Kinder und Schulen beibehalten und ein Miteinander der BewohnerInnen in den Quartieren erreicht werden.

Für Kinder gibt es zwei große Spielplätze in den umliegenden Grünanlagen, die auch von den hiesigen Einrichtungen genutzt und von den ExpertInnen positiv gesehen werden. Innerhalb der Quartiere gibt es vier kleine Spielplätze der jeweiligen VermieterInnen. Sie sind nach Einschätzung der BewohnerInnen und ExpertInnen wenig attraktiv und insofern verbesserungswürdig.

Die außerschulischen Angebote für ältere Kinder und Jugendliche sind nach Einschätzung der ExpertInnen in Ordnung. Sie heben besonders die Bedeutung des Heinz-Werner-Meyer-Treffs im Hannibal und des Kletterfelsens hervor, die insbesondere für die Kinder und Jugendlichen in den Quartieren eine Anlaufstelle bieten. Ansonsten

halten sich die Jugendlichen vorzugsweise im Bereich des Spielplatzes Vogelpothsweg sowie der Grünanlage Friedrich-Henkel-Weg und deren Umfeld auf. Darüber hinaus orientieren sie sich häufig in Richtung Innenstadt.

Laut ExpertInnen kam es früher durchaus zu Störungen durch Jugendliche und dadurch zu Konflikten mit Erwachsenen. Dies kommt zwar immer noch vereinzelt vor, spielt aber inzwischen eine untergeordnete Rolle in den Quartieren. Dies bestätigen indirekt auch die BewohnerInnen, die dieses Thema im Rahmen der Befragung nicht problematisiert haben. Die ExpertInnen führen die positive Entwicklung unter anderem auf die gute – aufsuchende – Jugendarbeit während der letzten Jahre zurück. Insofern wünschen sie sich auch ein klares Bekenntnis der Gebäudeeigentümerin zum Fortbestand des Heinz-Werner-Meyer-Treffs im Hannibal.

Das gute Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche aller Kulturen und Nationalitäten wird nach ExpertInnenmeinung in Dorstfeld unter anderem durch die Angebote der Kirchengemeinden, der Sportvereine, des CVJM e.V.⁶ und des an der Beuthstraße ansässigen VMDO e.V.⁷ ergänzt. Zudem sehen die ExpertInnen auch noch die DASA Arbeitswelt Ausstellung, das Westbad und die Angebote im Revierpark Wischlingen als Pluspunkte.

3.5.2 Angebote für Familien und SeniorInnen

Das Mehrgenerationenhaus Mütterzentrum e.V. bietet von montags bis freitags ein nahezu allumfassendes Angebot für Familien und Alleinerziehende aus ganz Dortmund. Es befindet sich an der Hospitalstraße und ist somit für die BewohnerInnen der Untersuchungsgebiete vergleichsweise bequem zu erreichen. ExpertInnen schätzen die Hilfs- und Beratungsangebote der Einrichtung sehr.

Für Alleinerziehende, deren Anteil insbesondere in Quartier 2 sehr hoch ist, gibt es bei „Grone Bildungszentren NRW gGmbH“ am Dorstfelder Hellweg Aktivierungs- und Unterstützungsangebote zum Wiedereinstieg in das Arbeitsleben. Die Maßnahmen werden vom Jobcenter Dortmund gefördert.

Direkt im Hannibal befindet sich der interkulturelle Treff „Bärenstark“ des Kinderschutzbundes. Er dient Eltern mit Babys und Kleinkindern bis zum dritten Lebensjahr zum gegenseitigen Erfahrungsaustausch und bietet zusätzlich Beratungs- und Unterstützungsangebote. Der Treffpunkt ist zweimal wöchentlich von 10:00 bis 13:00 Uhr geöffnet und beinhaltet auch ein gemeinsames Mittagessen.

Im Friedrich-Henkel-Weg 10 (Quartier 2) befindet sich eine kleine Altenstube der Caritas. Sie hat montags und donnerstags von 15:00 bis 18:00 Uhr geöffnet und dient SeniorInnen aus dem Quartier als Treffpunkt zum gemeinsamen Plausch bei Kaffee und Kuchen. Außerhalb der Quartiere, in der Straße Fine Frau, gibt es zudem eine AWO-Begegnungsstätte, die auch Angebote für SeniorInnen bereit hält.

Da die Angebote Träger gebunden sind, und nur mobile SeniorInnen das Eugen-Krautscheid-Haus aufsuchen können, haben die ExpertInnen angeregt, „offene“ Angebote zu schaffen. Die BewohnerInnen bewerten die Eignung der Quartiere für Familien positiv (siehe Kapitel 3.8).

Insgesamt gibt es auch für in den Quartieren lebenden Familien und SeniorInnen gute Freizeitangebote (siehe Abschnitt 3.5.1).

⁶ Christlicher Verein Junger Menschen e.V.

⁷ Der Verbund der sozial-kulturellen Migrantenselbstorganisationen in Dortmund e.V. (VMDO e.V.) ist ein Dachverband von 34 Migrantenorganisationen mit verschiedenen Migrationshintergründen.

3.6 Einzelhandel/Gewerbe

In unmittelbarer Nähe der Quartiere gibt es einen großen Discounter (Lidl), eine Bäckerei mit Café, ein Balkan-Restaurant mit Biergarten, einen Imbiss, einen Frisör-Salon und einen Kiosk. Ebenfalls fußläufig erreichbar ist das derzeitige Quartiersversorgungszentrum „Oberdorstfeld/Wittener Straße“. Hier befinden sich unter anderem ein kleiner Discounter (Netto), zwei Bäckereien, eine Metzgerei mit Party-Service und eine Apotheke.

Darüber hinaus gibt es im Einkaufszentrum an der Planetenfeldstraße einen REWE-Markt mit Lieferservice und einen wöchentlichen Trödelmarkt auf den gut erreichbaren Parkplätzen der TU Dortmund. Darüber hinaus sind auch das Ortsteilzentrum Dorstfeld und die Dortmunder Innenstadt durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung in wenigen Minuten erreichbar. Diese Angebotssituation wird von den ExpertInnen und BewohnerInnen gleichermaßen positiv bewertet.

Das vorübergehend leer stehende Ladenlokal an der Oberbank 9 (Vogelpothsweg) wurde inzwischen wieder vermietet.

Mit den Einkaufsmöglichkeiten sind 84 % der befragten BewohnerInnen in Quartier 1 und 78 % in Quartier 2 zufrieden. Diese Werte liegen im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten deutlich über dem Durchschnitt. Auch die Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ beantworteten viele BewohnerInnen mit „gute Einkaufsmöglichkeiten“, einige Befragte wünschen sich aber auch ein größeres Angebot.

3.7 Verkehr

Das Untersuchungsgebiet ist in mehreren Richtungen an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz angeschlossen. Nach Einschätzung der ExpertInnen und BewohnerInnen zählen sowohl der ÖPNV als auch die allgemeine Verkehrsanbindung zu den größten Stärken beider Quartiere. Bei den Fragen nach den Zuzugsgründen und dem, was im Wohnviertel besonders gut gefällt, rangiert die gute Verkehrsanbindung unter den BewohnerInnen jeweils auf Platz eins oder zwei.

Parkplatzprobleme wurden von den ExpertInnen zum Teil im Bereich der DASA beschrieben, von den BewohnerInnen aber nicht gesehen. Die Lärmbelastung durch den Vogelpothsweg ist durchaus hoch, wird aber von den BewohnerInnen ebenfalls nicht als problematisch eingeordnet. Die Straßen Friedrich-Henkelweg und Oberbank sind als Tempo-30-Zonen ausgelegt, auf dem Vogelpothsweg sind 50 km/h zulässig.

Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden, allerdings ist eine direkte Anbindung an die Innenstadt noch lückenhaft oder mit Umwegen verbunden. Hier erwarten die ExpertInnen deutliche Verbesserungen im Zuge der Neugestaltung der Rheinischen Straße zwischen Dorstfelder Brücke und Emscher sowie der Fertigstellung der Umgehungsstraße NS IX (L609). Seitens der BewohnerInnen gab es lediglich von zwei Befragten den Wunsch nach mehr Fahrradwegen.

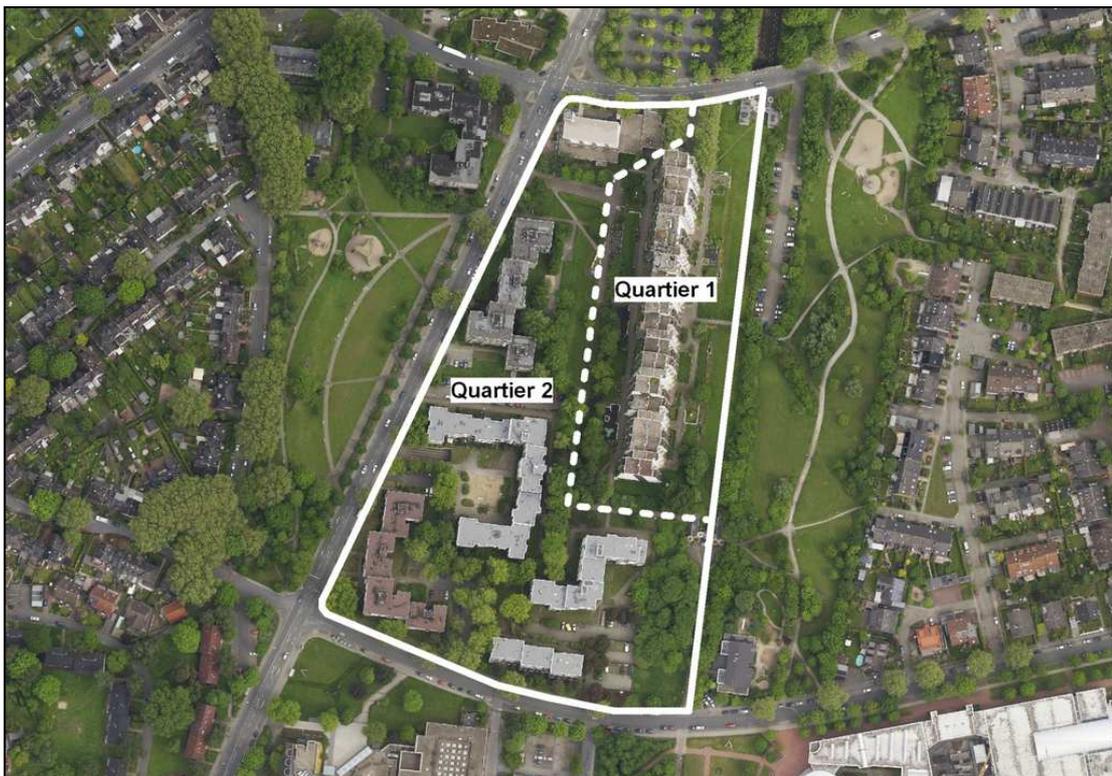
Auch wenn die Verkehrsanbindung zu den starken Seiten der Untersuchungsgebiete zählt, gibt es von den BewohnerInnen, besonders aber von den ExpertInnen weitere Verbesserungswünsche.

Derzeit ist der S-Bahn-Haltepunkt Dorstfeld-Süd über Treppenaufgänge und eine einseitig befahrbare Rolltreppe am Nordausgang erreichbar; Aufzüge sind nicht vorhanden. Das bedeutet, dass lediglich aus Richtung Dortmund ankommende Fahrgäste von der Rolltreppe profitieren. Ein barrierefreier Zugang wäre wünschenswert.

Einige Experten haben die Kreuzungsbereiche am Vogelpothsweg als Gefahrenpunkte benannt. Dies wurde allerdings weder von der Polizei noch von den BewohnerInnen bestätigt. Einigkeit besteht jedoch hinsichtlich der Verkehrssituation im Bereich zwischen den Kreuzungen. Hier ist es in der Vergangenheit vermehrt zu Verkehrsunfällen mit Beteiligung von Kindern gekommen. Da der Vogelpothsweg von allen BewohnerInnen aus den Untersuchungsgebieten überquert werden muss, die zum gegenüberliegenden Park mit Spielplatz und Kletterfelsen, zu den Kitas und Schulen, aber auch zu den dortigen Geschäften wollen, ist dieser Zustand sehr unbefriedigend. ExpertInnen und Polizei sehen eine tageszeitlich begrenzte Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h gerade unter Berücksichtigung der anstehenden Fertigstellung der NS IX (L609) als geeignete Maßnahme zur deutlichen Reduzierung der Unfallgefahr an.

3.8 Wohnumfeld

Die BewohnerInnen der beiden Quartiere profitieren von großzügigem Abstandsgrün sowie Freiräumen und nutzen diese überwiegend zur Erholung oder zum Spielen. Die sich daran anschließenden parkähnlichen Grünanlagen Vogelpoths- und Friedrich-Henkel-Weg verstärken den positiven Eindruck. So lag das „grüne Wohnumfeld“ bei der Frage, was im Quartier besonders gut gefällt, jeweils auf Platz zwei. Dabei ist anzumerken, dass sich die bereits unter Kapitel 3.1 geschilderten Klagen über mangelnde Sauberkeit in den Quartieren nicht auf die beiden Grünanlagen, sondern auf das direkte Umfeld beziehen.



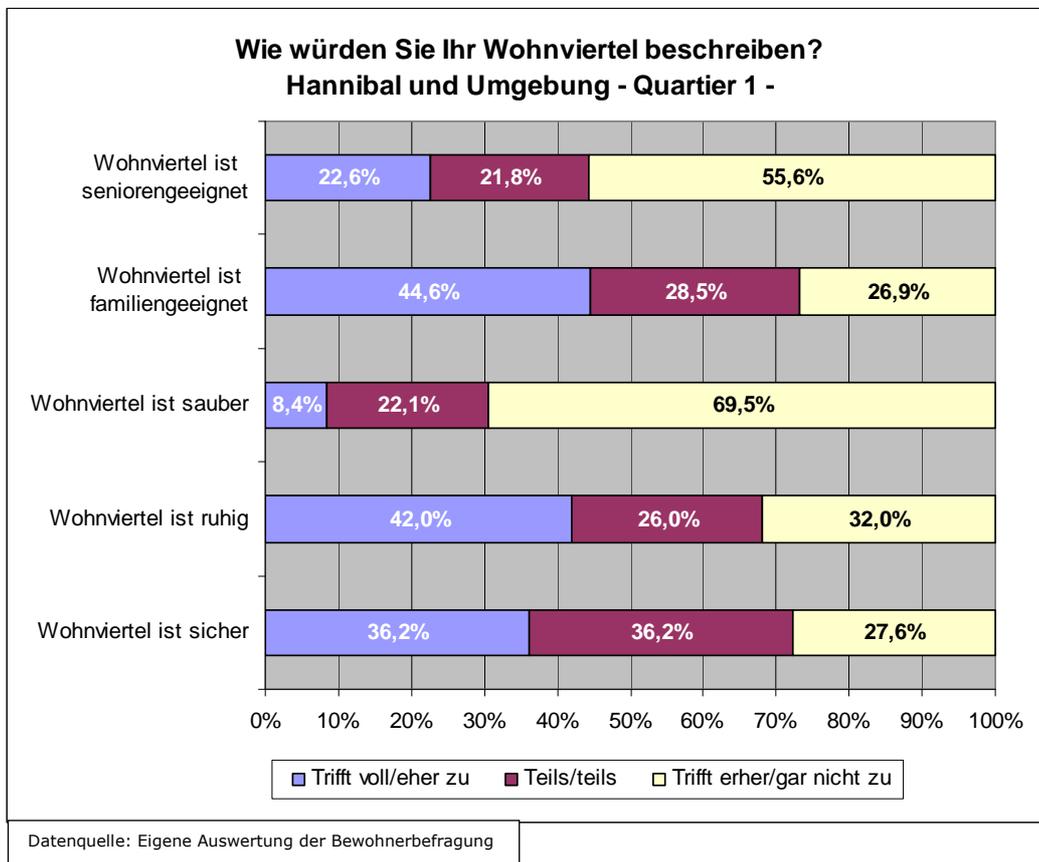
Quelle: Luftbild Stadt Dortmund

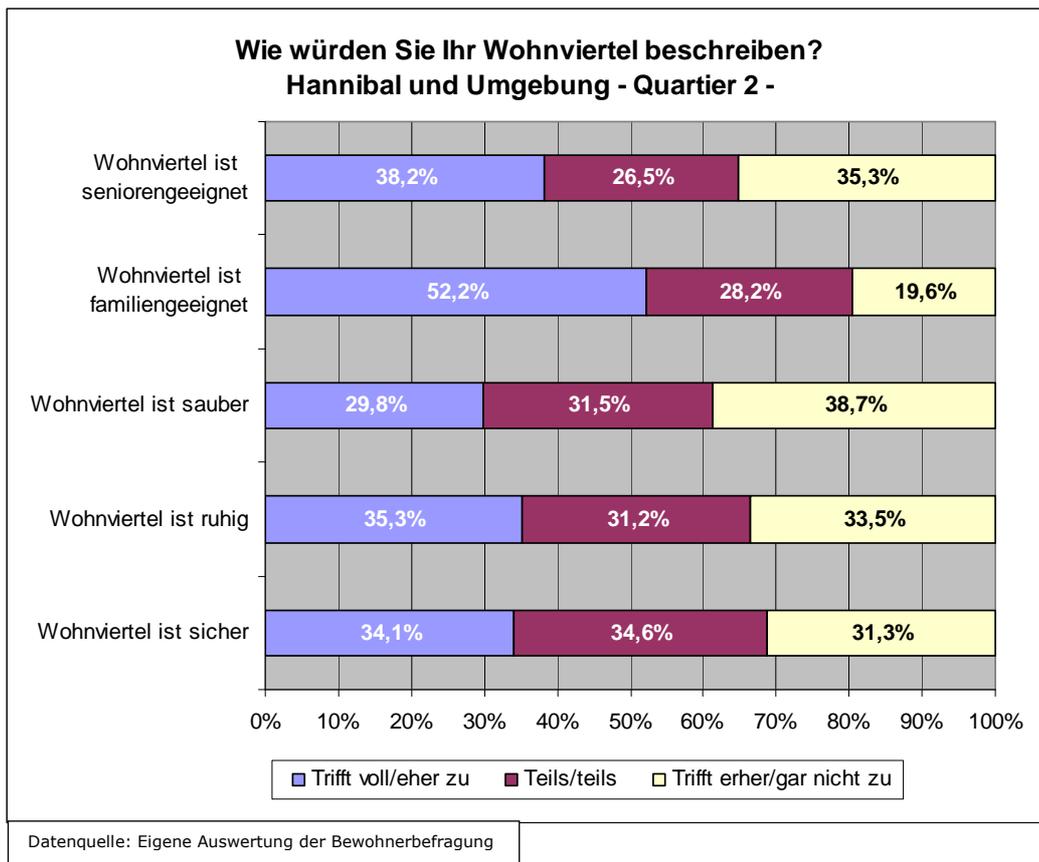
Wie unter Kapitel 5.1 beschrieben, bietet das Wohnumfeld mit seinen Spiel- und Erholungsmöglichkeiten auch nach ExpertInnenmeinung eine hohe Aufenthaltsqualität für die BewohnerInnen.

Von den Befragten in Quartier 1 haben 23 % geäußert, es gebe Orte im Wohnviertel, die sie meiden. Allerdings konzentrierten sich die Aussagen auf Bereiche innerhalb des Gebäudes. Hinsichtlich des Wohnungsumfeldes gab es nur vereinzelte Nennungen. In Quartier 2 lag der Anteil mit 31 % etwas höher. Die Werte beider Quartiere liegen deutlich unterhalb des Durchschnitts bisheriger Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten (41 %).

Die ExpertInnen hatten neben dem Hannibal ansonsten eher den S-Bahn-Haltepunkt und dessen südlichen Ausgangsbereich als Angsträume empfunden. Dabei spielt aus ihrer Sicht auch dessen mangelhafte Gestaltung eine große Rolle. Der Bereich wirkt dunkel und ist teilweise schlecht einsehbar, der Grünstreifen macht einen verwilderten und vermüllten Eindruck. Es bestand Einvernehmen, dass gerade das Umfeld am Südausgang mit dem Fußweg zum Friedrich-Henkel-Weg gestalterisch aufgewertet werden sollte.

Die folgenden Grafiken zeigen, wie die befragten BewohnerInnen ihr Wohnviertel beschreiben. Die größten Unterschiede ergeben sich bei der Eignung der Quartiere für SeniorInnen und beim Thema „Sauberkeit“.





3.9 Zivilgesellschaft

In Dorstfeld gibt es eine breit gefächerte Vereinslandschaft. Die Vereine sind mit vielen weiteren Akteuren vor Ort wie zum Beispiel den Kirchengemeinden, Kindergärten, Schulen und Jugendtreffs, der Bezirksvertretung und der Stadtverwaltung Dortmund vernetzt. Über 40 Vereine aus Dorstfeld und zum Teil auch aus dem Stadtbezirk gehören der Interessensgemeinschaft Dorstfelder Vereine e.V. (IDV) an. Seit Jahren werden so in kooperativen Partnerschaften öffentliche Veranstaltungen wie die Dorstfelder Festwoche, die Fliederkirmes oder der Tag der Vereine durchgeführt.

Viele ExpertInnen sehen die BewohnerInnen der Quartiere weniger in diese Dorstfelder Vereinsstrukturen eingebunden. Nach ihren Beobachtungen beschränkt sich die Beteiligung in erster Linie auf die Sportvereine, die sehr geschätzt und für ihren Beitrag zur Integration hervorgehoben werden.

Darüber hinaus sind die für Dorstfeld so wichtigen Aktivgruppen wie die Arbeitsgemeinschaft Dorstfelder Ferienspiele e.V. oder der Runde Tisch für Toleranz und Verständigung in Dorstfeld in den Quartieren kaum bekannt. Nach ExpertInnenmeinung ist das einerseits darauf zurückzuführen, dass hier viele Menschen eher isoliert leben, andererseits antidemokratische Bestrebungen und Handlungen hier fast nicht vorkommen. In der BewohnerInnenbefragung sind weder ausländerfeindliche Aussagen zu finden, noch werden Befürchtungen in Richtung rechter Gruppierungen geäußert.

Unabhängig davon lassen die Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung durchaus ein hohes Potenzial zivilgesellschaftlichen Engagements erkennen. Die Rücklaufquoten lagen in beiden Quartieren mit jeweils rund 31 % weit über den Vergleichswerten bisheriger Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten. Das Ergebnis hinsichtlich der Frage nach der Bereitschaft, sich im Quartier zu engagieren, fiel sehr unterschiedlich aus. Während sich das von den BewohnerInnen in Quartier 1 rund 36 % vorstellen können, beläuft sich der Anteil in Quartier 2 auf 16 %.

Bereits Ende November 2012 fand auf Initiative des Mietervereins für die MieterInnen des Hannibals eine erste Versammlung nach dem EigentümerInnenwechsel statt. Danach hat sich die Mieterinitiative Hannibal (MI) gegründet, die seither versucht, die Interessen der BewohnerInnen zu bündeln und gegenüber der neuen Eigentümerin geltend zu machen. Mittlerweile haben im benachbarten Seniorenhaus Vinzenz weitere gut besuchte Treffen stattgefunden. Die Aktiven werden nach wie vor vom Mieterverein unterstützt und von VertreterInnen des Amtes für Wohnungswesen begleitet.

Neben dem Engagement der MI fördert auch die Arbeit des Heinz-Werner-Meyer-Treffs das Engagement der BewohnerInnen. So wird von dort zum Beispiel das jährliche Sommerfest am Hannibal initiiert und organisiert.

Von den insgesamt 70 BewohnerInnen mit Bereitschaft zum Engagement können sich die meisten eine Unterstützung nachbarschaftlicher Aktivitäten (Feste, Treffen), die Mitarbeit bei der Mietervertretung, Tätigkeiten zur Verbesserung des direkten Umfeldes und verschiedenste Formen der Nachbarschaftshilfe vorstellen. Insgesamt erstreckt sich die Einsatzbereitschaft über ein breites Spektrum.

Von mehreren TeilnehmerInnen des Bürgerdialogs Dorstfeld (siehe Kapitel 4.11) und einigen ExpertInnen wurde darauf hingewiesen, dass die vielen Aktiven in Dorstfeld sehr häufig Räumlichkeiten für Veranstaltungen wie Versammlungen, Feste oder Auführungen suchen. Sie wünschen sich daher ein Bürgerhaus, das für alle (demokratischen) Dorstfelder offen steht. Dieses Anliegen wurde bereits von der Stadt Dortmund aufgegriffen, und erste Zwischenergebnisse im Rahmen der letzten Dialog-Veranstaltung vorgestellt.

3.10 Image

Bei der Bewertung des Images des Untersuchungsgebietes ist grundsätzlich zwischen dem Innenimage und dem Außenimage zu unterscheiden. Das Innenimage (Wie beurteilen die BewohnerInnen ihr Quartier?) kann durch die Wohnzufriedenheit in der eigenen Wohnung und im Quartier abgebildet werden. Das Außenimage verdeutlicht, wie das Image des Quartiers von Außenstehenden beurteilt wird.

Wie bereits in den Kapiteln 4.4 und 4.8 beschrieben, beabsichtigt ein großer Teil der BewohnerInnen beider Quartiere wegzuziehen. Andererseits schätzen sie ihr „grünes Umfeld“ sehr. Betrachtet man die Ergebnisse der Befragung ganzheitlich, so wird sehr deutlich, dass die meisten Menschen grundsätzlich gerne hier leben. So gibt es nach Einschätzung der ExpertInnen zum Beispiel in Quartier 1 durchaus „stolze Hannibalisten“. Außerdem verzeichnet die Wohnungsverwaltung Liermann seit der Modernisierung ihres Wohnungsbestandes eine rapide gesunkene Umzugshäufigkeit. Die Wohnzufriedenheit insgesamt wird entscheidend durch den mangelhaften Zustand des Hannibals sowie den Modernisierungstau in Teilen des Quartiers 2 beeinträchtigt.

Das Außenimage von Quartier 1 wird von den ExpertInnen sehr negativ beurteilt. Seit Jahren gibt es eine negative Berichterstattung über die Wohnsituation im Terrassenhochhaus und die schwierigen Eigentumsverhältnisse. Dabei geht das mediale Interesse weit über Dorstfeld und auch Dortmund hinaus. Laut ExpertInnen zieht ein Dorstfelder hier nicht hin. Quartier 2 hingegen ordnen sie eher kein eigenes Image zu. Vielmehr leidet es unter der Nachbarschaft zum Hannibal.

Eine Veränderung der Wahrnehmung kann nur erreicht werden, wenn sich die Wohnsituation im Hannibal grundlegend verbessert. Für beide Quartiere lässt sich positiv feststellen, dass die rechte Szene hier keine Bedeutung hat. Das ist einhellige Meinung von BewohnerInnen und ExpertInnen.

3.11 Strategische Stadtentwicklung

Die im Umfeld der Quartiere gelegenen Grün- und Freiflächen werden von den ExpertInnen wie auch den BewohnerInnen gleichermaßen geschätzt und müssen wegen ihrer großen Bedeutung auch für den gesamten Siedlungsbereich erhalten bleiben. Mit Blick auf den demografischen Wandel und die seit Jahren steigenden Energiekosten, ist daher der Focus auf die Entwicklung der Bestandsimmobilien zu richten.

Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren oder zur Verbesserung der Energieeffizienz fördert das Land Nordrhein-Westfalen durch zinsgünstige Darlehen. Die Beratung und Bearbeitung von Anträgen erfolgt durch das Amt für Wohnungswesen, das auch die rechtlichen Voraussetzungen prüft.

Die Modernisierung der Bestände der Wohnungsverwaltung Liermann und des Spar- und Bauvereins sind Beispiele für entsprechende Fördermaßnahmen. Die ExpertInnen wünschen sich auch für die Wohnungsbestände der DOGEWO21 und der LEG eine Aufwertung der Objekte sowie die grundlegende Sanierung des Hannibals. Dazu ist festzustellen, dass dies allein unternehmerische Entscheidungen der jeweiligen EigentümerInnen sind.

Neben dem grundsätzlichen Dialog mit Wohnungsunternehmen unterstützt das Amt für Wohnungswesen gemeinsam mit dem Mieterverein auch die MieterInnen bei der Beseitigung von Wohnungsmängeln durch Maßnahmen im Rahmen der Wohnungsaufsicht.

Im Juni 2012 fand auf Initiative von Oberbürgermeister Ullrich Sierau der erste Bürgerdialog Dorstfeld statt. Hier haben die BürgerInnen die Möglichkeit, in einen offenen Diskussionsprozess über die weitere Entwicklung Dorstfelds mit der Stadtverwaltung einzutreten. Im Rahmen von bislang vier Veranstaltungen gab es von den TeilnehmerInnen eine Vielzahl von Vorschlägen und einen regen Meinungsaustausch. Die ExpertInnen begrüßen dies ausdrücklich und wünschen sich eine Fortsetzung der Zusammenkünfte. Der 5. Bürgerdialog Dorstfeld ist bereits angekündigt und wird voraussichtlich am 24.03.2014 im „Haus der Vielfalt“ des VMDO in der Beuthstraße 21 stattfinden.

4 Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

Quartiere 1 und 2

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Grünanlagen/Parks
- Gute Einkaufsmöglichkeiten
- Nähe zur TU Dortmund und zur Innenstadt
- Gute soziale Infrastruktur
- Vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot im Stadtbezirk
- Guter Wohnungsmix, gutes Wohnungsangebot für Familien
- Günstiges Mietniveau
- Friedliches Nebeneinander unterschiedlicher Nationalitäten und Kulturen
- Gewachsene Vernetzungsstrukturen lokaler Akteure und Vereine

Quartier 1

- Noch sehr hoher Anteil an geförderten Wohnungen
- Hoher Anteil an Studierenden
- Sehr hohe Bereitschaft der BewohnerInnen zum Engagement („Mieterinteressengemeinschaft Hannibal“)

Quartier 2

- Vollvermietung
- Sehr hoher Anteil an geförderten Wohnungen
- Teilweise hochwertig energetisch modernisierter Bestand
- Hoher Anteil an Familien

Schwächen

Quartiere 1 und 2

- Hohe Nebenkosten in nicht modernisierten Wohnungen
- Punktuell mangelnde Sauberkeit
- Hohe Arbeitslosigkeit/niedriges Einkommensniveau
- Segregationstendenzen in der Bewohnerstruktur

Quartier 1

- Gebäude- und Wohnungsbestand mit bautechnischen Mängeln
- Instandhaltungstau, keine grundlegende Sanierung und Modernisierung
- Handlungskonzept der Eigentümerin zur Bewirtschaftung und Sanierung nicht erkennbar
- Geringe Wohnzufriedenheit, hohe Wegzugsabsicht
- Hohe Leerstandsquote und starker Bevölkerungsrückgang

Quartier 2

- Zum Teil Gebäude- und Wohnungsbestand mit Modernisierungstau und fehlenden energetischen Maßnahmen

Chancen

- Modernisierung von Immobilien in Quartier 2 wirtschaftlich darstellbar
- Bürgerdialogveranstaltungen
- Stärkung der familiären Beziehungs- und Erziehungskompetenzen durch die sozialen Einrichtungen
- Tempo 30 für den Vogelpothsweg (Abschnitt zwischen Oberbank und Friedrich-Henkel-Weg/Sengsbank)
- Hoher Anteil an Gebäuden mit Aufzug erleichtert die Schaffung von Barrierefreiheit/-armut

Risiken

- Negatives Außenimage des Hannibals, Medienberichterstattung über bauliche Missstände und Bewirtschaftungsmängel
- Erhöhtes Unfallrisiko am Vogelpothsweg
- Fehlende Barrierefreiheit am S-Bahn-Haltepunkt „Dorstfeld-Süd“

5 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.

5.1 Wohnungsbestand/Wohnen

Quartier 1 – Hannibal

Aus Sicht des Amtes für Wohnungswesen ist es für die Zukunft des Hannibals unabdingbar, dass das Terrassenhochhaus wieder in die Hände eines klassisch agierenden Wohnungsunternehmens gelangt. Die Voraussetzungen sind jedoch vor dem Hintergrund des durch die Lütticher 49 entrichteten Kaufpreises in Höhe des circa doppelten Verkehrswertes äußerst ungünstig.

Um einem wohnungswirtschaftlich soliden Anspruch gerecht zu werden, müsste die Eigentümerin die Sanierung der Gebäude, Wohnungen und technischen Infrastruktur konsequent und nachhaltig durchführen. Dafür müsste deutlich mehr investiert werden. Dies ist nach Einschätzungen und bisherigen Erfahrungen der BewohnerInnen und ExpertInnen sowie aus den Ergebnissen dieser Quartiersanalyse derzeit nicht erkennbar.

- Dringend erforderlich ist das Erstellen, Kommunizieren und Umsetzen eines kurz- bis mittelfristigen Sanierungs- und Modernisierungskonzeptes:
 - Sofortige Behebung der baulichen und technischen Mängel.
 - Anpassung der Wohnungen an verbesserte Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie Modernisierung der Bäder.
 - Anpassung an verbesserte Energieeffizienz-Standards, zum Beispiel Erneuerung der Fenster.
 - Sanierung der technischen Infrastruktur des Komplexes, insbesondere der Heizungsanlage, nachhaltige Funktionsfähigkeit der Aufzugsanlage herstellen.
- Fertigstellung der optischen Aufwertung von Fassaden und Balkonen.



Quelle: Eigenes Foto

- Aufbau eines funktionierenden Vermietungsmanagements und Mieterservices. Weitere Ausrichtung auf die Zielgruppe der Studierenden, gegebenenfalls auch auf Beschäftigte des Technologieparks.

Quartier 2 – Umgebung des Hannibals

- Modernisierung der Wohnungsbestände, die sich noch im nahezu ursprünglichen Bauzustand befindenden.
- Investitionen in Bestandsimmobilien um barrierefreies beziehungsweise barrierearmes Wohnen zu ermöglichen; gegebenenfalls unter Verwendung von Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen (Beratung und Beantragung: Amt für Wohnungswesen). Hierbei sollten die Gebäude mit Aufzug vorrangig berücksichtigt werden.

5.2 Wohnumfeld

- Weitere Überarbeitung der Müllstandorte (zum Beispiel Standort für Restmüllcontainer in Quartier 1 ebenfalls einzäunen und sichern).
- Bedarfsüberprüfung der verschiedenen Arten der Abfallbehälter durchführen. Entwicklung individueller Konzepte zur Verbesserung der Abfallsituation unter Beteiligung der EDG. Gegebenenfalls Nutzung zusätzlicher Serviceangebote („Standortservice Plus“).



Quelle: Eigenes Foto

- Private Spielplätze der VermieterInnen überarbeiten/aufwerten.
- Verbesserung der Beleuchtungssituation am Südausgang des S-Bahn-Haltespunktes „Dorstfeld-Süd“ sowie gestalterische Aufwertung und regelmäßige Säuberung der Grünstreifen entlang der Fußwege in Richtung Friedrich-Henkel-Weg und Vogelpothsweg.

5.3 Verkehr

- Tageszeitlich begrenzte Geschwindigkeitsbeschränkung auf Tempo 30 für den Vogelpothsweg zwischen Oberbank und Friedrich-Henkel-Weg/Sengsbank.
- Abbau der Barrieren am S-Bahn-Haltepunkt „Dorstfeld-Süd“.

5.4 Zivilgesellschaft

- Pflege der vorhandenen Vereinsvielfalt und deren Vernetzung (zum Beispiel IDV, Arbeitsgemeinschaft Ferienspiele e.V.).
- Einrichtung eines Bürgerhauses.
- „Offenen“ Treffpunkt für SeniorInnen initiieren.
- Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements:
 - Interkulturelles Zusammenleben fördern und stärken.
 - Niederschwellige Nachbarschaftshilfe aufbauen (zum Beispiel für Alleinerziehende oder SeniorInnen; nicht nur bei Ausfall von Aufzügen).
 - Unterstützung der Mieterinitiative Hannibal durch Mieterverein und Amt für Wohnungswesen fortführen.

Bereitschaft zum Engagement in diesen Bereichen ist laut BewohnerInnenbefragung hoch.

5.5 Soziale Infrastruktur

- Bekenntnis der Lütticher 49 zum Fortbestand des Heinz-Werner-Meyer-Treffs im Hannibal.
- Nachhaltige Sicherung der Schulsozialarbeit.
- Weiterer Ausbau des Angebots an Betreuungsplätzen für Kinder unter drei Jahren.
- Neues Ganztagsgebäude in der Martin-Luther-King-Gesamtschule, auch über den Schulbetrieb hinaus, als Stätte der Begegnung nutzen.
- Ausbau der Sprachförderung, insbesondere für Vorschulkinder.
- Stärkung der familiären Beziehungs- und Erziehungskompetenzen. Zum Beispiel die Projektinhalte und Erfahrungen des Netzwerkes INFamilie („Kein Kind zurücklassen“) aus dem Brunnenstraßenviertel für die Quartiere nutzen.
- Vernetzung zwischen Schulen und Kitas weiter verbessern.

5.6 Strategische Stadtentwicklung

- Fortsetzung der Bürgerdialog-Veranstaltungen.

6 Schlussbemerkung

Die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes werden mit den beteiligten Akteuren und weiteren involvierten Fachbereichen der Stadt Dortmund kommuniziert. Ziele sind die Erörterung und der Anschub umsetzungsfähiger Maßnahmen.