

Themen dieses Newsletters:

1. Schlechte Aussichten auf gute Wohnungen für Migranten – Planerladen e.V. befragte Wohnungsunternehmen, wie sie mit Migranten umgehen.
2. Projekt Bilderflut ist sehr erfolgreich
3. Nordstadt-Jugendliche nehmen an Straßenfußball WM teil
4. Spiele der Fußball WM 2006 live im Jugendtreff Konkret
5. Pilotprojekte im Stadtteilmanagement Velbert-Birth/Losenburg
6. Bottrop: Entwicklungskonzept 'Wohnen in der Innenstadt'
7. Quartiermanagement im Duisburger Dichterviertel gestartet
8. Privatisierung in der Hansemann-Siedlung erfolgreich abgeschlossen
9. BASTA nimmt Arbeit im Stadtteilmanagement im Mattheck/Josefsviertel Moers auf
10. GrünBau sichert seinen Betriebsstandort in der Dortmunder Nordstadt
11. GrünBau: Neuer Großauftrag in der Nordstadt
12. "Kümmerer" im Wohnquartier – Wohnortnahes Dienstleistungsangebot

1.

\*\*\* Schlechte Aussichten auf gute Wohnungen  
\*\*\* für Migranten – Planerladen e.V. befragte  
\*\*\* Wohnungsunternehmen,  
\*\*\* wie sie mit Migranten umgehen.

Das Integrationsprojekt des Planerladen e.V. befragte erneut Wohnungsunternehmen zu ihren Belegungspraktiken in Bezug auf Migranten. Gefragt wurde beispielsweise, ob es in den Unternehmen Quoten gibt, nach denen nur ein bestimmter maximaler Anteil von Migranten in einem Haus wohnen soll? Wie wird die von vielen angestrebte „richtige“ oder „gesunde Mischung“ von Migranten und Deutschen in den Wohnhäusern und Siedlungen gehandhabt? Wie gehen die Wohnungsunternehmen mit größeren Familienverbänden um, die gerne dicht beieinander im selben Mehrfamilienhaus wohnen möchten? Zu diesen und anderen Fragen standen 32 Wohnungsunternehmen dem Planerladen e.V. am Telefon Rede und Antwort. Das Ergebnis liegt nun mit einem 20-seitigen Ergebnisbericht vor.

Die Wohnungsunternehmen erklärten überwiegend, dass sie sich konfliktfreie Nachbarschaftsverhältnisse in ihren Beständen wünschen. Noch orientieren sich viele Unternehmen vor allem an den Interessen ihrer langjährigen deutschstämmigen Mieter, die sich angesichts steigender Migrantenzahlen in Haus oder Siedlung oftmals „überfremdet“ oder gar „ausgegrenzt“ fühlen und nicht selten mit Wegzug darauf reagieren. Die Unternehmen versuchen daher meist, die Migrantenanteile zu begrenzen und mischen deutsche und ausländische Mieter. Die „richtige“ Mischung folgt dabei aber unklaren Zielsetzungen und basiert auf den eigenen schlechten Erfahrungen aus der Vergangenheit oder bezieht sich gar auf Faustformeln, die seit Jahren innerhalb der Wohnungswirtschaft Verbreitung finden, deren universelle Gültigkeit in jedem Fall aber zu hinterfragen ist.

Generell sollen nach dem Willen der Wohnungsgesellschaften intakte Nachbarschaften möglichst nicht verändert werden. Dazu gehört auch, den Migrantenanteil dort nicht ansteigen zu lassen. Denn Veränderungsprozesse und damit einhergehende Mieterwechsel erweisen sich für die Unternehmen unter dem Strich meist als kostspielig. Klebt an einer Siedlung erst einmal das Stigma „Türkensiedlung“ oder „Russensiedlung“, so ist nach Angabe der Interviewpartner dort kaum noch etwas zu vermieten. Leerstand ist die Folge, der die Wohnungsgesellschaften eine Menge Geld kostet. Dem soll vorgebeugt werden.

Das Untersuchungsteam vom Planerladen e.V. sieht in dieser Argumentation eine Begründung für den Umstand, dass viele Migranten meist nur die Chance haben, in den „schlechteren“ Wohnlagen mit ohnehin hoher Fluktuation auf Anhieb eine Wohnung zu bekommen, während die „wertvollen“ und „stabilen“ Bestände in den besseren Lagen von ihnen nicht angetastet werden sollen. Ein Bild, das die wenig erfreuliche Realität für Migranten auf dem deutschen Wohnungsmarkt treffend wiedergibt und zugleich eine Erklärung dafür liefert, dass „Ausländer“ mit problematischen Wohnungsbeständen gleichgesetzt werden, auch wenn in nicht wenigen Beständen gerade die sozial deklassierten deutschstämmigen Haushalte (etwa alleinstehende Männer) das größte Problem darstellen, während die familiären Netzwerke von Migranten nicht selten als stabilisierende Faktoren gelten können.

Der Planerladen griff in seiner Untersuchung erneut ein nicht nur politisch sondern auch gesellschaftlich hoch brisantes und zuweilen extrem emotional besetztes Thema auf. Denn die Ansätze zur Belegungssteuerung stehen stets in einem Spannungsfeld zwischen legitimen sozialen Stabilisierungszielen der Vermieter und dem auf Seiten der betroffenen Wohnungsinteressenten mit Migrationshintergrund stellenweise aufkommenden Verdacht einer diskriminierenden Auslese.

Der Dortmunder Planerladen e.V. ist seit 1997 Träger eines Integrationsprojektes im Wohnbereich, das vom Land Nordrhein-Westfalen (Ministeriums für Gesundheit, Soziales, Frauen und Familie) gefördert wird.

Der soeben erschienene Ergebnisbericht kann beim Planerladen e.V. unter [antidisk@planerladen.de](mailto:antidisk@planerladen.de) bezogen werden.

2.

- \*\*\* Projekt Bilderflut ist sehr erfolgreich
- \*\*\* Bereits über 1.375 qm Fassadenfläche
- \*\*\* wurden 2006 künstlerisch gestaltet

Das vom Planerladen e.V. entwickelte Projekt Bilderflut wird für die Laufzeit von Dezember 2005 bis Juli 2007 im Rahmen der EU- Gemeinschaftsinitiative URBAN II gefördert und mit Mitteln der EU, des Landes und der Stadt Dortmund finanziert.

Sein Ziel, mindestens 1.000 Quadratmeter Fassadenfläche im Jahr 2006 künstlerisch zu gestalten hat das Projekt Bilderflut bereits in der ersten Hälfte nicht nur erreicht, sondern auch deutlich überschritten: 5 Fassadenmalereien mit insgesamt 1.375 qm in der Nordstadt wurden seit März 06 bis Juni 06 realisiert.

Die themenbezogenen künstlerischen Gestaltungen an den Fassaden verleihen der Nordstadt ein Alleinstellungsmerkmal und tragen zu einer Imageverbesserung insbesondere außerhalb des Stadtteils bei. Sie lassen einen besonderen Ruf über den Viertel aufkommen, erwecken Neugier in den anderen Stadtteilen, bei den anderen Stadtbewohnern - auch aus anderen Städten! -. Die gestalteten Fassaden sind auf dem besten Weg zu einer Anziehungskraft für die Nordstadt zu werden und somit sehr effektiv und wirkungsvoll zu einer deutlichen Imageverbesserung insbesondere außerhalb des Stadtteils beizutragen. So wird ganz klar eines von den formulierten Hauptzielen des URBAN II-Programms sehr erfolgreich erreicht.

Der Entwerfer aller Bilderflutprojekte ist Herr Uwe Rothe vom Planerladen e.V.. Die Projektleitung liegt beim Architekturbüro BASTA (Frau Tülin Kabis-Staubach). Die Umsetzung erfolgt durch die Künstlergruppe „Bilderflut Team“ (Ulrich Perchner). Das Jugendamt führt die Beteiligung von Kindern und Jugendlichen durch.

3.

- \*\*\* Nordstadt-Jugendliche nehmen
- \*\*\* an Straßenfußball WM teil

Die Street Boys vom Jugend- und Kindertreff JuKi nahmen an der Strassenfussball WM 2006 vom 3. bis zum 11. Juni in München teil. Teams aus Europa, Südamerika und Asien zeigten ihre Leidenschaft und ihr Können. Mehrere hundert Zuschauer beobachteten täglich die Spiele auf dem Odeonsplatz und dem Mariensplatz mitten im Zentrum von München. Aus Dortmund durften vier Mannschaften mitfahren, die sich in der Nordstadtliga qualifiziert hatten (siehe [www.nordstadtliga.de](http://www.nordstadtliga.de)).

4.

- \*\*\* Viele WM Spiele wurden live im
- \*\*\* Jugendtreff Konkret auf Großbildleinwand
- \*\*\* übertragen

Im „Café Lattenkracher“ im Jugendtreff Konkret an der Burgholzstraße in der Dortmunder Nordstadt wurden viele der Spiele der Fußballweltmeisterschaft live auf einer Großbildleinwand übertragen. In einer Fotoausstellung unter dem Titel „Come Together“ wurden Fußballfans der WM 2006 fotografisch festgehalten. Auf der Website des Jugendtreffs unter [www.treffpunkt-konkret.de](http://www.treffpunkt-konkret.de) gab es zudem ein Tippliga und ein QM-Quiz. Der Planerladen ist einer der Träger des Jugendtreffs.

5.

- \*\*\* Stadtteilmanagement Velbert-Birth/Losenburg:
- \*\*\* erste Pilotprojekte werden in Angriff genommen

Seit Ende 2004 ist der Velberter Stadtteil Birth/Losenburg in das Förderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Die Stadt Velbert hat BASTA in Kooperation mit der Planungsgruppe STADTBÜRO mit dem Stadtteilmanagement beauftragt. Anlaufstelle und Arbeitsplatz vor Ort ist ein Ladenlokal: Hier werden Projekte entwickelt, Bewohner beteiligt, Öffentlichkeitsarbeit betrieben, Akteure vernetzt und Kooperationen gestärkt.

Für die beiden Pilotprojekte sind erste Mittel bewilligt, so dass der Umbau der Erlöserkirche zu einem Offenen Bürgerhaus und die Erneuerung des Einkaufszentrums Birther Kreisel in Kürze starten kann. Die ansässigen Wohnungsunternehmen haben mit der Erneuerung ihrer Wohnungsbestände begonnen, Wohnumfeldmaßnahmen sind geplant. Am 20. August findet das zweite große Stadtteilstadtteilfest statt mit Beteiligung zahlreicher Einrichtungen, Träger und Vereine.

6.

- \*\*\* Bottrop:
- \*\*\* Entwicklungskonzept 'Wohnen in der Innenstadt'

Mit Förderung aus dem Programm Stadtumbau-West will die Stadt Bottrop für die Innenstadt ein Konzept zur Stärkung der Wohnfunktion entwickeln. Im Auftrag der Stadt wird BASTA dieses Konzept in Kooperation mit STADTBÜRO in den nächsten zwei Jahren erarbeiten.

Derzeit wird eine Bestandsanalyse mit Begehung, Eigentümerbefragung und Auswertung von Strukturdaten gestartet, deren Ergebnisse mit dem kommunalen Stadtmonitor-System verknüpft werden. Für ausgewählte Teilräume mit besonderen Handlungsbedarfen werden dann gemeinsam mit den Akteuren – z.B. Eigentümerforen - Maßnahmenbündel entwickelt.

7.

- \*\*\* Quartiermanagement im
- \*\*\* Duisburger Dichterviertel startet.
- \*\*\* Quartiersbüro eröffnet

Seit Beginn des Jahres 2006 weht ein frischer Wind durch das Dichterviertel in Duisburg-Hamborn. Das Planungsbüro BASTA hat seine Arbeit im Quartierbüro am Goetheplatz 1 aufgenommen, das am 2. März offiziell eröffnet wurde. Seitdem sind bereits mehrere Workshops mit Akteuren aus dem Stadtteil durchgeführt worden. Regelmäßige Nachbarschaftsforen mit den Bewohnern wurden initiiert. Mitte April legte BASTA ein Gutachten vor, in dem die Ergebnisse der Workshops zusammengefasst und die Handlungsziele für die zukünftige Arbeit des Quartiermanagements formuliert wurden.

Der Schwerpunkt des Quartiermanagements liegt bei der Aktivierung und Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner liegen, um so das nachbarschaftliche Miteinander, die Identifikation mit dem Stadtteil zu verbessern und die Übernahme von Verantwortung zu stärken. Beauftragt wurde das Planungsbüro BASTA von der Stadt Duisburg in Kooperation mit der Rhein Lippe Wohnen GmbH.

8.

- \*\*\* Privatisierung in der Hansemann-Siedlung
- \*\*\* erfolgreich abgeschlossen

Die Privatisierung der Hansemann-Siedlung in Dortmund ist erfolgreich abgeschlossen worden wie die Stadt Dortmund und die Deutsche Annington mitteilen. Bereits 286 von 331 Wohnungen sind überwiegend an Mieter und deren Angehörige veräußert worden. In einem beispielhaften Projekt hatten die Stadt Dortmund, die Eigentümerin Viterra (die im August 2005 von der Deutschen Annington übernommen wurde) und Mietervertreter eine Lösung gefunden, die Vorbildcharakter hat. Im Juli 2004 hatten Viterra (Deutsche Annington) als Eigentümer, die Stadt Dortmund, der Mieterbeirat, die Dortmunder Mietervereine und – für die Wohnungen mit RAG-Belegungsrecht – die Wohnbau Auguste Victoria GmbH eine Vereinbarung „Hansemannsiedlung – nördlich Ammerstraße“ abgeschlossen.

Wesentliche Details dieser Vereinbarung sind:

- Regelungen über den Ablauf der Wohnungsprivatisierung
- Regelungen zum umfassenden Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter
- Erhalt der Mietergärten
- Erlass einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung
- Einrichtung eines Beratungsbüros
- Durchführung von Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen

Anlässlich der Abschlussbewertung der im September 2004 gestarteten Wohnungsprivatisierung im nördlichen Teil der Hansemann-Siedlung machte sich Stadtrat Ullrich Sierau gemeinsam mit Thomas Schwarzenbacher, Geschäftsführer der Deutschen Annington Westfalen GmbH, vor Ort ein Bild:

„Das gemeinsame Konzept ist aufgegangen“, so Planungsdezernent Ullrich Sierau. „Mit der Privatisierung und Weiterentwicklung der Hansemannsiedlung konnte eine Arbeitersiedlung mit hoher städtebaulicher Bedeutung bewahrt werden. Das städtebauliche Konzept hat sich bewährt, auch alte Arbeitersiedlungen weiterzuentwickeln statt sie abzureißen“, stellt Sierau fest.

Thomas Schwarzenbacher von der Deutschen Annington: „Wir freuen uns über das große Kaufinteresse seitens der Mieter. Die mit der Satzung zum Verkaufsbeginn festgelegte Regelungssicherheit, sowie die professionelle Beratung der Quartiersarchitektin und zugleich Dolmetscherin für die türkischen Mieter, Tülin Kabis-Staubach (BASTA), waren sehr hilfreich. Für den Fall, dass der Mieter nicht kaufen wollte, gilt weiterhin die freiwillige Selbstverpflichtung seitens der

Deutschen Annington. Insbesondere die positiven Gespräche mit dem örtlichen Mieterbeirat haben zum erfolgreichen Verlauf des Projekts beigetragen“, betont Thomas Schwarzenbacher.

9.

\*\*\* BASTA nimmt Arbeit im Stadtteilmanagement

\*\*\* im Mattheck/Josefsviertel Moers auf

Nachdem BASTA von der Stadt Moers mit dem Stadtteilmanagement in Mattheck/Josefsviertel beauftragt wurde, sind Ute Ellermann von BASTA und Karsten Schröder vom Kooperationspartner STADTBÜRO seit Dezember 2005 nun vor Ort tätig.

Der Stadtteil ist im September 2005 in das Programm ‚Soziale Stadt NRW‘ aufgenommen worden. Zusammen mit dem Dipl.-Sozialarbeiter Andreas Rütz von der Stadt Moers, der schon seit September das neue Stadtteilbüro MaJo betraut, wollen sie als Motor für die Erneuerung im Stadtviertel fungieren. Dabei bilden Themen wie z.B. Wohnumfeld, Image und Öffentlichkeitsarbeit, die Einrichtung eines Bürgerhauses, der öffentliche Freiraum, die Aktivierung der Bewohner sowie die Initiierung von Beratungsangeboten die Arbeitsschwerpunkte des Stadtteilmanagements. Innerhalb von 10 Jahren sollen 2,5 Mio. Euro in MaJo investiert werden – vom Land NRW zu 80% gefördert.

10.

\*\*\* GrünBau sichert seinen Betriebsstandort

\*\*\* in der Dortmunder Nordstadt -

\*\*\* Impulse für die lokale Ökonomie

Seit dem Jahr 1999 hatte sich die GrünBau GmbH um die Finanzierung dringend notwendiger Sanierungsarbeiten für das Betriebsgelände an der Unnaer Str. 44 bemüht. Nun traf im Frühjahr der lang ersehnte Bewilligungsbescheid über einen Zuschuss aus dem URBAN II – Programm ein. Dieser Zuschuss sichert den Betriebsstandort in der Nordstadt und soll weitere Impulse für die Entwicklung der lokalen Ökonomie im Quartier nach sich ziehen.

Das insgesamt 6.843 qm große Grundstück verfügt über zahlreiche Lagerflächen, die für den Qualifizierungs- und Wirtschaftsbetrieb mit den Bereichen Bau und Garten- und Landschaftsbau ideal sind. Die Lage am Borsigplatz mit einer guten Verkehrsanbindung ist für einen sozialen Berufshilfebetrieb optimal. Die Gebäudesubstanz jedoch ist äußerst marode und reicht von seiner Kapazität her nicht mehr aus für 56 feste Mitarbeiter und 211 Integrationsbeschäftigte (Teilnehmer von Berufshilfemaßnahmen).

Der Bauantrag ist inzwischen eingereicht und nach den Sommerferien sollen die Umbauarbeiten beginnen. Das Gebäude der ehemaligen Hoesch-Betriebsschreinerei wird mit den URBAN-Mitteln für Büros und Schulungsräume aufgestockt, neue Sanitäranlagen und eine Schreinereiwerkstatt werden geschaffen. Ein großer Teil der Arbeiten wird in Eigenleistung durch das Jugendberufshilfeprojekt JAWoLL durchgeführt. Die zahlreichen Nebengebäude werden ebenfalls saniert. Dort wird unter anderem eine Produktionsschule für Schulverweigerer eingerichtet.

Am 03.07.2006 wurde schließlich der Kaufvertrag für das Gelände mit der ThyssenKrupp AG abgeschlossen. Der Ankauf war eine Bedingung für die Gewährung öffentlicher Mittel. Insgesamt investiert GrünBau in seinen Betriebsstandort in der Nordstadt ca. 1,9 Mio. €.

11.

\*\*\* GrünBau: Neuer Großauftrag in der Nordstadt

Seit dem 01.04.2006 baut die GrünBau GmbH den Hoesch-Park um. Das Projekt wird aus Mitteln des URBAN II – Programmes und aus Mitteln des JobCenters der ARGE Dortmund finanziert. Es wird eine Mehrzielstrategie verfolgt. Das Borsigplatzviertel wird aufgewertet und die Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten werden deutlich verbessert. Im Rahmen der Baumaßnahmen werden zudem 30 Langzeitarbeitslose beruflich qualifiziert, so dass ihnen neue berufliche Perspektiven offen stehen.

12.

\*\*\* "Kümmerer" im Wohnquartier –

\*\*\* Wohnortnahes Dienstleistungsangebot

Die GrünBau Fairkehrsicherungsdienst GmbH weitet ihr wohnortnahes Dienstleistungsangebot weiter aus. Nach dem großen Erfolg mit der Einführung eines Concierge-Service in der Großsiedlung Clarenberg, bietet die gewerbliche Tochter der GrünBau GmbH nun Mietern mehrerer Nordstadtsiedlungen der Ruhr-Lippe Wohnungsgesellschaft einen vergleichbaren mobilen Service an. Die Mitarbeiter sind dabei weit mehr als nur Hausmeister oder Sicherheitsdienst. Sie sind verlässliche Ansprechpartner für viele Fragen rund ums Wohnen und "Kümmerer" für alle Mieter.