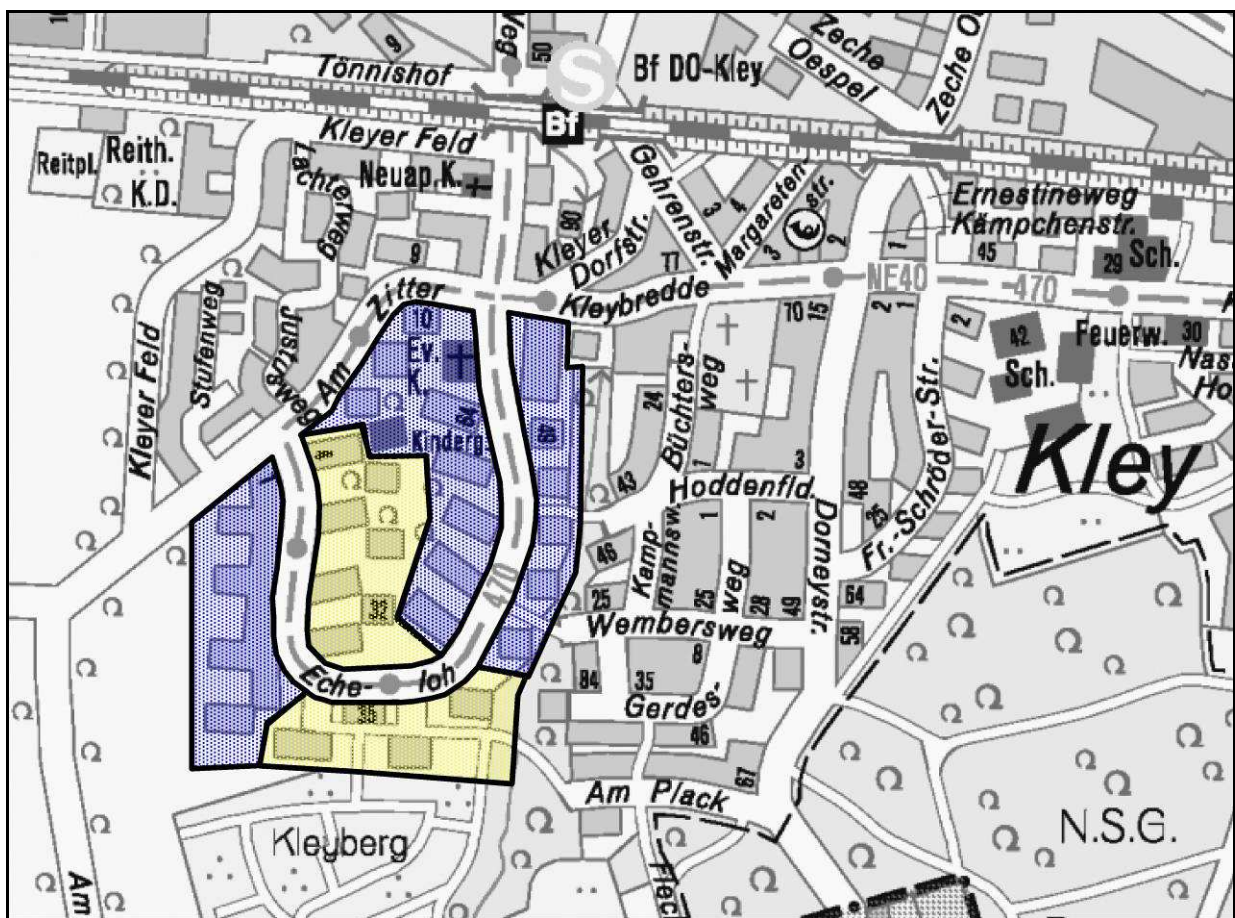


Kurz- und Abschlussbericht

Quartiersanalyse „Echeloh“



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Quartiersabgrenzung	4
3. Kurzfassung	5
4. Analyse des Quartiers „Echeloh“	10
4.1 Demografischer Wandel.....	10
4.2 Beschäftigungsdaten	13
4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand	14
4.4 Vermietungssituation und Mietpreise.....	17
4.5 Soziale Infrastruktur	18
4.6 Lokale Ökonomie	21
4.7 Verkehr	22
4.8 Wohnumfeld	23
4.9 Zivilgesellschaft und Nachbarschaft.....	25
4.10 Image	26
4.11 Strategische Stadtentwicklung	26
5. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	27
6. Handlungsoptionen und Handlungsfelder	28
6.1 Wohnungsbestand/Wohnen.....	28
6.2 Wohnumfeld	28
6.3 Verkehr	29
6.4 Zivilgesellschaft.....	29
6.5 Soziale Infrastruktur	29
6.6 Lokale Ökonomie	29
7. Schlussbemerkung	29
8. Anlage	29

1. Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnen und Stadterneuerung hat im Frühjahr 2015 damit begonnen, eine Quartiersanalyse im Siedlungsbereich „Echeloh“ durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich südlich der Straße Am Zitter sowie rechts- und linksseitig der Straße Echeloh. Für die Analyse wurde es in zwei Bereiche unterteilt. Beide Quartiere liegen im Statistischen Unterbezirk „Kley“ (UBZ 720) im Stadtbezirk Lütgendortmund.

Die vorliegende Analyse umfasst, neben der Erhebung kleinräumiger quartiersbezogener Daten und Fakten, weitergehende ExpertInneninterviews¹ und eine von der dortmunder **statistik** der Stadt Dortmund durchgeführte BewohnerInnenbefragung². Insgesamt wurden rund 1.200 Personen befragt.

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.

Bereits im Jahr 2002 wurde auf Initiative des damaligen Amtes für Wohnungswesen eine Vereinbarung zur sozial verträglichen Weiterentwicklung der Echeloh-Siedlung getroffen. Diese Vereinbarung enthält unter anderem Regelungen zum Schutz der MieterInnen, die weit über die gesetzlichen Bestimmungen hinausgehen. Sie wurde am 20.12.2002 von allen beteiligten Akteuren³ unterzeichnet und bildet eine wichtige Grundlage für die bisherigen Entwicklungen im Untersuchungsgebiet.

Da die analysierten Quartiere viele Gemeinsamkeiten aufweisen, beziehen sich in diesem Bericht 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 31.12.2014.

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

Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Dortmund, im November 2015

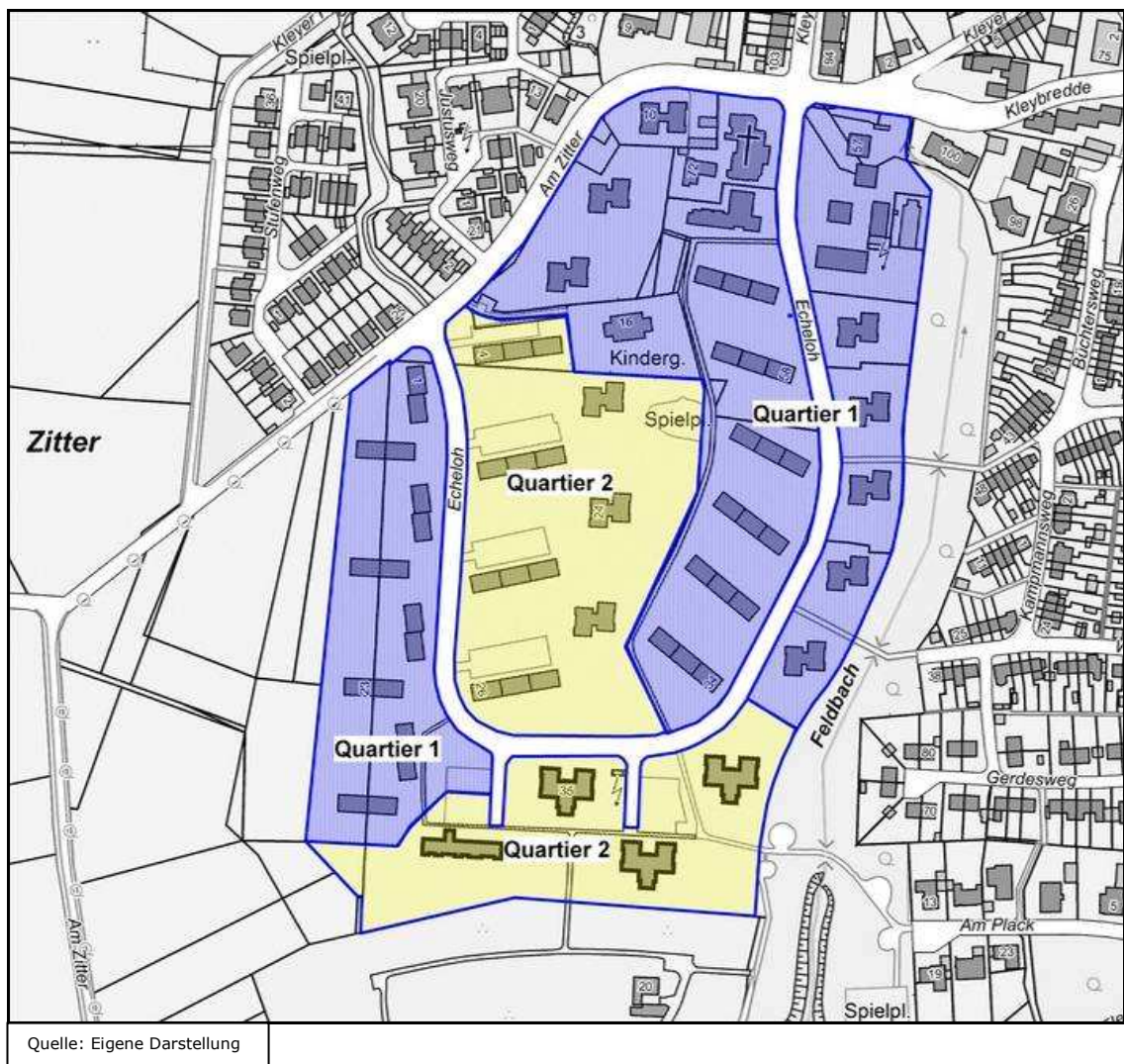
¹ Für die aktuelle Analyse wurden ExpertInnen aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Soziales, Schule, Kirche, Kinder- und Jugendarbeit, Wohnungswirtschaft, Mietervertretung, Polizei und lokale Akteure interviewt.

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 36,7 % in Quartier 1 und 35,9 % in Quartier 2.

³ Viterra Wohnen AG, Mieterverein Echeloh e.V., Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., Verein Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzverein und Stadt Dortmund.

2. Quartiersabgrenzung

Quartiersplan



Quartier 1 (Q1):

Die Wohnbebauung umfasst 45 Gebäudeeinheiten mit 405 Wohnungen und befindet sich zum größten Teil im Eigentum der Vonovia SE (ehemals Deutsche Annington). Hinzu kommen Eigentumswohnungen (siehe Kapitel 4.3), ein Wohnheim mit insgesamt 20 Plätzen und vier Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden. Insgesamt handelt es sich um die Straßenabschnitte Am Zitter 10 - 16 sowie Echeloh 1 - 29, 14 - 57 und 34 - 74.

Zum 31.12.2014 lebten hier 788 Menschen.

Quartier 2 (Q2):

Das Quartier umfasst 19 Gebäudeeinheiten mit 348 Wohnungen und befindet sich seit 2012 im Eigentum der Grand City Property Ltd. Im Einzelnen zählen dazu die Straßenabschnitte Echeloh 4 - 32 und 33 - 39.

Am 31.12.2014 lebten hier 610 Menschen.

3. Kurzfassung

Grunddaten (Stand 31.12.2014)

	Quartier 1	Quartier 2
• Wohngebäude	45	19
• Wohnungen	405	348
• BewohnerInnen	788	610

	Quartier 1 in %	Quartier 2 in %	Gesamtstadt in %
• Struktureller Leerstand	0,5	4,6	2,0 ⁴
• Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2009 - 2014	+ 8,7	+ 18,9	+ 2,2
• Ausländeranteil	9,9	13,6	15,0
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	15,1	13,1	17,2
• Arbeitslosenquote ⁵	11,4 (im UBZ 720)		12,2

Quartiersrelevante Daten

Quartier 1

- 2- und 4-geschossige Zeilenbauweise sowie acht 5-geschossige Punkthäuser mit großzügigem Abstandsgrün. Bezugsfertig 1962 bis 1966.
- 96 % Drei-Raum-Wohnungen, 4 % Vier-Raum-Wohnungen.
- Überwiegend Grundrisse mit geringer Wohnfläche (62 - 70 m²). Lediglich in einem Gebäude gibt es 20 Drei-Raum-Wohnungen mit jeweils rund 80 m² Wohnfläche.
- Von insgesamt 405 Wohnungen unterlagen 400 öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Diese endeten bereits 1996 (380 Wohnungen) beziehungsweise 2008 (20 Wohnungen).
- 244 WE wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt und befinden sich teilweise bereits seit längerer Zeit in der (sozial verträglichen) Privatisierung.
- Günstiges Mietniveau.
- Alle Wohnungen sind mit Kunststoffdoppelverglasung ausgestattet, sämtliche Gebäude verfügen über eine ältere Wärmedämmung.
- Keine grundlegenden baulichen Mängel, positives Erscheinungsbild.

⁴ Stand 31.12.2012, Erklärung dazu - siehe Wohnungsmarktbericht 2015.

⁵ Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

Quartier 2

- Vier 4-geschossige Wohnblöcke in Zeilenbauweise, drei 5-geschossige und drei 8-geschossige Punkt(hoch)häuser sowie ein 8-geschossiges Gebäude mit Laubengängen. Großzügiges Abstandsgrün. Bezugsfertig 1962 bis 1966.
- Wohnungsmix: 14 % Zwei-Raum-Wohnungen, 72 % Drei-Raum-Wohnungen, 14 % Vier-Raum-Wohnungen.
- Grundrisse mit (sehr) geringer Wohnfläche (52 - 70 m²).
- Für alle 348 Wohnungen endeten die öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen bereits Ende 1996.
- Günstiges Mietniveau.
- Alle Wohnungen sind mit Kunststoffdoppelverglasung ausgestattet, sämtliche Gebäude verfügen über eine ältere Wärmedämmung.
- Mehrere Wechsel von WohnungseigentümerInnen und Wohnungsverwaltungen.
- Erhebliche Aufwertung des Wohnungsbestandes laut Grand City Property: Seit 2012 wurden in rund 100 Wohnungen Fußböden, Tapeten/Anstriche, Fliesen in Bad und Küche, Fliesenspiegel sowie die Bad-Keramik erneuert. In etwa 30 weiteren Wohnungen erfolgten teilweise Renovierungsmaßnahmen.
- Keine grundlegenden baulichen Mängel, überwiegend positives Erscheinungsbild.

Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung

Quartier 1

- Sehr hohe Wohnzufriedenheit, sehr geringe Wegzugsabsicht:
 - 88 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
 - 85 % leben gern im Quartier.
 - 15 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
Gute Verkehrsanbindung, familiäre Gründe, preisgünstige Wohnung.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:
Wohnung zu klein (11 Nennungen), Arbeitsplatzwechsel/Studium beendet (6), Wohnung zu teuer (5) – insgesamt wenige Nennungen.
- Die BewohnerInnen schätzen besonders das ruhige Quartier mit großzügigen Grünflächen sowie die direkte Nähe zur Natur mit guten Naherholungsmöglichkeiten. Positiv bewerten sie zudem die gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
 - Verbesserung der unmittelbaren Nahversorgung (105 Nennungen).
 - Mehr Sauberkeit im Umfeld – Grünflächen, Spielplätze, Hundekot (34).
 - Erneuerung von Straßen und Wegen (25).
- Sehr hohe Beteiligung an der Befragung.

Quartier 2

- Hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht:
 - 83 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
 - 86 % leben gern im Quartier.
 - 24 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
Familiäre Gründe, gute Verkehrsanbindung, Wohnbereich an sich gefällt.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:
Arbeitsplatzwechsel/Studium beendet (6 Nennungen), Wohnung zu klein (5), Unzufriedenheit mit Vermieterin (5) – insgesamt wenige Nennungen.
- Die BewohnerInnen schätzen besonders die großzügigen Grünflächen sowie die direkte Nähe zur Natur mit guten Naherholungsmöglichkeiten. Positiv bewerten sie aber auch die ruhige Lage des Quartiers sowie die gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
 - Verbesserung der unmittelbaren Nahversorgung (68 Nennungen).
 - Mehr Sauberkeit im Umfeld – Grünflächen, Müllstandorte, Hundekot (26).
 - Besser ausgestattete und gepflegtere Spielplätze (15).
- Sehr hohe Beteiligung an der Befragung.

Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Gute soziale Infrastruktur
- Guter Wohnungsmix, gutes Wohnungsangebot für Familien
- Günstiges Mietniveau
- Ausgewogene Bevölkerungsstruktur mit erhöhtem Kinderanteil in Quartier 2
- Deutlich gestiegener Anteil an Haushalten mit Kindern (Quartier 2)
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Gewachsene Vernetzungsstrukturen lokaler Akteure und Vereine
- Vollvermietung (Quartier 1)
- Sehr hohe Wohnzufriedenheit und Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier
- Positives Erscheinungsbild der Siedlung
- Ruhiges und weitestgehend sauberes Quartier mit großzügigem Abstandsgrün
- Gute Naherholungsmöglichkeiten
- Keine Angsträume/sicheres Quartier
- Positive Bevölkerungsentwicklung
- Engagierte Wohnungsunternehmen

Schwächen

- Wohnungen überwiegend im ursprünglichen Bauzustand
- Fehlende Barrierefreiheit im Wohnungsbestand
- Erhöhte Leerstandsquote (Quartier 2)
- Zum Teil unebene Wegeverbindungen innerhalb der Siedlung
- Zum Teil ungepflegte Spielplätze
- Keine Lebensmittelversorgung in unmittelbarer Quartiersnähe

Chancen

- Flächenpotenzial zum barrierefreien Umbau im Gebäudebestand
- Gutes Innenimage
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
 - Bäcker/Backstube/Stehcafé im Quartier mit Möglichkeit zum Verweilen
 - Optimierung der Sitzgelegenheiten im Quartier

Risiken

- Eingeschränkte Zukunftsfähigkeit
 - Fehlende Barrierefreiheit im Wohnungsbestand
 - Kleine Wohnungen nur bedingt für Familien geeignet – unter Umständen Begünstigung unausgewogener Belegungsstrukturen

Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Barrierefreies Wohnen ermöglichen – zum Beispiel durch
 - Anbau von Rampen,
 - Anbau von Aufzügen,
 - Einbau barrierefreier Bäder,
 - Verbreiterung von Türen.
- Weitere Anpassung der Wohnungen an heutige Standards:
 - Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation.
 - Erneuerung von Küchen und Bädern.
- Aufwertung der Spielflächen
 - im Zentrum der Siedlung und
 - süd-östlich des Quartiers sowie
 - Sandkästen.
- Steigerung der Aufenthaltsqualität:
 - Sitzmöglichkeiten erneuern und attraktiver gestalten,
 - Aufenthaltsmöglichkeit außerhalb der Spielbereiche schaffen,
 - Müllbehälter im Wohnumfeld erneuern und regelmäßig leeren sowie
 - regelmäßige Pflege der Grünflächen.



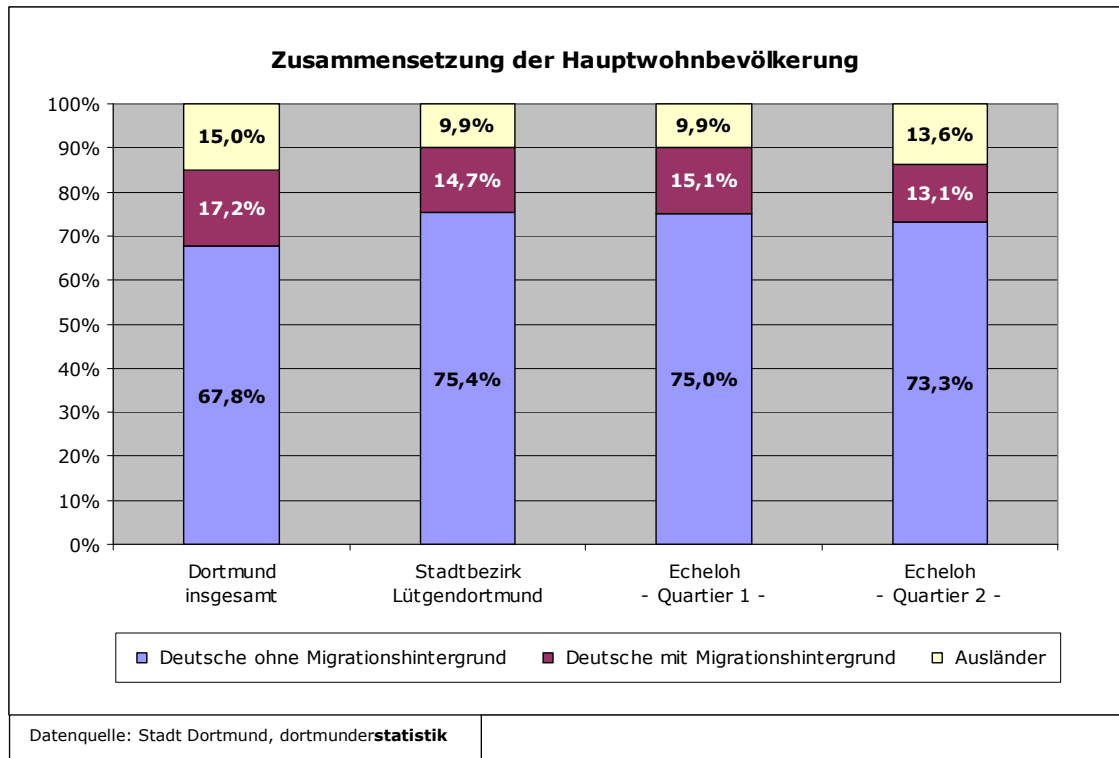
Eingangsbereich Echeloh 39;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

- Unebenheiten im Fußwegesystem beseitigen.
- Gutes nachbarschaftliches Miteinander nutzen:
 - Nachbarschaftshilfe aufbauen (zum Beispiel für Senioren, Alleinerziehende).
 - Interessengemeinschaft gründen.
- Errichtung einer neuen Tageseinrichtung für Kinder in Kley (in Planung).

4. Analyse des Quartiers „Echeloh“

4.1 Demografischer Wandel

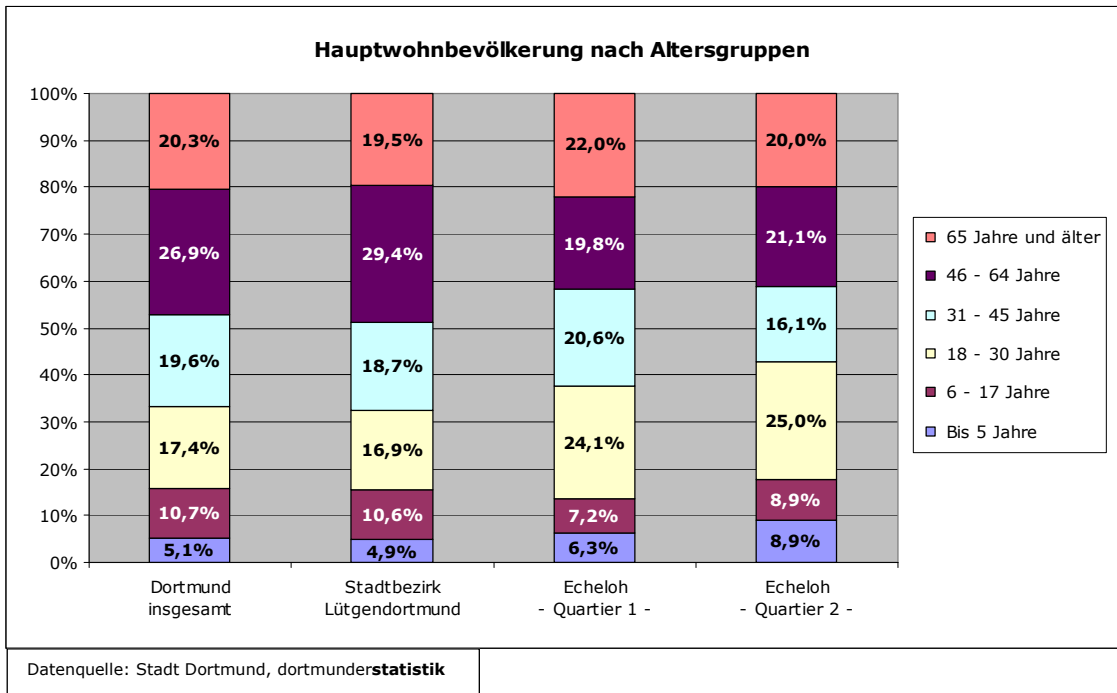
4.1.1 Hauptwohnbevölkerung



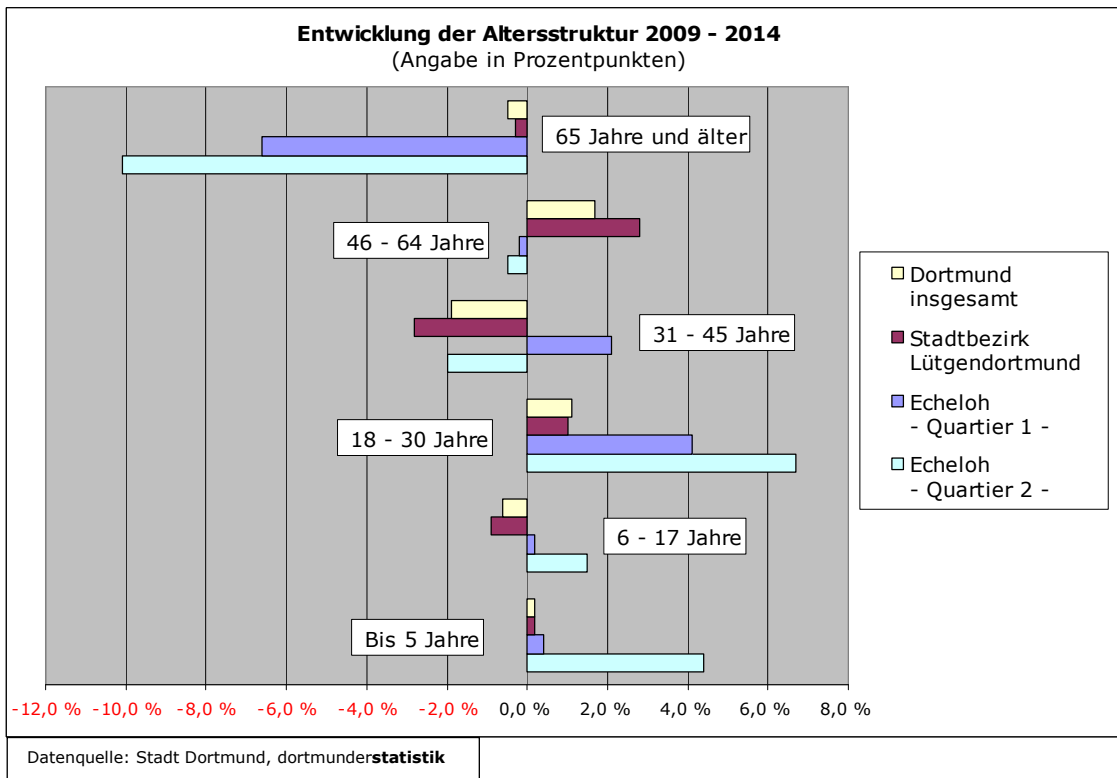
Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung in den Untersuchungsgebieten unterscheidet sich im Vergleich zum Stadtbezirk Lütgendortmund nur geringfügig. Gegenüber der Gesamtstadt liegt der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund mit rund 25 % in Quartier 1 und knapp 27 % in Quartier 2 jeweils relativ deutlich unterhalb des Vergleichswertes für Dortmund (32 %). Die mit Abstand größte Gruppe bilden in beiden Quartieren die BewohnerInnen mit polnischem Migrationshintergrund.

Die Hauptwohnbevölkerung hat sich in den Untersuchungsgebieten in der Zeit von 2009 bis 2014 im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Stadtbezirk Lütgendortmund differenziert entwickelt. Während sie in Dortmund um 2,2 % und im Stadtbezirk um 1,0 % anstieg, lag der **Bevölkerungszuwachs** in Quartier 1 bei **8,7 %** und in Quartier 2 bei **18,9 %**. Dadurch hat sich der Leerstand insgesamt erheblich verringert und in Quartier 1 ist inzwischen Vollvermietung zu verzeichnen.

4.1.2 Altersstruktur



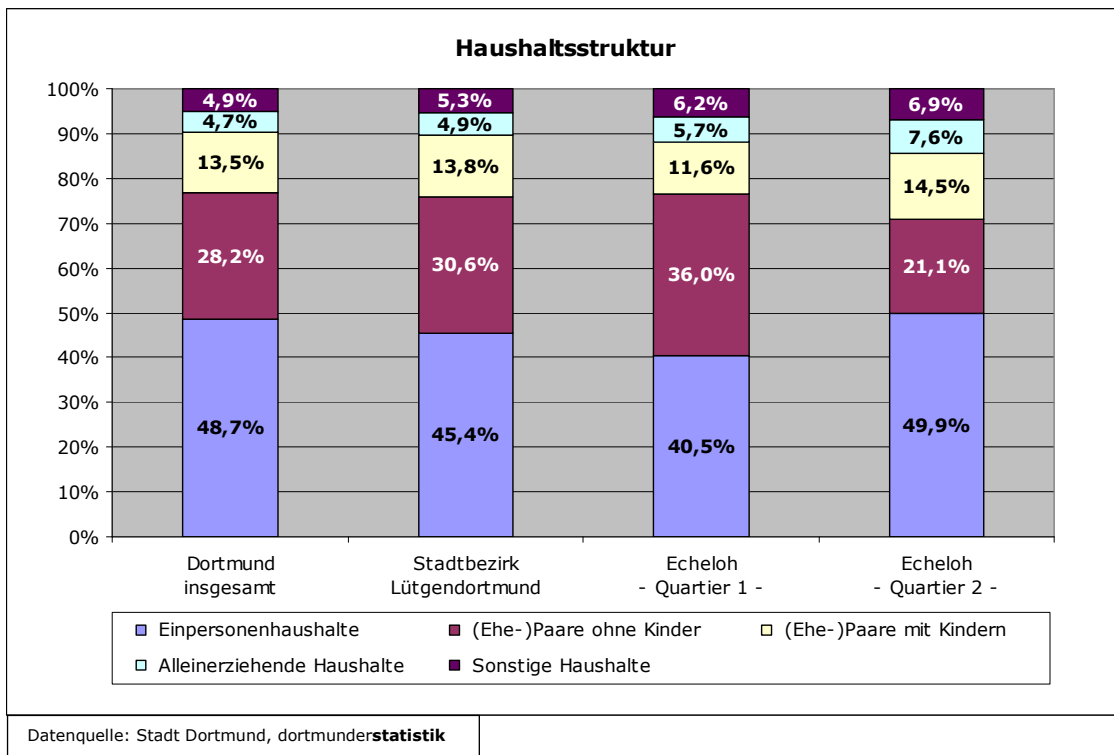
Die Untersuchungsgebiete weisen gegenüber der Gesamtstadt und dem Stadtbezirk deutliche Unterschiede in der Altersstruktur auf. Der Anteil der 18- bis 30-Jährigen ist in beiden Quartieren deutlich erhöht, während die Zahl der Personen zwischen 46 und 64 Jahren deutlich geringer ist. Die ebenfalls unterschiedlichen Entwicklungen innerhalb der letzten fünf Jahre visualisiert die untere Grafik.



Besonders auffällig ist hier der erhebliche Rückgang der Bevölkerung ab 65 Jahren in beiden Quartieren. In Quartier 1 steht dem ein Plus in den Altersgruppen von 18 bis 30 und 31 bis 45 Jahren gegenüber. In Quartier 2 ist neben dem Anteil der 18- bis 30-Jährigen besonders der Anteil an Kindern bis 5 Jahre angewachsen.

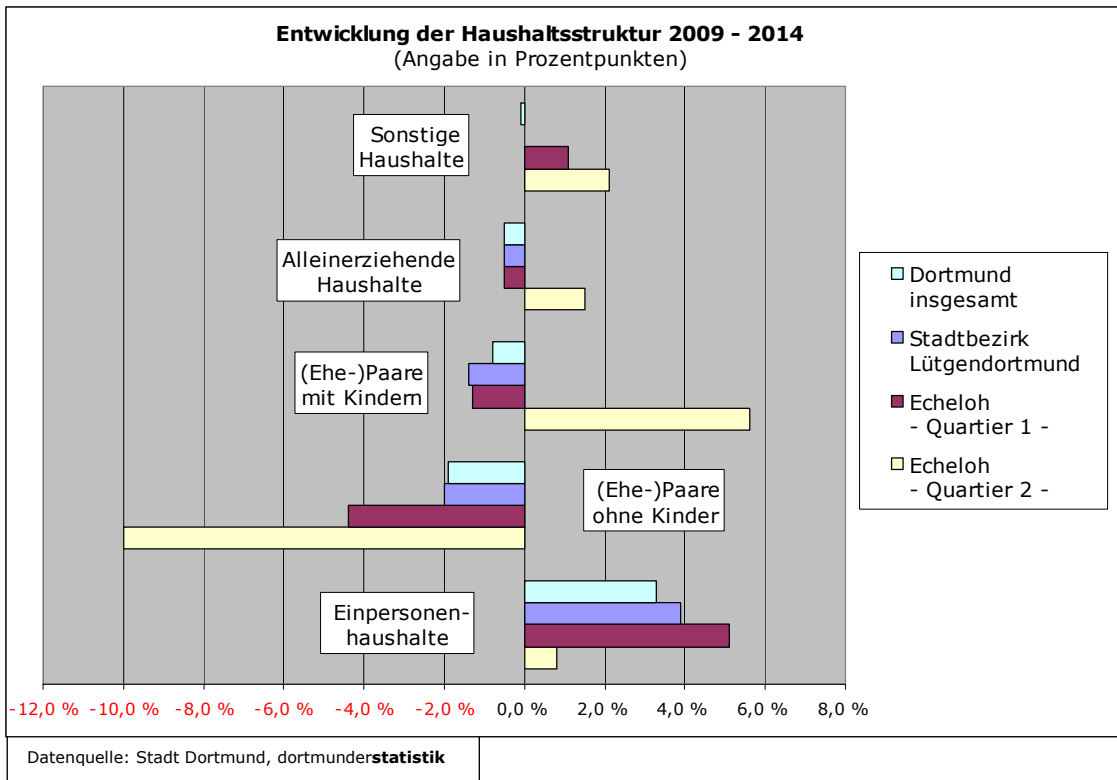
Diese Veränderungen in der Altersstruktur lassen darauf schließen, dass sich aktuell im Echeloh insgesamt, besonders jedoch in Quartier 2, ein Generationswechsel vollzieht. Unterstützt wird diese Erkenntnis durch die nachfolgenden Auswertungen der Daten zur Haushaltsstruktur.

4.1.3 Haushaltsstruktur



Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt im Quartier 1 der Anteil an Einpersonenhaushalten deutlich niedriger, der Anteil an (Ehe-)Paaren ohne Kinder hingegen erheblich höher. In Quartier 2 ist gerade der Anteil an (Ehe-)Paaren ohne Kinder wesentlich niedriger, während für alle übrigen Haushaltsgruppen leicht höhere Werte ausgewiesen werden.

Im Zusammenhang mit der auf der nächsten Seite folgenden Darstellung der Veränderungen innerhalb der Haushaltsstruktur ist ein weiterer Aspekt von Bedeutung. Gegenüber dem gesamtstädtischen Vergleichswert liegt der Anteil der Haushalte mit Kindern in Quartier 2 um knapp vier Prozentpunkte höher.



Besonders auffällig sind die Veränderungen in Quartier 2. Hier ist der Anteil aller Haushalte mit Kindern um mehr als sieben Prozentpunkte gestiegen, während er in den Vergleichsgebieten jeweils rückläufig war.

4.2 Beschäftigungsdaten

Die Arbeitslosenquote liegt im UBZ 720 mit 11,4 % geringfügig unter dem Wert der Gesamtstadt mit 12,2 %. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag zum 31.12.2013 mit 53,1 % über dem städtischen Durchschnitt von 47,0 %. Kleiräumige Daten für die Echeloh-Siedlung liegen nicht vor.

4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

Die Wohnsiedlung „Echeloh“ ist zwischen 1962 und 1966 bezugsfertig geworden. Insgesamt entstanden 5 frei finanzierte und 748 mit öffentlichen Mitteln geförderte Wohnungen. Nach vorzeitiger Rückzahlung der Darlehen endeten die öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen bereits 1996 (728 Wohnungen) beziehungsweise 2008 (20 Wohnungen).

Zum 31.12.2003 veräußerte die Viterra AG⁶, damals mit insgesamt 728 Wohnungen Haupteigentümerin des Wohnungsbestandes, 391 Wohnungen an die MIRA Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH. Weitere 244 Wohnungen wurden in Eigentumswohnungen umgewandelt und insbesondere den MieterInnen zum Kauf angeboten. Inzwischen sind 58 Wohnungen privatisiert.

Seither sind im Echeloh weitere EigentümerInnen- und VerwalterInnenwechsel erfolgt, die zur Unterteilung des Untersuchungsgebietes in zwei Quartiere geführt haben.

Quartier 1

In Quartier 1 liegen in erster Linie Wohnungsbestände, die sich im Eigentum der Vonovia SE befinden beziehungsweise von ihr verwaltet werden (siehe Kapitel 2). Es handelt sich um 2- und 4-geschossige, in Zeilenbauweise errichtete Gebäude sowie acht 5-geschossige Punkthäuser mit großzügigem Abstandsgrün.



Echeloh 45 und andere;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Sämtliche Gebäude verfügen über eine ältere Wärmedämmung, alle Wohnungen sind mit Kunststoffdoppelverglasung ausgestattet. Die ExpertInnen sehen keine besonderen baulichen Mängel. Allerdings befinden sich nach ihrer Einschätzung die meisten Wohnungen weitgehend in ihrem ursprünglichen Bauzustand, so dass Modernisierungen dringend erforderlich wären.

⁶ Rechtsnachfolgerinnen sind zunächst Deutsche Annington und aktuell Vonovia SE.

Mit 96 % überwiegt der Anteil an Drei-Raum-Wohnungen deutlich (siehe Tabelle).

Wohnungskategorie:	Anzahl:	Wohnungsgröße:
Drei-Raum-Wohnungen (Typ 1)	364	62 m ² - 70 m ²
Drei-Raum-Wohnungen (Typ 2)	20	80 m ²
Vier-Raum-Wohnungen	16	70 m ²
Frei finanzierte Wohnungen	5	Keine Daten vorhanden

Mit Ausnahme der 20 Drei-Raum-Wohnungen (Typ 2) haben alle übrigen Wohnungen Grundrisse mit geringer Wohnfläche.

Mit der Größe und dem Zuschnitt der Wohnung sind insgesamt knapp drei Viertel der befragten BewohnerInnen zufrieden. Bei den Haushalten mit Kindern trifft das nur auf die Hälfte zu. Die Unzufriedenen bemängeln nahezu ausschließlich, dass ihre Wohnung zu klein ist.

Mehr als 80 % schätzen ihre Wohnung als nicht behinderten- bzw. seniorengerecht ein. Begründet wird diese Bewertung überwiegend mit fehlenden Aufzügen, nicht geeigneten Badezimmern und allgemein Treppenstufen als Barrieren. Lediglich fünf Gebäude sind barrierefrei erreichbar, doch auch hier sind die Wohnungen nur über einige Treppenstufen erreichbar. Gleichwohl besteht auch nach Einschätzung der ExpertInnen Potenzial, Teile des Wohnungsbestandes durch den Anbau von Rampen oder Aufzügen barrierefrei umzugestalten. Die Vonovia SE plant nach eigenen Angaben aktuell den Aufzugsanbau an einem ihrer Gebäude und prüft, ob hier auch Wohnungen angepasst werden können. Weitere Maßnahmen im Bestand sind nicht bekannt.

Insgesamt vermittelt das Quartier ein positives Erscheinungsbild. Die Fassaden sind zu drei Viertel als gut und ansonsten als unauffällig bewertet worden. Graffiti gibt es nicht, an einigen in der Nähe des Feldbaches gelegenen Gebäuden ist teilweise Moosbewuchs festzustellen. Die Müllstandorte sind größtenteils in einem ordentlichen Zustand. Verschmutzte Eingangsbereiche und Müll in den Außenanlagen sind die Ausnahme. Rund zwei Drittel der befragten BewohnerInnen sind mit der Gestaltung der Grünflächen am Haus zufrieden. Genutzt werden sie vorrangig zur Erholung oder zum Spielen.

Insgesamt fühlen sich 88 % der Befragten in ihren Wohnungen wohl. Im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten ist das ein weit überdurchschnittlicher Wert.

Quartier 2

Quartier 2 umfasst den gesamten Wohnungsbestand der sich im Eigentum der Grand City Property befindet, die auch für die Verwaltung verantwortlich ist. Grand City Property hat 2012 im Echeloh insgesamt 348 Wohnungen der Terra Heimbau Zwei Ltd. & Co. KG im Rahmen eines sogenannten Share Deals⁷ erworben. Es handelt sich um vier 4-geschossige Wohnblöcke in Zeilenbauweise, drei 5-geschossige und drei 8-geschossige Punkt(hoch)häuser sowie ein weiteres 8-geschossiges Gebäude mit Laubengängen.

⁷ Hier: Kauf von Gesellschaftsanteilen des immobilienhaltenden Unternehmens ohne Abschluss von Grundstückskaufverträgen.



Echeloh 37;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Auch in Quartier 2 verfügen sämtliche Gebäude über eine ältere Wärmedämmung und Kunststoffdoppelverglasung. Die ExpertInnen sehen ebenfalls keine besonderen baulichen Mängel und halten Modernisierungsmaßnahmen wegen des Alters des Bestandes für dringend erforderlich. Nach eigenen Angaben hat die Grand City Property als neue Eigentümerin für eine erhebliche Aufwertung des Wohnungsbestandes gesorgt. So habe man seit 2012 bei Leerstand oder MieterInnenwechsel in rund 100 Wohnungen Fußböden, Tapeten/Anstriche, Fliesen in Bad und Küche, Fliesenspiegel sowie die Bad-Keramik erneuert. In etwa 30 weiteren Wohnungen erfolgten teilweise Renovierungsmaßnahmen. Inwieweit dabei auf dem Abbau von Barrieren Wert gelegt worden ist, ist nicht bekannt.

Der Wohnungsmix ist in diesem Quartier etwas vielfältiger: 14 % Zwei-Raum-Wohnungen, 72 % Drei-Raum-Wohnungen, 14 % Vier-Raum-Wohnungen (siehe Tabelle).

Wohnungskategorie:	Anzahl:	Wohnungsgröße:
Zwei-Raum-Wohnungen	48	52 m ²
Drei-Raum-Wohnungen	252	56 m ² - 67 m ²
Vier-Raum-Wohnungen	48	70 m ²

Die Aufstellung verdeutlicht, dass die Wohnungen ebenfalls (sehr) klein sind.

Während in diesem Quartier insgesamt nur knapp zwei Drittel der befragten BewohnerInnen mit dem Zuschnitt der Wohnung zufrieden sind, halten rund 85 % die Größe für genau richtig. Unter den Haushalten mit Kindern fällt diese Bewertung jedoch auch etwas schlechter aus. Bemängelt werden neben der allgemein zu kleinen Wohnung, eine schlechte Raumaufteilung, ein zu kleines Bad oder ein zu großer Flur.

Wie in Quartier 1 schätzen rund 80 % ihre Wohnung als nicht behinderten- bzw. seniorengerecht ein. Als Begründung werden ebenfalls überwiegend fehlende Aufzüge, nicht geeignete Badezimmer und allgemein „Treppenstufen als Barrieren“ angeführt. Auffallend ist aber der oft ganz konkret geäußerte Wunsch, Treppenstufen zum Hauseingang durch Rampen oder Ähnliches zu ergänzen beziehungsweise zu ersetzen.

Zwar verfügen alle vier Hochhäuser über Aufzüge, allerdings ist lediglich das 8-geschossige Gebäude Echeloh 33 barrierefrei erreichbar. Dieses Objekt verfügt zudem über Laubengänge und einen ebenfalls barrierefrei erreichbaren Aufzug. Nach Einschätzung der ExpertInnen besteht auch in Quartier 2 allgemein Potenzial, Teile des Wohnungsbestandes barrierefrei umzugestalten.

Insgesamt vermittelt auch dieser Teil des Echeloh ein überwiegend positives Erscheinungsbild. Die Fassaden sind mehrheitlich als unauffällig bewertet und Graffiti gibt es ebenfalls nicht. Verschmutzungen in den Eingangsbereichen und an den Müllstandorten sind etwas häufiger festgestellt worden als in Quartier 1. Gut 60 % der Befragten BewohnerInnen sind mit der Gestaltung der Grünflächen am Haus zufrieden. Genutzt werden sie auch in diesem Bereich vorrangig zur Erholung oder zum Spielen.



Echeloh 30 - Rückseite;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

4.4 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 0,5 % in Quartier 1 unterhalb des städtischen Durchschnittswertes von 2,0 %⁸, so dass in diesem Teil des Untersuchungsgebietes quasi Vollvermietung zu konstatieren ist. Dies bestätigte auch das Ergebnis

⁸ Stand 31.12.2012, Erklärung dazu - siehe Wohnungsmarktbericht 2015.

der Kartierung mit lediglich sechs von außen wahrnehmbar leer stehenden Wohnungen. In Quartier 2 liegt die Quote mit 4,6 % hingegen deutlich über dem gesamtstädtischen Wert. Nach Aussagen der ExpertInnen gab es im gesamten Echeloh in den vergangenen Jahren höhere Leerstandswerte. Diese Einschätzung wird durch die erhobenen Daten zum strukturellen Leerstand belegt – im Statistischen Unterbezirk Kley ist die Quote seit 2010 kontinuierlich gesunken.

Die offene Frage "Warum stehen Wohnungen leer?" beantworten entsprechend nur wenige BewohnerInnen in Quartier 1. Als Gründe nennen sie „Wohnung zu teuer/falsche Nebenkostenabrechnung“ und „Wegzug/Tod“. Eigene Wegzugsabsichten bekunden hier lediglich 15 % der Befragten – im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten ist dies ein sehr niedriger Wert. Als Begründungen werden vorwiegend „Arbeitsplatzwechsel“ oder „andere Wohnungsgröße gesucht“ genannt.

Die BewohnerInnen in Quartier 2 äußern sich in deutlich höherer Zahl zu den Leerstandsgründen. Ursächlich sind hier in gleichem Maße „Wohnung zu teuer/falsche Nebenkostenabrechnung“ und „schlechter Zustand der Gebäude/Wohnungen“, mit Abstand folgt „Wegzug/Tod“. Die eigene Wegzugsabsicht ist mit 24 % ebenfalls vergleichsweise niedrig, die Begründungen sind nahezu identisch.

Nach Angaben der Vonovia SE beträgt die Nettokaltmiete in Quartier 1 durchschnittlich 4,96 € je m² Wohnfläche monatlich, die Nebenkostenvorauszahlung beläuft sich auf 1,61 € je m², die Heizkostenvorauszahlung liegt bei 1,26 € je m².

Für Quartier 2 teilte die Grand City Property mit, dass Mieterhöhungen bislang ausschließlich bei Neuvermietungen erfolgten. Somit liegen die Nettokaltmieten für BestandsmieterInnen zwischen rund 4,40 € und 4,80 € je m² Wohnfläche monatlich. Im Falle von Neuvermietungen sind aktuell, je nach Ausstattung, Lage und Größe der Wohnung, zwischen 4,70 € und 6,00 € zu entrichten. Die durchschnittlichen Neben- und Heizkostenvorauszahlungen entsprechen in etwa denen im Wohnungsbestand der Vonovia SE.

In Quartier 1 wohnen 46 % der volljährigen BewohnerInnen zehn Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Das entspricht genau dem städtischen Durchschnitt. Die für Quartier 2 errechnete Quote von 41 % liegt unterhalb des gesamtstädtischen Wertes.

Im Rahmen der Gespräche mit den ExpertInnen hat sich herauskristallisiert, dass sich die Vermietungssituation im Punkthochhaus Echeloh 39 abweichend vom übrigen Wohnungsbestand kritisch entwickelt hat. Eigene Überprüfungen ergaben, dass es in diesem Punkthochhaus eine enorme Fluktuation gibt. Seit 2010 sind 40 MieterInnen weggezogen, weitere 14 verstarben. Das entspricht für dieses Gebäude einem BewohnerInnenwechsel von 73 %. Für die gesamte übrige Siedlung beträgt dieser Wert gerade einmal 37 %. Daher ist es den ExpertInnen wichtig, dass Grand City Property ihren Blick mit dem Ziel einer ausgewogenen und stabilen Mieterstruktur verstärkt auf dieses Objekt lenkt. Die Wirkung auf den übrigen Siedlungsbereich ist nicht zu unterschätzen.

4.5 Soziale Infrastruktur

Direkt im Quartier befindet sich die Elterninitiative „Kleyer Sonnenkinder e. V.“ In Oespel gibt es zudem das evangelische Familienzentrum und den katholischen Kindergarten „Christus unser Friede“. Alle bieten eine Betreuung für Kinder unter 3 Jahren an. Die Elterninitiative ist als „Bewegungskindergarten“ zertifiziert und bilingual (englisch) ausgerichtet. Der katholische Kindergarten erhielt 2013 einen gesonderten Anbau für die U-3-Betreuung. Das Familienzentrum ist ein anerkanntes „Haus der kleinen Forscher“ und nimmt am Projekt "Singender Kindergarten" teil. Die ExpertIn-

nen bewerten die Einrichtungen durchweg positiv und heben die gute Vernetzung und vielen Kooperationen, beispielsweise mit Sportvereinen, hervor. Die Versorgungsquote ist im Bereich Oespel/Kley nicht erfüllt. Dieses Defizit soll durch den Neubau einer Tageseinrichtung für Kinder in Kley (evtl. Gehrenstraße) kompensiert werden.

Kindern im grundschulfähigen Alter steht im Umfeld des Untersuchungsgebietes die städtische Grundschule Am Dorney zur Verfügung. Sie befindet sich an der Straße „Kleybreite“ und ersetzt seit 2008 die bisherigen Grundschulstandorte in Oespel und Kley. Im Jahr 2010 wurde in Kooperation mit dem Sportverein DJK Oespel-Kley ein Turnhallenneubau fertig gestellt. In der dreizügigen Schule sind derzeit 237 SchülerInnen angemeldet, die offene Ganztagsbetreuung (OGS) ist für 125 Kinder konzipiert. Da der OGS-Bereich vollständig belegt ist, muss zum Teil auf das Betreuungsangebot in die nahe gelegenen „Kinderwerkstatt“ des CJD⁹ ausgewichen werden. Eine Erhöhung der OGS-Plätze wäre durchaus wünschenswert, ist aber räumlich und wirtschaftlich nicht realisierbar. Schule und OGS werden von vielen Kindern aus den Quartieren besucht und von den ExpertInnen geschätzt, welche auch die gute Vernetzung positiv bewerten.

Die Hauptschule Dortmund-Kley liegt auf demselben Gelände wie die Grundschule und damit in Quartiersnähe. Laut den ExpertInnen handelt es sich um eine gut aufgestellte Schule mit weitem Einzugsgebiet.

Das Angebot an weiterführenden Schulen ist umfassend und erstreckt sich auf die Stadtteile Hombruch (Schulzentrum Renninghausen), Dorstfeld (mit Gesamtschule), Lütgendortmund (mit Gesamtschule) und den Innenstadtbereich. Alle Schulen sind durch die sehr gute Verkehrsanbindung (Bus und S-Bahn) unproblematisch zu erreichen. Die Wahl der weiterführenden Schulen ist laut ExpertInnen von Jahr zu Jahr unterschiedlich und wechselt zwischen den einzelnen Standorten. Von der Grundschule haben sich die Schüler zuletzt auf 13 verschiedene Schulen verteilt.

Räumlich im Untersuchungsgebiet verteilt befinden sich zwei etwas größere Spielplätze, zehn Sandkästen und eine kombinierte Bolz- und Basketballfläche. Einen Spielplatz hat die Grand City Property durch ein attraktives „Piratenschiff“ erheblich aufgewertet, der zweite ist allenfalls durchschnittlich, der Bolz-/Basketballbereich wirkt unansehnlich und auf dem Boden fanden sich während der Begehungen Glasscherben.



Spielplatz mit „Piratenschiff“ im Untersuchungsgebiet;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Bolz- und Basketballfläche im Untersuchungsgebiet;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Der Zustand der „Mini-Spielplätze“ mit Sandkästen ist unterschiedlich. Während sich die Mehrzahl in akzeptablen Zustand befinden, sollten einige dringend überarbeitet beziehungsweise saniert werden. So wünschen sich auch mehrere BewohnerInnen

⁹ Christliches Jugenddorfwerk Deutschlands gemeinnütziger e. V.

eine bessere Pflege der Spielplätze und Grünanlagen. Schlechte oder defekte Sitzgelegenheiten und fehlende Müllbehälter schmälern zudem die Aufenthaltsqualität.

Südlich der Quartiere gibt es noch einen schönen privaten Spielplatz in der Gartenanlage und zwei sehr unattraktive öffentliche Spielplätze. In der Nähe der angrenzenden Eigenheimbebauung liegt ein größerer Bolzplatz. Er befindet sich in einem ordentlichen Zustand, ist jedoch mit Nutzungsbeschränkungen (bis 18 Jahre, werktags bis 20:00 Uhr) belegt.

Die außerschulischen Angebote für ältere Kinder und Jugendliche sind nach Einschätzung der ExpertInnen trotz einiger Einschränkungen weitgehend in Ordnung. Dabei beklagen einige, dass der kleine Jugendtreff der evangelischen Kirchengemeinde im Quartier nur noch einmal wöchentlich geöffnet hat. Die evangelische und katholische Kirchengemeinde bieten ansonsten regelmäßige offene Angebote in Oespel beziehungsweise Marten (Germania) an. In den Räumlichkeiten der neuen Turnhalle betreibt auch die DJK Oespel-Kley in Quartiersnähe einen Jugendtreff für sämtliche Vereinsmitglieder. Die ExpertInnen schätzen insgesamt die hervorragende Arbeit der Sportvereine für Kinder und Jugendliche.

Gleichwohl gehen sie davon aus, dass die Vereine eine professionelle Jugendarbeit nicht vollständig ersetzen können. Nach ihrer Wahrnehmung sind die hier lebenden Jugendlichen durch den Besuch der entfernter gelegenen Schulen vergleichsweise mobil und halten sich daher an verschiedenen selbst gewählten Treffpunkten auf. Genannt werden der Dorneywald, der Skaterpark in Oespel, Schulhöfe, die City in Lütgendortmund und die Dortmunder Innenstadt. Die Situation im Echeloh ist aus ExpertInnensicht unauffällig und wird auch von den BewohnerInnen in keiner Weise angesprochen.

Angebote für Familien gibt es sowohl durch die evangelische als auch die katholische Kirchengemeinde. Hinzu kommen weitreichende Hilfs- und Beratungsmöglichkeiten durch das Familienzentrum (siehe Kapitel 4.5.1) und das CJD. Ansprechpartner ist natürlich auch das Familienbüro in der Verwaltungsstelle Lütgendortmund. Nach Auskunft der ExpertInnen sind die Akteure gut vernetzt und leisten gute Arbeit. Diese Einschätzung bestätigen die BewohnerInnen und beschreiben ihr Wohnviertel als sehr familiengeeignet – beide Quartiere erreichen deutliche Bestwerte.

Hinsichtlich der Eignung für SeniorInnen fällt das Ergebnis der Befragung nur durchschnittlich aus. Nach Einschätzung der ExpertInnen ist die soziale Infrastruktur für SeniorInnen hingegen gut und vielfältig. Auch hier sind die Kirchengemeinden aktiv, aber auch die näher gelegene AWO-Begegnungsstätte Oespel-Kley. Die Einrichtungen bieten an mindestens fünf Tagen pro Woche regelmäßig unterschiedliche Programme an. Das Angebot erstreckt sich beispielsweise vom Klönen bei Kaffee und Kuchen über Spielnachmittage, Handarbeit, Tanz und Gesang, Sitzgymnastik, Walking oder PC-Kurse bis hin zu Sprechstunden mit dem Bezirksbeamten.

Nach der Wahrnehmung der ExpertInnen werden die Angebote auch von den SeniorInnen aus dem Echeloh angenommen. Der Weg wird entweder zu Fuß, gegebenenfalls mit Rollator, oder mit dem Bus bewältigt. „Bei Bedarf findet man in jedem Fall eine Lösung“, formulierte es sinngemäß ein Experte. Entsprechend gab es zur offenen Frage nach den Verbesserungswünschen keine Äußerungen der BewohnerInnen über die Entfernung zu den Senioreneinrichtungen. Auch dem Seniorenbüro in der Bezirksverwaltungsstelle, das ebenfalls vielfach Hilfestellung für den Alltag leistet, und dem Seniorenbeirat sind Klagen in dieser Hinsicht nicht bekannt. Es liegt daher nahe, dass die vergleichsweise schlechtere Bewertung überwiegend auf die mangelnde Eignung des Wohnungsbestandes und die fehlenden Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Quartiersnähe (siehe Kapitel 4.6) zurückzuführen ist.

In Quartier 1 hat 2011 das „Haus Echeloh“ (siehe Kapitel 2) eröffnet. Das dortige Angebot richtet sich an Menschen ab 18 Jahren mit wesentlichen seelischen Behinderungen. Ihnen soll neben einem selbstbestimmten Leben in geschützter Privatsphäre auch das Zusammenleben mit anderen Menschen ermöglicht werden. Laut ExpertInnen wurde die Einrichtung zunächst durchaus skeptisch betrachtet, sie ist jetzt aber vollständig akzeptiert.

4.6 Lokale Ökonomie

Mit dem Auto gelangen BewohnerInnen des Echeloh schnell und bequem zum Indupark, in dem sie ein nahezu allumfassendes Angebot vorfinden. Ähnliches gilt für den Ruhr-Park in Bochum. Ein Edeka-Markt mit Lieferservice am Freitag und einige weitere Geschäfte in Oespel sind gut mit dem Bus zu erreichen.

In unmittelbarer Nähe der Quartiere beschränkt sich das Angebot auf einen kleinen Kiosk, ein Tabakwarengeschäft und eine Apotheke, ein zwischenzeitlich vom CJD betriebener „Ausbildungsmarkt“ steht leer. Im Untersuchungsgebiet selbst stehen mehrere Zigarettenautomaten. Zusätzlich steuert ein fahrender Händler mit begrenztem Angebot an Eiern, Kartoffeln, etc. die beiden Quartiere an. In Quartier 1 befinden sich ansonsten noch vier kleinere Gewerbeeinheiten, die für Dienstleistungsangebote (Elektroinstallateur, Praxis für Physiotherapie, Versicherungsagentur, Servicebüro Grand City Property) genutzt werden. Ein Ladenlokal mit rund 300 m² Verkaufsfläche, das zuletzt als kleiner Lebensmittelmarkt genutzt wurde, steht bereits länger leer.

Die Mehrzahl der ExpertInnen bewertet das Angebot für mobile Menschen mit Pkw als gut. Für mobile BewohnerInnen ohne Auto sehen sie das Angebot als noch akzeptabel an, da die Geschäfte in Oespel und in Lütgendortmund ohne Umsteigen mit dem Bus erreichbar sind. Auch zum Indupark kommt man zumindest mit einmaligem Umsteigen oder mit einigem Aufwand auch zu Fuß. Für immobile Menschen ist die Situation nach Einschätzung der ExpertInnen extrem schlecht. Sie halten die Nahversorgungssituation für eines der Hauptprobleme im Echeloh.



Echeloh 51, leer stehendes Ladenlokal;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Diese Bewertung wird von den BewohnerInnen beider Quartiere eindeutig bestätigt. Mehr als drei Viertel sind mit den Einkaufsmöglichkeiten (überhaupt) nicht zufrieden. Unter den BewohnerInnen ab 65 Jahren fällt die Beurteilung nochmals negativer aus und selbst in der Altersgruppe bis 30 Jahre sind nur 42 % der Befragten zufrieden. Im Vergleich zu früheren Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten sind das sehr schlechte Werte. Entsprechend steht bei der offenen Frage nach Verbesserungswünschen die „Bessere Nahversorgung“ in beiden Quartieren mit deutlichem Abstand und insgesamt 185 Nennungen an erster Stelle.

Auch der Stadt Dortmund ist die Unterversorgungssituation in Kley bekannt, eine korrigierende Einflussnahme jedoch kaum möglich. Mehrfach, aktuell auch im Rahmen der Quartiersanalyse, wurde mit Zustimmung der Immobilieneigentümerin versucht, eine(n) NutzerIn für das leer stehende Ladenlokal zu gewinnen – leider vergeblich. Klassische Lebensmittelmärkte und Discounter benötigen im Regelfall deutlich mehr Verkaufsfläche und bevorzugen größere Einzugsgebiete, zudem ist der Wettbewerbsdruck in der Nähe des Induparks (zu) hoch. Daher sind sich inzwischen auch alle ExpertInnen einig, dass eine Lösung derzeit nicht in Sicht ist.

Nachdem es in Kley mittlerweile auch keine Cafés, Gaststätten oder Kneipen mehr gibt, wünschen sie sich eine Alternativlösung. Da die BewohnerInnen sich sogar ihre Brötchen in Oespel oder im Indupark kaufen müssen, wäre eine im Quartier gelegene „Backstube“ mit kleinem Lebensmittelsortiment und einer Möglichkeit zum Verweilen aus ihrer Sicht eine Chance, die Situation deutlich zu verbessern.

4.7 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 Stärken beider Quartiere. Bei den Fragen nach den Zugangsgründen und dem, was im Wohnviertel

besonders gut gefällt, rangiert die gute Verkehrsanbindung unter den BewohnerInnen jeweils auf Platz zwei oder drei.

Parkplatzprobleme wurden von den ExpertInnen nicht beschrieben und von den BewohnerInnen in Quartier 1 teilweise angesprochen. Unter den Verbesserungsvorschlägen rangiert der Wunsch nach mehr Parkplätzen hier auf Rang fünf. In Quartier 2 ist das Thema ohne Relevanz.

Das gesamte Untersuchungsgebiet ist als Tempo-30-Zone ausgelegt. Die Lärmbelastung durch Verkehr ist nach der Lärmkarte NRW gering. Das entspricht auch Äußerungen der ExpertInnen und BewohnerInnen.

Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden – nach Einschätzung der ExpertInnen lässt sich die Natur von hier sehr gut mit dem Fahrrad erkunden. Seitens der BewohnerInnen gab es keinerlei Anmerkungen zum Thema Fahrradfahren.

Inzwischen ist der S-Bahn-Haltepunkt Dortmund-Kley auch über Aufzug für beide Fahrtrichtungen barrierefrei zugänglich. Dies wird von den ExpertInnen als wertvolle Verbesserung gesehen. In diesem Zusammenhang weisen aber auch einige darauf hin, dass die zwei Bushaltestellen im Untersuchungsgebiet noch nicht für einen barrierefreien Zugang umgebaut worden sind. Da die Straßen und Gehwege im Untersuchungsgebiet altersbedingt Mängel aufweisen, halten einige ExpertInnen und BewohnerInnen eine Instandsetzung für erforderlich.

4.8 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 Wiesen und Felder sowie der Dorneywald verstärken den positiven Eindruck. So lagen das „grüne Wohnumfeld“ beziehungsweise die „guten Naherholungsmöglichkeiten“ bei der Frage, was im Quartier besonders gut gefällt, jeweils ganz oben. Die ExpertInnen teilen diese Auffassung und weisen auf die hohe Aufenthaltsqualität für die BewohnerInnen hin.



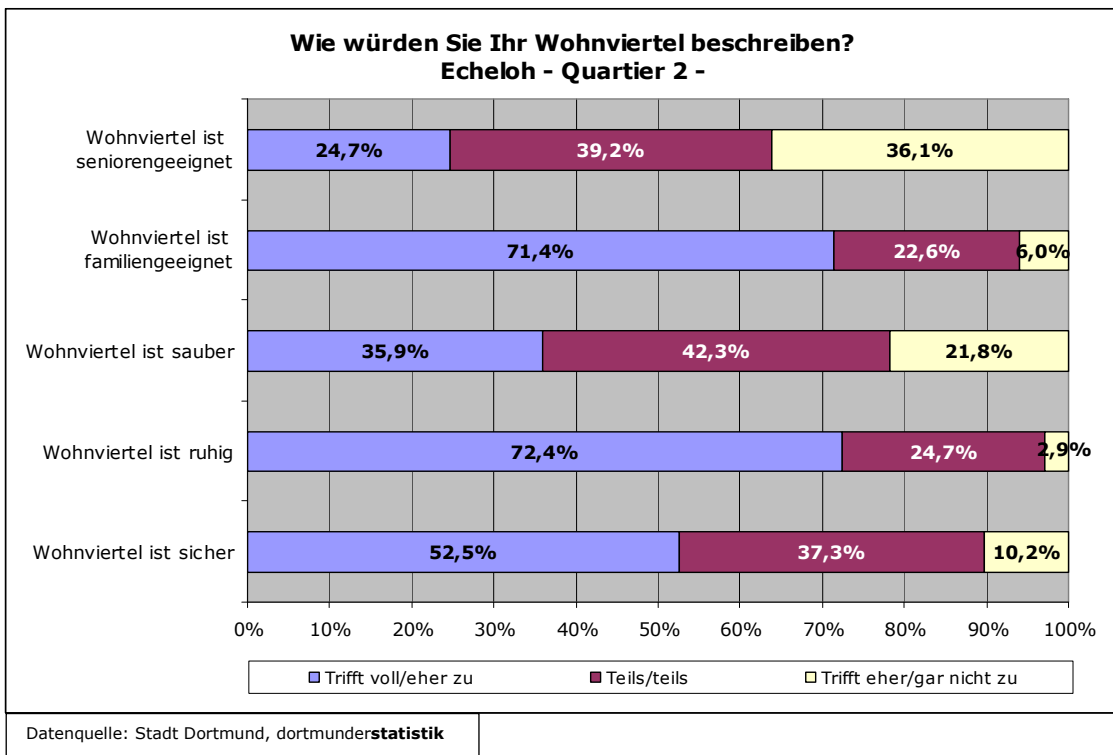
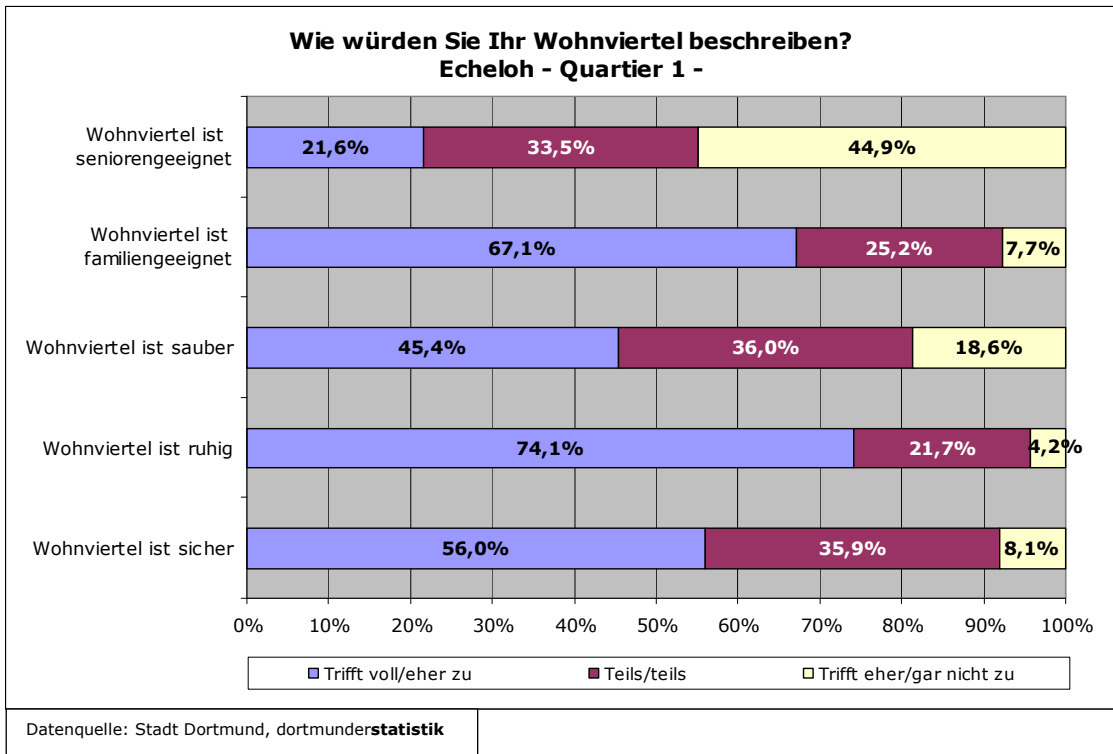
Quelle: Luftbild Stadt Dortmund

Von den Befragten in Quartier 1 haben 7 % geäußert, es gebe Orte im Wohnviertel, die sie meiden (sogenannte Angsträume). In Quartier 2 liegt der Wert bei 12 % und damit etwas höher. Im Vergleich zu früheren Untersuchungen¹⁰ ist dieses Ergebnis absolut erfreulich und macht die besondere Qualität des Echeloh als Wohnstandort bestens deutlich. Die insgesamt sehr wenigen Äußerungen betreffen in erster Linie die Situation bei Dunkelheit und den schlechten Zustand einiger Spielplätze. Sie hatten nur vereinzelt einen von mangelndem Sicherheitsempfinden geprägten Hintergrund.

Die ExpertInnen sehen keinerlei Angsträume im Untersuchungsgebiet. Nach ihrer Einschätzung halten sich allenfalls vereinzelt Mitglieder von Randgruppen am S-Bahn-Haltepunkt Dortmund-Kley auf.

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

¹⁰ In den bislang 31 zuvor untersuchten Quartieren gaben durchschnittlich 38 % aller Befragten an, es gebe Orte in ihrem Wohnviertel, die sie meiden. Der niedrigste Wert betrug bislang 17 %, der Höchstwert 67 %.



4.9 Zivilgesellschaft und Nachbarschaft

In Oespel/Kley gibt es eine breit gefächerte Vereinslandschaft. Die Vereine sind mit vielen weiteren Akteuren vor Ort wie zum Beispiel den Kirchengemeinden, Kindergärten, Schulen, AWO, CJD und Bethel, aber auch dem Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., der Bezirksvertretung und städtischen Einrichtungen vernetzt.

Seit Jahren werden so in kooperativen Partnerschaften öffentliche Veranstaltungen wie das Kartoffelfest, das Bürgerfrühstück, der Weltkindertag, das Schützenfest, der ökumenische Oespel-Kleyer Dorf-Adventskalender und verschiedene Sommer- oder Kinderfeste durchgeführt. Nach Aussagen der ExpertInnen werden sie gut angenommen.

Grundsätzlich bewerten sie auch das Zusammenleben in den Quartieren als gut. Es gibt viele alteingesessene BewohnerInnen und gute Nachbarschaften. Einige ExpertInnen äußerten die Befürchtung einer höheren und zunehmenden Anonymität in ein oder zwei Hochhäusern in Quartier 2. Diese Gesamteinschätzung des Zusammenlebens wird durch die BewohnerInnenbefragung bestätigt. In beiden Quartieren grüßen sich knapp 80 % der Befragten. Rund 70 % unterhalten sich miteinander und mehr als 35 % treffen und helfen sich gegenseitig. Konflikte erwähnen ebenfalls in beiden Quartieren nur rund 10 % der BewohnerInnen.

Das Engagement der Vereine und anderen Akteure wird von den ExpertInnen sehr geschätzt und ihr Beitrag zur Integration hervorgehoben. Mit der neuen Turnhalle der DJK Oespel-Kley inklusive Jugendtreff für alle Vereinsmitglieder (siehe Kapitel 4.5) und dem Sportplatz im Dorney (Kunstrasen) gibt es Sportstätten in der näheren Umgebung der Quartiere. Neben den sportlichen Angeboten für Jung und Alt gibt es aber auch Vereine mit anderen Schwerpunkten, wie den Kleingärtnerverein Kleyberg, dessen schöne Anlage sich direkt am Untersuchungsgebiet befindet oder den Schützenverein BSV Oespel Kley von 1851 e.V. und den Mieterverein Echeloh e.V.

Allerdings löst sich der Mieterverein Echeloh nach über drei Jahrzehnten Tätigkeit auf. Mit viel Engagement hat er sich für den Schutz der Mieter im Echeloh eingesetzt. Die ExpertInnen bedauern, dass sich keine NachfolgerInnen aus der Bewohnerschaft für die ehrenamtliche Vereinsarbeit gefunden haben.

Unabhängig davon lassen die Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung durchaus ein hohes Potenzial zivilgesellschaftlichen Engagements im Echeloh erkennen. Die bisher besten Rücklaufquoten liegen mit 37 % in Quartier 1 und 36 % in Quartier 2 weit über den Vergleichswerten der Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten.

Der Anteil der Befragten, die bereit sind, sich im Quartier zu engagieren, beläuft sich in Quartier 1 auf 17 % und in Quartier 2 auf 20 %. Von den insgesamt 73 BewohnerInnen mit Bereitschaft zum Engagement haben die meisten keine konkreten Vorstellungen hinsichtlich eventueller Tätigkeitsfelder. Ansonsten sind die Vorstellungen vielfältig und reichen von Nachbarschaftshilfe sowie Pflege der Grünanlagen und Verbesserung der Sauberkeit bis hin zur Gründung einer „Interessengemeinschaft Echeloh“.

4.10 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 beschrieben, leben die BewohnerInnen gerne in ihren Wohnungen und im Echeloh. Sie schätzen ihre ruhige Siedlung und das „grüne Umfeld“ sehr. Die Wegzugsabsicht ist (sehr) gering und resultiert oft nur aus persönlicher Notwendigkeit (Arbeitsplatzwechsel, etc.). Die jeweiligen Werte liegen meist deutlich über den im Rahmen früherer Untersuchungen ermittelten Vergleichszahlen. Die ExpertInnen bestätigen die hohe Wohnzufriedenheit und beschreiben eine vielfach hohe Identifikation mit dem Quartier.

Bezogen auf das Außenimage sind die ExpertInnen zwiespalten. Ihre Einschätzungen reichen von "beliebtes Wohngebiet" über "besser geworden" bis hin zu "deutlich verschlechtert". Insgesamt überwiegt die Auffassung, dass das Außenimage inzwischen recht neutral (geworden) sei.

4.11 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 Fokus auf die Entwicklung der Bestandsimmobilien zu richten.

Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren oder zur weiteren Verbesserung der Energieeffizienz fördert das Land Nordrhein-Westfalen durch zinsgünstige Darlehen und Tilgungsnachlässe. Die Beratung und Bearbeitung von Anträgen erfolgt durch das Amt für Wohnen und Stadterneuerung. Voraussetzung hierfür ist aber, dass die Immobilieneigentümerin eine Investitionsentscheidung zur Modernisierung von Wohnungsbeständen trifft.

Die fehlende fußläufige Nahversorgungssituation (siehe Kapitel 4.6) beeinträchtigt die Eignung des Echeloh für SeniorInnen erheblich. Auch die Stadt Dortmund wünscht sich Verbesserungen, hat allerdings keine Möglichkeiten der Einflussnahme.

5. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Gute soziale Infrastruktur
- Guter Wohnungsmix, gutes Wohnungsangebot für Familien
- Günstiges Mietniveau
- Ausgewogene Bevölkerungsstruktur mit erhöhtem Kinderanteil in Quartier 2
- Deutlich gestiegener Anteil an Haushalten mit Kindern (Quartier 2)
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Gewachsene Vernetzungsstrukturen lokaler Akteure und Vereine
- Vollvermietung (Quartier 1)
- Sehr hohe Wohnzufriedenheit und Identifikation der BewohnerInnen mit dem Quartier
- Positives Erscheinungsbild der Siedlung
- Ruhiges und weitestgehend sauberes Quartier mit großzügigem Abstandsgrün
- Gute Naherholungsmöglichkeiten
- Keine Angsträume/sicheres Quartier
- Positive Bevölkerungsentwicklung
- Engagierte Wohnungsunternehmen

Schwächen

- Wohnungen überwiegend im ursprünglichen Bauzustand
- Fehlende Barrierefreiheit im Wohnungsbestand
- Erhöhte Leerstandsquote (Quartier 2)
- Zum Teil unebene Wegeverbindungen innerhalb der Siedlung
- Zum Teil ungepflegte Spielplätze
- Keine Lebensmittelversorgung in unmittelbarer Quartiersnähe

Chancen

- Flächenpotenzial zum barrierefreien Umbau im Gebäudebestand
- Gutes Innenimage
- Steigerung der Aufenthaltsqualität
 - Bäcker/Backstube/Stehcafé im Quartier mit Möglichkeit zum Verweilen
 - Optimierung der Sitzgelegenheiten im Quartier.

Risiken

- Eingeschränkte Zukunftsfähigkeit
 - Fehlende Barrierefreiheit im Wohnungsbestand
 - Kleine Wohnungen nur bedingt für Familien geeignet – unter Umständen Begünstigung unausgewogener Belegungsstrukturen

6. Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden auf Grundlage der „Stärken/Schwächen – Chancen/Risiken-Matrix“ entwickelt. Sie sollen für die im Untersuchungsgebiet tätigen Akteure als Grundlage zur Vorbereitung von strategischen und zielgerichteten Entscheidungen dienen, damit die Lebens- und Wohnsituation der BewohnerInnen verbessert werden kann.

6.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Barrierefreies Wohnen ermöglichen – zum Beispiel durch
 - Anbau von Rampen,
 - Anbau von Aufzügen,
 - Einbau barrierefreier Bäder,
 - Verbreiterung von Türen.
- Weitere Anpassung der Wohnungen an heutige Standards:
 - Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation.
 - Erneuerung von Küchen und Bädern.

Zur Finanzierung der genannten Maßnahmen können Förderprogramme – unter anderem des Landes NRW – in Anspruch genommen werden.

6.2 Wohnumfeld

- Aufwertung der Spielflächen
 - im Zentrum der Siedlung und
 - süd-östlich des Quartiers sowie
 - Sandkästen.
- Steigerung der Aufenthaltsqualität:
 - Sitzmöglichkeiten erneuern und attraktiver gestalten.
 - Aufenthaltsmöglichkeit außerhalb der Spielbereiche schaffen.
 - Müllbehälter im Wohnumfeld erneuern und regelmäßig leeren.
 - Regelmäßige Pflege der Grünflächen.
- Unebenheiten im Fußwegesystem beseitigen.



Spielplatzbereich im Quartier;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Wegeunebenheit Echeloh 33;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

- Müllstandorte in Quartier 2 (Echeloh 4 - 32) überarbeiten, alte Waschbeton-Müllboxen erneuern und Konzepte zur Verbesserung der Abfallsituation entwickeln.

6.3 Verkehr

- Barrieren im Straßenraum abbauen:
 - Bürgersteigabsenkungen.
 - Bushaltestellen.
 - Taktile Systeme.

6.4 Zivilgesellschaft

- Gutes nachbarschaftliches Miteinander nutzen:
 - Nachbarschaftshilfe aufbauen (zum Beispiel für Senioren, Alleinerziehende).
 - Interessengemeinschaft gründen.

6.5 Soziale Infrastruktur

- Errichtung einer neuen Tageseinrichtung für Kinder in Kley (in Planung).
- Erhöhung des Angebotes an OGS-Plätzen.

6.6 Lokale Ökonomie

- Entwicklungsmöglichkeiten für eine verbesserte Nahversorgung sondieren:
 - Umbau und Nutzung des leer stehenden Ladenlokals Echeloh 51 als „Backstube“ mit begrenztem Lebensmittelsortiment und einer Möglichkeit zum Verweilen.
 - Zwischennutzung des Ladenlokals.

7. Schlussbemerkung

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

8. Anlage

BewohnerInnenfragebogen

Dortmunder Umfragen

BewohnerInnen-Befragung: "Echeloh"

1. **Wohnen Sie in einer Miet- oder Eigentumswohnung?** Mietwohnung Eigentumswohnung
2. **Sind Sie MieterIn oder EigentümerIn?** MieterIn EigentümerIn
3. **Wie lange wohnen Sie schon in Ihrer Wohnung?** Jahre
4. **Wie groß ist Ihre Wohnung?** m² Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):
5. **Gab es einen bestimmten Grund für Sie, in dieses Wohnviertel zu ziehen?** (Mehrfachnennungen möglich)
- Familiäre Gründe Nähe zu Freunden und Bekannten Preisgünstige Wohnung
 Nähe zum Arbeitsplatz Gute Verkehrsanbindung Wohnbereich an sich gefällt mir
 Auf Empfehlung Anderer Grund: _____
6. **Planen Sie in nächster Zeit wegzuziehen?**
 Ja Nein
↳ Wenn ja, warum planen Sie wegzuziehen? _____
7. **Wie wohl fühlen Sie sich in Ihrer Wohnung?**
 Sehr wohl Wohl Weniger wohl Unwohl
8. **Schätzen Sie Ihre Wohnung als behinderten- bzw. seniorengerecht ein?**
 Ja Nein
↳ Wenn nein, was müsste verändert werden? _____
9. **Wie bewerten Sie die Größe Ihrer Wohnung hinsichtlich der Wohnfläche und der Raumanzahl?**
Wohnfläche: Zu groß Genau richtig Zu klein
Raumanzahl: Zu viele Genau richtig Zu wenige
10. **Sind Sie mit dem Zuschnitt Ihrer Wohnung zufrieden?**
 Ja Nein
↳ Wenn nein, warum nicht? _____
11. **Nutzen Sie die Grünfläche an Ihrem Wohnhaus?**
 Ja Nein
↳ Wenn ja: Wie nutzen Sie die Grünfläche? (Mehrfachnennungen möglich)
 Erholung Wäsche trocknen (Mieter-)garten Spielen Sonstiges
Sind Sie mit der Gestaltung zufrieden?
 Ja Nein
12. **Stehen in Ihrem Wohnhaus Wohnungen leer?**
 Ja Nein
↳ Wenn ja, wie viele Wohnungen stehen leer?
Welche Gründe könnten dafür ursächlich sein? _____

13. Wie würden Sie Ihr Wohnviertel beschreiben? Bitte geben Sie Ihre Einschätzung ab.

	Trifft voll zu	Trifft eher zu	Teils/teils	Trifft eher nicht zu	Trifft gar nicht zu
Wohnviertel ist sicher.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnviertel ist ruhig.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnviertel ist sauber.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnviertel ist familiengeeignet.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnviertel ist seniorengeeignet.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

14. Leben Sie gerne in Ihrem Wohnviertel?

- Sehr gern Gern Nicht besonders gern Ungern

15. Wie beurteilen Sie das Zusammenleben in Ihrer Nachbarschaft? (Mehrfachnennungen möglich)

- Man trifft sich ab und zu und hilft sich gegenseitig. Man kennt sich nicht und beachtet sich wenig.
 Man bleibt für einen kurzen Plausch gemeinsam stehen. Es treten häufig Konflikte auf. Bei Konflikten:
 Man grüßt sich. Um welche Probleme handelt es sich?

16. Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?

17. Was würden Sie sich an Verbesserungen für Ihr Wohnviertel wünschen?

18. Wären Sie bereit, sich in Ihrem Wohnviertel persönlich zu engagieren?

- Ja Nein
↪ Wenn ja, welche Aktivitäten könnten Sie sich vorstellen?

19. Gibt es Orte in Ihrem Wohnviertel, die Sie meiden?

- Ja Nein
↪ Wenn ja, welche Orte meiden Sie?

20. Wie zufrieden sind Sie mit den Einkaufsmöglichkeiten in Ihrem Wohnviertel?

- Sehr zufrieden Eher zufrieden Eher unzufrieden Überhaupt nicht zufrieden

Zum Abschluss benötigen wir für die statistische Auswertung der Umfrage einige Informationen zu Ihrer Person. Selbstverständlich werden diese Daten anonym ausgewertet!

21. Bitte geben Sie Ihr Alter und Ihr Geschlecht an:

- 18 - 30 J. 31 - 45 J. 46 - 64 J. 65 J. und älter
 Weiblich Männlich

22. Wie ist Ihre Stellung zum/zur Haushaltsvorstand/HauptverdienerIn?

- Selbst (volljähriges) Kind
 (Ehe-)PartnerIn Sonstiges:

23. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

Personen davon unter 18 Jahre:

24. In welcher beruflichen Situation befinden Sie sich?

- Vollzeitbeschäftigt/Teilzeitbeschäftigt RentnerIn Derzeit arbeitslos/arbeitssuchend
 Selbständig/freiberuflich tätig SchülerIn/StudentIn/Auszubildende/r Hausfrau/Hausmann

25. Sollten Sie in einer Mietwohnung leben: Wer ist Vermieter der von Ihnen bewohnten Wohnung?

- Deutsche Annington Grand City Property Privater Eigentümer Sonstige