Konzeptionelle Studie Oberlohmannshof

www.bielefeld.de

Überprüfung der Übertragbarkeit von Ergebnissen des ISEK Stadtumbau Bielefeld auf das Beobachtunggebiet Oberlohmannshof

Impressum

Auftraggeber

Stadt Bielefeld
Sven Dodenhoff
Bauamt, 600.32 - Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung
Technisches Rathaus
August-Bebel-Str. 92
33602 Bielefeld

Autoren

PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO
Huckarder Straße 8-12
44147 Dortmund
0231 - 973 20 73
www.stadtbuero.com
Silvia Beckmann, Dirk Ruß, Carsten Schäfer

Layout

PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO
Juliane Hagen

Fotos

Seite 19 rechts oben; Seite 20 rechts oben und unten: Stadt Bielefeld
alle weiteren Fotos: PLANUNGSGRUPPE STADTBÜRO

Abbildungen und Karten

Abbildung 1-4,6:	eigene Auswertung und Darstellung auf Basis Stadt Bielefeld, Presseamt/Statistikstelle, 130.2, Statistikstelle
Abbildung 5:	eigene Auswertung und Darstellung auf Basis Stadt Bielefeld, Presseamt/Statistikstelle, 130.2, Statistikstelle und der Statistik der Bundesagentur für Arbeit
Abbildung 7,8:	eigene Auswertung und Darstellung auf Basis Stadt Bielefeld, Bauamt, 600.61, Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht
Abbildung 9-12:	eigene Auswertung und Darstellung auf Basis Gesellschaft für Sozialarbeit e. V., Bewohnerbefragung Beobachtungsgebiet Oberlohmannshof, April 2017
Abbildung 13:	eigene Darstellung auf Basis Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. im paritätischen Wohlfahrtsverband
Abbildung 14:	divernich architektur+

Karte 1:	Stadt Bielefeld
Karte 2:	eigene Darstellung auf Basis www.tim-online.nrw.de/
Karte 3,4,6:	eigene Darstellung auf Basis Stadt Bielefeld
Karte 5:	eigene Darstellung auf Basis Stadt Bielefeld, Bauamt 600.31, Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung

Eine Vorbemerkung zum Sprachgebrauch: Die deutsche Sprache bietet keine flüssigen Begriffe, die den weiblichen und männlichen Akteuren gleichermaßen gerecht werden. Entweder wird der Text langatmig oder die Lesbarkeit leidet darunter. Um die ohnehin vielschichtige Materie nicht noch unnötig zu belasten, passt sich dieses Konzept dem gängigen Sprachgebrauch an. Wenn vom Bürger oder Verwaltungs- mitarbeiter die Rede ist, so schließt dies die Bürgerin oder die Mitarbeiterin ebenso ein. Die weiblichen Beteiligten und Betroffenen werden um Verständnis gebeten.

Bielefeld, Dezember 2018

Inhalt

1. Einleitung 3
   1.1 Hintergrund und Zielsetzung 3
   1.2 Aufbau 6
   1.3 Methode 7
   1.4 Gesamtstädtisches ISEK und Evaluation Stadtumbau Bielefeld 8

2. Das Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof 10
   2.1 Lage des Quartiers 11
   2.2 Statistische Analyse 11
      2.2.1 Einwohner 12
      2.2.2 Daten zum Wohnungsbestand 15
      2.2.3 Bewohnerbefragung 16
      2.2.4 Fazit zur statistischen Analyse 17
   2.3 Städtebauliche Analyse 18
      2.3.1 Gebäude und Wohnumfeld 19
      2.3.2 Öffentlicher Freiraum 20
      2.3.3 Fazit zur städtebaulichen Analyse 23
   2.4 Soziales und Infrastruktur 23
   2.5 Akteursstruktur 26

3. Beteiligung 30
   3.1 Akteursgespräche 30
   3.2 Werkstattgespräche 33

4. Zielsystem 36

5. Maßnahmen 38
   5.1 Handlungsfeld „Gebäude und Wohnumfeld“ 38
   5.2 Handlungsfeld „Öffentlicher Freiraum“ 40
   5.3 Handlungsfeld „Soziales und Infrastruktur“ 42
   5.4 Handlungsfeld „Zusammenleben und Nachbarschaft“ 44
   5.5 Handlungsfeld „Image und Netzwerkarbeit“ 46

6. Ausblick und Umsetzungsempfehlungen 48

Anhang 52

1. Einleitung

1.1 Hintergrund und Zielsetzung

Das Quartier Oberlohmannshof im Stadtteil Jöllenbeck ist ein Wohnstandort der 1970er Jahre und besteht zum großen Teil aus vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern, in einer ansonsten von Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichneten Wohnlage. Etwa 1.500 Menschen leben in diesem Quartier, welches trotz seiner geringen Miethöhe lange Zeit eine schwindende Attraktivität auf Neumieter ausübte und daher zunehmenden Leerstand aufwies. Hauptgründe hierfür waren der schlechte bauliche Zustand der Gebäude sowie die periphere Lage des Quartiers. Zwar wurden inzwischen erste Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt, doch weisen die Gebäude und das Wohnumfeld weiterhin einen Erneuerungsbedarf auf. Die Wohnungsbestände befinden sich im Eigentum von zwei großen Wohnungsunternehmen. Durch den vermehrten Zuzug und Familiennachzug, u. a. von nur teilweise bleibeberechtigten Flüchtlingen, hat das Wohnquartier in den letzten Jahren wieder eine steigende Anzahl an Bewohnern zu verzeichnen. Das hat zu einer deutlichen Veränderung der Bewohnerschaft, z. B. zu einem deutlichen Anstieg der Kinderanzahl, geführt.

Die starke Konzentration von Bewohnern mit Migrationshintergrund (ca. zwei Drittel der Bewohnerschaft), der hohe Anteil an Transferleistungsempfängern sowie die isolierte Lage des Stadtteils stellt eine Vielzahl an Herausforderungen für die weitere Entwicklung des Quartiers Oberlohmannshof dar. Als Reaktion hierauf hat die Stadt bereits im Jahr 2016 eine Quartiersbetreuung vor Ort installiert, die von der GfS - Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. durchgeführt wird. Ziel der Quartiersbetreuung ist es, das soziale Netz vor Ort zu stärken und dadurch nachbarschaftliche und solidarische Strukturen aufzubauen. Gemeinsam mit den Menschen im Quartier sollen passgenaue

Oberlohmannshof

Angebote entwickelt und umgesetzt werden, um das soziale Klima im Stadtteil zu verbessern und die Integration von geflüchteten Menschen zu fördern. Die Quartiersbetreuung versucht, die Aktivitäten von Trägern und Vereinen im Stadtteil zu koordinieren und zu unterstützen. Die Einrichtung „Treffpunkt" besteht schon seit vielen Jahren und ist ein unverzichtbarer Bestandteil der sozialen Angebote im Stadtteil. Zur Verbesserung der Situation, insbesondere der Kinder und Jugendlichen, wurden von der Stadt Bielefeld die Betreuungskapazitäten der lokalen KiTas erweitert und besondere Sprachförderungsmaßnahmen umgesetzt. Darüber hinaus bestehen konkrete Planungen zur Entwicklung eines Quartierszentrums, welches als Begegnungs- und Kommunikationsort für alle Bewohner des Stadtteils etabliert werden soll. Dort sollen auch Beratungs- und Unterstützungsangebote gebündelt werden und die Quartiersbetreuung als zentraler Ansprechpartner für die Quartiersentwicklung mit eigenen Büroräumlichkeiten präsent sein. Mit der Arbeitsgruppe Oberlohmannshof, bestehend aus Vertretern der örtlichen KiTas, ehrenamtlichen Akteuren, sozialen Trägern, Bezirksamt und der Fachstelle für Flüchtlinge, wurde bereits ein Akteurskreis initiiert, der sich mit den unterschiedlichen Problemen des Quartiers beschäftigt und gemeinsam Anstrengungen unternimmt, um kurzfristige Verbesserungen in der Siedlung zu entwickeln.

Die Stadt Bielefeld hat mit dem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld (ISEK Stadtumbau Bielefeld) aus dem Jahr 2008 und dem 2015 folgenden gesamtstädtischen Evaluations-, Monitoring- und Umsetzungsbericht bereits eine umfassende und vorausschauende Grundlage für die Stadt(teil)entwicklung gelegt.

Auf Initiative der Stadt Bielefeld haben die verschiedenen Akteure (Vonovia SE, Grand City Property Ltd., Gesellschaft für Sozialarbeit e. V., Stadt Bielefeld) im Quartier Oberlohmannshof gemeinsam im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Konzeptstudie die Perspektiven des Quartieres diskutiert. Ein wesentliches Ziel war es, die Erfahrungen des Stadtumbaus in den Handlungsgebieten der Stadt Bielefeld i. S. einer präventiven Stadtentwicklung auf die Fragestellungen des Quartiers Oberlohmannshof zu übertragen. Die folgende Aufgabenstellung wurden im Zuge der Bearbeitung der Konzeptstudie im engen Dialog mit den Stadtteilakteuren bearbeitet.

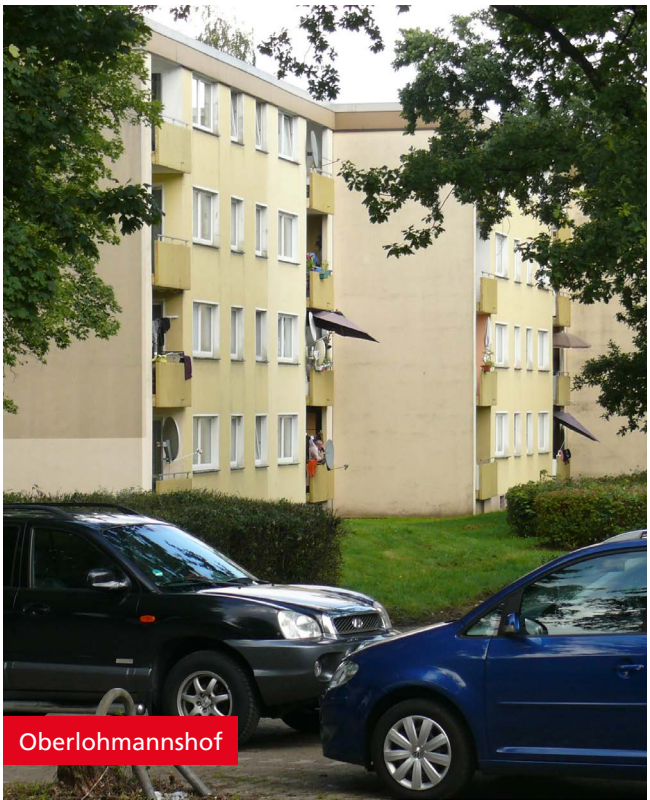
Oberlohmannshof

- Abgrenzung des Untersuchungsraumes nach städtebaulichen und sozialräumlichen Kriterien
- Analyse der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen, sozialen und ökonomischen Situation
- Statusbericht über bereits laufende und durchgeführte Maßnahmen
- Ableitung strategischer Entwicklungsziele über eine qualitative sowie quantitative Zielsetzung
- Ableitung von Handlungsfeldern
- Prüfung der Übertragbarkeit vom Maßnahmen aus der laufenden Umsetzung des gesamtstädtischen integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzeptes (roll out)
- Erarbeitung eines ersten Maßnahmenprogramms, das im nachfolgenden Prozess weiter konkretisiert und auf dessen Grundlage möglicherweise ein Integriertes Handlungskonzept aufgestellt werden soll

Die Stadt Bielefeld beabsichtigt, sich auf Basis der Konzeptstudie um weitere Fördermittel zur Realisierung konkreter Maßnahmen im Quartier Oberlohmannshof zu bewerben. Die Konzeptstudie muss angesichts der vielfältigen Handlungserfordernisse nicht nur bauliche, sondern auch begleitende sozial-integrative Aspekte berücksichtigen. Ziel ist es, neben Mitteln der Städtebauförderung des Landes Nordrhein-Westfalen auch ergänzende Mittel zum Beispiel aus EU-Förderprogrammen zu akquirieren. Und letztlich wird mit dem Konzept auch das private sowie das privatwirtschaftliche Engagement (insb. der Wohnungswirtschaft) ausgelotet und aktiviert. Die intensive Einbindung und Aktivierung der Wohnungswirtschaft ist für einen Erfolg der Quartierserneuerung von besonderer Bedeutung.

1.2 Aufbau

Die Konzeptstudie zum Oberlohmannshof gliedert sich in sechs Kapitel. Das Kapitel 1 erläutert den Hintergrund, die Methode sowie die von der Stadt Bielefeld auf Grundlage des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes Stadtumbau im Stadtumbauprozess verfolgten Ziele und Maßnahmen. Kapitel 2 beschreibt das Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof. In Kapitel 3 werden die durchgeführten Beteiligungsschritte und die erzielten Ergebnisse dargestellt. In Kapitel 4 werden die Zielsetzungen für die Entwicklung des Untersuchungsgebietes Oberlohmannshof aufgelistet. Das Kapitel 5 enthält die Maßnahmen, sortiert nach Handlungsfeldern, die für eine Verbesserung der Situation im Oberlohmannshof vorgesehen sind. Kapitel 6 beschreibt in einem Ausblick die auf Basis der Konzeptstudie erreichbaren Ergebnisse einer Erneuerung des Wohnquartiers Oberlohmannshof und formuliert Empfehlungen für die Umsetzung eines Erneuerungsprozesses im Oberlohmannshof. Der Anhang enthält neben den Daten der Akteursgespräche, den Teilnehmerlisten der Werkstattgespräche auch die verwendeten Quellen für die Ausarbeitung der Konzeptstudie.



Oberlohmannshof

1.3 Methode

Die Erarbeitung der Konzeptstudie fußt auf mehreren, z. T. aufeinander aufbauenden Arbeitsschritten:

Sichtung vorhandener Unterlagen:	Im Vordergrund steht hierbei die gesamtstädtische Stadterneuerungsstrategie der Stadt Bielefeld. Insofern wurden v. a. die Berichte „Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld“ aus dem Dezember 2008 sowie das „Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld, Monitoring, Evaluierung und Umsetzungsbericht“ aus dem September 2015 intensiver betrachtet.
Auswertung verfügbarer Daten und Statistiken:	Hier konnte auf verschiedene Quellen zurückgegriffen werden. Die Daten der öffentlichen Einwohnerstatistik wurden für den relevanten Baublock 5731 - Oberlohmannshof und den statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost im Vergleich ausgewertet und aufbereitet. Zusätzlich konnte auf die Ergebnisse einer von der Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. im Jahr 2017 durchgeführten Bewohnerbefragung im Oberlohmannshof zurückgegriffen werden. Darüber hinaus hat die Stadt Bielefeld Bauamt, 600.61 (Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht) Daten zum Mietwohnungsbestand im Oberlohmannhof zur Verfügung gestellt, die ausgewertet und aufbereitet werden konnten.
Intensive Ortsbegehung:	Der Bestand und das direkte Umfeld wurde im Rahmen einer intensiven Ortsbegehung aufgenommen und fotografisch dokumentiert.
Expertengespräche:	In den Monaten Mai und Juni wurden insgesamt 10 Gespräche mit örtlichen Akteuren geführt. Die Gesprächspartner waren Vertreter örtlicher Einrichtungen und Initiativen sowie der relevanten Fachverwaltung.
Werkstattgespräche:	Zwei Werkstattgespräche wurden durchgeführt, um gemeinsam mit örtlichen Akteuren und Einrichtungen sowie relevanten Vertretern der Stadtverwaltung die Analyseergebnisse zu reflektieren und notwendige Interventionsbedarfe im Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof zu thematisieren. Die „Werkstatt Perspektiven“ fand am 06. Juli 2018 in Jöllenbeck mit insgesamt 23 Teilnehmenden statt. Auch die „Werkstatt Maßnahmen“ am 15. November 2018 mit 20 Teilnehmenden wurde in Jöllenbeck durchgeführt.

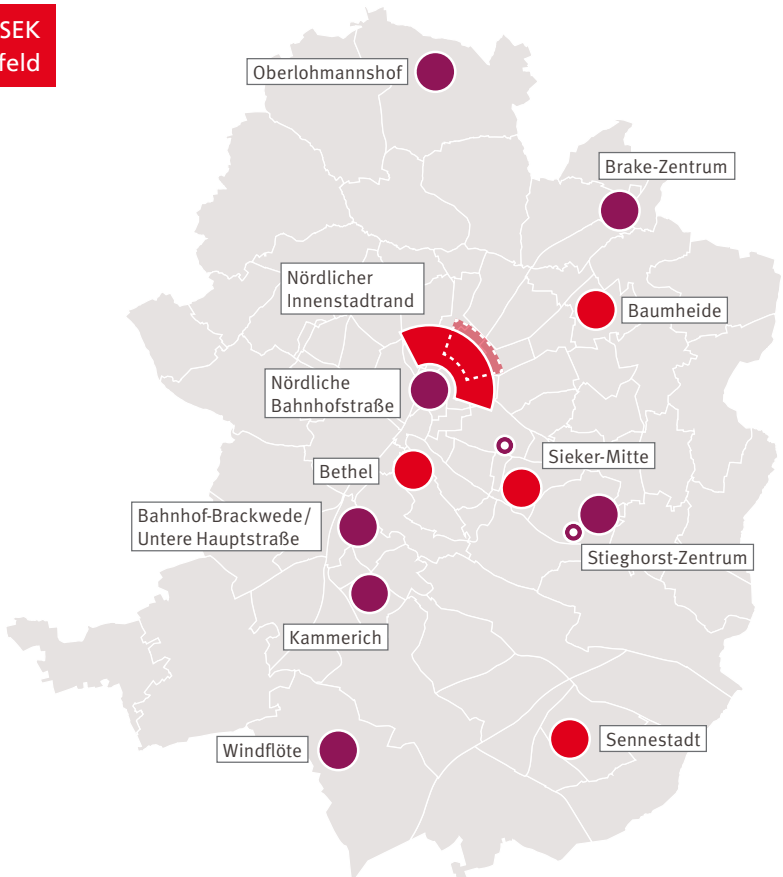
1.4 Gesamtstädtisches ISEK und Evaluation Stadtumbau Bielefeld

Die komplexen Aufgaben und Fragestellungen des demographischen Wandels und des wirtschaftlichen Strukturwandels in der Stadt Bielefeld erfordern eine übergreifende Betrachtung und ein integriertes Handeln der verschiedenen Akteure und Partner der Stadtentwicklung. Daher hat der Rat der Stadt Bielefeld am 24.04.2008 die Entwicklung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts für den Stadtumbau Bielefeld – kurz ISEK Stadtumbau – beschlossen. Mit diesem im Jahr 2008 vorgelegten Konzept wurden „die Grundlagen zu Rahmenbedingungen und Ausgangssituationen sowie zentrale Orientierungsaussagen für eine integrierte städtebauliche Entwicklung dargestellt und im Bezug auf die Umsetzung in Handlungsgebieten der künftigen Stadterneuerung bzw. des Stadtumbaus begründet."

Im gleichen Zuge beschloss der Rat, ein gesamtstädtisches, auf den Stadtumbau bezogenes städtebauliches Monitoring entwickeln zu lassen, welches die Wirkungen der realisierten Maßnahmen, Projekte und Netzwerkarbeit eruiert sowie ein gesamtstädtisches Evaluationssystem für weitere Entwicklungsprozesse darstellt und fortschreibt. Der erste, auf dieser Grundlage verfasste Evaluationsbericht wurde 2015 vorgelegt.

Die Stadt Bielefeld hat mit dem ISEK Stadtumbau Bielefeld und dem gesamtstädtischen Evaluations-, Monitoring- und Umsetzungsbericht eine umfassende und vorausschauende Grundlage für die Stadt(teil)entwicklung gelegt. Diese bildet eine wichtige Basis für die Entwicklung weiterer integrierter Maßnahmen und wurde im Rahmen der Erstellung der Konzeptstudie auf eine Übertragung von Ergebnissen geprüft.

Karte 1: Handlungs- und Beobachtungsgebiet ISEK Stadtumbau Bielefeld



Empfehlung zu Weiterentwicklung der Handlungs- und Beobachtungsgebiete 2014

- Handlungsgebiete Stadtumbau und soziale Stadt
- Beobachtungsgebiete
- Kasernenstandorte

Im ISEK Stadtumbau Bielefeld werden neben den Handlungsgebieten „Nördlicher Innenstadtrand“, „Sennestadt“, „Sieker-Mitte“ und „Bethel“ weitere sog. „Beobachtungsgebiete“ festgelegt, in denen bisher kein qualifizierter städtebaulicher Handlungsbedarf im Sinne des Besonderen Städtebaurechts festgestellt werden konnte. Gleich wohl sind diese Räume in der städtischen räumlichen Beobachtung geblieben und werfen Fragen der weiteren Entwicklungsperspektiven auf.

Eines dieser Beobachtungsgebiete ist das Quartier Oberlohmannshof. Das ISEK Bielefeld konstatiert dem peripheren Wohnstandort weiterhin eine ungewisse Perspektive.

Die Ergebnisse aus dem gesamtstädtischen Evaluations-, Monitoring- und Umsetzungsbericht zum ISEK Stadtumbau Bielefeld zeichnen für das Quartier Oberlohmannshof folgendes Bild:

- Hoher Anteil Personen, die von Transferleistungen leben
- Hoher Anteil Bewohner mit Migrationshintergrund
- Veränderung der Belegungsstruktur in Folge von Zuzügen und Familiennachzügen u. a. von bleibeberechtigten Flüchtlingen
- 20 % mehr Kinder unter 16 Jahren als im Jahr 2008
- Erneuerungsbedarfe Wohnungsbestände

Angesichts der positiven Erfahrungen in Sieker-Mitte wird empfohlen, die Aktivitäten und Angebote in der Siedlung gezielt auszuweiten, um das gemeinsame Miteinander zu stärken. Insbesondere die aktive Förderung von Kindern und Jugendlichen durch Bildungs- und Qualifizierungsangebote kann für eine gleichberechtigte Teilhabe am gesellschaftlichen Leben die entscheidenden Weichen stellen. Hierzu bedarf es eines konzeptionellen Inputs der gemäß den im Evaluationsbericht zum ISEK Stadtumbau Bielefeld getroffenen Schlussfolgerungen, die Siedlung und ihr Umfeld als ganzes in den Fokus nimmt („Das Quartier stärker in den Blick nehmen“).

Als Schlüsselmaßnahme wird im ISEK und der dazugehörigen Evaluation die Gestaltung des öffentlichen Raums durch die Aufwertung des Wohnumfeldes und der Wegebeziehzungen empfohlen. Hierdurch würde ein Mehrwert für alle Bewohner und Akteure geschaffen.

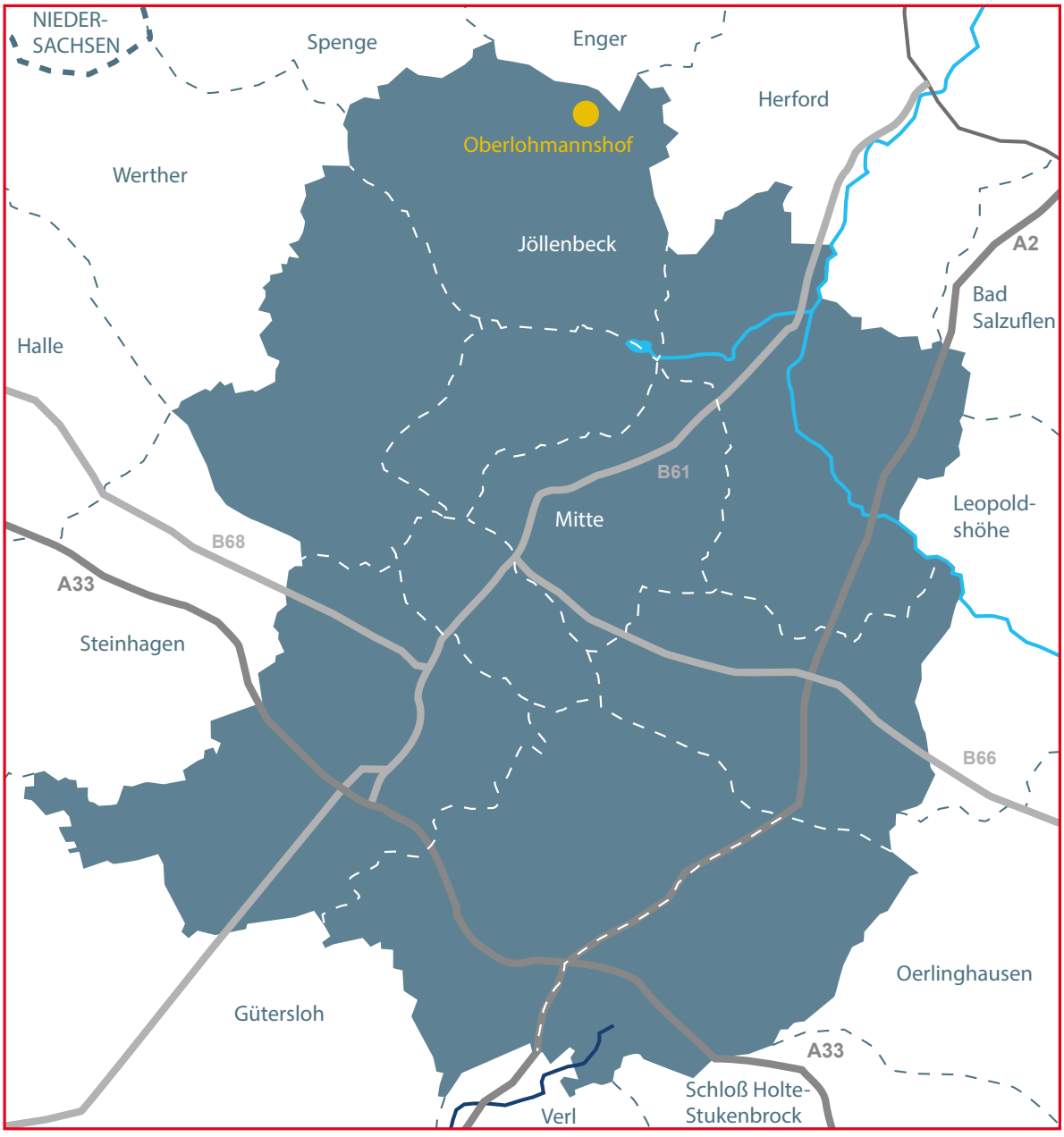
Ferner wird in der Evaluation zum Stadtumbau für den Oberlohmannshof die Anpassung des Wohnraums als wichtiger Bedarf genannt. Dies könnte ebenso wie die Aufwertung des Wohnumfeldes mit Hilfe der Wohnungsbauförderung gelingen. Auch dem Ziel einer klimagerechten und energieeffizienten Stadtentwicklung könnte damit Rechnung getragen werden.

Als wichtige Voraussetzung für eine langfristig erfolgreiche Umsetzung der Maßnahmen wird eine hohe Transparenz durch Kommunikation und Beteiligung hervorgehoben. Auch einem guten Prozessmanagement kommt bei der Umsetzung eine große Bedeutung zu. Hierzu gehört die Zusammenführung verschiedener Fachthemen im Sinne eines integrierten Handelns. Die Verwaltung sollte dabei als Koordinierungsstelle die Begleitung von entsprechenden Arbeits- und Abstimmungsgremien, aber auch die Steuerung von Umsetzungsprozessen übernehmen („Steuerungskreis“).

2. Das Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof

Das Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof ist mehrheitlich in den 1970er Jahren entstanden. Es ist Teil des eher ländlich geprägten Stadtteils Jöllenbeck. Mit Blick auf die Einwohnerzahl ist Jöllenbeck mit 22.192 Einwohnern der sechstgrößte Stadtbezirk in Bielefeld und befindet sich im Norden des Stadtgebietes.

Karte 2: Lage des Quartiers Oberlohmannshof im Stadtgebiet



2.1 Lage des Quartiers

Das Quartier Oberlohmannshof liegt fast 10 km von der Bielefelder Innenstadt entfernt. Der Oberlohmannshof gehört zum Stadtteil Jöllenbeck. Innerhalb des Stadtteils Jöllenbeck liegt das Wohnquartier am östlichen Stadteilrand, etwas mehr als 1 km vom Stadtteilzentrum entfernt. Durch die periphere Lage ist das Wohnquartier kaum in den z. T. ländlich geprägten Stadtteil Jöllenbeck integriert.

Das Quartier Oberlohmannshof wird für die Untersuchung deckungsgleich mit dem statistischen Baublock 5731 Oberlohmannshof abgegrenzt und umfasst die Bestände des Geschosswohnungsbaus, die von den Straßen Oberlohmannshof, Pödinghauser und Eickumer Straße umschlossen sind.

Karte 3: Abgrenzung des Plangebietes Quartier Oberlohmannshof

2.2 Statistische Analyse

Das Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof wurde anhand verfügbarer Daten der Einwohnermeldestatistik, der Bundesagentur für Arbeit, der Wohnungsbauförderung und Wohnungsaufsicht sowie der Ergebnisse der Bewohnerbefragung der Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. analysiert. Der Untersuchungsraum umfasst den Baublock 5731 Oberlohmannshof.

Für die Daten Einwohnerentwicklung, Ausländer- und Migrantenanteil konnte ein Zeitreihenvergleich zwischen dem Untersuchungsgebiet, dem statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost und der Stadt Bielefeld vorgenommen werden (vgl. Karte 2 und 3).

Die Daten der Bundesagentur für Arbeit zum Anteil der SGB II-Empfänger sind für die sogenannten „statistische Raumeinheiten“ verfügbar. Die statistischen Raumeinheiten 503-506 sind deckungsgleich mit dem statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost. Die statistische Raumeinheit 504 enthält auch den Oberlohmannshof, reicht aber über die Grenzen des Wohnquartiers hinaus und umfasst ein Gebiet, in dem etwa 2.400 Einwohner leben.

Die Daten zum Wohnungsbestand wie Wohnungsgrößen, Durchschnittsmieten und Dauer der Mietverhältnisse wurden für das Jahr 2018 ausgewertet.

Die in der Bewohnerbefragung erhobenen Aspekte Herkunft, Haushaltsgröße, Bewertung Wohnhaus und Wohnung, der Umgebung und Nachbarschaft sind für den Erhebungszeitpunkt in 2017 dargestellt.

2.2.1 Einwohner

Einwohnerentwicklung

Zum Stichtag 31. Dezember 2017 wohnten im Baublock 5731 Oberlohmannshof insgesamt 1.132 Einwohner. Nachdem die Einwohnerzahl im Jahr 2005 im Vergleich zu 2000 zunächst um fast 8% sank, stieg sie bis 2016 mit 8,3% knapp über die Einwohnerzahl von 2000 und nahm im Jahr 2017 um fast 3% ab. Diese leicht rückläufige Entwicklung in den letzten beiden Jahren ist nach Aussage der Statistikstelle größtenteils auf Personen mit ausländischer Staatsangehörigkeit zurückzuführen, die über die Stadtgrenzen von Bielefeld fortziehen oder aus Bielefeld abgemeldet werden. Es lässt sich daraus noch kein Trend ablesen.

Im Vergleich wohnten im statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost am 31. Dezember 2017 insgesamt 8.650 Personen. Auch in diesem Bezirk nahm die Einwohnerzahl nach einem Anstieg bis zum Jahr 2016 in 2017 leicht ab. Hier waren es jedoch nur ca. 1,2%.

Im Gegensatz dazu ist in der Gesamtstadt im betrachteten Zeitraum, mit einer kleinen Schwankung durch die leichte Abnahme in 2010, eine stetige Zunahme der Bevölkerung um insgesamt 4,4% zu erkennen.

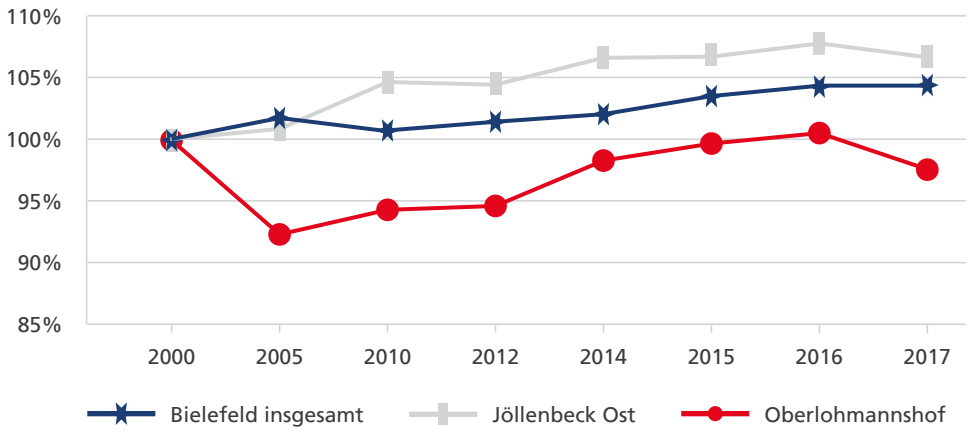


Abbildung 1: Einwohnerentwicklung im Baublock 5731 Oberlohmannshof und statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost in den Jahren 2000 bis 2017 im Vergleich zur Gesamtstadt

Altersstruktur

Die Wohnbevölkerung im Baublock 5731 Oberlohmannshof ist zum Vergleichszeitpunkt deutlich jünger als die Bevölkerung im statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost und in der Gesamtstadt. Dabei liegt vor allem der Anteil an Kindern und Jugendlichen unter 18 Jahren mit über einem Drittel (35,5% - absolut: 402 Personen) deutlich über den Werten der Vergleichsräume (19,8 und 16,9%). Der Anteil der zwischen 18 und 65 Jährigen ist wiederum in der Gesamtstadt rd. 6% höher als im Oberlohmannshof und im statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost. In der Altersklasse der über 65 Jährigen liegt der Oberlohmannshof mit 7,2% deutlich unter den Werten der Vergleichsräume (22,6 und 19,8%).

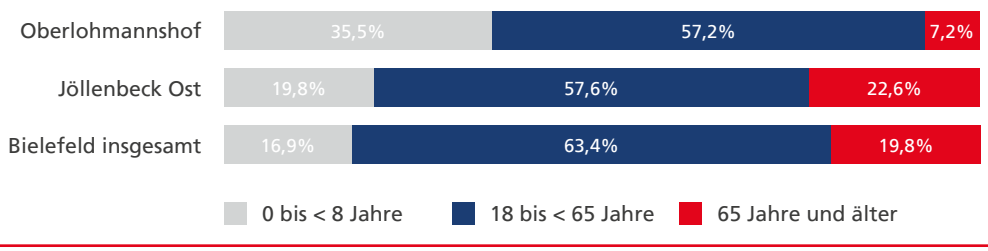


Abbildung 2: Altersstruktur im Baublock 5731 Oberlohmannshof und statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost im Vergleich zur Gesamtstadt 2017

Anteil Ausländer

Ende 2017 lag der Anteil der Einwohner mit ausländischem Pass im Baublock 5731 Oberlohmannshof bei 56,5%. Damit lag der Anteil ausländischer Einwohner im Oberlohmannshof deutlich über den Werten im statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost (13,2%) und der Gesamtstadt (15,3%). Insgesamt ist der Anstieg des Anteils ausländischer Einwohner im Quartier Oberlohmannshof im Vergleich zum statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost und zur Gesamtstadt im betrachteten Zeitraum deutlich überproportional.

Auffällig ist jedoch auch hier der leichte Rückgang seit 2016 um 0,8 bzw. 0,2%, wohingegen der Ausländeranteil in der Gesamtstadt mit 0,5% leicht anstieg.

Anteil Migranten

Ende 2017 lag der Anteil der Einwohner mit Migrationshintergrund im Baublock 5731 Oberlohmannshof mit 83,7% ebenfalls deutlich über den Werten im statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost (29,4%) und der Gesamtstadt (37,8%). Diese Werte sind in allen Vergleichsräumen weitgehend konstant gestiegen.

Die Vergleichsjahre 2000 sowie 2005 waren zu diesen statistischen Werten nicht verfügbar.

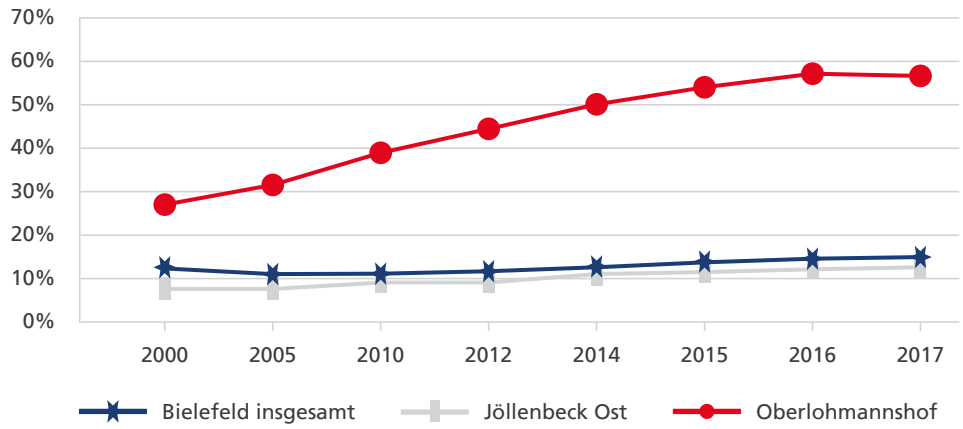


Abbildung 3: Anteil ausländischer Einwohner im Baublock 5731 Oberlohmannshof und statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost in den Jahren 2000 bis 2017 im Vergleich zur Gesamtstadt

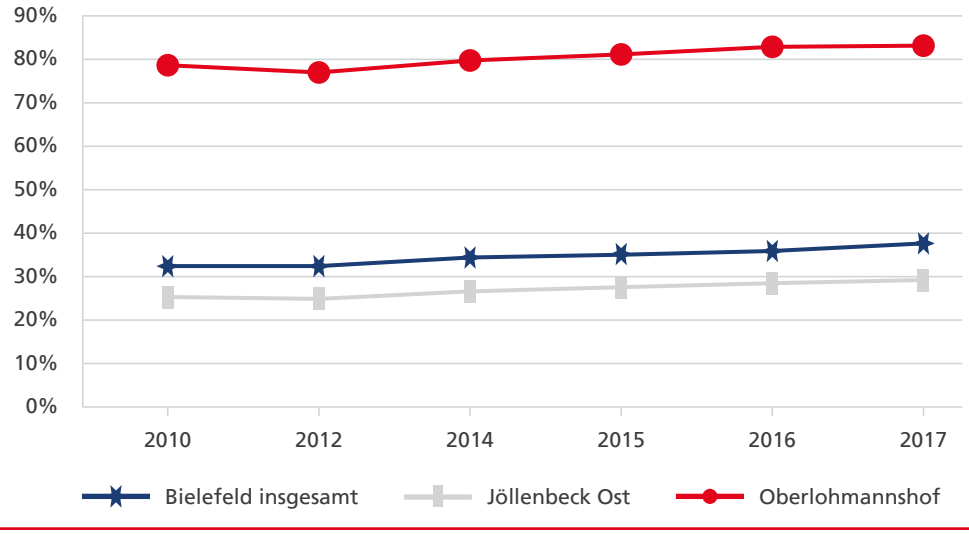


Abbildung 4: Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund im Baublock 5731 Oberlohmannshof und statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost in den Jahren 2010 bis 2017 im Vergleich zur Gesamtstadt

Anteil der Bedarfsgemeinschaften nach SGB II

In der statistischen Raumeinheit 504 wohnen insgesamt ca. 2.400 Einwohner. Darin sind auch die 1.132 Einwohner aus dem Baublock 5731 Oberlohmannshof erfasst. Der Anteil der Personen in Bedarfsgemeinschaften an den Einwohnern in dieser statistischen Einheit beträgt fast 30%.

In der Summe der statischen Raumeinheiten 503-506 (deckungsgleich mit dem statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost) liegt dieser Anteil bei ca. 13%, in der Gesamtstadt noch darunter (ca. 11%). Somit ist davon auszugehen, dass der Anteil der SGB II-Empfänger im Oberlohmannshof deutlich höher als in den Vergleichsräumen ist.

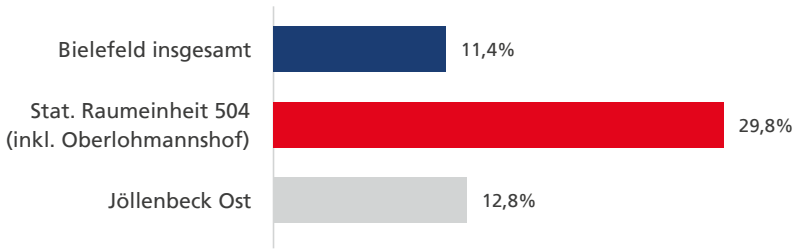


Abbildung 5: Anteil Personen in Bedarfsgemeinschaften an Personen mit Hauptwohnsitz

Haushaltsstrukturen

Der Anteil an Haushalten mit Kindern lag im Baublock 5731 Oberlohmannshof im Jahr 2017 mit fast 40% doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt (18,7%) und fast doppelt so hoch wie im statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost (23,9%). Gesamtstädtisch betrachtet dominieren mit einem Anteil von gut 47% die Singlehaushalte. Im statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost ist dies wie im gesamtstädtischen Trend ebenfalls die vorwiegende Haushaltsgröße (34,6%). Auch der Anteil Alleinerziehender ist mit 10,4% im Baublock Oberlohmannshof deutlich höher als im statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost (3,9%) und in der Gesamtstadt (3,6%).

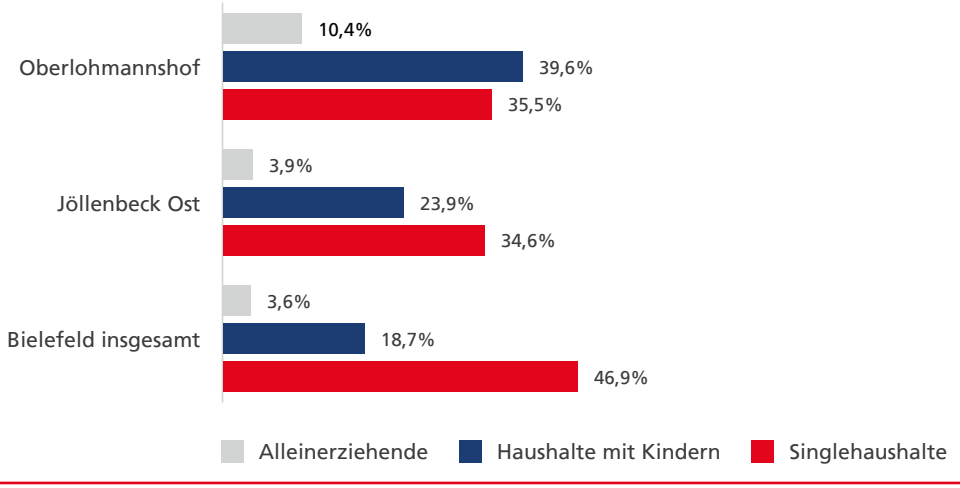
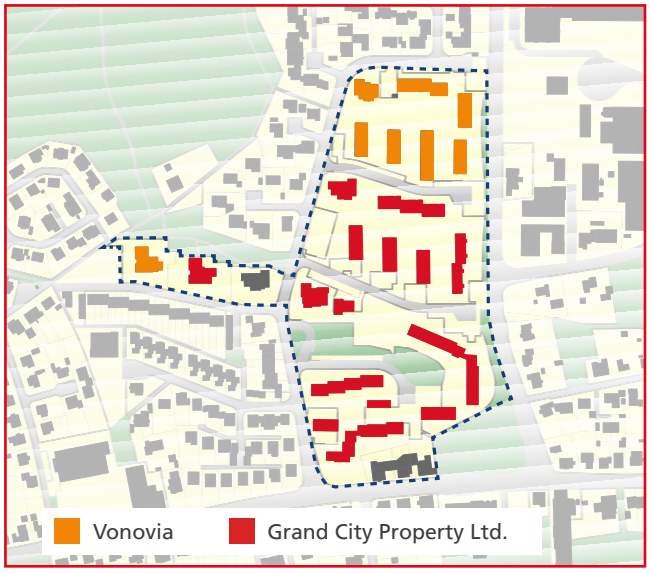


Abbildung 6: Haushaltsstrukturen im Baublock 5731 Oberlohmannshof und statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost im Vergleich zur Gesamtstadt

2.2.2 Daten zum Wohnungsbestand

In der Summe bestehen im Quartier Oberlohmannshof 516 Wohnungen mit einer Wohnfläche von ca. 36.000 qm. Die Wohnungen sind zwischen den Jahren 1971 bis 1975 erbaut worden und bislang alle mit einer Sozialbindung belegt.

Zwei Unternehmen bewirtschaften den Gesamtbestand. Etwa ein Drittel der Wohnungen wird von der Firma Vonovia SE und der Großteil (356 Wohnungen) durch die Grand City Property Ltd. verwaltet.



Karte 4: Wohnungsunternehmen im Mietwohnungsbestand Oberlohmannshof

Die Wohnungen haben eine Durchschnittsgröße von 69,9 qm. Die Durchschnittsmiete liegt größtenteils unter 4,84 Euro/ qm und damit unter dem Satz für die Kosten der Unterkunft, der in der Stadt Bielefeld gültig ist.

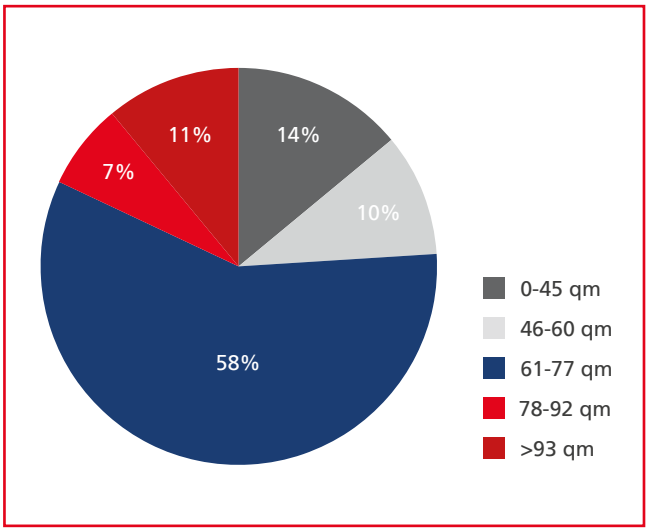


Abbildung 7: Größenstruktur des Wohnungsbestandes im Quartier Oberlohmannshof

Ca. 68% der Wohnungen fallen 2020 aus der Sozialbindung.

Es besteht ein hoher Anteil an Mietverhältnissen mit einer Dauer von weniger als 5 Jahren (Daten von 68% der Wohnungen auswertbar).

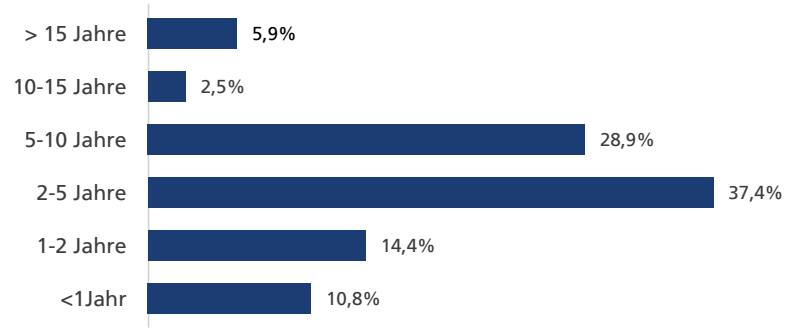


Abbildung 8: Dauer der Mietverhältnisse im Wohnungsbestand im Quartier Oberlohmannshof

2.2.3 Bewohnerbefragung

In der Zeit von Januar bis März 2017 hat die Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. (GfS) eine Bewohnerbefragung im Quartier Oberlohmannshof durchgeführt. In der Summe sind 104 Teilnehmende befragt worden.

Die durch die GfS durchgeführte Bewohnerbefragung wurde auch in den angrenzenden Einfamilienhausgebieten durchgeführt. Daher entfällt ein kleiner Anteil der Ergebnisse (12%) auf die Auskunft der Eigenheimbesitzer. Auf Grund dieses eher geringen Anteils werden die Erkenntnisse für das Untersuchungsgebiet hierdurch jedoch nicht in der Grundtendenz verfälscht.

Der Fragebogen umfasste die folgenden Themenkomplexe und stellt insofern eine sehr gute Ergänzung der zur Verfügung stehenden Informationsquellen dar.

- Person (Alter, Herkunft, Einkommensbezug, Wohndauer, alleinerziehend)
- Wohnsituation (Vermieter, Zustand Wohnhaus/ Wohnung)
- Umgebung/ Nachbarschaft (Sicherheit, Sauberkeit, Infrastruktur, Zusammenleben)

58% der Befragten wohnt weniger als 5 Jahre in Jöllenbeck. 69% und damit der Großteil der Befragten ist entweder geflüchtet oder nach Deutschland eingewandert.

Die Haushalte der Befragten haben im Schnitt eine Größe von 4,2 Personen. Rd. 74% der Befragten wohnen in Haushalten mit 3 und mehr Mitgliedern. Etwa 45% der Haushalte hat sogar mehr als 5 Mitglieder. Im Zusammenhang mit den Wohnungsgrößen, die mehrheitlich (58%) im Bereich von bis 61-77 qm liegen, lässt dies die Schlussfolgerung zu, dass die Wohnungen teilweise überbelegt sein müssen.

Das Haushaltseinkommen von 58% der Befragten wird durch Transferleistungen gebildet. Nur 30% beziehen ihr monatliches Einkommen aus Lohn bzw. Gehalt.

Eine größere Unzufriedenheit besteht mit dem Zustand des Wohnhauses und auch der eigenen Wohnung.

Die Freizeitmöglichkeiten und die Sauberkeit im Quartier Oberlohmannhof empfinden viele Befragten als verbesserungsfähig. Zufrieden sind die Interviewpartner mehrheitlich mit den

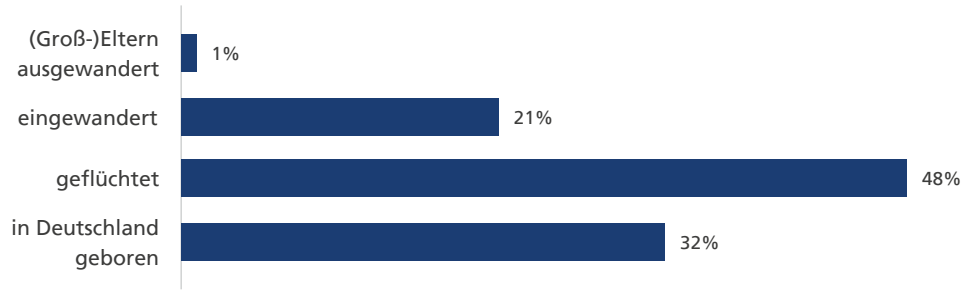


Abbildung 9:
Herkunft der Befragten

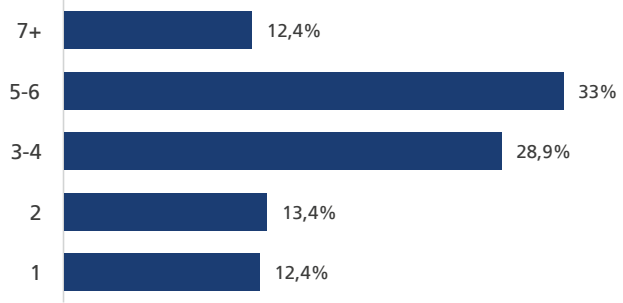


Abbildung 10:
Haushaltsgröße

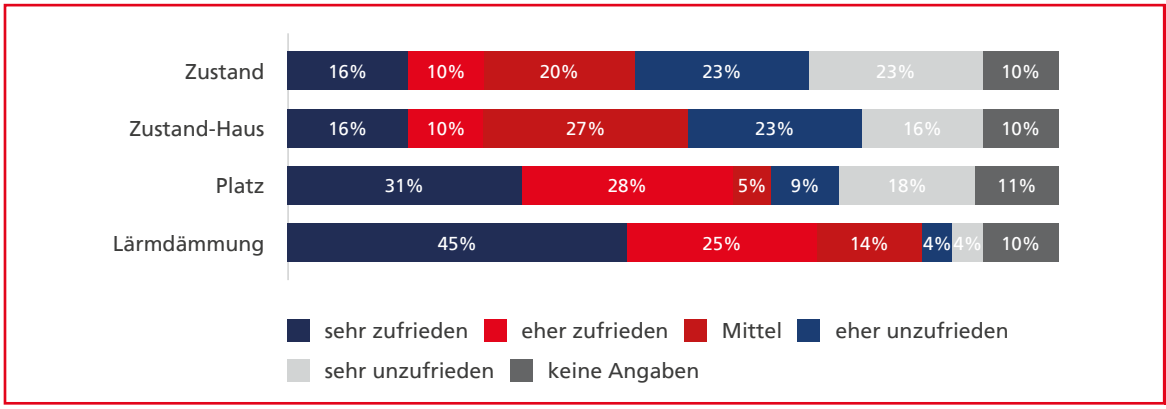


Abbildung 11: Bewertung Wohnhaus und Wohnung

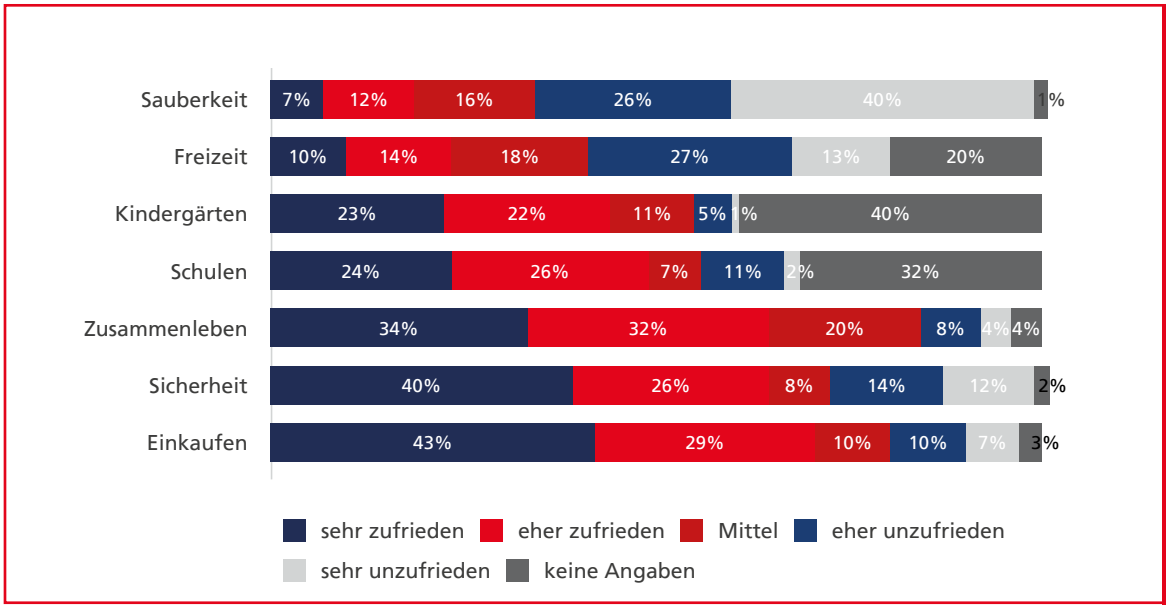


Abbildung 12: Bewertung Umgebung und Nachbarschaft

Einkaufsmöglichkeiten und der Sicherheit. Uneinheitlich ist das Meinungsbild in Bezug auf das Angebot an Kindergärten und Schulen.

Recht positiv wird das Zusammenleben in der Nachbarschaft eingeschätzt.

2.2.4 Fazit zur statistischen Analyse

Die Ergebnisse der Auswertung der vorliegenden Daten weisen auf eine besondere Situation im Quartier Oberlohmannshof im Vergleich zum direkten Umfeld des Stadtteils Jöllenbeck hin. Der Oberlohmannshof ist nicht nur aufgrund seiner baulichen Strukturen eine „eigene Welt" im eher ländlich bzw. dörflich strukturierten Stadtteil Jöllenbeck. Im Oberlohmannshof verdichten sich offensichtlich soziale Schieflagen (hoher Anteil an Transferleistungsempfängern, wenige familiengerechte Wohnungen, im Verhältnis zum Umfeld hoher Anteil von Menschen mit Migrationsgeschichte), die weiterhin zwingend einer professionellen Begleitung bedürfen.

Auf Grundlage der ausgewerteten statistischen Daten kann ein sehr klares Profil gezeichnet werden:

- Der Oberlohmannshof weist eine wachsende Einwohnerzahl auf. Die Einwohnerentwicklung weist im Trend eine steigende Tendenz auf. Der Anstieg des Anteils ausländischer Einwohner ist im Quartier Oberlohmannshof deutlich überproportional.
- Der Oberlohmannshof ist ein kulturell vielfältiger Wohnstandort. Der Anteil von Einwohnern mit Migrationshintergrund liegt bei fast 84% und ist damit deutlich höher als in der Gesamtstadt.

- Der Oberlohmannshof ist ein junger Wohnstandort. Über ein Drittel der Bewohner sind unter 18 Jahren alt.
- Im Oberlohmannshof wohnen sehr viele Empfänger von Sozialleistungen. Der Anteil an Bedarfsgemeinschaften nach SGB II muss auf Grundlage der vorliegenden Daten als deutlich über den Werten des statistischen Bezirks Jöllenbeck-Ost und der Gesamtstadt eingeschätzt werden.
- Der Oberlohmannshof ist familiengeprägt. Die meisten Einwohner leben in Haushalten mit Kindern. Auch der Anteil an Alleinerziehenden ist im Vergleich zum statistischen Bezirk Jöllenbeck-Ost und zur Gesamtstadt überdurchschnittlich.
- Das Wohnungsangebot im Oberlohmannshof entspricht nicht der Nachfrage. Die Wohnungen im Oberlohmannshof haben eine Durchschnittsgröße von 69,9 qm. In Zusammenhang mit den Haushaltsgrößen fehlen insbesondere große Wohnungen für die vielen kinderreichen Familien im Untersuchungsgebiet. Derzeit sind die Folgen, die sich aus dem Wegfall der Sozialbindung ergeben, nicht abzusehen (im Jahr 2020 sind hiervon 68% der Wohnungen betroffen).
- Der Oberlohmannshof ist als dauerhafter Wohnstandort unattraktiv. Deutlich über die Hälfte der Mietverhältnisse besteht erst seit weniger als 5 Jahren. Eine größere Unzufriedenheit besteht mit dem Zustand des Wohnhauses und auch der eigenen Wohnung. Die Freizeitmöglichkeiten und die Sauberkeit im Quartier Oberlohmannhof empfinden viele Bewohner als verbesserungsfähig.
- Im Oberlohmannshof werden Nachbarschaft, Versorgungsmöglichkeiten und die Sicherheit positiv bewertet. Dennoch wird in der Bewohnerbefragung das Zusammenleben in der Nachbarschaft recht positiv eingeschätzt. Zufrieden sind die Interviewpartner mehrheitlich auch mit den Einkaufsmöglichkeiten. Zudem fühlen sie sich in der Siedlung weitgehend sicher.

2.3 Städtebauliche Analyse

Gebäude, Wohnumfeld und öffentlicher Freiraum sind geprägt durch die typischen Baustrukturen und den industrialisierten Wohnungsbau der 1970er Jahre. Der Gebäudebestand im Oberlohmannshof wurde auf ehemalig landwirtschaftlich genutzten Flächen (ehem. Bauernhof Oberlohmann) errichtet und verfügte lange Zeit nicht über eine städtebauliche Anbindung an den Ortskern Jöllenbecks. Die Jöllenbecker Bevölkerung formulierte anfangs sogar starken Widerstand gegen die Planung und Umsetzung. Erst später wurde die Einfamilienhausbebauung um den Mietwohnungsbestand herum errichtet. Die Stadtrandlage des Bestandes und fehlende auch baustrukturelle Integration in den dörflich strukturierten Ortsteil Jöllenbeck minderten die Attraktivität des Bestandes. Der Mietwohnungsbestand galt schon in den 1980er Jahren als problematisch. Der lokale Wohnungsmarkt bot ausreichend Alternativen, so dass sich Leerstände im Oberlohmannshof entwickelten, die nur schwerlich und auch häufig nur prekär belegt werden konnten, was den Wohnstandort weiter stigmatisierte. Die städtebauliche Situation entspricht noch dem Zustand der Erbauung des Wohnquartiers.

Im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehung im Quartier Oberlohmannshof wurde die Bestandssituation fotodokumentarisch erhoben. Einzeln in Expertengesprächen sowie in einer größeren Gruppe in den Werkstattgesprächen wurden die Erkenntnisse der Ortsbegehung mit örtlichen Akteuren rückgekoppelt und inhaltlich zugespitzt. Nachfolgend werden die Ergebnisse erläutert.

2.3.1 Gebäude und Wohnumfeld

Das Quartier Oberlohmannshof besteht zum großen Teil aus vier- bis sechsgeschossigen Mehrfamilienhäusern, in einer ansonsten von Ein- und Zweifamilienhäusern gekennzeichneten Wohnlage.

An den Gebäuden wurden in der Vergangenheit keine umfassenden Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt. Zum Teil wurden in der jüngeren Vergangenheit Eingangsbereiche neu gestaltet, Fenster ausgetauscht sowie Fassaden modernisiert. Einige Fassaden mit Waschbeton-Optik sind seit der Errichtung der Gebäude unverändert.

Insofern bestehen konkrete Erneuerungsbedarfe an den Gebäudefassaden. Handlungsbedarf ist auch in den Hauseingangsbereichen zu identifizieren.

Die eingeschränkte Barrierefreiheit der Hauseingänge ist vielfach ein Manko, das v.a. für ältere Bewohner den Wohnkomfort mindert. Ausstattungsgegenstände wie z. B. Fahrradständer oder Müllbehältnisse fehlen darüber hinaus in vielen Hauseingangsbereichen. Einige Hausgemeinschaften kümmern sich um den Eingangsbereich selbst und sorgen für ein gepflegteres Erscheinungsbild.

Fassade

Fassade

Hauseingang

Hauseingang

Das direkte Wohnumfeld im Quartier Oberlohmannshof ist vorrangig funktional gestaltet und an einigen Stellen offensichtlich in die Jahre gekommen. Die Barrierefreiheit stellt auch für das Wohnumfeld eine wichtige Aufgabenstellung dar. Darüber hinaus sind einzelne Flächen, die für den Bestand z. B. als Wäscheplätze konzipiert wurden, in den letzten Jahren aus der Funktion genommen worden und zeigen sich nun in einem unbenutzbaren Zustand.

Die Verteilung sowie auch der Zustand vieler Müllstandorte sind verbesserungsfähig. Die Situation ist möglicherweise auch ein Grund für die an einigen Stellen zweckentfremdete Müllentsorgung. Kaum vorhanden sind nutzbare und attraktive Treffmöglichkeiten und Aufenthaltsbereiche im Wohnumfeld des Gebäudebestandes.

2.3.2 Öffentlicher Freiraum

Im Untersuchungsgebiet befinden sich die meisten Flächen im Eigentum der privaten Wohnungsunternehmen. Dadurch gibt es kaum öffentlich nutzbare Freiräume, die im Eigentum der Stadt Bielefeld sind. Seit der Errichtung des Mietwohnungsbestandes wurde kaum in das Wohnumfeld investiert. Entsprechend sind die Spiel- und Freiräume überwiegend in einem verbesserungsfähigen Zustand.

Der vorhandene, etwas abseits des Wohnungsbestandes gelegene, öffentliche Robinson-Spielplatz ist eine bedeutende Anlaufstelle für Kinder und Jugendliche. Die Fläche und das Angebot auf dem Spielgelände besitzt eine große Bedeutung. Weiterhin wird ein dringender Bedarf für die Gestaltung und Aufwertung der Freiflächen an der Bushaltestelle „Oberlohmannshof“ (Delphinstraße) konstatiert.

Wohnumfeld

Wohnumfeld

Wohnumfeld

Wohnumfeld

Spielflächen im Quartier Oberlohmannshof

Blick auf den Robinson-Spielplatz

Spielflächen im Quartier Oberlohmannshof

Bushaltestelle „Oberlohmannshof“

Zuwegung zum Robinson-Spielplatz

Wohnumfeld

Karte 5: Freiraumpotentiale im Quartier Oberlohmannshof

2.3.3 Fazit Städtebauliche Analyse

Bauliche Maßnahmen an den Gebäuden und im Wohnumfeld können dem Bestand nicht nur „ein neues Gesicht“ geben. Die Umgestaltung des Wohnumfeldes unter Einbeziehung der Bewohner kann darüber hinaus auch ein Ansatzpunkt sein, um über gemeinsam gestaltete und genutzte Flächen das Zusammenleben im Quartier Oberlohmannshof zu verbessern. Mietergärten, Kommunikations- und Treffmöglichkeiten, aber auch Spielflächen können hier ein Aufhänger sein. Potenzial bieten die weitläufigen und derzeit funktional gestalteten bzw. in Teilen auch in die Jahre gekommenen Grünflächen im Quartier Oberlohmannshof in hohem Maße. Positive Beispiele aus dem Stadtumbaugebiet in Bielefeld-Sieker bestärken diese Ansicht.

Eine wichtige Maßnahme wird auch die Erweiterung und Qualifizierung des Spielflächenangebotes sein. Die vorhandenen Spielflächen, die in ihrer Ausstattung z. T. noch Elemente aus den Erstellungsjahren aufweisen, wirken stark erneuerungsbedürftig.

Die Gebäude des Quartiers Oberlohmannshof wirken allein aufgrund ihrer baulichen Strukturen wie ein Fremdkörper in der vorrangig mit Einfamilienhäusern bebauten Umgebung. Eine angepasste gestalterische Einbindung des Geschosswohnungsbestandes durch gestalterische Maßnahmen im Freiraum sowie an den Gebäuden und damit die Aufhebung der deutlichen Grenzen zwischen der Einfamilienhausbebauung auf der einen Seite und dem mehrgeschossigen Bestand auf der anderen Seite könnte eine mögliche Strategie zur langfristigen Aufwertung des Quartiers Oberlohmannshof unterstützen.

Darüber hinaus verfügt das Quartier Oberlohmannshof über zwei große Qualitäten im direkten Umfeld. Dies ist zum einen der angrenzende Naturraum und zum anderen der Robinson-Spielplatz. Beides liegt in fußläufiger Entfernung. Sowohl der Frei- bzw. Naturraum als auch der Robinson-Spielplatz sind nur mit guter Ortskenntnis erreichbar. Die Aufwertung der Wegebeziehungen, v. a. zur Verbesserung der Orientierung ist ein weiterer Ansatzpunkt für eine städtebauliche Erneuerung.

2.4 Soziale Infrastruktur, Versorgung und Erreichbarkeit

Im Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof sowie im direkten Umfeld sind verschiedene Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden, die im Einzelnen nachfolgend aufgelistet werden. Erläutert werden darüber hinaus die Versorgungssituation für die Bewohner des Oberlohmannshofs sowie die verkehrliche Erreichbarkeit des Wohnquartiers insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln.

Kindergärten und Kindertagesstätten

In direkter Nähe zum betrachteten Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof existieren zwei Kitas. Zum einen die KiTa Oberlohmannshof an der Steinbockstraße 22 und zum anderen die neu eröffnete Kita Weltenbummler der GfS an der Eickumer Straße 89. Die Kita Oberlohmannshof bietet als Familienzentrum Angebote wie Elternkompetenzkurse, Familienberatung, Logopädie und Frühförderung.

Seit Herbst 2015 betreibt die GfS eine Spielgruppe mit bis zu zehn Plätzen für geflüchtete Kinder. Durch die Gruppe soll die Zeit überbrückt werden, bis ein Platz in einem Regelkindergarten gefunden werden kann.

Karte 6 Soziale Angebote und Infrastruktur
im Quartier Oberlohmannshof

In Jöllenbeck existieren darüber hinaus fünf weitere Kitas: die Städtische Kita Jöllenbeck und vier Evangelische Kitas (Matthias-Claudius, Volkening KiGa, Kita Hattenhorstfeld, Familienzentrum Horstheide).

Schulen

Die Grundschule „Am Waldschlösschen" ist die nächstgelegene zum Wohnquartier Oberlohmannshof. Sie ist jedoch zweizügig. Viele Kinder aus dem Oberlohmannshof gehen auf die weiter entfernte im Stadtteil Jöllenbeck gelegene Grundschule Dreekerheide und müssen dafür mit dem Bus fahren.

Die nächstgelegenen weiterführenden Schulen sind aktuell die Real- sowie die zum 31. Juli 2019 schließende Hauptschule Jöllenbeck, die beide auch nicht in fußläufiger Entfernung zum Oberlohmannshof liegen.

Quartiersbetreuung

Seit 2016 hat die GfS im Oberlohmannshof die Quartiersbetreuung übernommen. Sie orientiert sich am Gemeinwesen und will das soziale Netz vor Ort stärken. Die Quartiersbetreuung stellt die Bedarfe der Menschen fest und möchte ihre Interessen bündeln. Sie sieht es als ihre zentrale Aufgabe, mit den Menschen vor Ort abgestimmte Angebote zu initiieren oder auszubauen, um das soziale Klima im Stadtteil zu verbessern und die Integration von geflüchteten Menschen voranzubringen. Zur Philosophie der Quartiersbetreuung gehört es, den Bewohnern „auf Augenhöhe zu begegnen" und sie aktiv in Veränderungsprozesse einzubeziehen. Die Quartiersbetreuung übernimmt eine Mittlerrolle zwischen der Bewohnerschaft und der Stadtverwaltung und verstärkt und koordiniert gleichzeitig die Aktivtäten von Trägern und Vereinen im Stadtteil. Sie arbeitet daran, die Netzwerkstrukturen und damit die Angebote effektiver zu gestalten. Weiter will die Quartiersbetreuung freiwilliges Engagement im Quartier fördern. Sie knüpft mit ihren Aktivitäten intensiv an die Angebote des Treffpunkts Oberlohmannshof und der Kindertagesstätte Orionstraße/Weltenbummler an.

Jugendeinrichtung

Der CVJM betreibt im CVJM-Gebäude Jöllenbeck an fünf Tagen der Woche einen Offenen Treff (OT) für Jugendliche im Alter zwischen 12 und 17 Jahren. Dieses Angebot nutzen viele Jugendliche aus dem Oberlohmannshof trotz der räumlichen Distanz. Ein Grund für die hohe Nachfrage aus diesem Quartier sind unter anderem die beengten Wohnverhältnisse. Viele Jugendliche aus dem Oberlohmannshof haben kein eigenes Zimmer. Häufig wird von den Jugendlichen Unterstützung in Alltags- und Lebensfragen nachgefragt. Hauptnutzer des Angebotes sind männliche Jugendliche mit islamischen Hintergrund. Das Mädchenangebot wird eher von deutschen Mädchen ohne Migrationshintergrund genutzt. Darüber hinaus gibt es für Jugendliche ein jährliches Camp. Neben den Jugendangeboten hält der CVJM auch Angebote für Familien, Erwachsene und insbesondere Senioren vor.

Angebote für Kinder, Jugend und Familien

Der von der GfS geführte „Treffpunkt Oberlohmannshof" ist eine Einrichtung, die im Schwerpunkte Angebote für Kinder, Jugendliche und deren Familien anbietet. Ziel ist es, Menschen dabei zu unterstützen, ihrer eigene Handlungskompetenz und Teilhabe an der Gesellschaft weiterzuentwickeln. Konkret werden täglich eine Hausaufgabenbetreuung für Grund- und Hauptschüler, Freizeitaktivitäten für Kinder sowie an ausgewählten Tagen ein Jugendclub,

eine Jungen- und Mädchengrupe, Sprach- und Integrationskurse, ein Frauenfrühstück sowie Beratung und Unterstützung angeboten.

Versorgung

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen und periodischen Bedarfes befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Untersuchungsgebiet ein Nahversorgungszentrum mit einem Bäcker, einem Supermarkt mit Getränkeabteilung, einer Postfiliale, einer Pizzeria und einem Optiker (Eickumer Straße 59-63).

Im weiter entfernten Stadtteilzentrum von Jöllenbeck sind weitere Angebote zur Deckung kurz- und teilweise auch mittelfristiger Bedarfe vorhanden.

Erreichbarkeit

Die verkehrliche Erschließung des Untersuchungsgebietes bietet für den motorisierten Individualverkehr über die Eickumer Straße eine gute innerörtliche Anbindung. An den öffentlichen Personennahverkehr ist der Oberlohmannshof über vier Buslinien (54, 55,154 und 251) angebunden. Über diese Buslinien ist sowohl eine Anbindung innerhalb der Stadt Bielefeld, zur Nachbarstadt Enger als auch an die Stadtbahnlinien gewährleistet. Die Linien verkehren zu den Hauptlastzeiten zweimal pro Stunde, in den Randzeiten und am Wochenende stündlich. Darüber hinaus verkehrt in den Morgenstunden eine Buslinie (255) zur Dreeker Schule sowie ein Nachtexpress (N8), der an Samstagen, Sonn- und Feiertagen im Einsatz ist. Insgesamt vier Haltestellen (Oberlohmannshof, Boge, Detmers und Antaresstraße) ermöglichen den Ein- und Ausstieg. Über zwei Busverbindungen besteht eine Anbindung zur Stadtbahn und somit an den Hauptbahnhof der Stadt Bielefeld.

Bedarfe

Lücken in der Infrastrukturausstattung des Quartiers Oberlohmannshof werden vor allem in Bezug auf die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV, generell der Versorgung mit Waren und Dienstleistungen sowie die Kinderbetreuung und Schulversorgung gesehen.

Auch „ungestörte Räume“ zur Freizeitgestaltung für Jugendliche fehlen im Stadtteil. Kinder und Jugendliche im Oberlohmannshof benötigen einen Ort, an dem sie nachmittags und abends willkommen sind. Vor allem wäre die Ergänzung eines speziellen Angebotes für Mädchen im Oberlohmannshof wünschenswert.

Darüber hinaus benötigen die Eltern aus dem Oberlohmannshof häufig Unterstützung/ Ansprechpartner in rechtlichen Fragen und Sozialberatung, die mit den bestehenden Angeboten an ihre Grenzen stößt.

2.5 Akteursstrukturen

Wohnungswirtschaft

Zu den wichtigsten Akteuren im Oberlohmannshof gehören die beiden Wohnungsunternehmen Vonovia SE und die Grand City Property Ltd., die den untersuchten Bestand bewirtschaften. Die Bestände der Vonovia SE (ca. 160 WE) sind einem Objektbetreuer zugeordnet, der im Unternehmen für ca. 500 WE verantwortlich ist. Er kümmert sich nicht nur um technische Dinge, sondern übernimmt auch Verwaltungsaufgaben und ist somit kein reiner Hausmeister. Der Objektbetreuer hat kein Vor Ort-Büro. Die Kunden müssen über das Unternehmensportal oder die zentrale Kundenhotline mit der Vonovia SE Kontakt aufnehmen.

Die Grand City Property Ltd. verwaltet ca. 360 WE im Oberlohmannshof. Auch sie unterhält kein Vermietungsbüro vor Ort.

Stadtverwaltung

Von Seiten der Stadtverwaltung ist im Oberlohmannshof insbesondere die Fachstelle für Flüchtlinge mit einer eigenen Anlaufstelle aktiv. Im Gebäude Oberlohmannshof 28 wird eine Wohnung für die Flüchtlingsarbeit bereit gestellt. Diese Wohnung war längere Zeit nicht nutzbar. Seit kurzem werden hier wieder Sprechzeiten (zwei mal wöchentlich für zwei Stunden) und Angebote wie Näh- oder Sprachkurse vorgehalten. Das gesamte Gebäude ist von der Stadt Bielefeld zur Unterbringung von Flüchtlingen beschlagnahmt. Die Fachstelle für Flüchtlinge betreut insg. 90 Personen im Oberlohmannshof. Es besteht eine enge Zusammenarbeit mit der Stadtteilkoordinatorin (s. u.).

Konkrete Berührungspunkte im operativen Handeln hatten in der Vergangenheit darüber hinaus das Jugendamt (Bezirksjugendpflege sowie die Wohnungsbauförderung und -aufsicht).

Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. (GfS)

Die Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. (GfS) ist seit ca. 1980 mit unterschiedlichen Angeboten im Oberlohmannshof aktiv. Zu den ersten Aufgaben gehörte die Betreuung des Abenteuerspielplatzes (Robinson-Spielpatz). Es folgte der Umzug in eine Wohnung mit dem Zweck der sozialen Brennpunktarbeit. Zielgruppe waren vor allem Schulkinder (Hausaufgabenbetreuung etc.) und die ergänzende Beratung der Eltern. So entwickelte die GfS im Laufe der Zeit den „Treffpunkt Oberlohmannshof". Durch die soziale Arbeit vor Ort ist die GfS stark in das Geschehen im Oberlohmannshof eingebunden.

Als Antwort auf den Zuzug geflüchteter Menschen in das Quartier eröffnete sie 2010/ 2011 die Kita in der Orionstraße. Seit etwa 2008 ist diese Kita als Familienzentrum zertifiziert. Schätzungsweise 15-20 % der Kinder kommen aus dem Oberlohmannshof. Diese Kita ist im Sommer 2018 in einen Neubau an der Eickumer Straße in direkter Nähe zum Quartier Oberlohmannshof umgezogen.

Seit 2015 betreibt die GfS darüber hinaus ein Sprachcafé zur Übung der deutschen Sprache in Sprachkursen.

Im Jahr 2016 wurde von der GfS die so genannte Quartiersbetreuung übernommen. Diese Funktion ist über ein kommunales Sonderprogramm der Stadt Bielefeld mit dem Ziel der Flüchtlingsintegration bis 2020 finanziert. Eine Mitarbeiterin agiert in diesem Sinne als „Stadtteilkoordinatorin" und hat die „Arbeitsgruppe (AG) Oberlohmannshof" initiiert, die sie auch leitet.

Die Stadtteilarbeit der GfS ist gut ausgelastet und „platzt aus allen Nähten". Bisher ist sie in einer Wohnung verortet. Geplant ist, dass die Fachstelle für Flüchtlinge mit einziehen soll.

Arbeitsgruppe (AG) Oberlohmannshof

Die Arbeitsgruppe (AG) Oberlohmannshof besteht aus Vertretern der örtlichen KiTas, ehrenamtlichen Akteuren, sozialen Trägern, Bezirksamt und der Fachstelle für Flüchtlinge sowie dem Bezirksbürgermeister als Vertreter der Bezirksvertretung Jöllenbeck. Damit wurde ein Akteurskreis initiiert, der sich mit den unterschiedlichen Problemen des Quartiers beschäftigt und versucht, kurzfristige Verbesserungen der Situation zu entwickeln. Die Arbeitsgruppe besteht etwa seit Anfang 2017 und hat sich als Austauschgremien bewährt. Aus der AG heraus wurde z. B. das Oberlohmanns-Fest und eine Aktion zum Thema Mülltrennung organisiert.

Spielen mit Kindern e. V.

Der Verein „Spielen mit Kindern“ (gemeinnütziger und öffentlich anerkannter Träger der freien Jugendhilfe) bietet regelmäßig auf der Grünfläche an der Delphinstraße ein Angebot im Oberlohmannshof. Aus einem Spielmobil, das mit Spielgeräten und -materialien ausgestattet ist, werden Aktivitäten für Kinder angeboten. Der Verein wurde am 27.03.1981 von einer Gruppe Studierender und interessierter Eltern in Bielefeld mit dem Ziel gegründet, „die Spiel- und Lebenssituation von Kindern zu verbessern“.

CVJM Jöllenbeck e. V.

Der CVJM Jöllenbeck e. V. ist einer der ältesten CVJM-Vereine in Deutschland. Er hat seine Adresse in der Schwagerstraße in Jöllenbeck und wird von vielen Jugendlichen aus dem Oberlohmannshof angesteuert. Der CVJM Jöllenbeck ist ehrenamtlich getragen und hat als einziger CVJM in Bielefeld ein Jugendangebot mit eigenem Gebäude. Etwa 15 ehrenamtliche Mitarbeiter tragen das Angebot. Darüber hinaus sind drei hauptamtliche Mitarbeiter im CVJM Jöllenbeck beschäftigt. Eine über das städtische Programm zur Flüchtlingsintegration bis 2020 finanzierte halbe Stelle verfolgt dabei über die Kooperation mit den Schulen, einem Nachhilfeangebot für die internationale Klasse der Realschule, aber auch „Streetwork“ einen aufsuchenden Ansatz. Der CVJM ist in Kooperations-/Netzwerksstrukturen mit den Schulen (intensive Zusammenarbeit mit der Hauptschule), den örtlichen Trägern (Treffpunkt Oberlohmannshof, Spielen mit Kindern e. V., Absprachen in der Stadtteilkonferenz und in der AG Oberlohmannshof), der Quartiersbetreuung und Flüchtlingsinitiative „JürIK“ eingebunden.

Ehrenamtliches Engagement

Im Stadtteil Jöllenbeck besteht ein hohes ehrenamtliches Engagement hinsichtlich der Flüchtlings- und Integrationsarbeit im Oberlohmannshof. Die Flüchtlingsinitiative JürIK organisiert u. a. ein Begegnungscafé im CVJM-Haus und übernimmt auch persönliche, ehrenamtliche Betreuung von Flüchtlingen im Oberlohmannshof. Der aktuelle Arbeitsschwerpunkt liegt beim Thema Familiennachzug.

Bezirksamt und Bezirksvertretung Jöllenbeck

Auch das Bezirksamt Jöllenbeck mit seinen Aufgabenbereichen wie Kulturangelegenheiten, Ordnungs- und Gewerbeangelegenheiten u.v.m. ist ein wichtiger Akteur im Rahmen der Entwicklug des Quartiers Oberlohmannshof und regelmäßig in den Sitzungen der AG Oberlohmannshof vertreten. Die Bezirksvertretung ist neben ihrer politischen Vertretungsfunktion ein wichtiger Akteurskreis mit Ansprechpartnern für den Oberlohmannshof.

Regionale Personalentwicklungsgesellschaft (REGE) mbH

Die Regionale Personalentwicklungsgesellschaft (REGE) mbH setzt seit April 2019, in Zusammenarbeit mit dem Kreis Herford, den Städten Enger und Spenge sowie den Jobcentern Bielefeld und Herford, ein Arbeitsmarktprojekt in Jöllenbeck, Spenge und Enger („Jö-Sp-En“) um. Es bietet Hilfestellung bei der Arbeitsplatzsuche von vorwiegend Langzeitarbeitslosen, insbesondere unter dem Apsekt der Nutzung von Beschäftigungspotenzialen im genannten Projektraum. Mit Einzelcoachings, offenen Sprechstunden und Workshops werden die Zielgruppen in ihren Handlungskompetenzen gestärkt, die individuelle Möbilität - auch über die eigenen Stadtgrenzen hinaus - befördert, um den Zugang zum Arbeitsmarkt nachhaltig zu ermöglichen. Das Beratungsbüro der REGE befindet sich im Oberlohmannshof in den Räumen der Stadtteilkoordination und der Fachstelle für Flüchtlinge. Dadurch entstehen beidseitige Synergien für die Beratung der Bewohner.

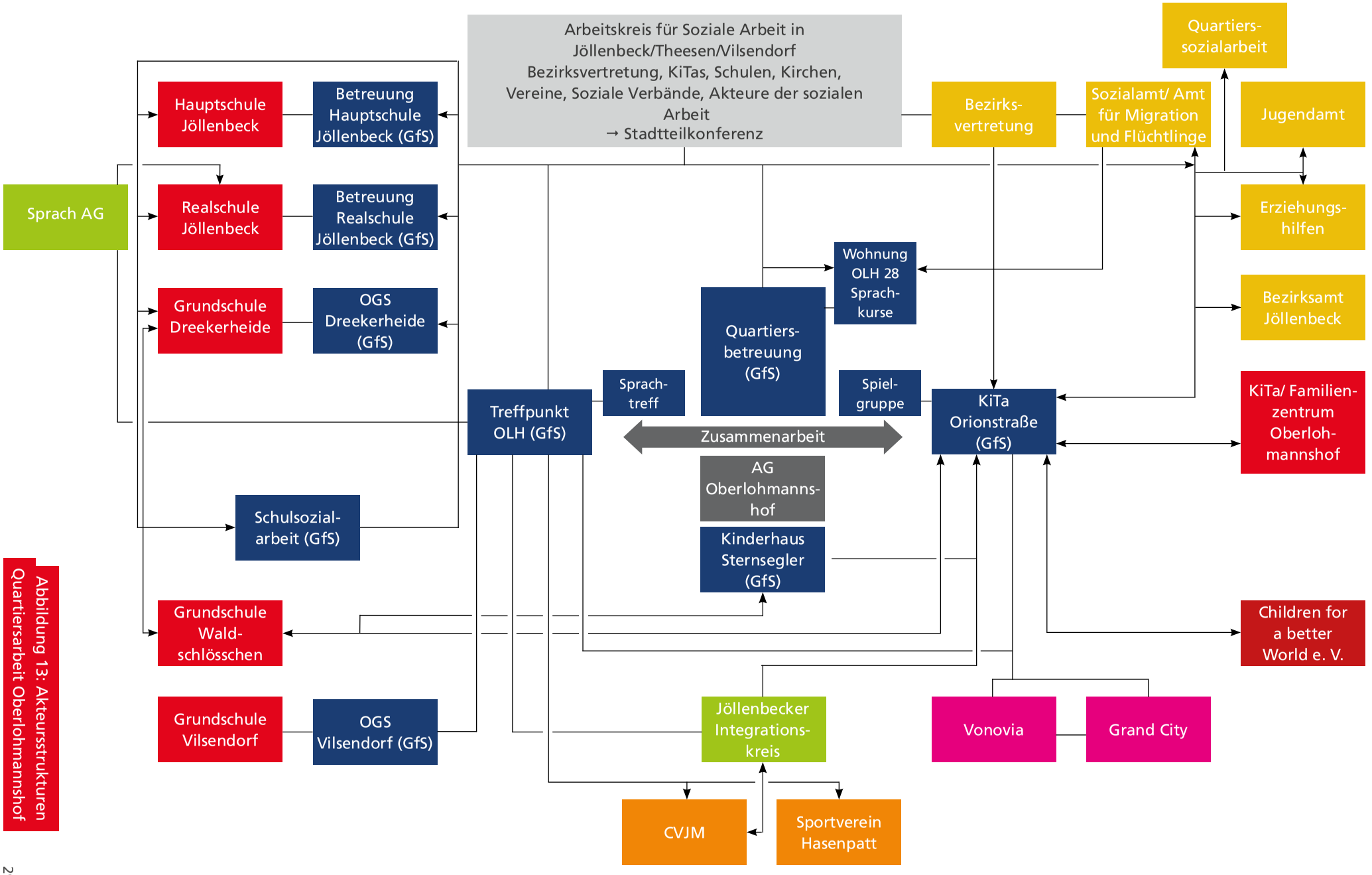
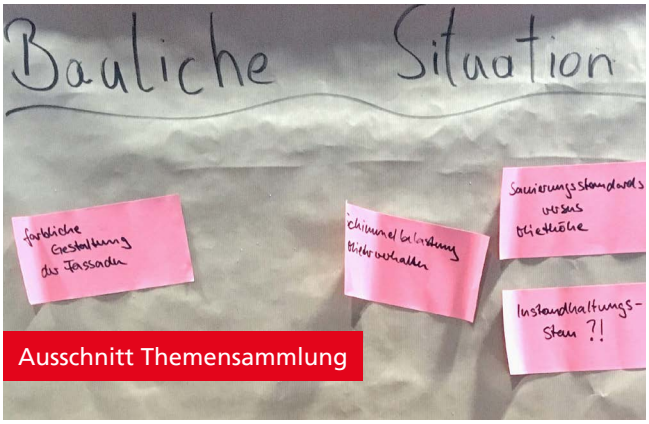


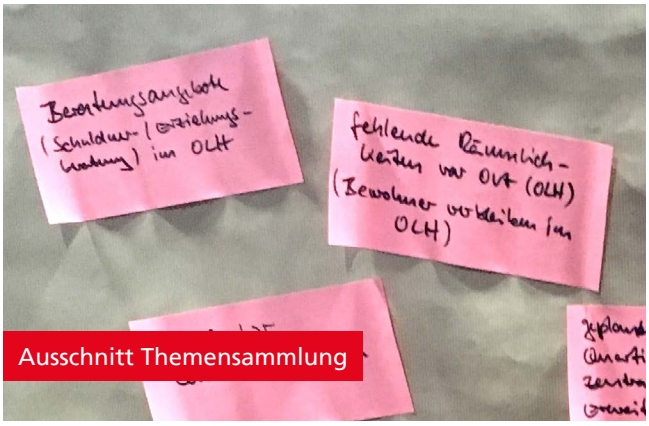
Abbildung 13: Akteursstrukturen Quartiersarbeit Oberlohmannshof

3. Beteiligung

Die Erarbeitung der Konzeptstudie ist unter Beteiligung der relevanten örtlichen Akteure entstanden. Dieses Vorgehen wurde nicht nur gewählt, um eine breite Akzeptanz und Unterstützung für die Quartierserneuerung zu erfahren. Dies ist auch von Relevanz, da die örtlichen Akteure und Betroffenen „ihr" Quartier am besten kennen und Problemlagen sehr eindeutig aufzeigen können.



Ausschnitt Themensammlung


Ausschnitt Themensammlung

3.1 Akteursgespräche

Im Rahmen der Bestandsaufnahme für die Konzeptionelle Studie für das Quartier Oberlohmannshof wurden im Mai und Juni 2018 Gespräche mit 10 lokalen Akteuren geführt. Dazu zählten sowohl Vertreter lokaler Einrichtungen (u. a. Kindergärten, Kinder- und Jugendeinrichtungen) als auch Vertreter unterschiedlicher engagierter Vereine sowie Vertreter der Wohnungswirtschaft und der städtischen Fachverwaltung. Wichtige Aspekte der Akteursgespräche waren die Einschätzungen der Gesprächspartner zur sozialen, städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Situation im Oberlohmannshof.

Image und nachbarschaftliches Zusammenleben im Oberlohmannshof

Durch seine periphere Lage im Stadtgebiet, die fehlende bzw. geringe infrastrukturelle Ausstattung sowie die Imageprobleme (Milieus, Stigmatisierung der Adresse Oberlohmannshof, Kriminalität, etc.) weist der Oberlohmannshof nach Ansicht aller Experten strukturelle Probleme auf, die auch schon aus der Analyse der statistischen Daten deutlich abzusehen sind.

Der Mietwohnungsbestand galt schon in den 1980er Jahren als „schwierig". So war er geprägt durch Leerstände, eine schwierige Belegung und die eher abgehängte Lage am Rand des Stadtbezirks Jöllenbeck und Bielefeld.

In jüngster Vergangenheit ist der Oberlohmannshof v. a. durch den Einzug von Flüchtlingen geprägt. Somit gibt es unter den Bewohnern eine hohe Anzahl unterschiedlicher Nationalitäten.

Der Oberlohmannshof ist nach Expertenmeinung eher Ankommens- und Durchgangsstadtteil für die Bewohner. Die meisten wollen den Oberlohmannshof verlassen und wünschen sich in einem anderen Stadtteil in Bielefeld eine Wohnung. Grund sei meist das schwierige Image und die abseitige Lage des Wohnquartiers. Aufgrund des angespannten Wohnungsmarktes finden sich jedoch keine adäquaten Alternativwohnungen.

Im Oberlohmannshof gibt es nach Einschätzung der Experten ein hohes, das Zusammenleben einschränkendes Konfliktpotenzial, dessen Ursachen v. a. durch die Vielzahl der Nationalitäten, kulturelle Unterschiede, sowie durch die Änderungen der Bewohnerzusammensetzung bedingten hohen Fluktuation begründet sind. Durch die hohe Fluktuation fehle auch der nachbarschaftliche Zusammenhalt im Oberlohmannshof.

Zu beobachten wäre weiterhin, dass Kinder und Jugendliche z. T. sich selbst überlassen werden. Hier könnte auch eine Erziehungsüberforderung der Eltern ein Grund sein.

Nicht vergessen werden sollte darüber hinaus mit Blick auf die allgemeinen demographischen Veränderungen die Zielgruppe der Senioren.

Die Insellage des Oberlohmannshof muss nach Ansicht der Experten aufgebrochen werden. Dies könnte z. B. durch die Realisierung und Öffnung von Infrastrukturangeboten wie etwa der Kita oder des Quartierszentrums unterstützt werden.

Wohnungswirtschaftliche Situation

Grundsätzlich ist das Wohnungsangebot im Oberlohmannshof insbesondere aufgrund der günstigen Miete marktfähig. Die periphere Lage des Quartiers ist jedoch ein großes Hemmnis für die Nachfrage.

Der Oberlohmannshof ist innerhalb des Gesamtbestandes der Vonovia SE mit ca. 160 Wohneinheiten ein eher kleines Wohnquartier. Die ehemaligen Gagfah-Bestände sind öffentlich gefördert, die Bindung läuft jedoch im Jahr 2050 aus.

Die übrigen Wohnungsbestände im Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof werden durch die Grand City Property Ltd. bewirtschaftet. Auch diese unterliegen einer öffentlichen Bindung, die jedoch in 2020 ausläuft.

Insgesamt 30 Wohneinheiten im Oberlohmannshpf sind an die Stadt Bielefeld vermietet. Die Wohnungen wurden in beiderseitigem Einvernehmen durch die Stadt beschlagnahmt

und Flüchtlingen bzw. Bedürftigen z. B. Obdachlosen zur Verfügung gestellt. Die Beschlagnahmung hat jeweils eine Laufzeit von einem Jahr. Für die Betreuung der Personen in den 30 Wohneinheiten hat die Stadt Bielefeld eine städtische Ansprechpartnerin vor Ort installiert.

Aufgrund der durch die öffentliche Förderung vorgegebenen Mietobergrenze von 5,25 EUR/qm sind im Bestand nur notwendige Instandhaltungen und Reparaturen möglich, wie z. B. der Austausch defekter Fenster oder die Beseitigung von Graffitis auf Fassaden.

Nach Aussage der Wohnungsunternehmen sind aktuell keine nennenswerten Leerstände und keine auffällige Fluktuation zu verzeichnen. Beide Unternehmen wünschen sich dennoch, dass Strategien bzw. Maßnahmen entwickelt werden, die dazu beitragen, die Bewohner länger an den Wohnstandort zu binden.

Wünschenswert wäre es, die Anrainer aus den Einfamilienhäusern, z. B. als Mitglieder der AG Oberlohmannshof, in die Entwicklung des Quartiers einzubinden. Aktuell ist in dieser Arbeitsgruppe nur ein Eigentümer aktiv.

Bauliche Mängel im Gebäudebestand

Die Wohnqualität im Oberlohmannshof ist eher gering. Dies betrifft sowohl die Wohnungen, als auch die Gebäude und den Außenbereich. Es fehlen v. a. familiengerechte Wohnungen.

Die Gebäude im Oberlohmannshof weisen einen offensichtlichen baulichen Modernisierungsbedarf auf und zudem sind die Wohngebäude nicht barrierefrei.

Ausstattungsdefizite im Wohnumfeld und bei Spielplätzen

Im Wohnumfeld fehlen Kommunikations- und Treffmöglichkeiten, an denen eine organisierte oder auch spontane Zusammenkunft möglich ist.

Ziel sollte es sein, über Infrastrukturangebote oder auch über kleinteilige Freiraumprojekte wie z. B. gemeinsames Gärtnern, die Nachbarschaft bzw. ein Gemeinwesen zu entwickeln.

Auf Grund des hohen Anteils an Familien im Quartier existiert ein hoher Bedarf an Spielflächen. Aktuell ist auch in dieser Hinsicht eine leichte Unterversorgung zu erkennen, da auch die vorhandenen Spielmöglichkeiten sich in keinem guten Zustand befinden.

Der Robinson-Spielplatz wurde nach Plänen des Umweltbetriebes im Rahmen eines Workcamps des internationalen Jugendgemeinschaftsdienstes (ijgd) bereits neu gestaltet. Die Zuwegung zum Spielplatz ist jedoch noch verbesserungswürdig. Der Spielplatz übernimmt eine wichtige Funktion im Quartier und ist ein zentrales Element in der Freiflächenversorgung.

Durch das nahe gelegene Ravensberger Hügelland sind attraktive Naherholungsmöglichkeiten im direkten Umfeld gegeben. Die ehem. Kleinbahntrasse ist als Wander-/ Radweg ausgebaut worden und wird gut frequentiert

Wunsch nach einem Quartierszentrum und einem „Kümmerer“

In den Gesprächen wiesen alle Akteure auf die wichtige Bedeutung des geplanten Quartiers-

zentrums hin. Es sei eine zentrale Maßnahme für den Oberlohmannshof.

Das Quartierszentrum soll auf dem Gelände des ehemaligen Heizkraftwerkes im Oberlohmannshof errichtet werden, das anteilig den Eigentümern des Wohnungsbestandes gehört und Ende 2017 endgültig abgeschaltet wurde.

Offen ist ein inhaltlich abgestimmtes Konzept für die konkrete Umsetzung der Nutzerwünsche und -bedürfnisse. Fest steht, dass die GfS mit ihrer Gemeinwesenarbeit für den Oberlohmannshof in das Quartierszentrum umziehen soll.

Für weitere Nutzungsmöglichkeiten sind die Ideen und Vorstellungen der Akteure vielfältig. Da es im gesamten Stadtteil Jöllenbeck keine adäquaten Versammlungs- und Treffmöglichkeiten gibt, sollen die neuen Raumkapazitäten auch für andere Gruppen aus Jöllenbeck geöffnet werden. Hierdurch wird aus Sicht der Experten das gegenseitige Verständnis bzw. die Verständigung der Bewohner untereinander gefördert und der Standort Oberlohmannshof positiv in Jöllenbeck verankert.

Aus Sicht der Experten sollte eine dauerhafte Kümmererfunktion für den Oberlohmannshof geschaffen werden. Ausgehend von der Quartiersbetreuung wäre aus Sicht der GfS eine ganze Stelle erforderlich.

3.2 Werkstattgespräche

Mit ausgewählten örtlichen Akteuren wurden zwei Werkstattgespräche durchgeführt. Die etwa zwei- bis dreistündigen Runden dienten der Diskussion der Bestandsbewertung, der Erörterung potenzieller Zielsetzungen für die Entwicklung des Untersuchungsraums Oberlohmannshof sowie dem Dialog über sinnvolle Maßnahmen. Folgende Werkstattgespräche wurden durchgeführt:

„Werkstatt Perspektiven“ am 06. Juli 2018

Im Rahmen dieser Werkstatt wurden die Perspektiven für den Oberlohmannshof anhand der vier Themenbereiche „Bauliche Situation“, „Soziales und Infrastruktur“, „Zusammenleben und Nachbarschaft“ sowie „Image und Einbindung in den Stadtteil Jöllenbeck“ umfassend diskutiert.

„Werkstatt Maßnahmen“ am 15. November 2018

Diese Werkstatt diente der Diskussion der bisherigen Untersuchungsergebnisse sowie der daraus abgeleiteten Maßnahmen. Anhand der potenziellen Handlungsfelder „Soziales und Infrastruktur“, „Gebäude und Wohnumfeld“, „Zusammenleben und Nachbarschaft“ sowie „Image und Netzwerkarbeit“ wurden die wesentlichen Strategien für den Oberlohmannshof besprochen.

Nachfolgend werden die wesentlichen Ergebnisse dargestellt:

Zielsetzung

- Stärkung des Oberlohmannshofs als Wohnort (Erhalt des Wohnungsbestandes und nachhaltige Quartiersentwicklung)
- Langfristige Bewohnerbindung
- Stärkung der Nachbarschaften
- Verbesserung des Zusammenlebens
- Stärkung der Eigeninitiative

Gebäude und Wohnumfeld

- Folgen des Auslaufens der Mietbindungen derzeit noch nicht absehbar
- Negatives äußeres Erscheinungsbild des Gebäudebestandes
- Zustand der Hausflure und Wohnungen verbesserungsfähig
- Sanierung des Gebäudebestandes in Relation zur Funktion des Wohnstandortes Oberlohmannshof als kostengünstiger Wohnort
- Energetische und klimawirksame Aspekte möglichst bei Sanierungsvorhaben berücksichtigen
- Gebäudebestand auch für ältere Bewohner attraktiv gestalten - Barrierefreiheit in und an den Gebäuden sowie auch im Wohnumfeld
- Abfallstandorte optimieren
- Sauberkeit, Grünpflege und Zustand der Spielplätze verbesserungsfähig
- Maßnahmen im Wohnumfeld um das Zusammenleben zu verbessern
- Beteiligung und die Mitwirkung an den einzelnen Maßnahmen.

Soziales und Infrastruktur

- Großer Bedarf für Quartierszentrum (Räume und Beratungsangebote)
- Entwicklung einer passgenauen Konzeption für das geplante Stadtteil-/ Quartierszentrum (Erweiterungsmöglichkeiten einplanen)
- Begegnung der Bewohner Oberlohmannshof und Jöllenbeck fördern
- Alternativangebote für unterschiedliche Zielgruppen und Nutzungen (z. B. für Jugendliche aufgrund Mangel an informellen Räumen)
- Robinson Spielplatz als Anlaufpunkt für Jugendliche und für Bewohner aus ganz Jöllenbeck aufwerten
- Versorgung mit öffentlichen Spielplatzangeboten im Oberlohmannshof zu gering
- Ältere Menschen als Zielgruppe
- Austausch zwischen den Generationen fördern
- Versorgung mit Kindergartenplätzen seit Eröffnung des Kinderhauses Weltenbummler sehr gut - zusätzliche Infrastruktur nicht erforderlich
- Wohnungsunternehmen als wichtige Partner in der Weiterentwicklung des öffentlich nutzbaren Freiraums

Zusammenleben und Nachbarschaft

- Bedeutung eines Quartiersmanagements als sehr hoch eingeschätzt
- Zusammenleben und Mieterbindung durch gemeinsame Veranstaltungen, Aktionen und Projekte stärken (z. B. Nachbarschaftsgärten, gemeinsamer Aufräumtag, Festveranstaltungen oder auch themenspezifische Gesprächsrunden)
- Integration von Zugezogenen verstärken
- Talente der Bewohner des Oberlohmannshofs stärker herausstellen z. B. durch Kunst- und Kulturangebote
- Akteure aus dem Stadtteil Jöllenbeck stärker in das Quartier einbinden
- Sensible Belegung der Wohnungen mit klarer Strategie

Image und Netzwerkarbeit

- Für Netzwerkarbeit anstehende Diskussion über das inhaltliche Konzept für das Stadtteil-/ Quartierszentrum nutzen - Erweiterung des Personen- und Akteurskreises
- Diskussion über das Quartier Oberlohmannshof aufrechterhalten - AG Oberlohmannshof adäquates Gremium
- Dialog mit den örtlichen Wohnungsunternehmen weiterführen
- Öffentlichkeitsarbeit gezielt mit positiven Beispielen aus dem Oberlohmannshof
- Stärken des Oberlohmannshofs für den Stadtteil Jöllenbeck einsetzen
- Passende Förderzugänge für die Weiterentwicklung des Oberlohmannshofs offensiv und konsequent nutzen
- Zugang zur Städtebauförderung für den Oberlohmannshof klären und bei entsprechender Unterstützung angehen

4. Zielsystem

Für das Untersuchungsgebiet Oberlohmannshof lässt sich aus den vorhergehenden Analyseschritten folgendes Zielsystem als Basis für die weiteren Entwicklungsschritte zur Erneuerung des Quartiers ableiten:

Übergeordnetes Leitbild

Der Oberlohmannshof ist ein Wohnort mit guter Nachbarschaft und einem hohen Freizeitwert durch seine Lage im Grünen sowie Lebensmittelpunkt für viele Nationalitäten.

Oberlohmannshof

Handlungsfeld A:
Gebäude und Wohnumfeld

- Bauliche Sanierungsbedarfe sind behoben, der gestalterische und möglichst auch energetische Zustand des Gebäudebestandes ist verbessert.
- Das Wohnumfeld ist zielgerichtet aufgewertet.
- Die bezahlbaren Wohnungsangebote sind für Familien und Senioren geeignet.
- Die Bewohner wohnen lange und gerne im Oberlohmannshof.

Handlungsfeld B:
Öffentlicher Freiraum

- Der Robinson-Spielplatz hat eine Jugendhütte/-raum (Ergänzung/Ausdehnung der aktuellen Maßnahmen) und ist über die Zuwegungen besser zu erreichen.
- Die Spiel- und Bolzfläche an der Delphinstraße ist aufgewertet.
- Ein Quartiersplatz ist im Oberlohmannshof entstanden.

Handlungsfeld C:
Soziales und Infrastruktur

- Das neu errichtete Stadtteil-/ Quartierszentrum bietet Räume für Treffen, Veranstaltungen, Feiern und Beratungsangebote.
- Jugendräume und/oder ein Mädchen-Treffpunkt sind auf Grundlage der Beteiligung der Jugendlichen geschaffen.
- Es gibt nicht-investive Förderzugänge für soziale Angebote (z. B. Schuldner-, Erziehungsberatung).

Handlungsfeld D:
Zusammenleben und Nachbarschaft

- Eine gezielte und sensible Belegungsstrategien wird umgesetzt.
- Die Eigenverantwortung der Bewohner ist aktiviert und gestärkt.
- Es gibt zahlreiche Aktionen und Feste, die auch von den Bewohnern aus Jöllenbeck besucht werden.
- Der Austausch zwischen den Generationen und den Menschen unterschiedlicher Herkunft ist verbessert.
- Das in Jöllenbeck bestehende Ehrenamt hat seine Aktivitäten auf den Oberlohmannshof ausgeweitet und dadurch das Engagement der Bewohner gestärkt.

Handlungsfeld E:
Image und Netzwerkarbeit

- Eine Kümmererfunktion für das Quartier Oberlohmannshof ist langfristig eingerichtet.
- Ein inhaltliches Konzept ist für das Stadtteil-/ Quartierszentrum erarbeitet.
- Die Netzwerkarbeit in der AG Oberlohmannshof wird fortgesetzt.
- Es gibt ein ausreichendes Budget für Öffentlichkeitsarbeit, um die positiven Ereignisse aus dem Oberlohmannshof in unterschiedlichen Medien zu kommunizieren.

5. Maßnahmen

Die Maßnahmen zur Aufwertung des Untersuchungsgebietes Oberlohmannshof sind Ergebnis der örtlich durchgeführten Erhebungen, Analysen des Status Quo sowie der intensiven Diskussionen mit lokalen Akteuren zur Situation im Untersuchungsgebiet. Insofern baut das Maßnahmentableau auf einer fachlich fundierten Analyse sowie der Einbindung der örtlichen Expertise auf und leitet sich aus den formulierten Zielsetzungen ab. Im Sinne einer integrierten Strategie sind aber auch ergänzende Handlungserfordernisse z. B. zur Behebung sozialer Schieflagen für die Umsetzung mitzudenken. Entsprechende Maßnahmen sollten im späteren Erneuerungsprozess entlang der aufgezeigten strategischen Ansatzpunkte sowie der dargestellten Zielgruppen und deren Bedarfen zielgenau entwickelt und möglichst parallel umgesetzt werden.

Insgesamt fünf Handlungsfelder zur Strukturierung des Maßnahmenprogramms werden definiert, die als zentral für die weitere Entwicklung des Quartiers Oberlohmannshof angesehen werden:

- Gebäude und Wohnumfeld
- Öffentlicher Freiraum
- Soziales und Infrastruktur
- Zusammenleben und Nachbarschaft
- Image und Netzwerkarbeit

Die hierzu jeweils erarbeiteten Maßnahmen werden in den nachfolgenden, nach Handlungsfeldern gegliederten Kapiteln beschrieben.

5.1 Handlungsfeld „Gebäude und Wohnumfeld“

Der Oberlohmannshof dient vorrangig der Wohnnutzung und ist durch einen hohen Bestand an Mietwohnungsgebäuden geprägt. Das Wohnungsgemenge ist durch einen sehr hohen Anteil an mittelgroßen Wohnungen geprägt, wodurch bestimmte Haushalte (größere Familien mit mehreren Kindern, Singlehaushalte) keinen geeigneten Wohnraum finden. Der Gebäudebestand weist die für die Bauepoche der 60er/70er Jahre typischen Merkmale und Mängel (z. B. energetische Situation, fehlende Barrierefreiheit, Gestaltungsqualität Fassaden etc.) auf. Im begrenzten Umfang haben die Unternehmen in den letzten Jahren bestimmte Investitionen, wie z. B. die Erneuerung von Haustüren vorgenommen. Allerdings sind keine umfassenden Sanierungsmaßnahmen erfolgt. Als letzte größere Maßnahme wurde die Wärmeversorgung für sämtliche Gebäude im Geschosswohnungsbau umgestellt. Zudem führen beide Unternehmen Wohnungsmodernisierungen im Zuge des Mieterwechsels durch. Allerdings sind bestimmte Instandsetzungs-/Modernisierungebedarfe, wie z. B. die Erneuerung von Fenstern oder der Zustand der Treppenhäuser und Hausflure, auch von außen deutlich ablesbar. Für größeres Aufsehen haben in den letzten Jahren die technischen Probleme in einzelnen Gebäuden (Entwässerung, Belüftung) gesorgt, die zu Feuchteschäden in einzelnen Wohnungen geführt haben.

Einen weiteren deutlichen Erneuerungsbedarf weist der Zustand der privaten Freiflächen hinsichtlich ihrer Gestalt- und Aufenthaltsqualität auf. Derzeit sind von beiden Eigentümern in den nächsten Jahren keine umfassenden Sanierungsmaßnahmen geplant. Wenn Maßnahmen geplant werden, ist in jedem Fall abzuwägen, inwieweit einzelne Maßnahmen zu Mietsteigerungen führen. Ein wichtiges Ziel sollte es sein, den mietpreisgünstigen Wohnraum zu erhalten und eine Verdrängung der heutigen Bewohnerschaft zu verhindern.

Laufende Instandsetzungen und Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes der Gebäude

Für den ganzheitlichen Erneuerungsansatz im Oberlohmannshof ist es unerlässlich, dass Mängel an den Wohngebäuden und Wohnungen durch die laufende Instandhaltung behoben werden. Auch wenn derzeit keine größeren Investitionen der Wohnungsunternehmen geplant sind, sollte geprüft werden ob Fenster und beispielsweise auch die Fassadenbänder im Bereich der Treppenhäuser erneuert werden können. Der schlechte Zustand dieser Bauteile führen nicht nur zu einem Verlust an Wohnqualität, sondern tragen zum negativen Erscheinungsbild der Wohngebäude bei. Zusammen mit Maßnahmen in den anderen Bereichen der Fassade (Säuberung, Farbgestaltung) könnte der Gesamteindruck der Wohngebäude und damit der Gesamteindruck der Wohnanlage deutlich gehoben werden.

Eine energetische Ertüchtigung der Gebäude (Dämmung Dächer, untere Geschossdecke und Fassade) wäre selbstverständlich wünschenswert, erscheint derzeit aber unrealistisch. Technische Lösungen sind für den Gebäudetypus mit Vorhangfassade aufwändig und kostenintensiv und sind derzeit nicht geplant. Vergleichbare Fälle haben gezeigt, dass hier vielfach das Mietpreisniveau nach Abschluss der Maßnahmen deutlich gestiegen ist.

Erneuerung der privaten Freiflächen und des Wohnumfeldes

Maßnahmen im Wohnumfeld sind grundsätzlich deutlich weniger kostenintensiv als Erneuerungsmaßnahmen an den Gebäuden. Dennoch können diese Maßnahmen wesentlich zu einem besseren Gesamteindruck der Wohnanlage beitragen. Zudem kann die Nutzbarkeit der Freiflächen deutlich erhöht und positive soziale Wirkungen erreicht werden. In weitergehenden Gesprächen mit den Wohnungsunternehmen sollte geprüft werden, ob unternehmensübergreifend ein Rahmenkonzept für Erneuerungsmaßnahmen auf den grundstücksbezogenen Freiflächen erarbeitet und einzelne Maßnahmen in den Folgejahren umgesetzt werden können. Zentrale Themen in der Rahmenkonzeption sollten sein:

- Überprüfung und Verbesserung der Wegeführung. Hierdurch sollten Alltagswege und die Orientierung innerhalb des Siedlungsbereiches verbessert werden. Zudem können Barrieren (Absätze, Treppen, Stufen im Hauseingangsbereich) abgebaut werden.
- Anlage und Aufwertung von Spiel- und Aufenthaltsflächen. Die ursprünglich angelegten Spielbereiche für Kleinkinder sollten möglicherweise in ihrer Anzahl rückgebaut, in ihrer Qualität allerdings deutlich aufgewertet werden. Dabei sollten im Vorfeld der Planung die genaue Lage dieser Spielpunkte geprüft und Aspekte der ausreichenden Pflege berücksichtigt werden.

Fortsetzung siehe nachfolgende Seite

Fortsetzung „Erneuerung der privaten Freiflächen und des Wohnumfeldes“

- Einrichtung von Gemeinschafts- und Mietergärten. Durch die Anlage derartiger Gärten wird nicht nur eine Verbesserung des äußeren Erscheinungsbildes erreicht. Erfahrungsgemäß tragen sie zudem zu einer Stärkung der Nachbarschaft und des Zusammenlebens bei und bringen viele positive soziale Effekte mit sich.
- Neuordnung und Gestaltung der Standorte für Abfall- und Wertstoffcontainer. Die Lage der Standorte sollte im Zuge der Rahmenkonzeption überprüft und neue Formen der Standortgestaltung gefunden werden. Zu prüfen ist auch, ob innovative Wege der Abfallvermeidung, wie das frühere Projekt aus den 90er Jahren am Oberlohmannshof zur Kompostierung wieder aktiviert werden kann.
- Gestaltung der Siedlungsränder. An den Randbereichen des Geschosswohnungsbaus an der Schnittstelle zu den umliegenden Einfamilienhausgebieten könnten einfache Maßnahmen, wie beispielsweise der Rückschnitt der Vegetation und die Anlage von Blumenwiesen (Einsatz von Blumenzwiebeln) ebenfalls zu einer Verbesserung des Erscheinungsbildes beitragen.
- Beteiligung der Bewohnerschaft. Bereits an den Planungen zum Rahmenkonzept für das Wohnumfeld sollte die Bewohnerschaft beteiligt werden. Auch bei der Detailplanung und Umsetzung einzelner Maßnahmen sollten Beteiligungsformate erprobt werden, um unterschiedliche Zielgruppen intensiv teilhaben zu lassen und so die Akzeptanz der Maßnahmen und die Identifikation der Bewohnerschaft mit der Siedlung zu steigern.

5.2 Handlungsfeld „Öffentlicher Freiraum“

Im Bereich des Geschosswohnungsbaus im Oberlohmannshof befinden sich die meisten Flächen im Eigentum der privaten Wohnungsunternehmen. Abseits der Verkehrsflächen gibt es nur wenige Flächen, die als öffentlicher Freiraum genutzt werden können. Diese bieten allerdings durchaus beachtliches Entwicklungspotenzial, um Orte der Begegnung, der Kommunikation und für Spiel- und Freizeit für die Bewohnerschaft in Oberlohmannshof zu schaffen. Die Entwicklung dieser Bereiche sollte in Abstimmung zu den Maßnahmen auf den privaten Freiflächen erfolgen.

Aufwertung Spiel- und Bolzplatzfläche

In der Siedlungsmitte an der Delphinstraße hat die Stadt Bielefeld Flächen gepachtet und eine Spiel- und Bolzplatzfläche geschaffen. Die Ausstattung der Fläche mit Spielgeräten und Sitzbänken und auch das äußere Erscheinungsbild können deutlich verbessert werden, um den Spielwert und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Während Spielangebote für kleine Kinder besser wohnungsnah auf den privaten Freiflächen herzustellen sind, wäre hier zu prüfen, für welche Altersgruppen dieser Bereich ausgestattet werden sollte.

Aufwertung Bushaltestelle zum Quartiersplatz

Im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang zur oben genannten Spiel- und Bolzplatzfläche steht der Bereich rund um die Bushaltestelle an der Delphinstraße. Er ist heute aufgrund seiner Funktion als Haltestelle ein zentraler Anlaufpunkt in der Siedlung. In Zusammenhang mit den angrenzenden öffentlichen Flächen bietet sich die Chance, den gesamten Bereich zu einem Quartiersplatz zu entwickeln. Eine Überplanung der Fläche sollte eine offene, attraktive Gestaltung und eine Ausstattung vorsehen, die Möglichkeiten des Verweilens und des Aufenthalts für unterschiedliche Bewohnergruppen bieten.

Weiterentwicklung Robinson-Spielplatz

Der Robinson-Spielplatz ist seit vielen Jahren ein wichtiger Anlaufpunkt im Außenbereich für Kinder und Jugendliche aus dem Oberlohmannshof. Im letzten Sommer wurde der Bereich im Rahmen eines internationalen Projektes durch erste Maßnahmen bereits aufgewertet. Darüber hinaus bietet er aber auch weiterhin einiges Entwicklungspotenzial, um ihn insbesondere für die Zielgruppe der älteren Kinder und Jugendlichen attraktiver zu gestalten. Neben einer weiteren Ergänzung der Ausstattung wäre auch die Orientierung hin zum Robinson Spielplatz und die Zuwegung selbst zu verbessern. Die heute dort noch vorhandene Jugendhütte ist mittlerweile stark baufällig und muss abgebrochen werden. Der Abbruch soll in der ersten Jahreshälfte 2019 erfolgen. In Rückkoppelung mit der Zielgruppe der Jugendlichen ist herauszufinden, in welcher Form - z. B. durch eine neue Hütte oder einen anders gestalteten Aufenthaltsort - ein entsprechendes Angebot für Jugendliche geschaffen werden kann.

5.3 Handlungsfeld „Soziale Infrastruktur und Quartierszentrum“

Bereits heute gibt es im Oberlohmannshof mit den Kitas, der Quartiersbetreuung und dem Treffpunkt wichtige gut funktionierende Anlaufstellen und Beratungsangebote. Diese Stellen müssen auch für die Zukunft gesichert sein und die vorhandenen Beratungs- und Unterstützungsangebote ausgebaut werden. Die geplante Errichtung des Quartierszentrums bietet die Chance, einen sozialen Kristallisationspunkt in der Siedlung zu errichten und die verschiedenen Angebote in einem baulich attraktiven Zentrum unter einem Dach zusammenzubringen und somit einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Gemeinwesens und der Identifikation in der Siedlung zu liefern.

Ausbau der sozialen Beratungs- und Unterstützungsangebote

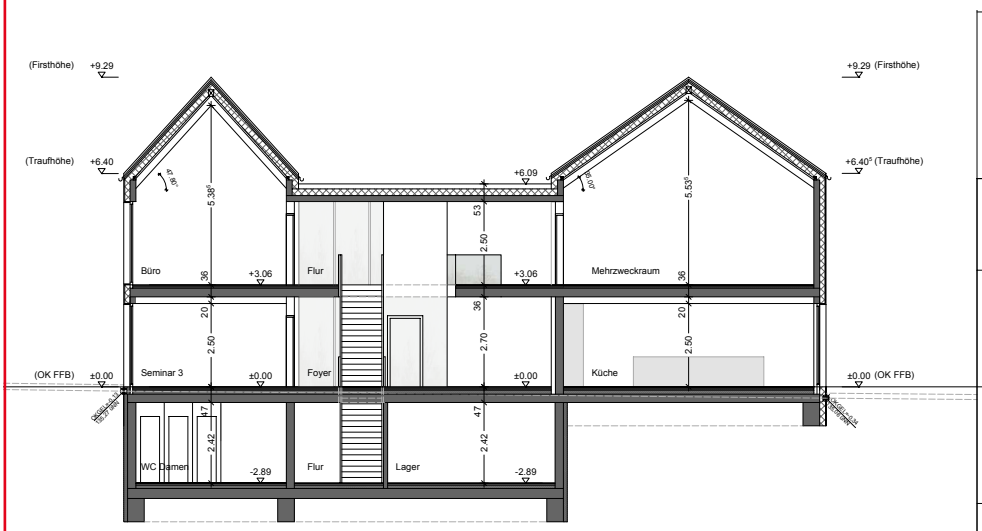
Von entscheidender Bedeutung ist die Fortsetzung der Quartiersbetreuung und der sozialen Arbeit im Treffpunkt. Eine Bereitstellung der hierfür notwendigen finanziellen Ressourcen ist unerlässlich. Die Gemeinwesenarbeit hat sich in den Jahren ihres Bestehens stetig weiterentwickelt. Es ist zu prüfen, wie unter den gegebenen räumlichen Bedingungen weitere Angebote beispielsweise wie der Sprachvermittlung über sogenannte Stadtteilmütter oder die dringend benötigte Schuldner- und Erziehungsberatung etabliert werden können.

Errichtung Quartierszentrum Oberlohmannshof

Da die vorhandenen Räumlichkeiten in den Wohnungen im Geschosswohnungsbau für die sozialen Angebote (s.o.) dem Bedarf nicht gerecht werden, wird daher von den Akteuren im Oberlohmannshof seit einigen Jahren der Bau eines neuen Quartierszentrums gewünscht. Die Realisierung des Quartierszentrums wird als zentrale Maßnahme zur Stabilisierung und langfristigen Aufwertung der Siedlung Oberlohmannshof eingeschätzt. Damit sollen neue Raumkapazitäten für das Gemeinwesen mit einer besseren Ausstattung geschaffen werden. Für den Neubau ist die Fläche des nicht mehr benötigten Heizkraftwerkes in den Blick geraten.

Das geplante Zentrum soll nicht nur Treffpunkt für die Bewohnerschaft aus dem Oberlohmannshof, sondern auch für Bewohner und Gruppen aus den benachbarten Siedlungsbereichen in Jöllenbeck geöffnet sein. Hier sollen die Beratungs- und Betreuungsangebote gebündelt sowie multifunktional nutzbare Raumkapazitäten für vereinsgetragene Aktivitäten oder bürgerschaftliches Engagement bereitgehalten werden. Es sollen Räume für Treffen, Veranstaltungen und Feierlichkeiten entstehen. Ein Architekturentwurf ist erarbeitet. Die Planung sieht ein Gebäude mit einer Nutzfläche von ca. 400 qm vor.

Die Stadt Bielefeld hat sich erfolgreich um Mittel aus dem Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ beworben, so dass der Förderzugang für die Baumaßnahme Quartierszentrum über die Städtebauförderung gesichert ist.



Schnitt A-A

Verteiler									
		5							
		4							
		3							
		2							
	Entwurf, 15.02.2018	1							
	Bauantrag, 20.12.2017	0							
	Datum, Änderung	Index	Bauherr	Bauamt	Entw.	FI Statik	TGA HZG	TGA SAN	TGA ELT	BS

Projekt	Neubau eines Stadtteilzentrums Wegastraße, 33739 Bielefeld Flur: 6, Flurstück: 1034
Bauherr	Der Bauherr: Bielefeld, den 15.02.2018
Architekt	dievernicharchitektur+ Dipl.-Ing. Arch. Wolfgang Dievernich Sudbrackstr. 12 33611 Bielefeld Der Architekt: Bielefeld, den 15.02.2018 AKNW Nr. A36413
Plan	Schnitt VORABZUG vorbehaltlich der Freigabe durch die Bauherren

Projekt	Blattgr.	CAD-Nr.	Maßstab	Plannummer	Phase	Index
17002	A3	-	1:100	S00	-04	-1

Abbildung 14: Entwurf Quartierszentrum Oberlohmannshof - Gebäudeschnitt

5.4 Handlungsfeld „Zusammenleben und Nachbarschaft“

Die Bewohner des Oberlohmannshofs haben ihre Wurzeln in unterschiedlichsten Nationalitäten, sind vielfach durch Fluchterfahrungen geprägt und kommen aus verschiedensten kulturellen Zusammenhängen. Darüber hinaus weist die geringe Wohndauer der Mieter im Oberlohmannshof auf eine erhöhte Fluktuation der Mieterschaft hin. Ein harmonisches Zusammenleben und eine intakte sowie lebendige Nachbarschaft können in einem solch bewegten Umfeld nur schwer entstehen.

Das Nebeneinander von Menschen mit unterschiedlichsten Erfahrungshintergründen birgt zudem ein hohes Konfliktpotenzial. Unbegleitete minderjährige Flüchtlinge, Menschen mit unterschiedlichen kulturellen Identitäten oder auch ehemals obdachlose Bewohner können funktionierende Hausgemeinschaften beeinträchtigen. Eine hohe Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die zielgerichtete und sensible Steuerung der Belegung der Wohnungen. Hier sind die Wohnungsunternehmen und auch die Stadt Bielefeld gleichermaßen gefordert, in enger Abstimmung die nachbarschaftlichen Beziehungen in den einzelnen Mehrfamilienhäusern durch eine angepasste Belegung zu fördern und Belastungen zu reduzieren.

Eine wesentliche Zielsetzung für die weitere Entwicklung des Quartiers Oberlohmannshof ist die Intensivierung der Bindung der Bewohner an ihren Wohnort. Hierzu muss die Zufriedenheit der Mieter mit ihrem Wohnort erhöht werden. Dies geschieht zum einen über bauliche Maßnahmen. Ein Wohlgefühl am Wohnstandort entsteht zum anderen aber v. a. durch positive soziale Bindungen.

Insofern sind Maßnahmen zur Verbesserung des Zusammenlebens und der Nachbarschaft von großer Bedeutung für die Verbesserung der Situation Oberlohmannshof. Hierdurch werden die Wohnzufriedenheit und damit die Bindung an den Wohnstandort gefördert.

Durchführung gemeinschaftlicher Aktionen und Aktivitäten

Die Selbstverantwortung der Bewohner kann u. a. dadurch aktiviert und erhöht werden, in dem das Wohnumfeld selbst gestaltet und in seinem Erscheinungsbild erhalten wird. Hier können angeleitete Projekte wie die Einrichtung und Bewirtschaftung von Nachbarschaftsgärten ein möglicher Baustein sein.

Gemeinsam durchgeführte Aktivitäten wie z. B. ein Aufräumtag kann dazu beitragen, dass die Bewohner sich stärker mit ihrem Wohnumfeld identifizieren und auch darauf achten, dass die Grün- und Freiflächen in einem guten Zustand erhalten bleiben.

Darüber hinaus kann über Patenschaften für Flächen/Plätze auch eine stärkere Eigenverantwortung entwickelt werden. Nicht zuletzt ist es auch denkbar, zu bestimmten Themen Gesprächsrunden für die Bewohner einzuberufen, die das gegenseitige Verstehen und Verständnis fördern.

Alle diese Aktivitäten und Aktionen bedürfen einer koordinierenden Hand. Hier könnte die Quartiersbetreuung eine initiierende Rolle einnehmen und die sich bildenden Kommunikationsstrukturen im weiteren Verlauf intensivieren. Sinnvoll ist auch, das vorhandene ehrenamtliche im Oberlohmannshof sowie auch im Stadtteil Jöllenbeck in gemeinsame Aktionen einzubinden.

Förderung des Austausches zwischen den Generationen, Nationen und Kulturen

Der Oberlohmannshof ist nicht nur durch die Vielzahl unterschiedlicher kultureller Hintergründe der Bewohner gekennzeichnet. Wie überall ist auch ein Nebeneinander von Jung und Alt zu verzeichnen. Über gemeinsam durchgeführte Kulturprojekte zum Mitmachen könnte das Verständnis zwischen den Menschen aus unterschiedlichen Nationalitäten verbessert werden. Auch die Durchführung weiterer Festveranstaltungen oder die Ergänzung des bestehenden Sommerfestes mit kulturellen Aktivitäten kann den Austausch der Menschen unterschiedlicher Herkunft fördern. In dem ältere Menschen zur Mitarbeit gewonnen werden, können diese in das Zusammenleben leichter integriert werden.

Auch für diese Aktivitäten ist eine koordinierende Stelle erforderlich, die möglicherweise in der Funktion der Quartiersbetreuung besteht.

5.5 Handlungsfeld „Image und Netzwerkarbeit“

Im Oberlohmannshof besteht eine gut funktionierende Netzwerkarbeit, die mit der Einrichtung der Funktion Quartiersbetreuung/ Stadtteilkoordination noch verbessert wurde. Die Abstimmung der einzelnen Akteure, Einrichtungen und Institutionen ist essentiell für eine nachhaltige Quartiersentwicklung. Mit der Realisierung des geplanten Quartierszentrums kann die Quartiersarbeit nicht nur professioneller aufgestellt werden, sondern auch noch einen „Schub“ erhalten.

Die Arbeit im Quartier wird sich über die Zeit positiv auf das negative Image es Quartiers auswirken. Ein Imagewandel ist nur mit geduldiger Ausdauer zu schaffen. Wichtige Grundlage für eine positive Wende sind aber auch konkrete, v. a. bauliche Veränderungen. Insofern kann Imagearbeit i. S. von Öffentlichkeitsarbeit nur begleitend wirken. Die nachhaltige Quartiersentwicklung wird aber durch die Netzwerkarbeit und die begleitende Image-/ Öffentlichkeitsarbeit entscheidend unterstützt und in die richtigen Bahnen gelenkt.

Längerfristige Einrichtung einer Kümmererfunktion

Die Zusammenarbeit der Akteure im Quartier Oberlohmannshof weist eine solide Basis auf. Die Einrichtung einer Stadtteilkoordination/ Quartiersbetreuung hat die Netzwerkarbeit weiter intensiviert. Zusätzlich hat die Einrichtung der AG Oberlohmannshof einen großen Beitrag zur Vernetzung der Akteure geleistet. Die Arbeit der Quartiersbetreuung ist insofern ein wichtiger Baustein für die Netzwerkarbeit im Oberlohmannshof. Die gemeinsamen Aktivitäten und Aktionen, die Abstimmung der jeweiligen Arbeit hat darüber hinaus eine positive Wirkung auf das Image des Oberlohmannshofs. Daher gilt es, dies zu sichern und die Netzwerkarbeit in der AG Oberlohmannshof fortzusetzen. Ein aktueller Aufhänger für die Intensivierung der Netzwerkarbeit könnte die Diskussion über das inhaltliche Konzept zur Ausgestaltung des Stadtteil-/Quartierszentrums sein.

Die Funktion Stadtteilkoordination/ Quartiersbetreuung sollte möglichst längerfristig gesichert werden. Aktuell ist die Aufgabe bis zum 31. Juli 2020 finanziert. Um eine Weiterführung zu gewährleisten, müssen passende Finanzierungsmöglichkeiten geprüft werden. Möglicherweise beteiligen sich auch die Wohnungsunternehmen an der Finanzierung. Mit der Stadtteilkoordination/ Quartiersbetreuung kann das Quartier weiter stabilisiert werden, wodurch eine bessere Vermietung der Bestände und eine dauerhafte Mieterbindung realistisch ist, was für die Wohnungsunternehmen einen direkten Mehrwert der Finanzierung darstellt.

Gezielte Öffentlichkeitsarbeit

Im Quartier Oberlohmannshof finden schon heute viele positive Aktionen und Aktivitäten statt. In der Öffentlichkeit überwiegt aber die negativ belastete Sichtweise auf das Quartier, die auch dazu beiträgt, dass der Oberlohmannshof häufig eher gemieden wird. Um das Quartier in der Öffentlichkeit zu präsentieren, sollte ein Budget für Öffentlichkeitsarbeit eingerichtet werden. Unterschiedlichste Medien (print und digital) sollten genutzt werden. Das Budget wäre z. B. für die Entwicklung eines wiedererkennbaren Außenauftritts des Oberlohmannshof, vielleicht auch für die Einrichtung einer Internetseite, die Erstellung von Druckerzeugnissen wie Ankündigungsplakaten u. ä. sowie auch für entstehende Sachkosten zur Durchführung von Aktionen und Festen zu verwenden. Die Verwaltung der Mittel könnte im Aufgabenbereich der Stadtteilkoordination/ Quartiersbetreuung liegen. Die Finanzmittel könnten evtl. auch über die Wohnungswirtschaft anteilig zur Verfügung gestellt werden. Um die Öffentlichkeitsarbeit mit Leben zu füllen, sollten auch Aktionen und Feste im Oberlohmannshof organisiert und durchgeführt werden. Das seit über 30 Jahren durchgeführte Sommerfest im Oberlohmannshof ist ein Anknüpfungspunkt und Vorbild für weitere Festaktivitäten.

6. Ausblick

Das Quartier Oberlohmannshof wurde im „Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld“ aus dem Jahr 2007 als Beobachtungsgebiet eingestuft. Aufhänger waren die damals vorhandenen Wohnungsleerstände, städtebaulichen Mängel, baulichen Mängel im Wohnungsbestand sowie im Wohnumfeld und einen Bedarf an Integrationsleistungen. Der im Jahr 2015 fertiggestellte Bericht „Monitoring, Evaluation und Umsetzungsbericht“ zum ISEK Bielefeld hat zwar eine durch Zuzug und Familiennachzug von Personen mit Fluchterfahrung gestiegene Einwohnerzahl und eine hierdurch verringerte Zahl an Wohnungsleerständen für das Quartier ermittelt, aber gleichzeitig betont: „In städtebaulicher Hinsicht hat sich die Wohnsiedlung Oberlohmannshof nur wenig verändert, wenngleich erste Erneuerungsmaßnahmen durchgeführt wurden.“ Letztlich weist der Bericht darauf hin, dass das Quartier Oberlohmannshof aufgrund der bestehenden Herausforderungen im Hinblick auf die erforderliche soziale Integration und (städte-)baulichen Handlungsbedarfe einer besonderen Aufmerksamkeit bedarf.

Positive Ansätze der Quartiersentwicklung im Oberlohmannshof

Neben den immer noch existierenden Herausforderungen bestehen im Quartier Oberlohmannshof bereits einige positive Ansätze, an die eine integrierte Herangehensweise bei der Weiterentwicklung des Quartiers ansetzen kann. Dies sind v. a. die bestehenden sozialen Angebote und Einrichtungen, das ehrenamtliche Engagement sowie die in der jüngsten Vergangenheit intensivierte Vernetzung der örtlichen Akteure.

Eine zentrale Rolle übernimmt hierbei die seit Anfang 2016 vor Ort aktive Stadtteilkoordination/ Quartierbetreuung, auf deren Initiative die „Arbeitsgemeinschaft Oberlohmannshof“ gegründet wurde. Das Gremium hat dazu beigetragen, dass das jeweilige sozial-integrative Engagement im Quartier Oberlohmannshof zwischen den Akteuren - Gesellschaft für Sozialarbeit e. V., CVJM Jöllenbeck e. V., Spielen mit Kindern e. V., Stadtverwaltung Bielefeld, Bezirksvertretung sowie ehrenamtlicher Initiativen wie z. B. JürIK - zielgerichtet abgestimmt wird. Letztlich haben sich die Arbeitsstrukturen zwischen den Akteuren mit der Gründung intensiviert.

Ein Output dieser gemeinsamen Arbeit ist der klar formulierte Wunsch nach einem Quartiers-/ Stadtteilzentrum. Für dieses Vorhaben besteht ein Architekturentwurf und die Stadt Bielefeld hat Ende 2018 eine Förderzusage im Rahmen des Investitionspaktes „Soziale Integration im Quartier“ zur Realisierung der Einrichtung in Aussicht gestellt bekommen. Mit der Realisierung des Quartiers-/ Stadtteilzentrums ist eine Verbesserung der Raumangebote sowie eine Ausweitung und Weiterentwicklung der sozialen Angebote möglich. Darüber hinaus kann die Einrichtung dieses Zentrums einen Schritt zur Öffnung des Quartiers in Richtung der Bewohner von Jöllenbeck darstellen.

Mit der Eröffnung der Kindertagesstätte Weltenbummler wurde die soziale Infrastruktur im Quartier Oberlohmannshof stark verbessert. Die im Sommer 2018 eröffnete neue Einrichtung ist „Ersatz“ für die bisherige Kindertagesstätte Orionstraße, die in beengten räumlichen in bestehenden Wohnungen

im Quartier Oberlohmannshof bestand. Insofern wurden die räumlichen Bedingungen der Kinderbetreuung optimiert und insgesamt hat sich das auch quantitativ durch eine Erhöhung der Betreuungsplätze das Angebot an Kinderbetreuungseinrichtungen verbessert.

Trotz dieser positiven Entwicklungen besteht im Oberlohmannshof noch Handlungsbedarf auf dem Weg zu einer stabilen Quartiersentwicklung.

Längerfristige Sicherung der Funktion Stadtteilkoordination/ Quartiersbetreuung

Die Aufgabe Stadtteilkoordination/ Quartiersbetreuung hat sich seit der Installation vor über zwei Jahren für die Stabilisierung des Quartiers als bedeutsam herausgestellt. Aktuell ist die Funktion bis 31. Juli 2020 finanziell gesichert. Eine Kümmerer- und Koordinierungsstelle wurde im Rahmen der Erarbeitung der Konzeptstudie von vielen Seiten als wichtig für eine integrierte Quartiersentwicklung beschrieben. Die Aufgabe sollte daher möglichst langfristig gesichert werden. Der sozial-integrative Blickwinkel der Stadtteilkoordination/ Quartiersbetreuung setzt an den wesentlichen Bedarfen im Quartier Oberlohmannshof an. Schon der Bericht „Monitoring, Evaluation und Umsetzungsbericht“ zum ISEK Bielefeld hat empfohlen „(...) niedrigschwellige Aktivitäten und Angebote in der Siedlung gezielt auszuweiten, um das gemeinsame Miteinander zu stärken.“ Die Realisierung des geplanten Quartierszentrums kann die Möglichkeiten der Stadtteilkoordination/ Quartiersbetreuung ausweiten und damit auch den Stellenwert der Aufgabe weiter betonen.

Weiterführung der AG Oberlohmannshof und Erweiterung des Akteurskreises

Die Vernetzungsstrukturen der AG Oberlohmannshof sind als beispielhaft hervorzuheben. Die Zusammenarbeit der Akteure ist über diese verlässliche Struktur intensiviert worden. Angesichts der weiter bevorstehenden Herausforderungen im Quartier Oberlohmannshof ist eine Fortführung der AG Oberlohmannshof essentiell. Die Arbeitsgemeinschaft sollte auch die inhaltliche Weiterentwicklung des Konzeptes für das geplante Quartierszentrum übernehmen, um damit die perspektivisch nutzbaren Räumlichkeiten konkret mit Leben zu füllen. Wichtig wäre es, den Kreis der Akteure in der AG Oberlohmannshof zu erweitern. Nicht nur um Vertreter der direkten Anrainer, d. h. um Eigentümer bzw. Bewohner der angrenzenden Einfamilienhausbebauung. Ebenso wäre es sinnvoll, die AG Oberlohmannshof mit Vertretern der beiden Wohnungsunternehmen zu besetzen. So könnte eine abgestimmte Vorgehensweise für die weitere Quartiersentwicklung zwischen den sozial-integrativen und den wohnungswirtschaftlichen Akteuren gewährleistet werden.

Hoher Stellenwert der Wohnungswirtschaft für die Quartiersentwicklung

„Darüber hinaus kommt der Erneuerung der Wohnungsbestände eine wichtige Rolle zu.“ formuliert der Bericht „Monitoring, Evaluation und Umsetzungsbericht“ zum ISEK Bielefeld. Hier sind die beiden örtlich aktiven Wohnungsunternehmen auch finanziell in der Pflicht. Insbesondere die Erneuerung des Wohnumfelds, der Gebäude und der Wohnungen liegt in der Verantwortung der Eigentümer.

Von großer Relevanz ist die Abstimmung möglicher Investitionsvorhaben unter den Wohnungsunternehmen, aber auch mit der Stadtverwaltung Bielefeld und in Einzelfällen auch mit den örtlichen Akteuren. Insbesondere die Vorgehensweise sollte untereinander kommuniziert werden. Das kann die Akzeptanz von Maßnahmen im Gebäudebestand sowie auch im Wohnumfeld grundlegend fördern.

Die Freiflächenentwicklung innerhalb des Quartiers Oberlohmannshof sollte möglichst umfassend konzeptionell angegangen werden. Themen wie Sauberkeit und Grünpflege spielen hier ebenso eine Rolle wie ergänzende Bepflanzungen oder auch die Reaktivierung bestehender wohnungsnaher Spielbereiche für Kleinkinder.

Einbindung der Jugendlichen in die Konzeptionierung eines Jugendangebotes

Die Altersstruktur der Bevölkerung im Oberlohmannshof weist einen hohen Anteil an Jugendlichen auf. Für diese Zielgruppe bestehen nach einhelliger Meinung nur begrenzt Angebote im Oberlohmannshof. Insofern besteht ein Bedarf zur Schaffung von Räumlichkeiten als Treff- und Kommunikationsort für die Altersgruppe der 13- bis 18-Jährigen. Die Jugendlichen sollten in die Überlegungen direkt einbezogen werden, um ein Angebot zu realisieren, das von der Zielgruppe akzeptiert und möglichst intensiv genutzt wird.

Weitere Aufwertung des Robinson-Spielplatzes

Der Robinson-Spielplatz hat nicht nur als einziger öffentlicher Spielbereich im näheren Umfeld des Oberlohmannshofs eine wichtige Bedeutung. Der Spielplatz ist auch für den Stadtteil Jöllenbeck eine wichtige Anlaufstelle. Hier halten sich v. a. auch ältere Kinder und Jugendliche auf, die im direkten Wohnumfeld des Oberlohmannshofs nur wenige Anreize finden. Im Sommer 2018 wurde der Spielplatz mit kleinteiligen Maßnahmen aufgewertet. Es besteht noch aktueller Handlungsbedarf bezüglich der Zuwegung, die wenig offensichtlich ist. Dringender Handlungsbedarf existiert hinsichtlich der auf dem Spielplatz befindlichen Schutzhütte, die in der Vergangenheit im Rahmen der Jugendarbeit eine wichtige Rolle spielte. Das Gebäude ist stark baufällig und kann aufgrund bestehender Schimmelbelastung nicht mehr genutzt werden. Hier wäre die Schaffung eines Ersatzes elementar.

Intensivierung der Öffentlichkeitsarbeit

Eine zielgerichtete Öffentlichkeitsarbeit, möglichst auch in verschiedenen, d. h. analogen und auch digitalen Medien könnte den Prozess der Quartiersentwicklung begleitend unterstützen. Hier sind nicht nur die konkreten Veränderungen im Quartier öffentlich zu spiegeln, d. h. z. B. die Planung und auch demnächst Umsetzung des vorgesehenen Quartiers-/ Stadtteilzentrums. Öffentliche können auch örtliche Aktionen, wie z. B. das Sommerfest, angekündigt werden. Pressearbeit spielt hier zwar eine wichtige Bedeutung. Öffentlichkeitsarbeit umfasst aber auch die Ankündigung der Veranstaltungen z. B. mit Plakaten oder in digitalen Medien. Für die Öffentlichkeitsarbeit ist eine zentrale, koordinierende Stelle sinnvoll, die nicht nur Meldungen lanciert, sondern auch z. B. digitale Medien aktuell hält. Dies könnte auch im Aufgabenbereich der Stadtteilkoordination/ Quartiersbetreuung liegen. Denkbar ist auch eine stärkere Öffnung des Oberlohmannshofs in den Stadtteil Jöllenbeck, z. B. durch die Durchführung öffentlicher Veranstaltungen im Quartier Oberlohmannshof, die sonst im Ortskern von Jöllenbeck stattgefunden haben.

Prüfung der Fördermöglichkeiten zur Finanzierung der Maßnahmen

Für die Weiterentwicklung des Oberlohmannshofs sollen passende Förderzugänge offensiv und konsequent genutzt werden. Die vorgelegte Konzeptstudie ist mit ihrer Datenanalyse und den daraus abgeleiteten Handlungsfeldern und Maßnahmen eine mögliche Grundlage zum Einwerben passender Fördermittel. Denkbar ist auch, dass die Möglichkeiten für einen Zugang in die Städtebauförderung für den Oberlohmannshof abzuklären. Hier sollte die Stadt Bielefeld den Kontakt zum Fördermittelgeber suchen und bei entsprechender Unterstützung eine Städtebauförderung auch angehen. Die Diskussion über die Inhalte der Konzeptstudie hat den Bedarf an kleinteiligen Maßnahmen zur Aufwertung des Quartiers unterstrichen und ist evtl. Aufhänger für einen zeitlich und finanziell begrenzten Zugang zur Städtebauförderung

Kurzfristige Handlungsansätze

Im Quartier Oberlohmannshof besteht vielfältiger Handlungsbedarf, der mit eigenen finanziellen Mitteln kurzfristig kaum zu bewältigen ist. Der Prozess der Erarbeitung der vorliegenden Konzeptstudie hat aber gezeigt, dass trotz finanzieller Einschränkungen eine Vielzahl von Akteuren mit dem gemeinsamen Ziel der Weiterentwicklung und nachhaltigen Stärkung des Quartiers Oberlohmannshof an einem Strang ziehen. Dieses Engagement sollte für kurzfristige und finanziell aller Voraussicht nach ohne weitere Unterstützung umsetzbare Maßnahmen genutzt werden. Diese Einzelmaßnahmen können kurzfristig angegangen werden und helfen, den angestoßenen Prozess der Akteursvernetzung fortzusetzen, die gemeinsame Arbeit für das Quartier Oberlohmannshof zu intensivieren sowie deutlich machen, dass die Quartiersentwicklung weiter verfolgt wird. Im Einzelnen sind für die nächste Zukunft folgende Maßnahmen von Bedeutung:

- Entwicklung eines inhaltlichen Konzeptes für das geplante Quartierszentrum unter Beteiligung aller relevanten Akteure, Festlegung möglicher Raumbelegungen und Zeitpläne, Abstimmung eines Betriebskonzeptes für das geplante Quartierszentrum
- Erarbeitung eines Rahmenkonzeptes für die Gestaltung der Grün- und Freiflächen im Wohnumfeld des Geschosswohnungsbestands im Oberlohmannshof in enger Abstimmung zwischen den relevanten Wohnungsunternehmen, der Stadtverwaltung Bielefeld, relevanten weiteren Akteuren und möglichst auch der Bewohnerschaft
- Zeitnaher Abbruch und Klärung der weiteren Nutzung der Standfläche der Hütte auf dem Robinson-Spielplatz
- Durchführung einer Jugendbeteiligung zur Definition relevanter zusätzlicher Jugendangebote im Quartier Oberlohmannshof
- Fortsetzung des Dialogs mit den örtlichen Wohnungsunternehmen unter Beteiligung der Stadtverwaltung Bielefeld sowie der Stadtteilkoordination/ Quartiersbetreuung
- Qualifizierung des Sommerfestes im Oberlohmannshof mit dem Ziel der weiteren Öffnung in den Stadtteil Jöllenbeck
- Fortführung der Diskussion in dem zur Erstellung der Konzeptstudie gebildeten Begleitgremium (Teilnehmer der Werkstattgespräche) in Ergänzung zur Arbeit in der AG Oberlohmannshof
- Prüfung realistischer Förderzugänge im Hinblick auf die in der Konzeptstudie erarbeiteten Bedarfe

Anhang

Akteursgespräche Oberlohmannshof

Datum	Name
14.05.2018	Dirk Brunnert Regionalleiter Münsterland/ Ostwestfalen Vonovia West
14.05.2018	Mike Bartels Bezirksbürgermeister
14.05.2018	AG Oberlohmannshof Ute Joachim Stadtteilkoordinatorin Oberlohmannshof
18.05.2018	Jens Hagedorn Wohnungsbauförderung-/ aufsicht, 600.6
18.05.2018	Gisela Krutwage Werner Woehrmann Büro für Integrierte Sozialplanung und Prävention, 540 Jennifer Prachnau Sozialarbeit für Flüchtlinge Mitte, Nord-West, 500.443
18.05.2018	Hans-Wilhelm Bar Jugendamt, Bezirksjugendpflege, 510.11
18.05.2018	Stefan Schmidt Umweltamt, Freiraum und Grünflächen, 360.21
20.06.2018	Max Hoffmann Julia Bähr CVJM Jöllenbeck e. V.
20.06.2018	Beate Köhler KiTa Oberlohmannshof
20.06.2018	Frank Horn Ute Joachim Frau Köhler Gesellschaft für Sozialarbeit e. V.

Abstimmungsgespräche

Datum	Institution/Name
14.05.2018	AG Oberlohmannshof
13.09.2018	Sitzung der Bezirksvertretung Jöllenbeck
04.102018	Auftaktgespräch; Teilnehmer: Herr Dodenhoff, Bauamt, Abteilung Gesamträumliche Planung und Stadtentwicklung; Frau Michael, Bauamt, Abteilung Gesamträumliche Planung und Stadtentwick lung

Werkstatt Perspektiven am 06.07.2018

Name	Institution
Strobel, Andrea	Bezirksamt Jöllenbeck
Prachnau, Jennifer	Stadt Bielefeld, Fachstelle für Flüchtlinge
Köhler, Beate	Stadt Bielefeld, Familienzentrum Oberlohmannshof
Scholl, Gunda	REGE GmbH
Niederbrinkmann, Nele	Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. - Quartiersbetreuung
Köhler, Claudia	Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. - stv.Fachbereichsleitung
Kircher, Heinz	Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. - Treffpunkt Oberlohmannshof
Wilken, Bernd	Sprachcafé - Treffpunkt Oberlohmannshof
Helmke, Thomas	Stadt Bielefeld, Jugendamt
Joachim, Ute	Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. – Quartiersbetreuung
Hansen, Andreas	Bezirksamt Jöllenbeck
Peters, Johann	Stadt Bielefeld, Bauamt
Heller, Sonja	Stadt Bielefeld, Büro für Integrierte Sozialplanung
Bähr, Julia	CVJM Jöllenbeck e. V.
Horn, Frank	Gesellschaft für Sozialarbeit e. V.
Ehrlich, Tanja	Grand City Property
Kurt, Osman	Grand City Property
Dodenhoff, Sven	Stadt Bielefeld, Bauamt
Bartels, Mike	Bezirksbürgermeister
Hagedorn, Jens	Stadt Bielefeld, Bauamt
Schmidt, Stefan	Stadt Bielefeld, Umweltamt

Werkstatt Maßnahmen am 15.11.2018

Name	Institution
Bartels, Mike	Bezirksvertretung, AG Oberlohmannshof
Dodenhoff, Sven	Stadt Bielefeld, Bauamt
Heinrich, Reinhard	Bezirksbürgermeister
Joachim, Ute	Gesellschaft f. Sozialarbeit e. V. - Quartiersbetreuung
Kirchner, Heinz	Gesellschaft f. Sozialarbeit e. V. - Treffpunkt Oberlohmannshof
Köhler, Claudia	Gesellschaft f. Sozialarbeit e. V. - stv. Fachbereichsleitung
Krutwage, Gisela	Stadt Bielefeld, Büro für Integrierte Sozialplanung
Linnenbürger, Aiko	Stadt Bielefeld, Büro des Sozialdezernenten
Michael, Petra	Stadt Bielefeld, Bauamt
Nonnenmacher, Carolin	Grand City Property Ltd.
Prachnau, Jennifer	Stadt Bielefeld, Fachstelle für Flüchtlinge
Rossel, Sebastian	Vonovia SE
Schmidt, Stefan	Stadt Bielefeld, Umweltamt
Vahle, Schirin	Gesellschaft f. Sozialarbeit e. V. - Quartiersbetreuung
Vogel, Nina	Stadt Bielefeld, Büro für Integrierte Sozialplanung
Weißenberg, Christine	Stadt Bielefeld, Fachstelle für Flüchtlinge

Quellen:

Gutachten, Konzepte, Veröffentlichungen:

Gesellschaft für Sozialarbeit e. V. (GfS) 2018: Internet URL: Quartiersbetreuung Oberlohmannshof. Internet URL: https://www.gfs-bielefeld.de/kinder-jugend-gemeinwesen/quartiersbetreuung-oberlohmannshof/, (Abruf: 20.06.2018)

moBiel GmbH 2017: Bielefeld Netzplan 2017/2018. Geograficher Netzplan Bielefeld, Stand Juni 2018. Internet URL: https://www.mobiel.de/fileadmin/user_upload/Hauptnavigation/Fahrplaene/Liniennetze/geografischer_Netzplan.jpg, (Abruf: 27.11.2018)

moBiel GmbH 2018: Haltestellenfahrplan. Internet URL: https://www.mobiel.de/fahrplaene/fahrplanauskunft/, (Abruf: 27.11.2018)

Stadt Bielefeld: ISEK BI, Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld. Bielefeld, Mai 2008

Stadt Bielefeld 2015: ISEK BI, Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept Stadtumbau Bielefeld, Monitoring, Evaluierung und Umsetzungsbericht

Presse:

„5 Jahre GCP am Oberlohmannshof in Bielefeld – Fit für die Zukunft“, grandcityproperty.de, 16.02.2016. Internet URL: https://www.grandcityproperty.de/news-detail/5-jahre-gcp-am-oberlohmannshof-in-bielefeld-fit-fuer-die-zukunft/137 (Abruf: 08.09.2017)

„Mehr Leben soll ins Quartier Oberlohmannshof gebracht werden“, nw.de, 20.08.2016. Internet URL: https://www.nw.de/lokal/bielefeld/joellenbeck/20891219_Mehr-Leben-soll-ins-Quartier-Oberlohmannshof-gebracht-werden.html (Abruf: 08.09.2017)

„Oberlohmannshof: kein Geld vom Land“, heimatverein-joellenbeck.de, 19.04.2016. Internet URL: http://www.heimatverein-joellenbeck.de/joomla/images/hvj/Chronik_2016/WB20160419-1.jpg (Abruf: 12.06.2018)

Magazin für Jöllenbeck, Theesen und Vilsendorf, blickpunkt-joellenbeck.de, Ausgabe Juni 2018. Internet URL: http://www.blickpunkt-joellenbeck.de/aktuelle-ausgabe.html (Abruf: 12.06.2018)

„Kita Weltenbummler“, Magazin für Jöllenbeck, Theesen und Vilsendorf, blickpunkt-joellenbeck.de, Ausgabe September 2018. Internet URL: http://www.blickpunkt-joellenbeck.de/aktuelle-ausgabe.html (Abruf: 11.09.2018)

„Quartierszentrum Oberlohmannshof“, Magazin für Jöllenbeck, Theesen und Vilsendorf, blickpunkt-joellenbeck.de, Ausgabe November 2018. Internet URL: http://www.blickpunkt-joellenbeck.de/aktuelle-ausgabe.html (Abruf: 19.11.2018)

„In Jöllenbeck entstehen 400 neue Wohnungen“, nw.de, 18.08.2018. Internet URL: https://www.nw.de/lokal/bielefeld/joellenbeck/22219752_In-Joellenbeck-entstehen-400-neue-Wohnungen.html (Abruf: 23.08.2018)

„Ehemaliges Jugendzentrum ZAK in Bielefeld wird abgerissen“, nw.de, 29.08.2018. Internet URL: https://www.nw.de/lokal/bielefeld/joellenbeck/22228888_Ehemaliges-Jugendzentrum-ZAK-in-Bielefeld-wird-abgerissen.html (Abruf: 30.08.2018)