



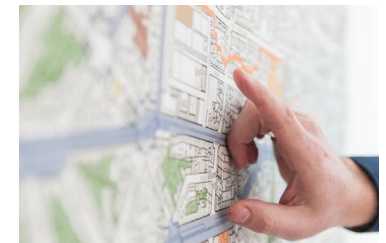
Konzeptstudie Oberlohmanshof

Bezirksvertretung Jöllenbeck

13.09.2018 in der Aula der Realschule Jöllenbeck

PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

- Seit 25 Jahren Erfahrung im Bereich integrierter Stadterneuerung
- Derzeit 16 Mitarbeiter/innen
- Vor-Ort-Management und Gutachten
- Vorbereitung, langjährige Betreuung, Verstetigung, Evaluation
- Derzeit 15 Vor-Ort-Büros in verschiedenen Projektgebieten und Förderkulissen in NRW, Niedersachsen und Hessen
- Bearbeitung vielfältiger Quartiersmanagement-Aufgaben mit unterschiedlichen Schwerpunkten

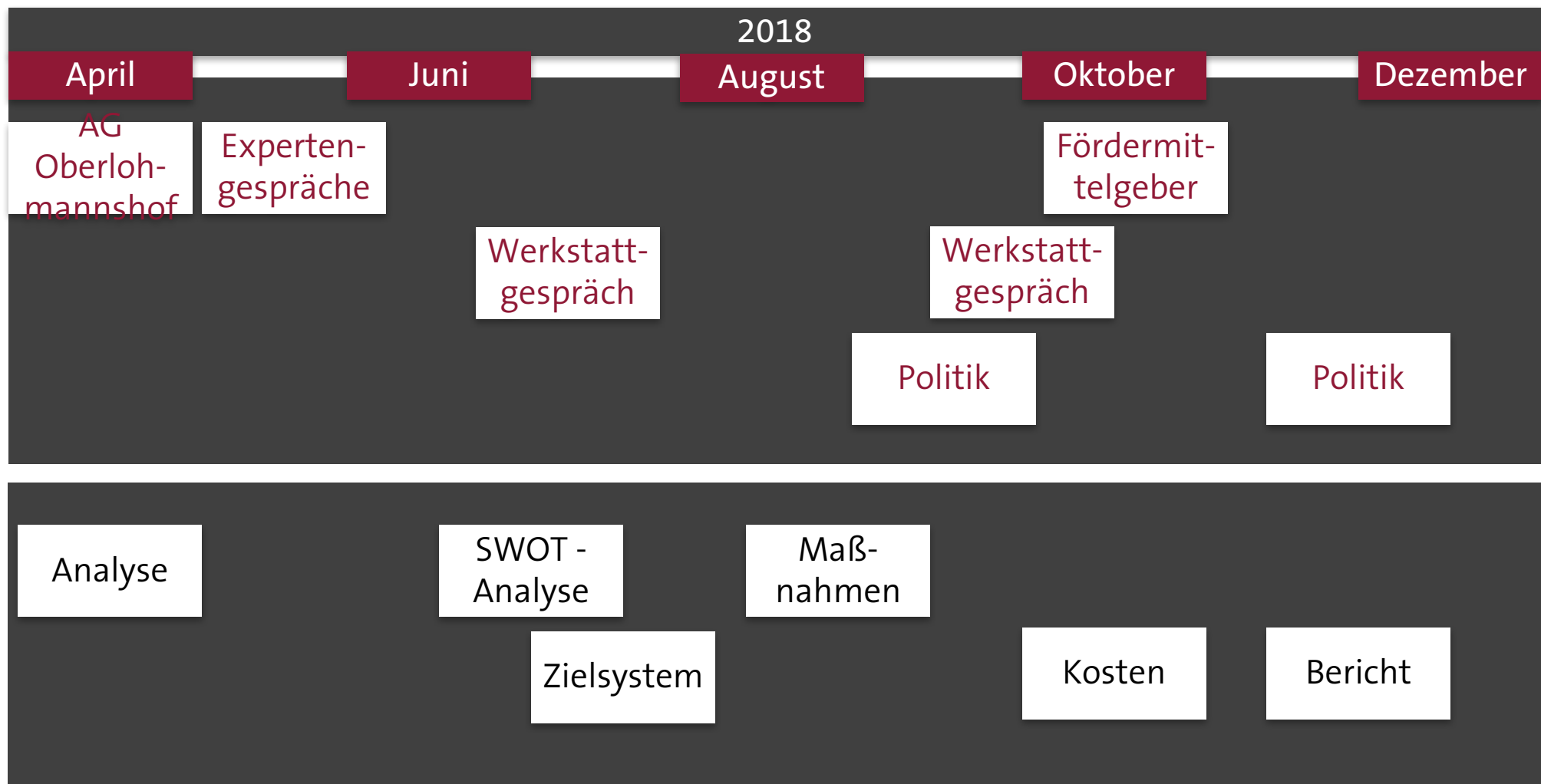


Hintergrund Konzepterstellung

- Grundlage einer **strategischen Entwicklung**, Oberlohmanshof als Beobachtungsgebiet
- Argumentative Basis für mögliche **Akquisition von Fördermitteln**
- Rückgriff auf **vorhandene Erfahrungen** durch Beteiligung (Fachämter, Immobilieneigentümer, Akteure etc.) und Erkenntnisse des gesamtstädtischen Stadtumbauprozesses
- frühzeitige Einbindung der relevanten Partner zur **Aktivierung** und zum **gemeinsamen Handeln**
- **integrierter Ansatz**, d. h. neben baulichen auch soziale Projekte, neben öffentlichen auch private Maßnahmen



Zeitplan



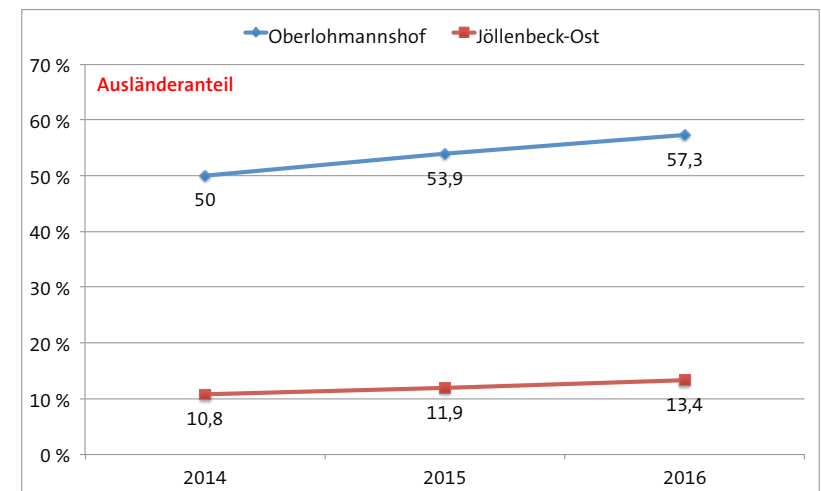
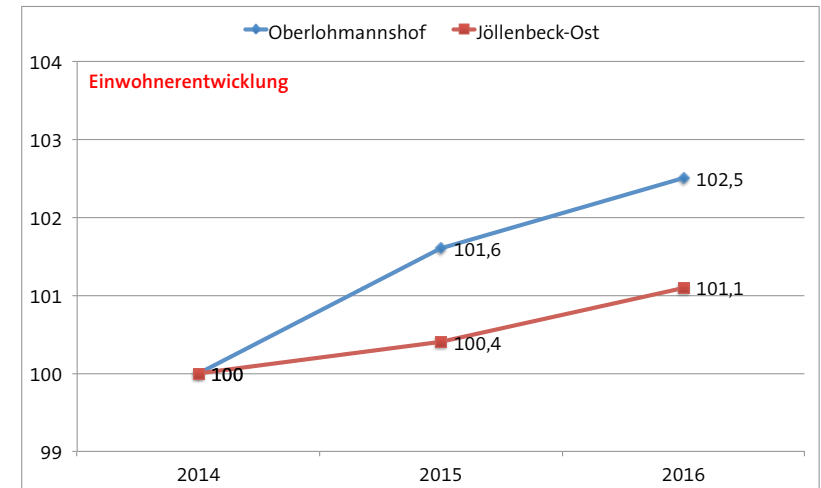
BISHERIGE ARBEITSSCHRITTE

- Sichtung vorhandener Unterlagen
- Auswertung verfügbarer Daten und Statistiken
- Intensive Ortsbegehung
- 10 Expertengespräche:
 - Bezirksbürgermeister Hr. Bartels
 - Vonovia SE
 - Fachverwaltung (Wohnungsbauförderung, Büro f. integrierte Sozialplanung und Prävention, Fachstelle für Flüchtlinge, Bezirksjugendpflege, Umweltamt)
 - CVJM Jöllenbeck e. V.
 - Kita Oberlohmannshof
 - Gesellschaft für Sozialarbeit e. V.
 - AG Oberlohmannshof
- Werkstattgespräch „Perspektive“ am 06. Juli 2018



STATISTIK

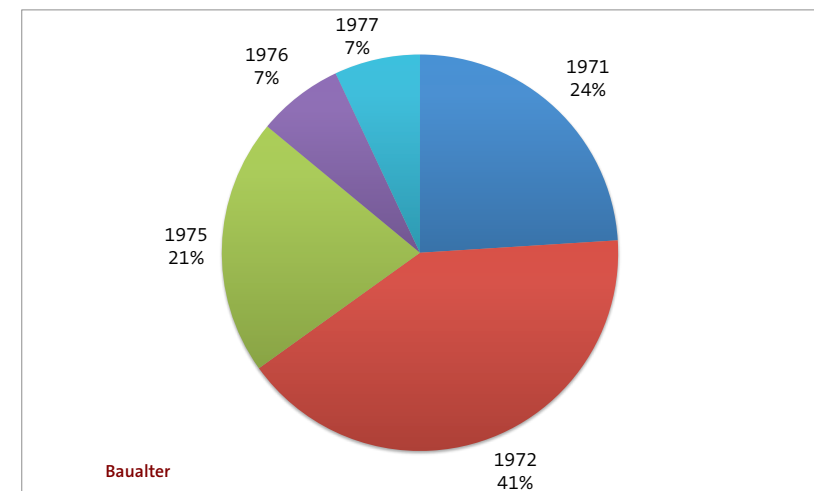
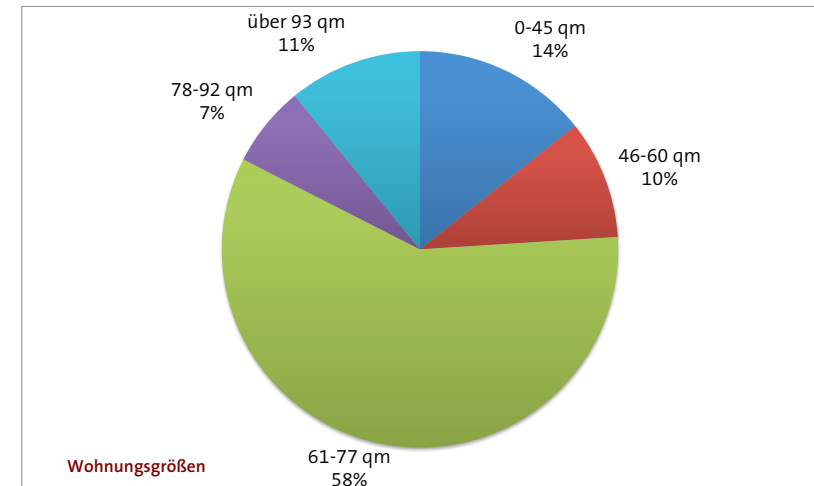
- Ergebnisse erster Auswertung soziodemographischer Daten
 - Einwohnerwachstum
1.165 Einwohner (2016)
Anstieg um 2,5 % seit 2014
Jöllenbeck-Ost: 8.748 (2016)
Anstieg um 1,1 % seit 2014
 - Hoher Anteil Ausländer
57,3 % (2016)
Jöllenbeck-Ost: 13,4 %
 - Hoher Anteil Migranten
83,4 % (2016)
Jöllenbeck-Ost: 29 %



Datenquelle: Stadt Bielefeld,
Presseamt/Statistikstelle | 130.2, Statistikstelle, eig.
Darstellung

WOHNUNGSBESTAND

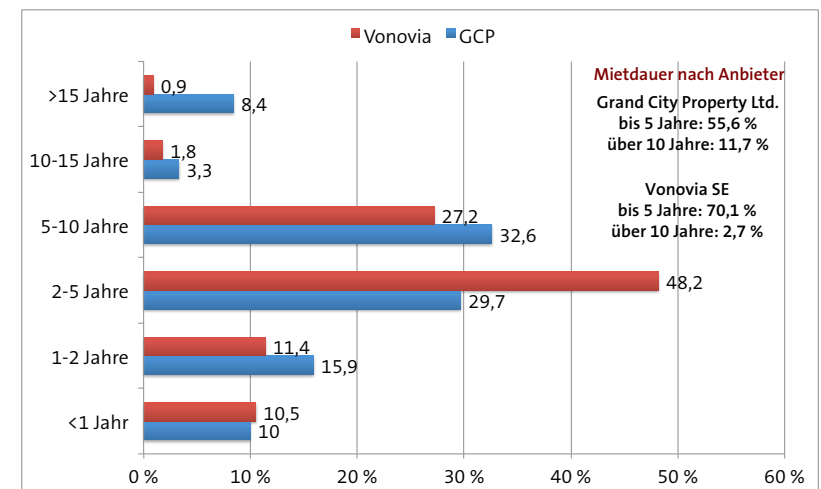
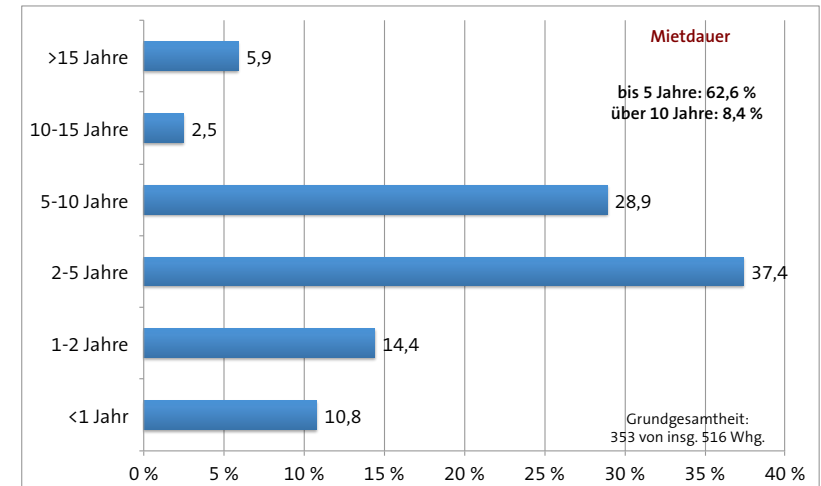
- 516 Wohnungen (ca. 36.000 qm Wohnfläche)
- hauptsächlich 1971 bis 1975 erbaut
- hauptsächlich bis 77 qm (Durchschnittsgröße 69,9 qm)
- 69 % (356 Wohnungen) in Verwaltung durch Grand City Property Ltd.
- Durchschnittsmiete unter 4,84 Euro/ qm
- ca. 68 % der Wohnungen fallen 2020 aus der Sozialbindung



Datenquelle: Stadt Bielefeld, Bauamt | 600.61, Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht, eig. Darstellung

WOHNUNGSBESTAND

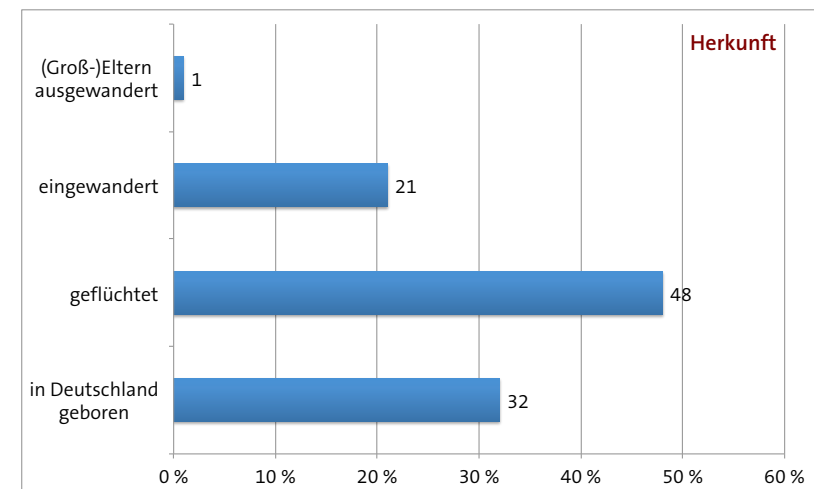
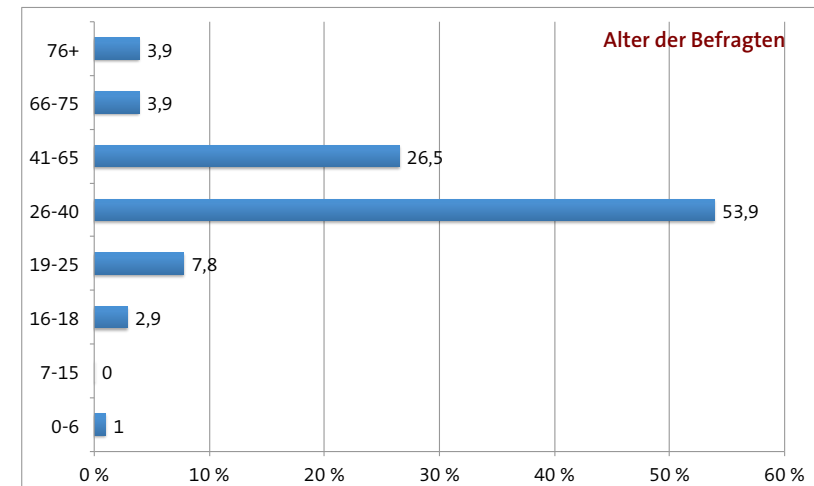
- hoher Anteil Mietverhältnisse bis 5 Jahre (Daten von 68 % der Wohnungen auswertbar)
- 2 Mietverhältnisse aus 1970er Jahre
- 15 Mietverhältnisse länger als 20 Jahre
- hoher Anteil Mietverhältnisse bis 5 Jahre bei Vonovia SE



Datenquelle: Stadt Bielefeld, Bauamt | 600.61, Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht, eig. Darstellung

BEWOHNERBEFRAGUNG

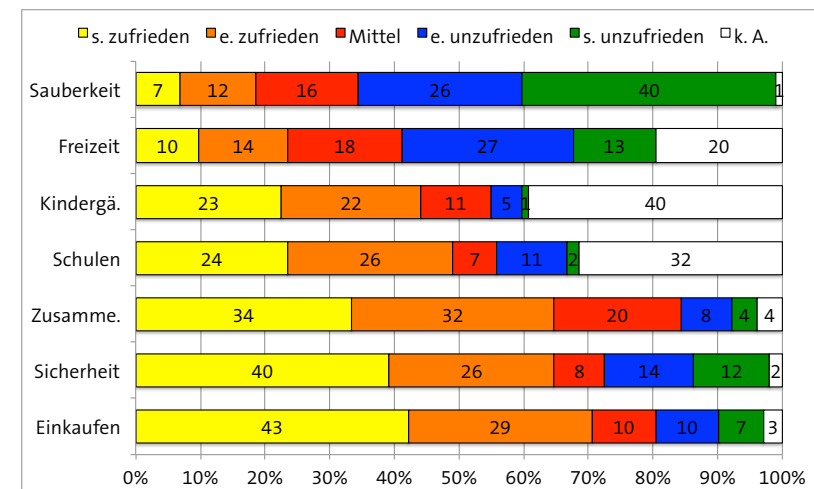
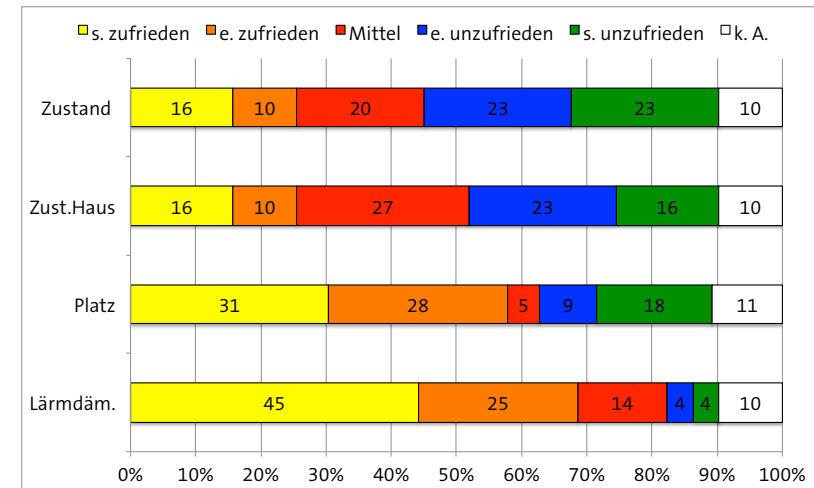
- Januar bis März 2017
- Durchführung: Gesellschaft für Sozialarbeit e. V.
- 104 Teilnehmende
- Fragenkomplexe:
 - Person
(Alter, Herkunft, Einkommensbezug, Wohndauer, alleinerziehend)
 - Wohnsituation
(Vermieter, Zustand Wohnhaus/ Wohnung)
 - Umgebung/ Nachbarschaft
(Sicherheit, Sauberkeit, Infrastruktur, Zusammenleben)



Datenquelle: Gesellschaft für Sozialarbeit e. V.,
Bewohnerbefragung Beobachtungsgebiet
Oberlohmanshof, April 2017, eig. Darstellung

BEWOHNERBEFRAGUNG

- Unzufriedenheit mit dem Zustand des Wohnhauses und auch der eigenen Wohnung
- Unzufriedenheit mit Freizeitmöglichkeiten und der Sauberkeit des Oberlohmannahofs
- Zufriedenheit mit den Einkaufsmöglichkeiten und der Sicherheit
- Uneinheitliches Meinungsbild bzw. Kindergärten und Schulen



Datenquelle: Gesellschaft für Sozialarbeit e. V.,
Bewohnerbefragung Beobachtungsgebiet
Oberlohmannahof, April 2017, eig. Darstellung

ERSCHEINUNGSBILD - Fassaden, Eingänge



ERSCHEINUNGSBILD - Wohnumfeld



ERSCHEINUNGSBILD - Spiel- und Freiraum



MÖGLICHE ANSATZPUNKTE FREIFLÄCHEN

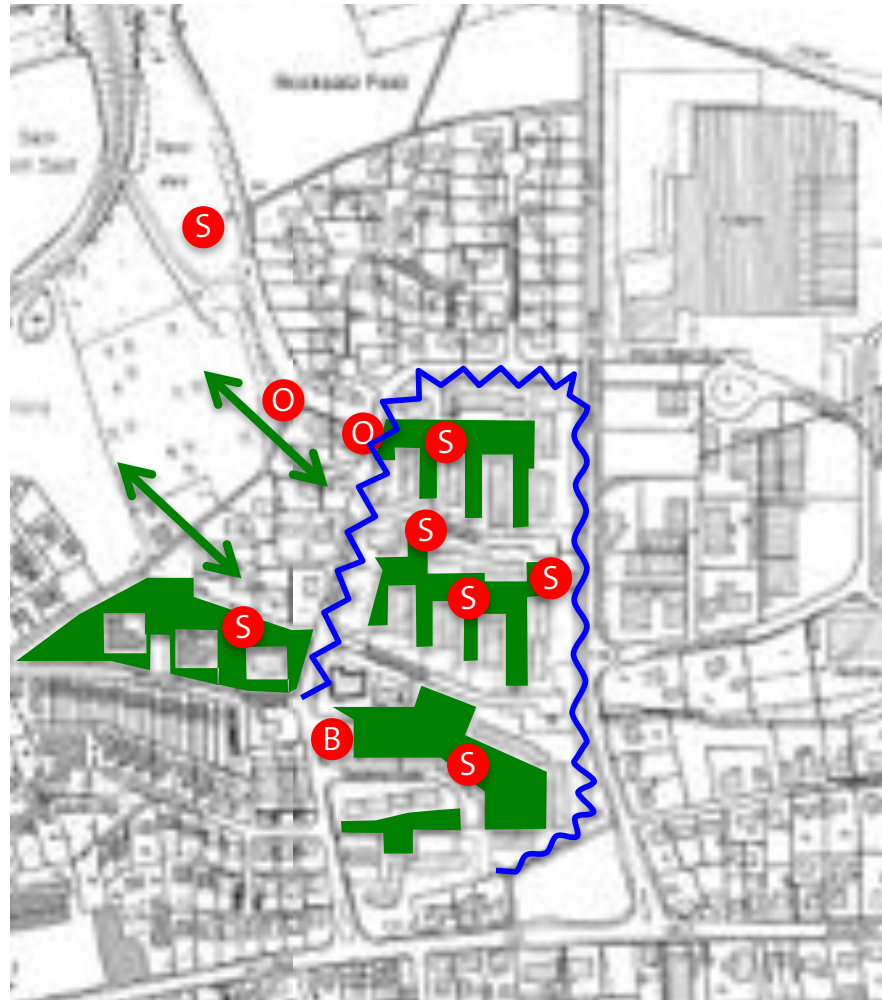
Gestalterische
Einbindung,
Aufenthalts-
qualität
Bushaltestelle

B

Einbindung
der Siedlung
in das Umfeld



Anbindung
der Siedlung
an den
Freiraum



O Orientierung
Abenteuer-
spielplatz

■ Gestaltung/
Nutzbarkeit
Wohnumfeld

S Spielplatz-
gestaltung,
Gestaltung/
Nutzbarkeit
Bolzplatz

Strategie - Konzept

Perspektive (3 Szenarien)

- a. umfassende Investition in den Wohnungsbestand und Ergänzung der Infrastruktur
- b. kleinteilige Maßnahmen im Wohnungsbestand und Ergänzung der Infrastruktur
- c. hauptsächliches Engagement der öffentlichen Hand



MÖGLICHE MAßNAHMEN

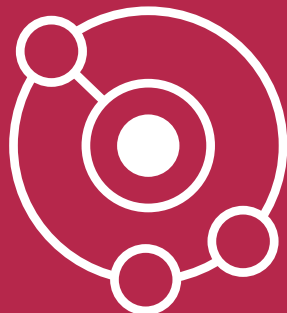
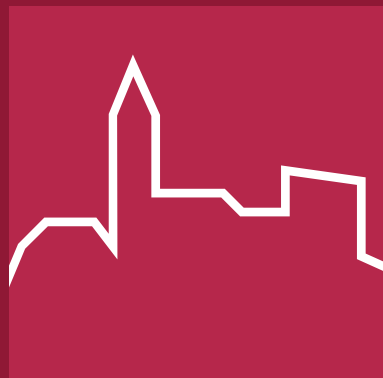
- **Belegung:** Bewirtschaftungskonzepte, Abstimmung mit kommunaler Wohnungspolitik
- **Gebäude:** Instandhaltung, Energetische Sanierung, Aufwertung, Wohnungsmodernisierungen
- **Privates Wohnumfeld:** Aufwertung, Spiel- und Treffbereiche, Erscheinungsbild, Mieter-/Gemeinschaftsgärten
- **Öffentliche Flächen:** Quartiersplatz, Spiel- und Bolzplatz Delphinstraße, Robinson-Spielplatz
- **Quartierszentrum:** Überprüfung inhaltliches Konzept, Jugendräume, Mädchenangebote (Beteiligung)



MÖGLICHE MAßNAHMEN

- **Zusammenleben, Nachbarschaft:** Weiterentwicklung Sommerfest, Anknüpfung Ehrenamt, Kulturprojekte und Sportangebote, Nachbarschaftsgespräche/-gärten
- **Image, Öffentlichkeitsarbeit:** hartnäckig schlechtes Image, positive Aktionen medial begleiten
- **„Kümmerer“ Funktion:** Sichern und ausbauen





VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!
