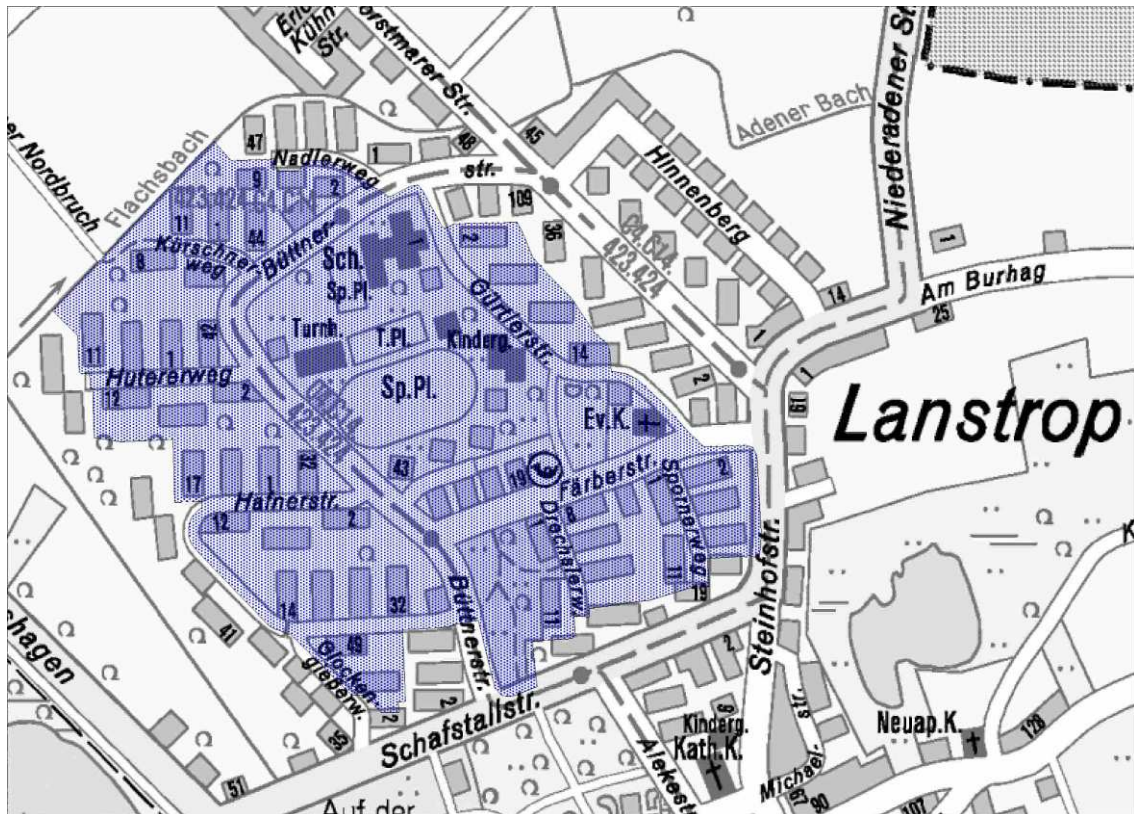


Evaluationsbericht über die Quartiersanalyse „Siedlung Lanstrop“



Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen



Inhaltsverzeichnis:

1.	Einleitung	3
2.	Statistische Daten	4
2.1	Bevölkerungsstruktur	4
2.2	Vermietungs- und Leerstandssituation	5
3.	Ergebnisse der ExpertInnengespräche	6
4.	Ergebnisse aus der Mieterversammlung vom 29.10.13	9
5.	Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes	10
5.1	Entwicklungsziel: Wohnen/Wohnungsbestand/Wohnumfeld	10
5.2	Entwicklungsziel: Zivilgesellschaft	10
5.3	Entwicklungsziel: Soziale Infrastruktur	10
5.4	Entwicklungsziel: Image	10
5.5	Entwicklungsziel: Einzelhandel/Gewerbe	10
6.	Ausblick	11

1. Einleitung

Anfang 2009 wurde in der Siedlung Lanstrop eine Quartiersanalyse durchgeführt. Der Abschlussbericht – als Ergebnis der Analyse – wurde im Januar 2010 vom Verwaltungsvorstand der Stadt Dortmund beschlossen und anschließend der Bezirksvertretung Scharnhorst und dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung, Wohnen und Immobilien 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 die bisher eingetretenen Veränderungen im Quartier dar. Grundlagen hierzu bilden zum 31.12.2012 erhobene statistische Daten (für die damalige Analyse wurden statistische Daten zum 31.12.2008 zugrunde gelegt) sowie ExpertInnengespräche, die mit lokalen Akteuren des Quartiers geführt wurden.

Amt für Wohnungswesen

Dortmund, im Dezember 2013

2. Statistische Daten

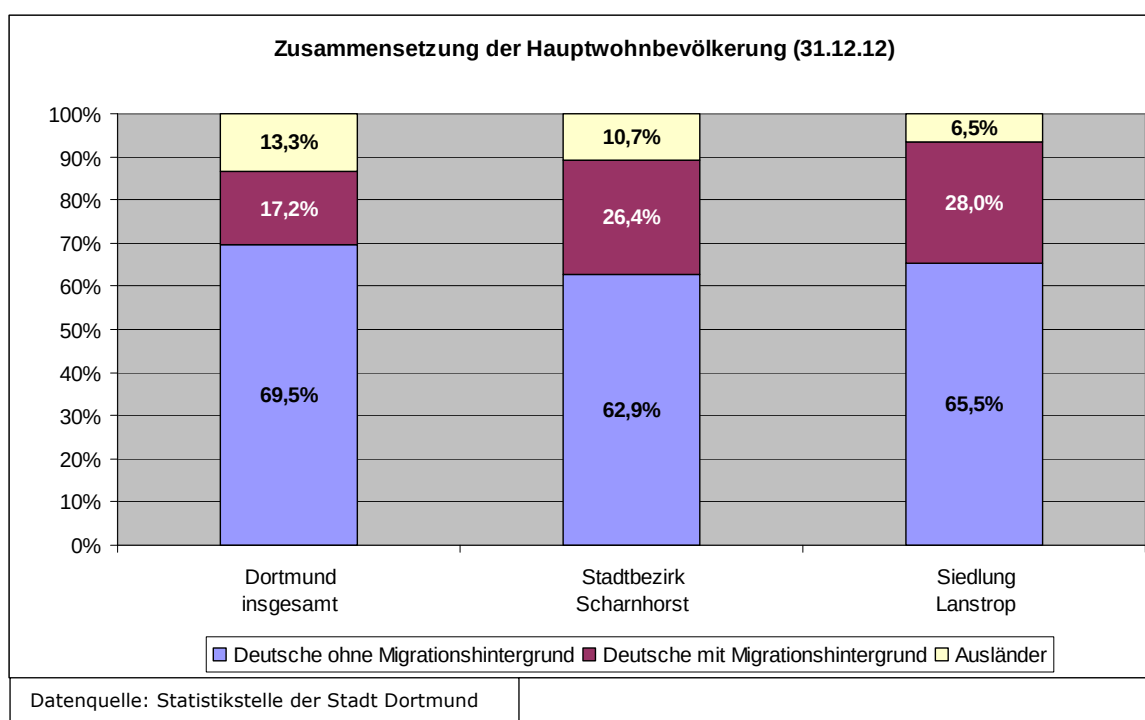
2.1 Bevölkerungsstruktur

Der Bevölkerungsverlust beträgt im Zeitraum 2008 bis 2012 in der Siedlung Lanstrop 18,4 %, in der Gesamtstadt hingegen nur 0,8 %.

Die Hauptwohnbevölkerung setzt sich zum 31.12.2012 wie folgt zusammen:

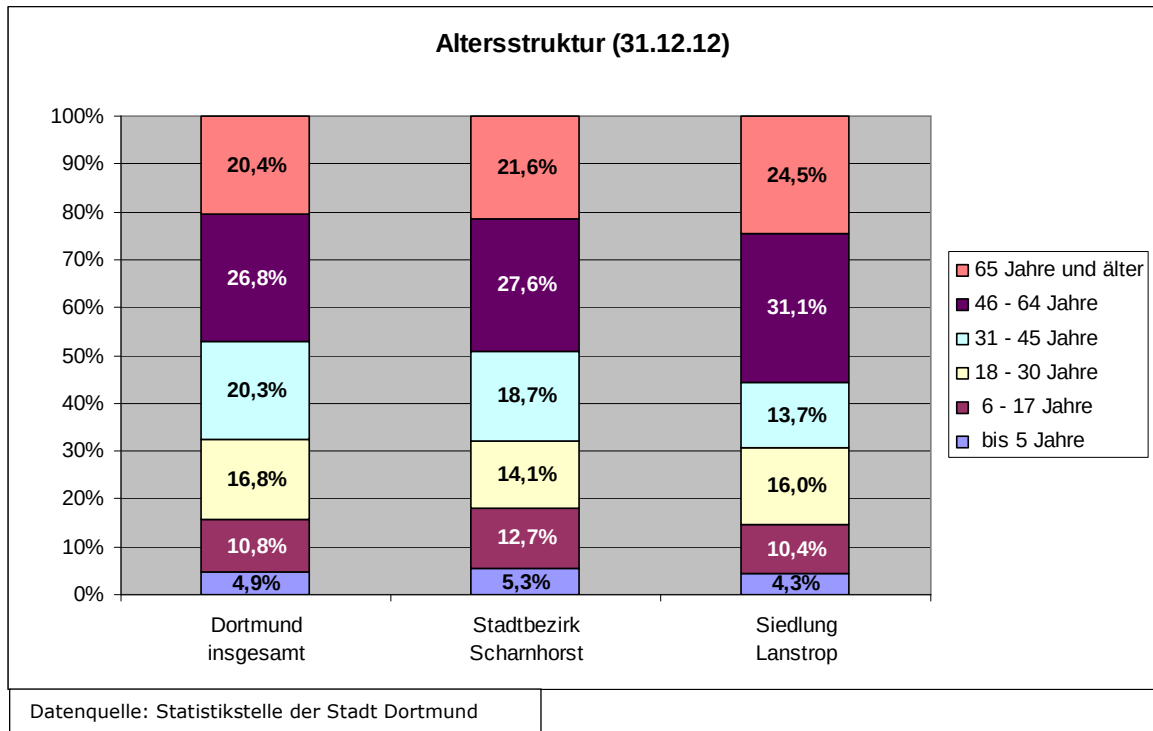
	Insgesamt	Deutsche ohne Migrations- hintergrund	Deutsche mit Migrations- hintergrund	Ausländer
Dortmund insgesamt	579.012	402.234	99.866	76.912
Stadtbezirk Scharnhorst	44.208	27.789	11.672	4.747
Siedlung Lanstrop	1.676	1.097	470	109

Grafische Darstellung der Bevölkerungsstruktur:



Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung in der Siedlung Lanstrop hat sich im Zeitraum zwischen 2008 und 2012 im Wesentlichen kaum verändert. Allerdings unterscheidet sie sich nach wie vor von der Gesamtstadt und dem Stadtbezirk. Im oben genannten Zeitraum ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung nur leicht gestiegen, liegt jedoch weit unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Anteil der Deutschen ohne Migrationshintergrund ist um 2,3 % gestiegen, der der Deutschen mit Migrationshintergrund um 2,7 % gesunken.

Grafische Darstellung der Altersstruktur



Der Anteil der jüngeren Bevölkerung im Alter zwischen 18 und 30 Jahren hat im Vergleich zu 2008 in Dortmund insgesamt leicht, in der Siedlung Lanstrop jedoch deutlicher zugenommen.

2.2 Vermietungs- und Leerstandssituation

	Leerstandsquote (in %)		
	Dortmund	Stadtbezirk Scharnhorst	Siedlung Lanstrop
31.12.08	3,1	3,8	12,6
31.12.12	2,0	2,5	11,9
Saldo	- 1,1	- 1,3	- 0,7

Die Leerstandsquote ist im Untersuchungsgebiet nahezu gleich geblieben, liegt aber immer noch deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

Die damalige Hoffnung der Bewohner- und ExpertInnen, dass die Eigentümerin Hanseatic Group ihre angekündigten Investitionen in den Wohnungsbestand vornimmt, hat sich nicht erfüllt. Somit bestehen die Leerstände nach wie vor. Einzig die Leerstandssituation der Ladenzeile hat sich durch deren Neubau positiv verändert.

Im Rahmen der Evaluation hat Ende Juli 2013 ein Gespräch mit der Objektmanagerin der Firma Immeo Wohnen Service GmbH (Immeo) in Lanstrop stattgefunden. Immeo hat die Verwaltung im Februar 2011 übernommen. Damals standen ca. 280 Wohnungen leer. Nach der Renovierung von 30 bis 40 Wohnungen konnte im Dezember 2011 der Tiefstand der unvermieteten Wohnungen (230) verzeichnet werden. Im Verlauf des Gesprächs stellte sich heraus, dass Immeo nur einen geringen Anteil der leerstehenden Wohnungen neu vermieten kann, da für die Instandsetzung des größten Teils des leeren Bestandes keine finanziellen Mittel von Seiten der Eigentümerin zur Verfügung gestellt werden. Laut eigenen Angaben von Immeo standen rund 260 Wohnungen (rund 22 %) leer.

Die augenscheinliche Zählung der Leerstände seitens der Wohnraumkontrolle des Amtes für Wohnungswesen kam im August 2013 zu einem ähnlichen Ergebnis.

Im Rahmen der Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Dortmund ist eine konkrete Überprüfung der Leerstände durch das Amt für Wohnungswesen zunächst ergebnislos verlaufen, da Immeo zu einer Stellungnahme nicht bereit war. Daher wird seit Ende Oktober 2013 ein formell eingeleitetes Verwaltungsverfahren unter Einbeziehung von Zwangsmitteln durchgeführt.

3. Ergebnisse der ExpertInnengespräche

Im Rahmen der Evaluation wurden erneut lokale Akteure aus den Bereichen Verwaltung, Soziales, Kinder- und Jugendarbeit und Polizei interviewt. Alle Befragten schilderten aus ihrer Sicht, ob und welche Veränderungen sie zwischenzeitlich (seit Durchführung der Quartiersanalyse) festgestellt haben:

Die Befragten waren sich einig, dass es in der Siedlung kaum Veränderungen gegeben hat. Positiv hervorzuheben ist die Neugestaltung der Ladenzeile. Die Einkaufsmöglichkeiten wurden als ausreichend bewertet. Das Angebot deckt den täglichen Bedarf ab. Einziger Schwachpunkt ist das leerstehende Ladenlokal des ehemaligen Drogeriemarktes Schlecker. Hier wäre eine kurzfristige Neuvermietung, eventuell wieder an einen Drogeriemarkt, von den ExpertInnen gewünscht. Durch die Umgestaltung sind die störenden Randgruppen, die sich in der Vergangenheit dort aufgehalten haben verdrängt worden und man geht dort gerne einkaufen.

Nach Meinung der ExpertInnen wurden nur sehr wenige Wohnungen renoviert und der Anstrich einiger Häuser war nur „Makulatur“. Im Großteil des Bestandes ist nichts passiert. Die Versprechungen, die von Seiten der Eigentümerin in diversen Mieterversammlungen gemacht wurden, waren nur „heiße Luft“. Die ExpertInnen sind sich einig, dass die MieterInnen resigniert haben und nur noch dort leben, weil sie alteingesessen sind und einen Umzug wegen der hohen Kosten scheuen. Dies kann sich nach Meinung der ExpertInnen der überwiegende Teil der unzufriedenen BewohnerInnen nicht leisten. Die MieterInnen fühlen sich, laut ExpertInnen, „im Stich gelassen“. Selbst kleinere Reparaturen werden seit Jahren nicht erledigt. Größere Probleme werden schon gar nicht mehr angezeigt. Es wurde vermutet, dass dies für jüngere, mobilere Familien ein Wegzugsgrund war. In diesem Zusammenhang wurde die Auflösung des Mieterbeirats sehr bedauert. Hier hatten die MieterInnen in der Vergangenheit viel Unterstützung erfahren. Vor allem konnten die Probleme gebündelt werden. Jetzt sind die MieterInnen Einzelkämpfer und auf sich allein gestellt.

Die Befragten halten die Wohnungen insgesamt für teuer. Die Nettokaltmiete an sich wurde nicht bemängelt, aber auf Grund des schlechten energetischen Zustandes der Häuser (z. B. undichte Fenster), haben die MieterInnen sehr hohe Nebenkosten zu tragen.

Für Menschen, die auf einen Rollator angewiesen sind, sind die Wohnungen oft zu eng. Die Bäder sind sehr klein und meistens mit einer Badewanne ausgestattet. Der Einbau von Badewannenliftern ist kaum möglich und somit sind die Wohnungen für SeniorInnen beziehungsweise behinderte Menschen ungeeignet. Zudem liegen bei einem Großteil der Häuser die Erdgeschosswohnungen im Hochparterre, so dass ein ebenerdiger, barrierefreier Zugang, außer durch den Anbau von Rampen auf die Laubengänge, nicht möglich ist. Einige Objekte mit Aufzügen auszustatten halten die ExpertInnen nur für sinnvoll, wenn gleichzeitig auch die Wohnungsgrundrisse den Bedürfnissen angepasst werden. Vermutlich wäre aber ein seniorInnen- beziehungsweise behindertengerechter Umbau zu unwirtschaftlich.

Alle ExpertInnen bemängelten die hohe Anzahl der Leerstände. Viele halten die Wohnungen, die schon seit Jahren leer stehen, für nicht mehr vermietbar. Mehrfach wurde auf den grundlegenden Sanierungsbedarf hingewiesen. Teilweise wurde auch ein Teilabriss gefordert. „Die gesamte Siedlung ist tot“ so die dramatische Betrachtung eines Experten. Dies resultiert vor allem daher, dass es keine Neuvermietungen gibt. Umzüge haben –wenn überhaupt- nur von BestandsmieterInnen stattgefunden.

Die Situation für Kinder und Jugendliche wurde von den ExpertInnen differenziert betrachtet. Bemängelt wurde der Abbau der Spielflächen in der Siedlung, so dass es nur noch wenige Punkte für die Kinder als Treffpunkt gibt. Die soziale Infrastruktur wurde dagegen als gut bis sehr gut bewertet. Die Kindergärten sind sehr aktiv. Vor allem das Familienzentrum leistet einen wertvollen Beitrag. Die Schwerpunkte liegen in den Bereichen Bewegung, Sprache und Ernährung. Täglich wird unter anderem ein Frühstück für alle Kinder angeboten. Neben vielen Angeboten für Familien, die teilweise schon zu Traditionen geworden sind, zum Beispiel Adventskranz binden, Plätzchen backen und Sommerfest, gibt es auch aus der Einrichtung hinaus Anknüpfungspunkte an andere Soziale Einrichtungen. Das Familienzentrum pflegt einen guten Kontakt mit der AWO und es kommt zu gegenseitigen Besuchen zwischen den Menschen, die die Angebote der AWO nutzen und den Kindergartenkindern.

Darüber hinaus bietet das Familienzentrum eine Betreuungszeit von 45 Wochenstunden an und ab dem nächsten Kindergartenjahr sogar von 50 Wochenstunden. Die U3-Plätze sind ausgeschöpft und es existiert eine Warteliste. Die Kinder, die die Einrichtung besuchen, kommen nicht nur aus der Siedlung beziehungsweise aus Lanstrop, sondern auch aus anderen Vororten. Der gute Ruf und das Wochenstundenangebot haben zur Attraktivität des Familienzentrums beigetragen. Einige der Eltern aus umliegenden Stadtteilen würden gerne in die Siedlung ziehen, allerdings war das auf Grund der Zustände der Wohnungen und der Vermietungspolitik von Immeo bisher nicht möglich. Laut Auskunft der ExpertInnen schätzen die Eltern die Nähe zu den Naherholungsmöglichkeiten und die gute soziale Infrastruktur. Auch die Grundschule hat in den letzten Jahren an Attraktivität gewonnen.

Derzeit wird die Grundschule (bis auf einen Jahrgang) nur einzügig geführt, allerdings ist durch eine gute Anmeldequote in diesem Jahr die Zukunft der Schule nicht mehr in Frage gestellt. Die Grundschul Kinder werden nachmittags fast alle in der gut ausgestatteten offenen Ganztagschule (OGS) betreut. Die Angebote sind vielfältig und auf die Bedürfnisse der Kinder zugeschnitten. Unter anderem gibt es auch eine enge Zusammenarbeit mit dem ortsansässigen Sportverein. Sollte sich die Hoffnung der ExpertInnen erfüllen, dass zukünftig mehr Familien mit Kindern nach Lanstrop ziehen, wäre auf Grund der großzügigen Räumlichkeiten der Grundschule auch weiterhin eine Betreuung für alle Kinder in der OGS sichergestellt.

Mitte 2011 konnte der Kinder- und Jugendtreff in neuen Räumlichkeiten eröffnet werden. Der Umzug war nötig, da sich der Treff in der alten Ladenzeile befunden hatte und dieser Bereich abgerissen wurde. Für beide Gruppen sind die Räume jeweils zweimal wöchentlich geöffnet. Der Treff ist gut besucht und hat sich wieder gut etabliert. Auch wenn die Kinder und Jugendlichen sich die Räume teilen müssen, klappt dies reibungslos.

Mehrfach haben sich das Familienzentrum, die Schule, die OGS und die katholische Kirche zu einem pädagogischen runden Tisch zusammen gesetzt. Hier wurden verschiedene Themen rund um die Kinder diskutiert und Ziele entwickelt. Ein Ergebnis aus dieser Runde war ein großes Kinderfest im vergangenen Jahr. Das Fest diente den Eltern, Großeltern und Kindern bei freier Bewirtung zum besseren Kennenlernen und zum Erfahrungsaustausch. Auf Grund des guten Anklangs soll das Fest 2015 wiederholt werden. Ziel ist es, dies im 3-Jahres-Rythmus zu etablieren. Enttäuschend war für alle Beteiligten, dass Immeo der Einladung nicht gefolgt ist und auch keinen Beitrag geleistet hat.

Der Sportverein ist weiter sehr aktiv. Allerdings musste die Tennisabteilung geschlossen werden. (Die Vereinsräumlichkeiten stehen aber zur Miete zur Verfügung.)

Für SeniorenInnen ist der AWO-Treff mehrmals in der Woche geöffnet. Ehrenamtliche MitarbeiterInnen bieten neben Mittagessen noch verschiedene Spiele und Gesprächskreise an.

Auch die Angebote der Kirchen sind vielfältig. Krabbelgruppen, regelmäßiges Frühstück und SeniorInnennachmittage sind hier nur beispielhaft genannt.

Die MitarbeiterInnen des Seniorenbüros sind meist im Quartier aktiv und führen Hausbesuche durch um vor Ort die SeniorInnen, beispielsweise bei Anträgen für die Pflegekasse oder Hauswirtschaftshilfen, zu unterstützen.

Die „Lanstroper Gemeinsamkeit“ ist nach wie vor sehr aktiv. Hier werden an verschiedenen Tagen über das Jahr verteilt viele Aktionen gestartet. Beispielhaft zu nennen sind der Martinsmarkt und der begehbare Adventskalender.

Insgesamt halten die ExpertInnen die Angebote auch für SeniorInnen für gut. Viele ältere Menschen leben schon seit Jahren in der Siedlung und können in den verschiedenen Einrichtungen ihre sozialen Kontakte pflegen. Der Zusammenhalt wurde von den ExpertInnen als gut bezeichnet.

Nach Meinung der ExpertInnen gibt es keine neuen Schlüsselakteure. Die derzeit aktiven ehrenamtlichen Helfer sind oft schon im Rentenalter. Es besteht die Befürchtung, dass viele Aktivitäten, vor allem die der „Lanstroper Gemeinsamkeit“ wegbrechen, wenn die derzeitigen Funktionsträger nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die ExpertInnen sehen für die gesamte Siedlung nur eine Zukunftschance, wenn kurzfristig von Seiten der Eigentümerin ein Sanierungskonzept erstellt und umgesetzt wird. Die leerstehenden Wohnungen müssen nach Instandsetzung wieder vermietet werden. Ein funktionierendes Vermietungsmanagement ist dafür Voraussetzung.

4. Ergebnisse aus der Mieterversammlung vom 29.10.13

Der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. hatte die MieterInnen der Siedlung und unter anderem auch einen Vertreter des Amtes für Wohnungswesen zu einer Versammlung eingeladen. Die VertreterInnen der Hanseatic und der Immeo waren der Einladung nicht gefolgt. Ziel der Veranstaltung war es, die Probleme der MieterInnen zu diskutieren und sie über ihre Rechte zu informieren.

In der Versammlung wurden insbesondere folgende Mängel genannt:

- Mit der Wohnsituation und den Betriebskosten war der überwiegende Teil der MieterInnen weniger bis gar nicht zufrieden.
- Probleme mit Feuchtigkeit und Schimmel kritisierte die Hälfte der Anwesenden.
- Andere Probleme mit der Wohnung hatte ebenfalls die Hälfte der Befragten.
- Die bei der Hausverwaltung Immeo angezeigten Mängel wurden je zu einem Drittel schnell, teils-teils oder gar nicht behoben.

Im Rahmen der folgenden Diskussionsrunde wurde deutlich, dass die MieterInnen nicht nur Wohnungsmängel haben, sondern sie den Zustand der Gebäude und das direkte Wohnumfeld für sanierungsbedürftig halten. Genannt wurden hier vor allem die holprigen Zuwegungen, die verdreckten und teilweise maroden Spielanlagen, die ungepflegten beziehungsweise defekten Garagenanlagen und die vielen leerstehenden Wohnungen. Insgesamt wurde die komplette Siedlung als sanierungsbedürftig eingestuft.

Die Rolle der Hausverwaltung Immeo wurde von den MieterInnen von zwei Seiten betrachtet. Zum einen ist allen MieterInnen klar, dass ohne Gelder der Eigentümerin auch der Hausverwaltung die Hände gebunden sind, auf der anderen Seite ist Immeo die Ansprechpartnerin für die Probleme und somit auch für die Problemlösung verantwortlich.

Insgesamt wurde der Hausverwaltung Immeo das Urteil „mangelhaft“ ausgesprochen.

Letztendlich haben die MieterInnen teilweise auch bei ihren Betriebs- und Heizkostenabrechnungen Probleme und benötigen Rechtsberatung. Einige Anwesende erklärten, dass diverse abgerechnete Leistungen gar nicht erbracht wurden. Der Mieterverein signalisierte auch hier seine Unterstützung.

5. Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes

5.1 Entwicklungsziel: Wohnen/Wohnungsbestand/Wohnumfeld

Das längst überfällige Konzept zur Weiterentwicklung der Siedlung wurde nicht vorgelegt. Keine der im Abschlussbericht der Quartiersanalyse geforderten Handlungsoptionen hinsichtlich des Wohnungsbestandes und des Wohnumfeldes wurden von der Hanseatic aufgegriffen beziehungsweise umgesetzt:

- ▶ Instandsetzungskonzept mit dem Ziel alle Wohnungen zur Vermietung anzubieten (aktives Vermietungsmanagement).
- ▶ Bedürfnisse von Familien (beispielsweise Mietergärten an Erdgeschosswohnungen) und SeniorInnen beziehungsweise behinderter Menschen (Aufzüge, Rampen an den Laubengängen) berücksichtigen.
- ▶ Das Konzept soll die Gestaltung der Spielplätze und Zuwegungen beinhalten.
- ▶ Unverzüglich muss die Instandsetzung aller durch die MieterInnen angezeigten Mängel erfolgen.

5.2 Entwicklungsziel: Zivilgesellschaft

- ▶ Mit Unterstützung des Mietervereins Dortmund und Umgebung e.V. sollte die Neugründung eines Mieterbeirats initiiert werden.
- ▶ Mit neuen MieterInnen eine Nachbarschaftshilfe für SeniorInnen und Alleinerziehende aufbauen.

5.3 Entwicklungsziel: Soziale Infrastruktur

- ▶ Siedlungsfest veranstalten mit Beteiligung der Eigentümerin beziehungsweise der Verwaltungsgesellschaft.

5.4 Entwicklungsziel: Image

- ▶ Positive Entwicklungen regelmäßig in der Presse publizieren.

5.5 Entwicklungsziel: Einzelhandel/Gewerbe

- ▶ Leestehendes Ladenlokal (ehemals Schlecker) kurzfristig mit einem Drogeriemarkt wieder beleben.

6. Ausblick

Die Siedlung ist durch ihre periphere Lage einzigartig in Dortmund. Die BewohnerInnen schätzen die direkten Naherholungsmöglichkeiten. Auf Grund der sehr guten sozialen Infrastruktur mit zwei Kindergärten, einer Grundschule mit offenem Ganztagsangebot, einem Kinder- und Jugendtreff, diversen Seniorentreffs, aktiven Kirchengemeinden, einem Sportverein mit breitgefächertem Angebot und einem Einzelhandelsangebot, das den täglichen Bedarf sicherstellt, ist die Siedlung gut aufgestellt und sicherlich attraktiv. Allerdings ist durch Vernachlässigung der Siedlung durch die Eigentümerin in den letzten Jahren und die daraus resultierenden negativen Presseartikel ein schlechtes Außenimage entstanden.

Auf Drängen eines engagierten Ortspolitikers fand im November 2013 ein Gespräch zwischen dem Amt für Wohnungswesen, dem Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. und einem Vertreter der Eigentümerin Hanseatic statt, in dem dieser sich bereit erklärte, für Ende Januar 2014 ein Instandhaltungs- und Modernisierungskonzept für die Siedlung zu avisieren. Zudem sagte er zu, die Instandhaltungsmaßnahmen unverzüglich wieder aufzunehmen.

Sollte das Konzept tatsächlich vorgelegt und dann auch noch kurzfristig umgesetzt werden, wäre dies ein positives Signal für die Siedlung und vor allem für die MieterInnen.