

2.3 WOHNEN UND LEBEN - RÄUMLICHE ANALYSE

Eine weitere Annäherung an den Untersuchungsraum erfolgt durch eine räumliche und städtebauliche Analyse der drei bereits vordefinierten Teilräume:

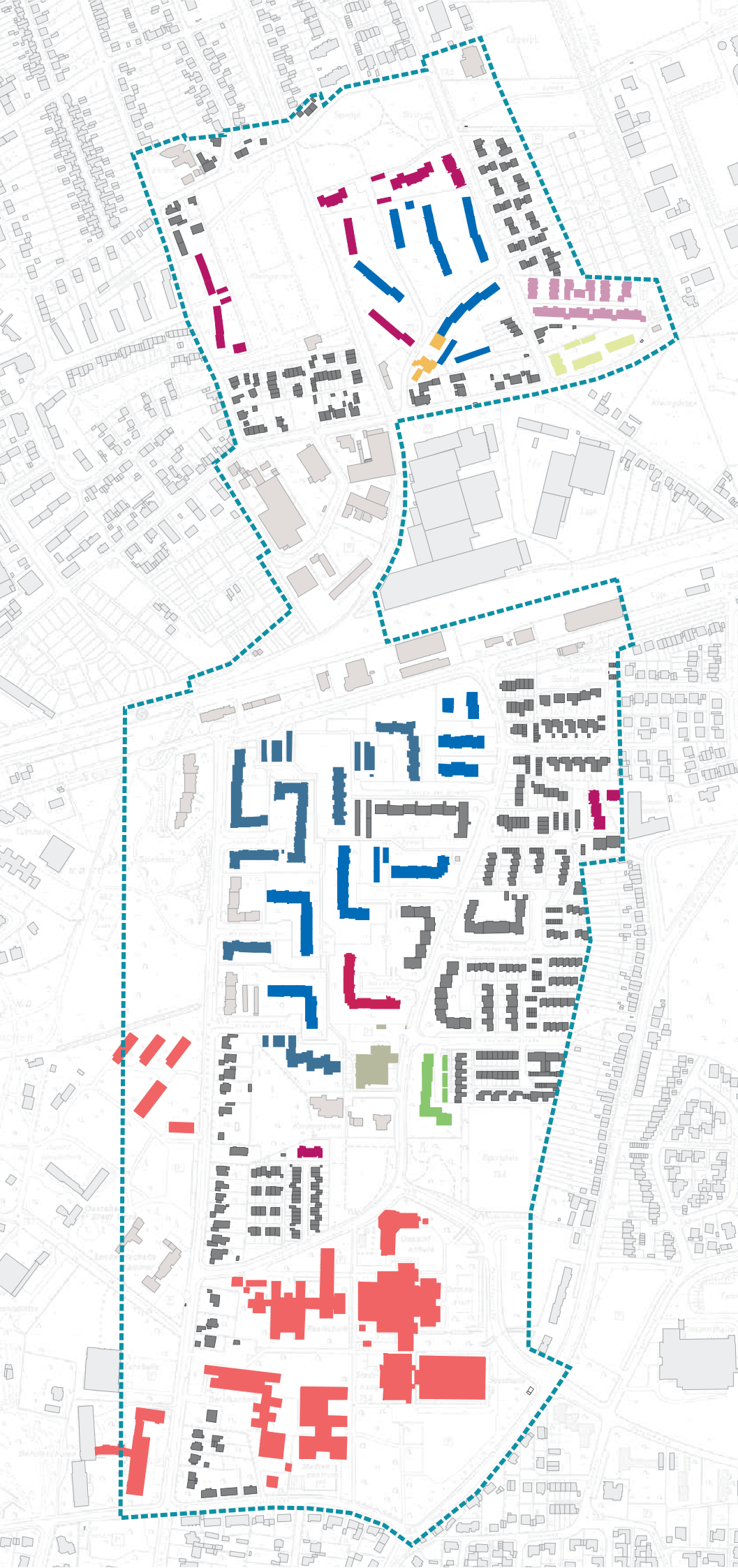
- A Teilraum Quartier Berliner Allee: Kernbereich des Untersuchungsraums rund um die Berliner Allee und den Kurpark Unna
- B Teilraum Quartier Dorotheenstraße: Nördlicher Bereich mit dem Wohngebiet der Dorotheen-, Augusta- und Gertruden-, Herrmann- und Zechenstraße sowie des Bereichs um die Industriestraße
- C Teilraum Schulzentrum: Südlicher Bereich zwischen Palaiseaustraße und Parkstraße mit den öffentlichen Nutzungen (Gymnasium, Realschule, Stadthalle, Sporthalle etc.)

EIGENTUMSVERHÄLTNISSE UND HAUSHALTSSTRUKTUREN

Hinsichtlich der Eigentumsverhältnisse und Haushaltsstrukturen wird der Blick insbesondere auf die beiden Teilräume Berliner Allee (Teilraum A) und Quartier Gertrudenstraße (Teilraum B) gerichtet, da der Teilraum C hauptsächlich von öffentlichen Gebäuden und Nutzungen geprägt ist.

Wohnungsbestände im Teilraum A der Wohn- ungswirtschaft

Für einen Großteil der Mehrfamilienhäuser im Quartier Berliner Allee können aufgrund von vorliegenden Daten der Wohnungsunternehmen und der Kreisstadt Unna sowie aufbauend auf den Erkenntnissen der Sozialraumanalyse 2013 Rückschlüsse auf die Wohnungsbestände gezogen werden. Im Rahmen eines Abgleichs des Straßenschlüsselverzeichnis mit den im abgegrenzten Untersuchungsraum existierenden Straßen und Stromdaten konnten schätzungsweise 1.344 Wohnungen für das Quartier Berliner Allee ermittelt werden. Die sechs im Analysebereich Berliner Allee vertretenen Wohnungsunternehmen Eigentümergemeinschaft Kayser, GAGFAH Group, LEG, Schöneich & Heck GbR, Spar- und Bauverein eG sowie die UKBS besitzen insgesamt 868 Wohneinheiten in 89 Wohngebäuden (vgl. Abbildung 12). Sie halten somit einen Anteil von circa 65 % am errechneten Gesamtwohnungsbestand im Teilraum A. Der überwiegende Teil des restlichen Bestandes gliedert sich in selbstgenutzte Eigentumswohnungen und -häuser – insbesondere östlich der Berliner Allee – sowie Geschossbauten von privaten Einzeleigentümern. Hinsichtlich der Haushaltsstrukturen kann festgestellt werden, dass insbesondere Ein- bis Zwei-Personen-Haushalte einen Schwerpunkt im Quartier bilden. Bei der Bewohnerbefragung 2013 wurden im Teilraum A mit einem Anteil von



ZEICHENERKLÄRUNG

Anzahl WE Eigentümer

- 87



 Endlich Zuhause
- 506



 geht's gut
- 311



 Unna- und Bauverein e.V.
- 86



 GROUP
- 44

Eigentümergeinschaft
Kayser
- 109

Schöneich & Heck GbR
- 38

Dr. Ing. Potthoff GmbH
- 12

WBG Lünen
- 13

Brasse
- Kreisstadt bzw. Kreis Unna
- private Einzeleigentümer
- Sonstige Gebäude



maßstabslos



Abb. 12: Räumliche Übersicht der Bestände und Anzahl der Wohneinheiten
Grundlage: Kreisstadt Unna



Abb. 13+14: Modernisierter und unmodernisierter Gebäudebestand im Quartier Berliner Allee
Fotografie: plan-lokal

circa 45 % (78 Haushalte) überwiegend Zwei-Personen-Haushalte befragt. Drei- und Vier-Personen-Haushalte machten einen Anteil von je rund 18 % bzw. rund 15 % an der Gesamtheit der befragten Haushalte aus. Ebenfalls 15 % der Befragten lebten in einem Ein-Personen-Haushalt. Betrachtet man die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte hinsichtlich ihrer Altersklassen, fällt auf, dass die Zwei-Personen-Haushalte deutlich von den beiden Altersklassen der 45- bis 64-Jährigen sowie der 65- bis 79-Jährigen dominiert werden. Zum einen finden sich hier vermutlich also die sogenannten „Empty Nesters“ wieder, deren Kinder aus dem Haus bzw. aus der Wohnung ausgezogen sind (ungefähr 44 % aller Zwei-Personen-Haushalte). Zum anderen sind es häufig ältere Paare im Rentenalter (65 Jahre und mehr), die insgesamt einen Anteil von circa 42 % aller Zwei-Personen-Haushalte ausmachen. Eine so deutlich ausgeprägte Verteilung liegt bei den Ein-Personen-Haushalten zwar nicht vor. Jedoch zeigt sich auch hier, dass überwiegend die älteren Altersklassen diese Haushaltsgröße dominieren. Gut 58 % aller befragten Ein-Personen-Haushalte setzen sich aus Bewohnerinnen und Bewohnern über 65 Jahren zusammen (vgl. Anhang I Bewohnerbefragung 2013).

Wohnungsbestände im Teilraum B

Auch für das Quartier Gertrudenstraße können für einen Großteil der Mehrfamilienhäuser aufgrund vorliegender Daten der Wohnungsbaugesellschaften und des Abgleichs mit dem Straßenschlüsselverzeichnis Rückschlüsse auf die Bestände gezogen werden. Zwei große Wohnungsunternehmen (LEG und UKBS) besitzen einen Großteil

des vorherrschenden Geschosswohnungsbestandes. Die LEG besitzt 172 Wohnungen in 23 Gebäuden entlang der Augusta-, Gertruden- und Dorotheenstraße, wohingegen die UKBS 50 Wohnungen in 7 Gebäuden an der Hermann- und Dorotheenstraße zur Vermietung bereitstellt. Knapp 90 % dieser Wohnungen sind 2- oder 3-Zimmer-Wohnungen, wohingegen kaum kleinere oder größere Wohnungen zu finden sind. Neben der LEG und der UKBS verfügt die Unternehmensgruppe Potthoff am Dorotheenhof über 38 Wohneinheiten, die Firma Brasse über 13 Wohnungen und die Wohnungsbaugesellschaft Lünen eG entlang der Zechenstraße über 1 Gebäude mit 13 Wohnungen.

Der überwiegende Teil des restlichen Bestandes im gesamten Untersuchungsgebiet gliedert sich in selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser. Im Teilraum A kann hier schwerpunktmäßig der östliche Bereich der Berliner Allee (u.a. Münchener-, Dresdener- und Waalwijker Straße) sowie der südliche Bereich der Platanenallee genannt werden, an welchen vornehmlich Reihenhäuser und freistehende Einfamilienhäuser zu finden sind. Die östliche Straßenseite der Dorotheenstraße sowie der Bereich um den Barbaraweg ist im Teilraum B ebenfalls geprägt von selbstgenutzten Reihenhäusern sowie Einfamilienhäusern der 1960er und 1970er Jahre. Im Teilraum C liegen entlang der östlichen Seite der Platanenallee sowie nördlich der Parkstraße zudem noch einige wenige Einfamilienhäuser, welche aber aufgrund ihrer Lage weniger mit dem

Einzeleigentümer im
Untersuchungsraum



Abb. 15: Gebäudebestand an der Zechenstraße im Teilraum B
Fotografie: plan-lokal

Untersuchungsraum verknüpft sind. Alle weiteren Bauten sind entweder in kommunaler Hand, wie die Schulen und die Stadthalle im nördlichen Bereich, oder gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen zuzuordnen (Gewerbegebiete nördlich und südlich der S-Bahngleise).

BAULICHER ZUSTAND DER GEBÄUDE UND WOHNZUFRIEDENHEIT

Modernisierungsgrad der Eigentümshäuser und -wohnungen

Wie bereits in der Sozialraumanalyse 2013 für das Quartier Berliner Allee konstatiert wurde, befindet sich die Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung in den Stichstraßen östlich der Berliner Allee in einem guten Zustand. Diese Beobachtung wird mit den Ergebnissen der Bewohnerbefragung aus dem Jahr 2013 bestätigt. In der Analyse der Befragung fällt auf, dass die Bewohnerinnen und Bewohner der Straßen, in denen überwiegend Eigentumswohnungen -und häuser sind, keine negativen Bewertungen hinsichtlich des Gebäude- und Wohnungszustands abgegeben haben. Zum Teil wurde die Bebauung bereits bedarfsgerecht modernisiert (u.a. Balkonanbauten, Klinkersteinfassade). Hinsichtlich der Eigentumsbauten im Teilraum B östlich der Dorotheenstraße und am Barbaraweg kann aufgrund von Besichtigungen ein ähnliches Zeugnis aus-



Abb. 16+17: Status Quo im Gebäudebestand an der Potsdamer Straße
Fotografie: plan-lokal

gestellt werden. Auch hier wurden die Bauten teilweise modernisiert und sind wie die Gärten und Grundstücke in einem guten Zustand.

Beim baulichen Zustand der Gebäude herrschen sowohl unter den Mehrfamilienmiethäusern als auch bei den Ein- und Zwei-Familienhäusern noch einige Unterschiede im Modernisierungsgrad. Während die Eigentümshäuser meist in einem optisch guten Zustand (teilweise modernisierte Fassaden etc.) mit gepflegten Außenanlagen sind, lassen sich bei den Mehrfamilienhäusern Unterschiede in der Optik und baulichen Substanz erkennen. Diese Beobachtungen sowie die bisherigen Planungen und Analysen für den Untersuchungsraum bewirken, dass der Fokus der Analyse des baulichen Zustands auf die Gebäude der institutionalisierten Wohnungswirtschaft gelegt wird.

Bedarfe im Geschoss-
wohnungsbau

Im Laufe des ersten Projektjahres wurden Teile der Mehrfamilienhausbebauung im Besitz der Spar- und Bauverein Dortmund eG saniert (z.B. Hamburger Straße) bzw. die im letzten Jahr noch laufenden Sanierungen abgeschlossen (z.B. an der Magdeburger Straße). Modernisiert wurden so z. B. das Dach, die Fassaden (Wärmedämmung, Putz-erneuerung), die Fenster (Austausch Aluminium- zu Kunststofffenster), die Hausflure (Farbgebung) und Eingangsbereiche (Briefkästen), die Technik (Elektroleitungen und Schalter in den Hausfluren, Haussprech- und Klingelanlage) sowie die Außenanlagen (Müllstellfläche, Spielplätze).

Spar- und Bauverein eG

Für die Bestände der UKBS im Teilraum A ergibt sich aus Sicht des Wohnungsunternehmens kein dringender Handlungsbedarf. Die Häuser und Wohnungen in der Döbelner- und Münchener Straße sind aus den 1990er Jahren und in einem guten baulichen Zustand. Für den Bereich rund um die Berliner Allee sind in nächster Zeit keine weiteren Investments oder Neubauaktivitäten vorgesehen. Die Gebäude der UKBS im Teilraum B an der Hermannstraße wurden im Jahr 1983 fertiggestellt. Ende der 1990er Jahre wurden die Fenster ausgetauscht. Bis zum Jahr 2010 wurden die Außenfassaden neu wärmeisoliert. Badsanierungen werden je nach Bedarfsfall in den Wohnungen meist nach einem Auszug vorgenommen. Nur die Wohnungen der UKBS im Erdgeschoss sind barrierefrei zu erreichen, da alle anderen Wohnungen immer auf halber Etage liegen. Da alle Wohnungen einer Zweckbindung unterliegen, ist die Vorlage eines Wohnberechtigungsscheins bei Anmietung erforderlich. Ähnlich wie in den Beständen im Quartier Berliner Allee kann aber auch hier kein nennenswerter Leerstand verzeichnet werden. Zukünftig soll im Bestand der Gertrudenstraße 13 eine Umbaumaßnahme zur

UKBS



Abb. 18: Gebäudebestand der UKBS an der Hermannstraße nach der Sanierung
Fotografie: plan-lokal

Attraktivierung der Wohnung für ältere Bewohner stattfinden (Grundrissanpassungen, Erschließung, Badsanierung etc.).

LEG Wohnen GmbH

Für die Bestände der LEG lässt sich festhalten, dass in jüngerer Vergangenheit die Fenster und Balkonelemente in den Teilräumen A und B modernisiert wurden. Hinsichtlich einer möglichen Wärmedämmung wurde festgestellt, dass die dadurch zu erwartenden Einsparungen zu gering ausfallen würden, weswegen Investitionen in diesem Bereich aufgrund ökonomischer Gründe bislang ausfielen. Bei allen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen spielen laut LEG die Auswirkungen auf den Mietpreis – nicht nur bei den öffentlich geförderten Wohnungen – eine große Rolle, da die Mieten bereits ausgereizt sind. Die Bestände der LEG im nördlichen Bereich waren ebenfalls öffentlich gefördert, unterliegen mittlerweile aber keiner Zweckbindung. Kurz- und mittelfristig sind seitens der LEG im Teilraum B keine umfangreichen Maßnahmen am Gebäudebestand geplant, da kein extremer Handlungsbedarf besteht und sich durch Modernisierungsmaßnahmen die Mieten erhöhen, was oftmals durch die Mieterschaft nicht getragen werden kann.

GAGFAH Group

Seitens der GAGFAH geht man nicht davon aus, dass nach möglichen abgeschlossenen Modernisierungen und einem Wegfall der Bindungen des öffentlich geförderten

Wohnungsbaus höhere Mieten am Standort Unna-Königsborn erzielt werden können. Große Investitionen an den Wohnungen in einem Gebäudetypus wie dem an der Frankfurter Straße würden nichts an den derzeitigen Grundproblemen ändern, weswegen es schlussendlich auch eine ökonomische Frage sei, bis zu welcher Größenordnung ein Investment rentabel ist. Die Wohnungen und Häuser an der Frankfurter Straße haben – ähnlich wie Gebäudetypen an anderen Standorten – sehr hohe Bewirtschaftungskosten. Das Sanierungsprogramm der GAGFAH Group sieht vor, dass sowohl die Elektrik der Wohnungen als auch Bodenbeläge, Decken und die Bäder nach einem Auszug saniert und modernisiert werden. So soll der Bestand an der Frankfurter Straße sukzessive aufgewertet werden. Hinsichtlich weiterer Investitionen und Modernisierungsmaßnahmen ist man derzeit eher zurückhaltend und vorsichtig.

Die Wohnungsbestände der Eigentümergemeinschaft Kayser an der Berliner Allee befinden sich in einem guten Zustand. Bei dem gesamten Wohnungsbestand handelt es sich um öffentlich-geförderte Wohnungen. In den Wohnungen leben laut eigener Aussage langjährige und zufriedene Mieter. In Auftrag gegebene Gutachten haben ergeben, dass eine mögliche Wärmedämmung nicht erforderlich sei, da diese zurzeit im Hinblick auf zu geringe Kostenersparnisse unwirtschaftlich wäre. Im Hinblick auf die Einkaufspassage besteht jedoch weiterhin Handlungsbedarf. Derzeit führe man Ge-

Eigentümergeinschaft Kayser



Abb. 19+20: Nahversorgungszentrum an der Berliner Allee
Fotografie: plan-lokal

sprache mit einem Architekten, welcher Optionen für eine gestalterische Aufwertung der Fassaden, eine mögliche Überdachung des Durchgangs sowie die Erneuerung des Bodenbelags auslotet.

Schöneich & Heck Über die weitere Zukunft des achtgeschossigen Wohngebäudes aus dem Jahr 1974 der Schöneich und Heck GbR in der Potsdamer Straße 2-10 werden derzeit verschiedene Szenarien entwickelt. Aufgrund des bereits angesprochenen schlechten Zustands des Gebäudes und seiner Außenanlagen haben die Eigentümer einen Gutachter beauftragt, verschiedene Nachnutzungs- und Umnutzungsoptionen für den Standort zu berechnen. Grundsätzlich soll im Abwägungsprozess die Frage geklärt werden, wie aus Sicht der Eigentümer mit der Immobilie verfahren werden kann. Denkbare Strategievarianten sind zunächst der Verkauf des Objektes sowie eine abwartende Strategie mit lediglich minimalen Investitionen auf unbestimmte Zeit. Ein Abriss des Bestandes und eine Neubebauung des Grundstücks stellt eine weitere, zunächst präferierte Option dar. Alternativ wird eine Übergangstrategie der punktuellen Aufwertung, begleitet durch ein Sozial- und Belegungsmanagement, untersucht. Derzeit befinden sich die Eigentümer im Austausch mit den Verantwortlichen der Kreisstadt Unna; ein Ergebnis der Beratungen zur weiteren Entwicklung des Standorts Potsdamer Straße steht noch aus.



Abb. 21+22: Gebäudebestand im Dorotheenhof (l.) und an der Dorotheenstraße (r.)
Fotografie: plan-lokal

Der Dorotheenhof der Unternehmensgruppe Potthoff liegt am südlichen Teil der Dorotheenstraße im Teilraum B und ist aufgrund der Typologie und hinsichtlich der Außenfassaden recht monoton und qualitativ hochwertig gestaltet. Er wurde im Jahr 2007 gebaut und besteht aus mehreren Ein- und Mehrfamilienhäusern. Zu der Wohnanlage gehört auch ein vom Unternehmen Potthoff errichteter Bolzplatz, der von dem zuständigen Hausmeister regelmäßig gepflegt wird. Ebenfalls einen positiven Eindruck hinterlassen die beiden Gebäude der Augustastraße 1 und 3, welche im Eigentum der Firma Brasse sind und vor einigen Jahren von der LEG gekauft und anschließend modernisiert wurden.

Potthoff
Brasse

Für einen Großteil der Geschosswohnungsbauten im Teilraum A und B besteht nach abschließender Analyse des Bestandes noch weiter ein entsprechend hoher Modernisierungsbedarf. Neben unattraktiven Hauseingangs- oder Balkonsituationen bedürfen viele Gebäude einer (falls wirtschaftlich) energetischen Sanierung und neuen Fassadengestaltung. Dies wird auch von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern wahrgenommen und beklagt. Gut ein Viertel der an der Befragung 2013 teilgenommenen Bewohnerinnen und Bewohner bemängelt insbesondere eine unzureichende Wärmedämmung, undichte Fenster bzw. fehlende oder unzureichende Isolierung der Fenster sowie eine unzureichende Gestaltung und Pflege der Fassaden. Mit der mangelhaften Wärmeisolierung einhergehend seien laut Bewohnerinnen und Bewohner einige Woh-

Bewertung des Bestandes und Ergebnisse der Befragung 2013



Abb. 23: Gebäudebestand an der Gertrudenstraße im Teilraum B
Fotografie: plan-lokal

nungen bereits von Schimmel befallen (Schwerpunktbereich Potsdamer Straße). Aufgrund der alternden Bausubstanz kommt es zudem vereinzelt zu größeren Rissen in den Haus- und Innenwänden. Darüber hinaus werden gestalterische und funktionale Mängel wie eine fehlende oder unzureichende Beleuchtung, fehlende Gegensprechanlagen oder der Zustand der Briefkästen und Klingelplatten beanstandet (vgl. Anhang I Bewohnerbefragung 2013).

Modernisierungsbedarfe in den Wohnungen

Viele Wohnungen bedürfen einer umfassenden Modernisierung, nicht nur um sie unter heutigen energetischen Gesichtspunkten zukunftsfähig und im Hinblick auf steigende Betriebsnebenkosten bezahlbar zu machen, sondern auch um den gewandelten Ansprüchen alternder Bevölkerungsgruppen und unterschiedlicher Haushaltskonstellationen noch bzw. wieder gerecht werden zu können. Wie bereits in der Sozialraumanalyse 2013 betont wurde und nun durch die Ergebnisse der Bewohnerbefragung bekräftigt werden kann, gilt es insbesondere die Wohnsituation vieler (alleinlebender) Senioren zu verbessern. Die altengerechte Gestaltung der Wohnungen und ihr barrierefreier Zugang spielen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung eine bedeutende Rolle. Im Hinblick auf den gegenwärtigen Anteil der 45 bis 64 Jährigen im Quartier in Höhe von fast 30 % könnte der Bedarf an altengerechtem Wohnraum auch im Geschosswohnungsbau in den nächsten Jahren steigen.

Wohnungsanforderungen von Senioren

Eine weitere Herausforderung ergibt sich durch den hohen Anteil der alten Bewohnerinnen und Bewohner in Ein- bis Zwei-Personen-Haushalten. Die Wohnsituation vieler (alleinlebender) Senioren, die mit der Bewirtschaftung großer Wohnflächen überfordert sein können, gilt es hierbei zu verbessern. Dementsprechend werden Umbaumaßnahmen immer notwendiger, während die Zahl der Mieter, die aufgrund fehlender Anpassungen die Wohnung verlassen, zukünftig steigen kann. Im Zusammenhang mit der zukünftig steigenden Nachfrage nach altengerechten Wohneinheiten besteht im Zuge des weiterhin in großen Teilen anstehenden Sanierungsbedarfs ein großes Potenzial, um das Quartier in den nächsten Jahren als attraktiven Wohnstandort beizubehalten und weiterzuentwickeln. Derzeit weist nur ein geringer Teil der Bestände derartige Ausstattungsqualitäten auf. Im Zuge eines Mieterwechsels werden Wohnungsanpassungen von den ansässigen Wohnungsbaugesellschaften jedoch grundsätzlich als möglich angesehen. Nach einem Auszug führen fast alle Wohnungsgesellschaften – wenn erforderlich – Wohnungsmodernisierungen durch.

Anpassungen und Maßnahmen zum Abbau von Barrieren könnten laut LEG in Betracht gezogen werden, sobald ein ausreichender Bedarf seitens der Mieterschaft geäußert werden würde. Dies sei derzeit aufgrund der eher jüngeren Klientel in den eigenen Beständen nicht der Fall. Zudem seien alle Wohnungen im Hochparterre gebaut und somit nur schwer über einen Aufzug barrierefrei zu erschließen. Bei Neubelegungen der Wohnungen werde derzeit die Zielgruppe der Familien favorisiert. So lange in diesem Segment die Nachfrage nicht zurückgehe, seien großflächige Investitionen in den Bestand nicht geplant. Dies sei auch aufgrund des engen Preisgefüges am Markt und der Belegung durch die ARGE kaum realisierbar.

Mietpreissteigerungen
als Hemmnis

Zusätzlich zur altengerechten Qualifizierung der Wohnungsbestände sollte die sich noch in den nächsten Jahren verstärkende Nachfrage nach diesen Wohnformen durch Mobilisierung von untergenutzten Flächen befriedigt werden. Eine Neubaumaßnahme auf der im Besitz des Spar- und Bauvereins befindlichen Grünfläche im Norden des Quartiers sei aus Sicht des Wohnungsunternehmens mittelfristig eine Option. In diesem Zusammenhang werde eine Akquisition öffentlicher Fördergelder angestrebt. Als Alternative zur Neubaumaßnahme komme jedoch auch die Grundstücksveräußerung in Betracht.

Neue Wohnformen im
Quartier

Hinsichtlich der allgemeinen Zufriedenheit mit dem Leben im Quartier zeigt die Bewohnerbefragung wichtige Erkenntnisse auf. Auf die Frage, wie zufrieden sie mit ihrem Leben im Quartier insgesamt sind, geben zusammengerechnet über 60 % der Befragten eine positive Antwort. Knapp 18 % der befragten Bewohnerinnen und Bewohner sehen ihr Leben im Quartier eher negativ. (Nächtlicher) Lärm (vorwiegend werden hier der Fluglärm und von Kindern ausgehender Lärm genannt), Streitigkeiten und Unstimmigkeiten mit den Nachbarn sowie ein hoher Ausländeranteil sind die häufigsten genannten Gründe für diese Unzufriedenheit. Weitere genannte Gründe für die Unzufriedenheit sind eine unzureichende Sauberkeit im Quartier, die fehlende Barrierefreiheit, ausbleibende Renovierungen, unzureichende Einkaufsmöglichkeiten sowie mangelnde Kommunikationsmöglichkeiten und Treffpunkte (vgl. Anhang I Bewohnerbefragung).

Änderungswünsche der
Bewohnerinnen und
Bewohner

MIETERSTRUKTUR, WOHNDAUER UND ANFORDERUNGEN AN DAS WOHNEN

Der Untersuchungsraum nimmt in den Teilbereichen A und B schon heute eine zentrale Wohnfunktion für die gesamte Kreisstadt wahr und ist aufgrund des hohen Anteils an öffentlich geförderten Wohneinheiten in den Geschossbauten für die Versorgung sozial schwächerer Haushalte mit Wohnraum bedeutend. Die differente Bebauung mit Ein-

Zentrale Wohnfunktion
der beiden Quartiere

, Zwei- und Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Altersklassen bietet Wohnraum für unterschiedlichste Nachfragegruppen. Die Gespräche mit der Wohnungswirtschaft sowie die Aussagen der Bewohnerinnen und Bewohner im Rahmen der Befragungen zeichnen dabei ein klares Bild hinsichtlich der Mieterstruktur und zukünftiger Wohnwünsche.

LEG Wohnen GmbH Die LEG ziele mit ihren Beständen größtenteils auf die Gruppe der Familien ab, da die Grundrisse im Bestand den Anforderungen dieser Zielgruppe am ehesten gerecht wurden. In den Wohnungen der LEG leben neben Deutschen (oftmals auch noch Erstmieter aus den 1970er Jahren) vermehrt russisch- und polnischstämmige Migranten. Die Bestände der LEG im gesamten Untersuchungsraum (ca. 400 Wohnungen) sind gut zur Hälfte frei finanziert und zur anderen Hälfte öffentlich gefördert. Beim Preisniveau der Mieten sowie bei den Fluktuationsraten könnten laut LEG jedoch zwischen den frei und öffentlich finanzierten Wohnungen keine nennenswerten Differenzen festgestellt werden. Bei den öffentlich geförderten Beständen lasse die Mieterauswahl in Zusammenarbeit mit der ARGE weniger Spielräume zu. Insgesamt stelle die LEG aber keine Vermietungsschwierigkeiten im Quartier fest. Insbesondere kleinere und größere Wohnungen seien derzeit gut nachgefragt.

GAGFAH Group In den Beständen der GAGFAH im Teilraum A habe es in der Vergangenheit eine relativ hohe Leerstandsquote gegeben. Die hohe Zahl an Neubelegungen lasse sich durch veränderte Rahmenbedingungen seitens der ARGE erklären: Die Bestände seien derzeit zu 80 % an Personen vermietet, welche soziale Transferleistungen nach SGB erhalten. Dies sei laut GAGFAH keine eindeutige Belegungsstrategie. Jedoch lasse sich mit dem Bestand zu den gängigen Marktpreisen keine andere Mieterklientel erreichen. Insbesondere der Bestand an 3-Zimmer-Wohnungen sei bei den derzeitigen Wohnanforderungen eher schwer vermietbar, da entweder kleinere oder größere Wohnungen stark nachgefragt seien. Die Fluktuation in den Beständen der GAGFAH Group an der Frankfurter Straße ist mit circa 15 % pro Jahr eher durchschnittlich bis hoch. Durch die neuen Bestimmungen der ARGE konnten in den letzten 6 Monaten 14 bis 16 neue Wohnungen vermietet werden. Hierdurch lässt sich ein Ausreißer bei der Fluktuationsquote erklären.

UKBS Für die Bestände der UKBS ergäbe sich derzeit kein dringender Handlungsbedarf. Die Vermietung der Wohnungen stehe in den Beständen des Quartiers vor keiner Herausforderung, für Teilbereiche existierten sogar Wartelisten für eine Neubelegung.

Statistische Daten zur durchschnittlichen Wohndauer existieren derzeit nicht, weswegen Aussagen zu diesem Punkt nur abgeleitet aus der Bewohnerbefragung getätigt werden können. Die befragten Bewohner lebten im Durchschnitt seit circa 15,6 Jahren im Quartier „Berliner Allee“ (Median = 12 Jahre, Standardabweichung 12,574). Im Detail ergibt sich folgendes Bild: Ein Anteil von 58 % der Teilnehmer an der Befragung lebt seit mehr als zehn Jahren im Wohngebiet. Betrachtet man die Wohndauer unter dem Aspekt der Wohnlage, ergibt sich ein eindeutiges Bild. So sind es insbesondere die Straßen mit Einfamilienhausbebauung, die am häufigsten eine Wohndauer zwischen 10 und 30 Jahren aufweisen, in der Dresdner Straße, der Münchener Straße, der Platanenallee und der Waalwijker Straße sogar häufig von über 30 Jahren. Die Waalwijker Straße weist dabei einen besonders hohen Anteil von 83 % der befragten Bewohnerinnen und Bewohner dieser Straße auf. Markant ist auch die Verteilung in der Palaiseaustraße, in der alle Befragten seit 10 bis 19 Jahren leben. Eine relativ gleichmäßige Verteilung über alle Wohndauerstufen hinweg weisen die Magdeburger und Stuttgarter Straße auf, die von mehrgeschossigen Mehrfamilienhäusern geprägt sind.

Durchschnittlich hohe Wohndauer in den Teilräumen A und B

Hinsichtlich möglicher Umzugsmotive und Wohnwünsche konnte die Bewohnerbefragung ebenfalls einige Anhaltspunkte liefern. Etwa ein Anteil von 43 % der Teilnehmerinnen und Teilnehmer der Bewohnerbefragung würde die Möglichkeit in Anspruch nehmen, in eine andere Wohnung innerhalb des Untersuchungsraums zu ziehen. Demzufolge verneinen 57 % der teilnehmenden Bewohnerinnen und Bewohner diese Frage. Inwiefern sich die neue Wohnung von der alten unterscheiden sollte, hat der Großteil der Befragten (42 %) damit beantwortet, dass diese mehr Komfort bieten sollte. Darunter fallen z.B. modernere Wohnungszuschnitte, Barrierefreiheit innerhalb der Wohnung, altengerechte Einrichtungen, Aufzüge im Treppenhaus. Gut 34 % der Befragten wünschen sich geringere Mietkosten, ganz ähnlich wie circa 26 % der Befragten, für die die Mietnebenkosten weit geringer ausfallen sollten. Weitere Veränderungswünsche ergeben sich in der Wohnungsgröße (etwa 25 % bzw. 22 %) und in einem saubereren Wohnumfeld (circa 19 %).

Wegzugsgründe und Wünsche an eine neue Wohnung

NACHBARSCHAFT

Aufgrund des häufig unterschiedlichen kulturellen Hintergrunds und damit verbundener unterschiedlicher Lebensweisen treten nachbarschaftliche Konflikte innerhalb der Mehrfamilienhäuser auf. Mangelhafte Sprachkenntnisse verstärken zudem Kommunikationshürden im Alltag – so z. B. die Verständigung über die wöchentliche Treppenhausreinigung. Es vollzieht sich ein schleichender Prozess der subjektiv empfundenen

Interkulturelle Nachbarschaftskonflikte

Überfremdung; insbesondere langjährig ansässige Bewohner fühlen sich unwohl. Das nachbarschaftliche Miteinander leidet zunehmend unter den Kommunikationsschwierigkeiten, eine langfristige Vermietbarkeit der Wohnungen kann somit gefährdet sein.

Überwiegende Zufriedenheit im Teilraum A

Laut der Befragung für das Quartier Berliner Allee und den Rückmeldungen des Quartiersmanagements ist die Bewohnerschaft mit der nachbarschaftlichen Situation im Großteil überwiegend zufrieden. Rund 68 % sind zufrieden bis sehr zufrieden. Etwa zehn Prozent aller Befragten geben jedoch an, eher unzufrieden bis sehr unzufrieden mit der Nachbarschaft zu sein. Gründe für diese Unzufriedenheit sind überwiegend Ruhestörungen, die Nichteinhaltung der Hausordnung, Vandalismus, eine anhaltende Anonymität und eine mangelnde Kommunikation, die teilweise auf unterschiedliche kulturelle Hintergründe zurückzuführen ist.

Zufriedenheiten im Teilraum B

Für das Quartier Gertrudenstraße können laut einer Befragung aus dem Jahr 2013 ähnliche Aussagen getroffen werden. Die größte Gruppe der Befragten war hier zufrieden mit dem Leben im Quartier (34 %). 27 % der Befragten waren eher zufrieden und sogar 23 % sehr zufrieden. Dies entspricht einer Summe von 84 % an positiven Rückmeldungen zur Lebensqualität rund um die Gertrudenstraße. Die Bewohnerbefragung ergab zudem, dass insgesamt ein großer Teil der Befragten (ca. 70 %) mit dem Außenzustand der Gebäude zufrieden ist. Mit der Wohnung selbst sind ca. 78 % aller befragten Personen zufrieden, wohingegen 11 % eher unzufrieden, 3 % unzufrieden und 8 % sehr unzufrieden mit der eigenen Wohnung sind.

Schwerpunkt Potsdamer Straße

Hinsichtlich der Sozialstruktur der Mieter ergeben sich insbesondere in den Beständen an der Frankfurter und Potsdamer Straße nachbarschaftliche Herausforderungen. Insbesondere Roma-Familien scheinen weniger integriert und haben auf die anderen Mieter negative Strahleffekte, so dass diese auch aufgrund der sich ergebenden Probleme im Alltag wegziehen würden. Mit osteuropäischen Mietern ergeben sich oft aufgrund des Alkoholkonsums und der Lautstärke im öffentlichen Raum Konflikte mit anderen Nachbarn.







FREIRAUMSITUATION UND ZUFRIEDENHEIT MIT DEM WOHNUMFELD

Hoher Freiflächenanteil zwischen den Geschossbauten




Der Untersuchungsraum weist durch die innenstadt- aber trotzdem freiraumnahe Lage und den durch die Bebauungsstruktur bedingten hohen Freiflächenanteil eine besondere Freiraumqualität auf. Zahlreiche Baum- und Strauchpflanzungen sowie die attraktiven Alleesituationen geben dem Teilraum A einen stark durchgrünerten Charakter, der seitens der Bewohnerschaft geschätzt wird. Der nahegelegene und angrenzende



ZEICHENERKLÄRUNG

-  ungestaltete Eingangssituation
-  fehlende Eingangssituation
-  „Quartiersweg“
-  Bahntrasse mit Entwicklungspotenzial
-  Weg an Sammelstraße*
-  Zubringerweg*

*grün: in gutem Zustand / rot: mangelhafte Qualität (Belag, Barrierearmut, Ausstattung)

-  private Grünflächen
-  öffentliche Grünflächen
-  Spielplatz bzw. Spiel-/Sportfläche:
- ++ hohe Ausstattungs-/Gestaltqualität
- + gute Ausstattungs-/Gestaltqualität
- o Mängel in Ausstattung/Gestaltung
- ohne Ausstattungs-/Gestaltqualität



maßstabslos

plan lokal
planen. gestalten. vermitteln.

Abb. 24: Grünstruktur, Wegeverbindungen, Spielplätze sowie Eingangssituationen
Grundlage: Kreisstadt Unna



Abb. 25+26: Aufgewerteter Spielplatz und modernisierte Erschließung im Bereich der Hamburger Straße
Fotografie: plan-lokal

Kurpark im Westen des Quartiers Berliner Allee stellt mit seinen Spiel-, Bolz- und Skaterplätzen einen bedeutenden Naherholungsraum für die Gesamtstadt dar und bietet somit wichtige Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten für die Bewohnerschaft. Jedoch ist die Wahrnehmbarkeit dieser unmittelbaren Qualität aufgrund der schwachen Verknüpfungen und einer unzureichend sichtbaren Öffnung zu den umgebenden Stadträumen derzeit noch ausbaufähig.

Wenig nutzbares Abstandsgrün und kaum Kommunikationsorte

Die Qualität der übrigen vorhandenen öffentlichen und privaten Freiflächen im Untersuchungsraum unterscheidet sich hinsichtlich ihrer Nutzungsmöglichkeiten und Zugänglichkeit deutlich. Der Zustand ist in weiten Teilen verbesserungsfähig. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser bestehen die privaten Freiflächen zwischen den Zeilenbauten überwiegend aus großzügigen Rasenflächen. Ehemals als Abstandsgrün konzipiert bieten diese auch aufgrund von einschränkenden Ge- und Verboten somit nur begrenzt die Möglichkeit zur aktiven Aneignung und Nutzung durch die Bewohnerschaft. Die Flächen wirken sehr monoton, weisen nur wenig Gestaltungsmerkmale auf und erscheinen teilweise ungepflegt. Es gilt, die Nutzbarkeit, Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit der Grünflächen durch eine stärkere Strukturierung zu erhöhen.

Triste Garagenhöfe und Stellplatzanlagen

Einige Hofsituationen und Garagenplätze, wie zum Beispiel in der Hamburger Straße oder der Gertrudenstraße, wirken aufgrund ihres hohen Versiegelungsgrades trist und wenig einladend. Viele dieser Stellplatzanlagen beeinträchtigen aufgrund fehlender Instandhaltung und der Anordnung zum Straßenraum das Erscheinungsbild. Einen Auf-



Abb. 27+28: Modernisierungsbedürftige Gehwege und triste Garagenhofsituation im Bereich der Kieler Straße
Fotografie: plan-lokal

wertungsbedarf lassen auch die Garagenhöfe erkennen. Diese wirken trist und sind wenig belebt, da sie bislang nur monofunktional genutzt werden.

Positiv hervorzuheben sind jedoch die öffentlichen Anlagen im Kurpark und an der Döbelner Straße / Ecke Palaiseaustraße sowie im nördlichen Bereich der Gertrudenstraße. Dort gibt es neuwertige Bolz- und Kinderspielplätze sowie ein Basketballfeld, welche von Kindern und Jugendlichen rege genutzt werden. Über diese drei zentralen Begegnungsorte hinaus mangelt es im gesamten Untersuchungsraum jedoch an weiteren dezentralen Kontaktmöglichkeiten im Sinne von Bänken oder Sitzgruppen, insbesondere als Verweilmöglichkeiten für jüngere und ältere Bewohnergruppen. Bei der Bewohnerbefragung gaben einige Bewohnerinnen und Bewohner an, dass ein Bedarf an weiteren Sitzmöglichkeiten im öffentlichen Raum und generell an Orten des Austauschs besteht, der jedoch bisher nicht ausreichend befriedigt wird. Diese Orte können die Möglichkeit bieten, ins Gespräch zu kommen und sich über Alltägliches auszutauschen. Sie bieten Orientierung und verbessern das nachbarschaftliche Miteinander. Solche Orte können auch Raum für nonverbale Kommunikation und für Beobachtung eröffnen und erweitern damit die Spannweite sozialer Interaktion, was auch unter dem Sicherheitsaspekt von Bedeutung ist: Sie erhöhen durch Belebung des direkten Wohnumfelds die soziale Kontrolle im öffentlichen Raum.

Verknüpfung zum Kurpark stärken

Im östlichen Bereich des Teilraums B befindet sich umgeben vom Salzweg und der Hermannstraße die Kleingartenanlage des Kleingartenvereins KGV Königsborn, wel-

Kleingartenanlagen im und am Teilraum B

che offen zur nord-südlichen Durchquerung zugänglich ist und einen sehr gepflegten Eindruck macht.

**Eingangssituationen
und Bahnhofsbereich**

Die Eingangssituationen des Untersuchungsraums sind bisher wenig markant bzw. in Teilen unbefriedigend. Der südliche Eingang zum Quartier Berliner Allee (Palaiseaustraße, Platanenallee, Hammer Straße) wird seiner Funktion als Quartierseinfahrt in gestalterischer Hinsicht noch nicht gerecht. Die beiden nördlichen Eingangsbereiche des Teilraums A (Hubert-Biernat-Straße, Platanenallee sowie Hubert-Biernat-Straße, Berliner Allee) sind wenig attraktiv bzw. als Quartierszugänge nur bedingt wahrnehmbar. Insbesondere die Kreuzung im Bereich des Bahnhofs wirkt aufgrund der mit der Bushaltestelle und Wendeschleife verbundenen Fahrbahnaufweitung unübersichtlich. Die dortige gut genutzte Wegeverbindung ist nicht deutlich genug als Eingang zum Quartier wahrnehmbar. Eine gestalterische und funktionale Umgestaltung des Straßen- und Wegeraums in diesem Bereich könnte zu einer deutlicheren Entreesituation und zudem zur Verbesserung der Sicherheit für Fußgänger führen. Die Eingangssituationen zum Kurpark sind derzeit noch wenig ausgeprägt. Hierbei ergibt sich das Potenzial, die Verbindung des Kurparks zum Quartier zu stärken.

**Fußwegeverbindungen
und Radwegenetz**

Aufgrund der Baustruktur der 1960er/70er Jahre gibt es im gesamten Untersuchungsraum zahlreiche Wegeverbindungen, die teilweise auch der Erschließung der Häuser dienen. Das Fuß- und Radwegenetz kann als gut bewertet werden, bedarf jedoch wegen des weniger attraktiven Zustands dringend einer Umgestaltung und intensiveren Pflege



Abb. 29: Naherholungsfläche und Spielplatz am nördlichen Ende der Gertrudenstraße im Teilraum B
Fotografie: plan-lokal



Abb. 30: Kleingartenverein Königsborn e.V.
Fotografie: plan-lokal

(im Hinblick auf Bodenbeläge, Beleuchtung, Verschmutzung). Größtenteils sind die Wegeverbindungen noch nicht barrierearm umgestaltet. Zudem gilt es zukünftig, eine bessere Verknüpfung zwischen dem nördlichen und südlichen Bereich der Bahngleise zu schaffen. Derzeit besteht zwischen dem Quartier Gertrudenstraße und dem Quartier Berliner Allee nur eine Verbindung über die Industriestraße und die Bahnunterführung. Die nicht mehr genutzte Bahntrasse, die vom Bahnhof Königsborn in Richtung Norden zur Glückauf-Kaserne abzweigt, bietet ein zusätzliches Verbindungspotenzial mit einer über die Quartiersgrenzen hinausgehenden Bedeutung.

Darüber hinaus ist die Wegebeleuchtung in Teilen des Untersuchungsraums unzureichend. Das Sicherheitsempfinden im öffentlichen Raum muss insgesamt erhöht werden. Durch defekte, nicht hell genug strahlende oder zugewachsene Laternen entstehen Angsträume bzw. Räume geringer subjektiver Sicherheit. Diese Wahrnehmung wird zudem durch die teilweise fehlende soziale Kontrolle verstärkt. Insbesondere an der Frankfurter Straße und Potsdamer Straße sowie im Bereich der Bahnunterführung im Norden des Quartiers besteht Handlungsbedarf beispielsweise in Form von Freischnitt und der Überprüfung von Straßen- und Wegelaternen. Die Illumination von Gebäuden und öffentlichen Flächen dient neben der gestalterischen Aufwertung des Wohnumfelds auch einer Steigerung des Sicherheitsgefühls. Möglich wäre beispielsweise die Beleuchtung des Gebäudebestands ähnlich wie in der Gartenvorstadt. Nach Vorstellungen des Initiativkreises sollen in Zukunft individuelle Illuminationen sowohl

**Beleuchtungssituation
und Angstsituationen**

im öffentlichen Raum als auch an den privaten Hausfassaden installiert werden. Zum Thema Lichtkunst bedarf es deshalb im weiteren Verlauf einer Abstimmung zwischen den Wohnungsgesellschaften.

Abfallentsorgung im öffentlichen Raum

Die zu Beginn des Quartiersprojekts bestehende Abfallproblematik im Quartier beeinträchtigte den öffentlichen Raum sehr. Die Entsorgungskapazitäten waren aufgrund zu kleiner Mülltonnen, des Müllabladens durch Dritte sowie Ablagerung von anderen Abfällen häufig überlastet. Die unzulässigen Altkleidercontainer an der Berliner Allee wurden abmontiert bzw. verlegt. Zudem wurden an vielen weiteren Stellen im Quartier Berliner Allee die Containerstandorte um- bzw. neugestaltet. Die vereinzelt bereits vorhandenen, beispielhaften Lösungen im Quartier wurden im Zuge der Modernisierungen insbesondere im nordwestlichen Teil des Quartiers (Stuttgarter Straße, Hamburger Straße, Schweriner Straße) um neugestaltete, meist umzäunte und abschließbare Stellplätze ergänzt. Das Abladen von Müll durch Dritte wurde damit erschwert und damit der Müllproblematik und der in Teilen mangelhaften Sauberkeit im öffentlichen Raum insgesamt entgegengewirkt. Die Sauberkeit im Untersuchungsraum lässt sich jedoch auch weiterhin erhöhen; insbesondere sollten bereits getätigte Maßnahmen auch auf den Teilraum B übertragen werden. An den zahlreichen Wegeverbindungen mangelt es an zusätzlichen Abfallbehältern, um die Verschmutzung der Grünflächen und Sträucher durch Müll in diesen Bereichen eindämmen zu können.



Abb. 31+32: Spielmöglichkeiten auf der Anlage an der Gertrudenstraße im nördlichen Bereich
Fotografie: plan-lokal

SPIELPLÄTZE UND FREIZEITVERHALTEN

Insgesamt existieren in den Quartieren Berliner Allee und Gertrudenstraße 21 Spielplätze, davon sechs kommunale Spielplätze mit einer Gesamtfläche von mehr als 12.000 qm. Circa 7.800 qm hiervon fallen auf die Spiel- und Bolzfläche an der Döbelner Straße im Süden des Teilraums A. Dieses recht zentralisierte Spiel- und Sportangebot befindet sich in einem gepflegten Zustand. Auch die im Kurpark befindliche Skateranlage ist starker Anziehungspunkt und wird häufig von Jugendlichen auch in größeren Gruppen als Treffpunkt genutzt. Seit Herbst 2013 zählt auch die mit Hilfe des Verfügungsfonds errichtete Boulefläche zu den Spiel- und Sportflächen im Teilraum A. Sie ersetzte eine brachgefallene Spielplatzanlage an der Kieler Straße. An der nördlichen Grenze des Teilraums B liegt am Salzweg ein großer parkähnlicher Spiel- und Bolzplatz, welcher als dritter großer Anziehungspunkt im Untersuchungsraum gewertet werden kann. Die Geräte des Spielplatzes sind teilweise neuwertig und funktionsfähig; einige wenige Ausnahmen existieren jedoch weswegen nicht alle Spielgeräte von Kindern und Jugendlichen genutzt werden können. Zusätzlich gibt es im nördlichen Teilraum B einen weiteren kleinen Bolzplatz mitsamt Basketballkorb am östlichen Ende des Dorotheenhofs sowie ein Klettergerüst mit Sandkästen an der Gertrudenstraße und an der Augustastraße.

Überblick zu den Spielplätzen im Quartier

Wesentliche Erkenntnisse, die zu Handlungsempfehlungen besonders im Bereich der Unfallverhütung und gestalterischen Qualität führten, ergaben sich aus einer Erhebung

Verbesserungen durch das Quartiersmanagement



Abb. 33+34: Wenig einladende Spielplatzanlage an der Gertrudenstraße (l.) und an der Anne-Frank-Realschule (r.)
Fotografie: plan-lokal

der Zustände der im Eigentum der Wohnungsgesellschaften befindlichen Spielplatzanlagen durch das Quartiersmanagement im Sommer 2012 im Teilraum A. So waren zu Beginn des Quartiersprojektes Spielplatzanlagen vereinzelt nicht gefahrlos nutzbar, da sie nicht mehr den gesetzlichen Unfallverhütungsvorschriften entsprachen und somit ein Sicherheits- und Verletzungsrisiko bestand. Nach Hinweisen durch das Quartiersmanagement wurden diese Mängel durch die Wohnungsgesellschaften unverzüglich beseitigt. Eine Übertragung dieser Arbeit auf die Teilräume B und C sollte zukünftig hier geschehen. Insgesamt kann für die kleineren, oftmals privaten Spielstätten bemängelt werden, dass viele Geräte in keinem guten Zustand sind und die Spielstätten oftmals mit Scherben, Hundekot und Müll verunreinigt sind. Die geringe Ausstattung an Spielmöglichkeiten gerade für kleine Kinder wurde zudem als negativer Punkt im Rahmen der Bewohnerbefragung genannt.

Qualität der privaten Spielangebote

15 kleinere Spielplätze (Gesamtfläche ca. 4.000 qm) befinden sich im Besitz der Wohnungsgesellschaften. An einigen Standorten hat sich die Ausstattung und Gestaltqualität seit Projektbeginn verbessert. Insbesondere die Anlagen im Besitz des Spar- und Bauvereins wurden im Zuge der Sanierung des Gebäudebestands modernisiert. Die Attraktivität der 15 Spielplätze unterscheidet sich aber auch weiterhin noch stark. Aufgrund der hohen Anzahl an Spielmöglichkeiten im Quartier und dem Wunsch einer weiteren Ausdifferenzierung des Angebots sollte zukünftig ein schlüssiges Spielplatz-Gesamtkonzept erstellt werden. Hierzu bedarf es einer Festlegung zum Umgang mit den vorhandenen Anlagen unter Berücksichtigung ihrer (verschiedenen) Zielgruppen und unterschiedlichen Einzugsbereiche. Wichtig ist es, die Spielplätze im Quartier multifunktional nutzbar zu machen. Sie müssen den spezifischen Bedürfnissen der unterschiedlichen Gruppen gerecht werden, so z.B. von Kleinkindern, Jugendlichen und älteren Menschen. Es könnte geprüft werden, inwiefern vorhandene Spielstandorte zu Mehrgenerationenspielplätzen umgestaltet werden können. Neben offen gestalteten Begegnungsräumen sind aber auch gruppenspezifische Rückzugsbereiche vorzusehen, um Nutzungskonflikten vorzubeugen – so z. B. ein Treffpunkt speziell für Jugendliche im öffentlichen Raum.

Räumliche Verteilung und Multifunktionalität

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der Spielplätze lässt sich festhalten, dass diese zusammen mit den kommunalen Anlagen ein ausreichend enges Netz (vgl. Abbildung 24) im Quartier bilden. Hinsichtlich Nutzungsauslastung der einzelnen Spielflächen und der Wahrnehmbarkeit der Standorte besteht jedoch Verbesserungspotenzial. Die in der Bewohnerbefragung aufgesuchten Bewohnerinnen und Bewohner mit Kindern im



Abb. 35+36: Kleingartenverein Königsborn e.V. und KiTa plus Salzweg
 Fotografie: plan-lokal

entsprechenden Alter gaben unterschiedliche Orte an, an denen ihre Kinder überwiegend in ihrer Freizeit spielen. Am häufigsten genannt wird der Spiel- und Bolzplatz an der Döbelner Straße mit Spielschiff, Netzpyramide, Schaukel, Rutsche und Sitzkarussell. Zudem seien die Spielplätze im Kurpark häufig Anlaufstelle für die meisten Kinder. Vereinzelt werden auch die Kinderspielplätze „direkt vor der Haustür“ genannt, dies jedoch meist in Verbindung zu den beiden erstgenannten Spielplätzen.

Verschiedene Freizeitaktivitäten für Kinder und Jugendliche bietet das von der evangelischen Gemeinde Unna-Königsborn getragene Gemeindezentrum „Die Brücke“, welches von Kindern und Jugendlichen insgesamt positiv angenommen wird. Mit Bezug einer Wohnung an der Potsdamer Straße ist auch der Falken Kinderclub im Quartier beheimatet. Dieser steht Kindern im Alter von 6 bis 13 Jahren für Freizeitaktivitäten und zur täglichen Hausaufgabenbetreuung offen. Im Hinblick auf die Freizeitausgestaltung zeigen die Ergebnisse der Bewohnerbefragung ein interessantes Bild: Circa 29 % der Befragten sind in einem Verein oder in einer Gruppe aktiv. Umgekehrt bedeutet dies, dass mehr als jeder Zweite sich nicht regelmäßig im Vereinssport oder in sozialen Treffs engagiert und betätigt. Gruppen- und Vereinsaktivitäten mit den meisten Nennungen sind Sportgruppen und -vereine, die Kirchengemeinde und Gemeindegarbeit, Musikgruppen, Senioren- und Frauentreffs. Vergleicht man die Gruppen- und Vereinsaktivität der Befragten mit ihrer Wohndauer im Quartier Berliner Allee, lässt sich durchaus ein Zusammenhang feststellen. So ist es eher die alteingesessene Bevölkerung, die sich in Gruppenarbeit, Vereinssport und sozialen Treffs etabliert und organisiert.

Freizeitaktivitäten und Vereinsleben

VERKEHRSSITUATION UND MOBILITÄTSVERHALTEN

Regionale Anbindung und Mobilität

Der Untersuchungsraum befindet sich großräumig gesehen zwischen den Landstraßen L 665 und L 678, welche diesen sowohl mit dem Zentrum von Unna als auch mit der angrenzenden Stadt Kamen verbinden. Hinsichtlich des überregionalen Straßennetzes ist die Anbindung an die Bundesautobahn 1, welche nur wenige Kilometer weiter westlich verläuft, in knapp 8 Minuten mit dem PKW erreichbar. Die gute Anbindung bedingt jedoch auch entsprechende Verkehrsbelastungen. Aufgrund der Nähe zu den stark befahrenen Landesstraßen kann es zu erhöhten Lärm- und Feinstaubimmissionen in den Randbereichen des Untersuchungsraums kommen. Zudem liegt es am Rand der Einflugschneise des Dortmunder Flughafens.

ÖPNV und SPNV Verbindungen und S- Bahnhof Königsborn

Der Anschluss an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist angemessen. Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der immobileren Bevölkerungsgruppen der älteren und sozial schwächeren Menschen sowie Kinder und Jugendlichen relevant. Der Untersuchungsraum hat mit dem zwischen den Teilräumen A und B gelegenen Bahnhof Königsborn Anschluss an das Schienennetz des Nahverkehrs (S-Bahn S4). Hier besteht eine wichtige Direktverbindung nach Dortmund und zum Bahnhof Unna (Stadtmitte), von denen beide Anschlussmöglichkeiten an den regionalen und überregionalen Zugverkehr bieten. Der Haltepunkt Königsborn wird tagsüber in beide Richtungen mit der Linie S4 durchgängig im 20-Minuten-Takt bedient, in den Abendstunden und am Wochenende halbstündlich.

Buslinien in den Quar- tieren Berliner Allee und Gertrudenstraße

Durch das Quartier Berliner Allee fahren die Buslinien R53 / C43 der VKU (Verkehrsgesellschaft Kreis Unna) im 20-Minuten-Takt. In den Abendstunden und am Wochenende ist die Bedienung der Linien allerdings eingeschränkt. Somit ist das Angebot insbesondere in den Randzeiten ausgedünnt. Die Linien 154 und D86 tangieren das Quartier im östlichen Bereich in zeitweiliger Bedienung im Schüler- und Berufsverkehr (vgl. Abbildung 37). Durch das Quartier Gertrudenstraße verlaufen mit den Linien C43 und 154 zwei Buslinien, welche von der Haltestelle Dorotheenstraße aus zu den Bahnhöfen Königsborn und Unna führen. Die Busverbindungen verkehren jedoch nur in einem äußerst geringen Takt. Die Linie C43 verkehrt werktags von 08.00 Uhr bis 19.00 Uhr im stündlichen Takt, samstags nur bis 13.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen nicht. Auch die Linie 154 verkehrt hier nur im Schülerverkehr und verbindet werktags am Morgen und am Nachmittag das Quartier mit dem Schulzentrum Nord.

Zufriedenheit mit dem ÖPNV-Anschluss

Hinsichtlich der Zufriedenheit mit dem ÖPNV-Angebot im Quartier werden die Einschätzungen aus verkehrsplanerischer Sicht von den Ergebnissen der Bewohnerbefra-