



Veröffentlichte Version 1	Sozialkonzept	Vivawest Wohnen GmbH
09.05.2022		Projektteam „Bergmannsgrün“

Inhaltsverzeichnis

Sozialkonzept

Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ – Einführung

Philosophie	3
„Bergmannsgrün“	3
Intention	5
Versprechen	6

Sozialkonzept „Bergmannsgrün“ – Kommunikative Begleitung

Interessengruppen	7
Prozess	8
Be- und Anwohner	8
„Info-Markt“	9
Politik und Presse	9
Kontinuität	9

Sozialkonzept „Bergmannsgrün“ – Beteiligungsprozess

Dialogforum	11
Runder Tisch	11
Ehrenamt	11
Forschung	12
Reallabore	14

Sozialkonzept „Bergmannsgrün“ – Umzugsmanagement

Unterstützung	16
Varianten	18
Mietmodelle	19

Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“

Einführung

Philosophie

„Wohnen, wo das Herz schlägt.“ Unter diesem Motto bewirtschaftet die Vivawest Wohnen GmbH (folgend „VIVAWEST“) als einer der führenden Wohnungsanbieter in Nordrhein-Westfalen knapp 120.000 Wohnungen an Rhein und Ruhr. In circa 100 Kommunen zwischen Aachen und Ahlen finden hier etwa 300.000 Menschen ein Zuhause. VIVAWEST ist sich dabei ihrer Verantwortung gegenüber Kunden, Mitarbeitern und der Region bewusst und strebt mit ihrer Unternehmensphilosophie an, die ökonomische und ökologische Effizienz mit sozialer Verantwortung zu verbinden und den Anspruch zu erfüllen, die erste Adresse für gutes Wohnen zu sein.

„Bergmannsgrün“

In Dortmund, insbesondere in Huckarde, besteht ein großer Bedarf an familien- und seniorengerechtem Wohnraum. Dieser Bedarf ist allein durch Modernisierung nicht zu decken. Die dafür notwendige Barrierefreiheit ist aktuell ebenso wenig gegeben wie die benötigte Größe und Aufteilung der Grundrisse der bestehenden 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Außerdem wollen wir den gesamten Siedlungsbereich klimafreundlich gestalten. Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschieden, einen Teil der Wohnungen vom Markt zu nehmen und durch neue zu ersetzen, die den Ansprüchen an modernes und zeitgemäßes Wohnen entsprechen. Der Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen wird mindestens 30 % betragen. Zudem soll die Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ im Kontext eines Modellquartiers als Ideengeber für ganzheitliche, zukunftsfähige und nachhaltige Quartiersentwicklungen dienen. Aufgrund der Internationalen Gartenausstellung (IGA) 2027 sowie weiterer umfangreicher Entwicklungen im nahen Umfeld bietet sich die große Chance, den VIVAWEST-Bestand in Dortmund-Huckarde (in den Straßen Walkmühlenweg, Thielenstraße, Brunshollweg und Pothmorgenweg) zu einem zukunftsweisenden Wohnquartier zu entwickeln.

Dazu sollen 266 von 384 Wohnungen des VIVAWEST-Quartiers in die Quartiersentwicklung integriert werden und durch energetische Modernisierung der Gebäude, Dachaufstockungen sowie Neubaumaßnahmen auf 388 moderne und energieeffiziente Wohnungen anwachsen. Dafür investiert VIVAWEST über 100 Mio. Euro. Die Größe der Gesamtwohnfläche soll von rund 15.500 m² um fast 12.000 m² auf über 27.300 m² erhöht werden. Zusätzlich soll ein Quartierszentrum mit 56 Mikroapartments, rund 200 Parkplätzen und zahlreichen Verwaltungs- und Serviceleistungen – z. B. einer Paketstation, E-Bike- und E-Scooterleih, Carsharing, Co-Working etc. – entstehen. Ein zweites Quartiers-

servicepoint mit angrenzender Kindertagesstätte bietet weitere Serviceleistungen sowie einen Treffpunkt zum Austausch zwischen Jung und Alt. Weiterhin ist ein Quartierscafé als Begegnungsstätte für die Bewohner und Ort für soziale und integrative Aktivitäten geplant. Bei der Bewirtschaftung der geplanten Einrichtungen im Quartier werden ehrenamtliche Träger miteingebunden.



Abb. 1: Übersicht Quartiersentwicklung (eigene Darstellung)

Insbesondere wird sich die GrünBau gGmbH für die derzeitige und zukünftige Nachbarschaft in „Bergmannsgrün“ engagieren. Dazu gehört unter anderem bereits während der Quartiersentwicklung in Zusammenarbeit mit VIVAWEST die Be- und Anwohner¹ im Quartier zu unterstützen, sie zur aktiven Beteiligung anzuregen und eine gute Nachbarschaft zu fördern.

In Kombination mit diesen sozialen Aspekten werden ökologische Gesichtspunkte u. a. in Bezug auf die Gebäude und das Wohnumfeld umgesetzt. Die Energieversorgung erfolgt regenerativ durch eine Kombination aus Wärmepumpen und Photovoltaik. Ein Konzept zur ökologischen Wohnumfeldgestaltung soll zu mehr Artenvielfalt der Natur und einer gesteigerten Lebensqualität der Anwohner beitragen. Wortwörtlich direkt „vor der Haustür“ wird es die Möglichkeiten geben, Obst und Gemüse im Quartier anzubauen. Konzepte zur Regenwassernutzung und Dachbegrünung runden das ökologische Wohnumfeld ab.

¹ Wenn im Kontext der Quartiersentwicklung von „Bewohnern“ gesprochen wird, sind die Mieter der jeweiligen VIVAWEST-Bestände gemeint. „Anwohner“ bezieht sich auf die Personen im Quartier, die nicht in Mietobjekten von VIVAWEST wohnen (bspw. in umliegenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern). Es wird aufgrund der sprachlichen Vereinfachung die männliche Substantivform verwendet, es sind jedoch immer alle Geschlechter gemeint.

Klimaschutz und Klimaresilienz werden damit ebenso wie die Aufenthaltsqualität für die Bewohner zu zentralen Determinanten des Wohnquartiers der Zukunft.



Abb. 2: Lageplan Quartiersentwicklung (eigene Darstellung)

Weitere Informationen zum Vorhaben können auf der Projektwebsite (<https://www.vivawest.de/zuhause-finden/bergmannsgruen/>) eingesehen werden.

Intention

Für die Bewohner ergeben sich genauso wie für die unmittelbaren Anwohner des Bestandes im Verlauf des rund fünfjährigen Projektzeitraums unvermeidbare Beeinträchtigungen. Neben den bei baulichen Maßnahmen üblicherweise auftretenden Unannehmlichkeiten wie Lärm und Schmutz sind für einige Bewohner außerdem Herausforderungen durch erforderliche Um-, Aus- und Rückzüge zu erwarten. Das gilt insbesondere für die Bewohner der 135 vermieteten Wohnungen, deren Abriss erforderlich ist. Durch den Neubau von Wohnungen wird künftig öffentlich gefördertes Wohnen genauso ermöglicht wie senioren- und familiengerechtes Wohnen.

Das Sozialkonzept beinhaltet die Kernthemen, Schnittstellen und zentralen Akteure, die im Prozess beteiligt werden. Darüber hinaus ist es Ziel des Sozialkonzepts, nicht nur transparent zu kommunizieren und die Be- und Anwohner bei ihren individuellen Anliegen zu unterstützen,

sondern ebenso eine Aktivierung der im Quartier lebenden Personen zu fördern und sie soweit wie möglich aktiv in Prozesse einzubinden.

- 
- **Einheitliche Mieterkommunikation**
und Erläuterung der Maßnahmen durch die Mitarbeiter von VIVAWEST
 - **Kontinuierliche Informationsvermittlung**
an die Interessengruppen durch VIVAWEST
 - **Proaktiver Kontakt**
zu Bewohnern, Anwohnern, Politik und Medien
 - **Beteiligung**
aller quartiersbezogenen Akteure

Abb. 3: Ziele Sozialkonzept „Bergmannsgrün“ (eigene Darstellung)

Versprechen

In Zusammenarbeit mit den externen Beratern IKU_DIE DIALOGGESTALTER wurde die „Prozess-DNA“ des Sozialkonzepts entwickelt. Hierbei steht das Versprechen gegenüber den Be- und Anwohnern im Mittelpunkt: „Wir lassen Sie nicht allein!“ . Das Versprechen soll dabei in allen Überlegungen und Maßnahmen des Konzepts gelebt werden. VIVAWEST will jeden involvierten Akteur so weit wie möglich kommunikativ und partizipativ einbinden. Insbesondere sollen die Be- und Anwohner des Quartiers in dem anstehenden Veränderungsprozess unterstützt werden.

Sozialkonzept „Bergmannsgrün“

Kommunikative Begleitung

Interessengruppen Die im Kontext der Quartiersentwicklung relevanten Interessengruppen („Stakeholder“) sind vielfältig. Die primären Adressaten sind die Be- und Anwohner des Quartiers. Darüber hinaus lassen sich aber noch weitere quartiersbezogene und involvierte Akteure aufführen (s. Abb. 4).



Abb. 4: Interessengruppen QE „Bergmannsgrün“ (eigene Darstellung)

Hierbei sind zunächst lokalpolitische Interessengruppen der Bezirksvertretung und im Weiteren der Stadt Dortmund zu nennen. Ebenso vertritt der Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V. ausgewählte Interessen im Kontext der Quartiersentwicklung. Neben lokalen, regionalen und überregionalen Medien sind auch das lokale Ehrenamt sowie die lokalen Vereine von Huckarde (bspw. der Gewerbeverein Dortmund Huckarde 1950 e. V. etc.) für den Prozess der Quartiersentwicklung relevant. Eine besondere Rolle kommt auch den projektbezogenen Akteuren zu, die in die Quartiersentwicklung eingebunden werden.

Prozess

Der Ablauf der kommunikativen Begleitung wurde in zentrale Abschnitte strukturiert (s. Abb. 5). Aufbauend auf der grundlegenden Vorbereitung mit u. a. dem Konzept und der Texterstellung für die Anschreiben, „FAQ“ etc. wurde zusammen mit IKU_DIE DIALOGGESTALTER die Herangehensweise zur Be- und Anwohnerkommunikation reflektiert und überarbeitet. Im Kontext dessen fanden unterschiedliche Workshops zu der konzeptionellen Ausrichtung und Redaktionssitzungen sowie Schulungen insbesondere für die Interviewer-Teams statt. Die Umsetzung der konzeptionellen Planungen in Form der Be- und Anwohnerkommunikation sowie der proaktiven Presseinformation findet sich in den kommenden Abschnitten. Für den aktuellen Sachstand sei auf das entsprechende Kapitel verwiesen (s. Sachstand, S. 22).



Abb. 5: Prozess kommunikative Begleitung (eigene Darstellung)

Be- und Anwohner

Die initiale Information der Be- und Anwohner fand über ein personalisiertes Anschreiben statt, in welchem den Bewohnern der Umfang der geplanten Quartiersentwicklung und die unmittelbaren Auswirkungen für den jeweiligen Haushalt erläutert wurden. Das Anschreiben enthielt ebenso die Information, dass ausgewählte Mitarbeiter von VIVAWEST die Bewohner zeitnah telefonisch kontaktieren werden, um persönliche Gesprächstermine zu vereinbaren.

Die Gespräche mit den Be- und Anwohnern wurden von zwölf geschulten Interviewern durchgeführt, die jeweils in Teams à zwei Personen persönliche Gespräche in den Wohnungen der Bewohner bzw. dem im Quartier eingerichteten Quartiersbüro wahrgenommen haben². Den Fokus der Gespräche bildeten die detaillierte und transparente Information über die Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ sowie die Beantwortung aller Rückfragen rund um die Anliegen der Be- und Anwohner. Ebenso konnten bei den Gesprächen bereits die individuellen Präferenzen bezüglich der Wohnungsgesuche der Bewohner eingeholt werden,

² Bei den Gesprächen wurde kontinuierlich die Einhaltung der jeweils aktuellen Corona-Schutzverordnung gewährleistet, um die Gesundheit der Bewohner und der Mitarbeiter zu schützen.

sodass im nächsten Schritt unmittelbar die gezielte Wohnungssuche für die vom Abriss betroffenen Bewohner initiiert werden konnte.

Anschließend an die bereits geführten Gespräche sollen Folgegespräche mit den Bewohnern geführt werden, um den Bedarf an individuellen Unterstützungsleistungen, bspw. im Kontext des Umzugsmanagements, zu konkretisieren.

„Info-Markt“

Die weiterführende Information der Be- und Anwohner findet unter anderem durch eine Informationsveranstaltung statt, um Bewohnern und weiteren Anwohnern im Quartier und in der Umgebung die Möglichkeit zu geben, sich über aktuelle Details der Quartiersentwicklung zu informieren und ggf. offen gebliebene Fragen zu klären. In Form eines „Info-Markts“ werden dazu Informationsstände von VIVAWEST und den Projektpartnern direkt im Quartier aufgebaut. Dazu soll am 13. Mai 2022 nahe dem Baubüro (Brunshollweg 6, 44369 Dortmund) im Quartier ein Zelt aufgebaut werden, in dem interessierte Be- und Anwohner Informationen an den jeweiligen Ständen einholen können. Die Struktur der Informationsveranstaltung wird in Zusammenarbeit mit IKU_DIE DIALOGGESTALTER erarbeitet. Eine kostenlose Verpflegung am Veranstaltungstag wird durch VIVAWEST bereitgestellt.

Politik und Presse

Als Vorbereitung auf die öffentlichkeitswirksame Kommunikation der Quartiersentwicklung wurden eine Vielzahl von Gesprächen mit politischen Interessenvertretern geführt, um die Konformität des Projekts mit politischen Anforderungen und Vorstellungen zu gewährleisten. VIVAWEST steht weiterhin im engen Dialog mit ausgewählten Vertretern der Politik und der Stadt Dortmund.

Zeitgleich mit dem Start der Be- und Anwohnerkommunikation wurden die Medien proaktiv informiert. Mit Pressemitteilungen, Presstereinen sowie der Bereitstellung von „FAQ“ zu den wichtigsten Details der Quartiersentwicklung konnte eine umfassende Information sichergestellt werden.

Kontinuität

Neben der transparenten Information zu Beginn der Quartiersentwicklung ist es VIVAWEST ein Anliegen, die Be- und Anwohner sowie die weiteren Interessengruppen kontinuierlich über den Verlauf der Quartiersentwicklung zu informieren. Dazu werden verschiedene Informationsformate angestrebt, bspw. in der Mieterzeitung, im VIVAWEST-Jubiläumsmagazin, in Pressemitteilungen sowie in den sozialen Medien.

Weiterhin wird ein Dialogforum entwickelt, um die Interessengruppen gleichermaßen zu informieren und darüber hinaus am Prozess zu beteiligen (s. Dialogforum, S. 11).

Sozialkonzept „Bergmannsgrün“

Beteiligungsprozess

Dialogforum

Um neben den Be- und Anwohnern alle Interessengruppen anhaltend informieren und insbesondere beteiligen zu können, ist ein sogenanntes „Forum Bergmannsgrün“ geplant. In diesem Dialogformat sollen Grundsätzliches und Neuigkeiten zur Quartiersentwicklung untereinander besprochen und Ideen sowie Anregungen ausgetauscht werden. Es wird angestrebt, einen Vertreter jeder Interessengruppe zum „Forum Bergmannsgrün“ einzuladen. Ziel des Forums ist es, durch umfassende Kommunikation Verständnis, Akzeptanz und Beteiligung zu erreichen. Vorgelagert dazu findet eine Interessenanalyse durch IKU_DIE DIALOGGESTALER statt, welche mit einzelnen Vertretern der Interessengruppen initiale Gespräche führen, um die finale Struktur und das Format des Forums besser auf die Interessengruppen zuschneiden zu können. Es ist geplant, das Dialogforum langfristig zu etablieren und damit die Kommunikation und Beteiligung der Interessengruppen zu sichern.

Runder Tisch

Zusätzlich zum Dialogforum wird ein „runder Tisch“ zur regelmäßigen Beteiligung der Be- und Anwohner organisiert. Hierbei steht der direkte Austausch zwischen ausgewählten Bewohnern und den zentralen VIVAWEST-Akteuren im Kontext der Quartiersentwicklung im Fokus. Dadurch sollen die ausgetauschten Informationen über die anwesenden Bewohner als Multiplikatoren an alle Be- und Anwohner im Quartier verteilt werden; insbesondere in Form eines Bindeglieds zu denen, die sonst nicht erreichbar wären. Der Austausch am „runden Tisch“ soll dabei für beide Parteien vorteilhaft sein, weshalb Bewohner mit unterschiedlichen Ansichten und Haltungen zur Quartiersentwicklung eingeladen werden, um eine konstruktive Diskussion anzuregen. Alle Anregungen seitens der Be- und Anwohnerschaft können so direkt bei den verantwortlichen Personen der Quartiersentwicklung platziert werden und Berücksichtigung finden.

Ehrenamt

Ehrenamtliches Engagement spielt im Kontext der Beteiligungsprozesse eine wichtige Rolle. Neben den Aktivitäten der eigenen Vivawest Stiftung gGmbH wird eine enge Partnerschaft mit der GrünBau gGmbH angestrebt, um eine aktive Nachbarschaft zu fördern und die Be- und Anwohner zum „Mitmachen“ zu aktivieren. Dabei sollen mitunter „Urban Gardening“- sowie „Urban Farming“-Konzepte zu einem nachbarschaftlichen Miteinander im Quartier anregen und als fester Bestandteil in die Quartiersentwicklung integriert werden. Weitere Projekte im Rahmen des Ehrenamts sowie der Nachbarschaftsbeteiligung sollen

künftig in Zusammenarbeit mit den Be- und Anwohnern und den Projektpartnern entwickelt werden und das Quartier zusätzlich beleben. Hierbei ist auch intendiert, weitere ehrenamtliche Träger und Partner in den Beteiligungsprozess einzubinden.

Forschung

Neben der kommunikativen findet bei der Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ auch eine wissenschaftliche Begleitung statt. Im Rahmen eines Forschungskolloquiums soll die Ausarbeitung definierter Handlungsfelder zum Thema „Quartier der Zukunft 2030+ am Beispiel der Quartiersentwicklung ‚Bergmannsgrün‘ in Dortmund-Huckarde“ in einem Reallabor erfolgen. Als Ergebnis soll eine praxiswissenschaftliche Publikation in Form eines allgemeingültigen Handlungsleitfadens für ein zukunftsweisendes Wohnquartier entwickelt werden. Zudem sollen die realisierbaren Forschungserkenntnisse bzw. Bausteine in das bauliche Konzept der Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ integriert werden.

Das Forschungskolloquium umfasst vier Leistungsbausteine (s. Tab. 1):

Kolloquiumsmanagement	Reallabor
<ul style="list-style-type: none"> • Aufbau Akteursnetzwerk • Akquise von Forschungsgeldern • Koordination des Forschungskolloquiums • Aufbereitung und Verdichtung von Ergebnissen • Internes Wissensmanagement 	<ul style="list-style-type: none"> • Reallabor I: Lebensphasenorientierte Wohnmodelle • Reallabor II: Kommunikation und Dienstleistungen im Kontext funktionierender Nachbarschaften • Reallabor III: Wohnumfeld
Forschung und Lehre	Öffentlichkeitsarbeit
<ul style="list-style-type: none"> • Vergabe studentischer Arbeiten • Forschung vor Ort • Wissenschaftliche Publikationen 	<ul style="list-style-type: none"> • Planung und Durchführung von Veranstaltungen • Öffentlichkeitsarbeit • Visuelle Projektbegleitung (Film/Bild/360°-Umgebung) • Publikation Quartier der Zukunft 2030+

Tab. 1: Leistungsbausteine (eigene Darstellung)

Die drei zentralen sogenannten „Reallabore“ behandeln die Themen zukunftsfähige Wohnmodelle, funktionierende Nachbarschaften und nachhaltiges Wohnumfeld. Zu jedem der Reallabore werden hierbei VIVAWEST-interne und externe „Paten“ als Experten ausgewählt, die die Forschungsansätze strukturieren, umsetzen und präsentieren.

Um die Forschungsansätze im Rahmen der Reallabore angemessen beispiele zu können, wurde eine Toolbox zusammengestellt, aus der je

nach Bedarf geeignete Veranstaltungen eingebracht werden können.
Die zentralen Tools sind:

- Workshops (Be-/Anwohner- und Expertenworkshops)
- Ideenwettbewerbe
- Befragungen (Be-/Anwohner- und Expertenbefragungen)
- Studentische Arbeiten (Bachelor, Master, Dissertation)
- Studentische Exkursionen
- Literatur- und Dokumentenanalysen
- Fachveranstaltungen und Kongresse
- Projekttranskription und Ergebnispublikation

Durch Be- und Anwohnerworkshops sowie -befragungen, ebenso wie durch Ideenwettbewerbe und Praxisphasen im Quartier sollen die Be- und Anwohner aktiv am Forschungsprozess mitwirken und mit ihren Ideen und Meinungen die ausgewählten Bausteine im Quartier formen.

Die Forschungsgrundlage des Kolloquiums bildet ein Stufenmodell, das in sechs Stufen den Ablauf strukturiert (s. Abb. 6).



Abb. 6: Stufenmodell Forschungskolloquium, 2022-2027 (eigene Darstellung)

Das Stufenmodell startet mit dem vorhandenen, ausgearbeiteten Gerüst an Forschungsinhalten und Leitfragen. Dieses wird im Zuge des „Patenworkshops“ (Stufe 1), des anschließenden Austauschs zwischen den internen und externen Paten (Stufe 2) und der internen Workshops konkretisiert (Stufe 3). Anschließend wird das finale Roll-Out des Forschungskolloquiums präsentiert (Stufe 4). Darauf aufbauend findet die Umsetzung der Forschungsansätze in den Reallaboren statt, mitunter durch die Veranstaltungen der Toolbox (Stufe 5). Schließlich wird das

Forschungskolloquium durch eine Abschlussveranstaltung sowie den zu publizierenden Handlungsleitfaden für ein zukunftsweisendes Wohnquartier abgerundet (Stufe 6).

Reallabore

Die Beteiligung der Be- und Anwohner erfolgt, wie bereits beschrieben, insbesondere in den Veranstaltungen der jeweiligen Reallabore. Die Themen der Reallabore lassen sich wie folgt zusammenfassen:

1. Reallabor I: „Lebensphasenorientierte Wohnmodelle“

Mit den Veränderungen des Lebenszyklus und dahingehend abhängigen Wohnbedürfnissen besteht zunehmend die Nachfrage nach lebensphasenorientierten Wohnmodellen. Ausgangspunkt sind hierbei die aktuell vorherrschenden Wohnformen und Grundrisstypen, worauf sich aufbauend die Wohnungsnachfrage 2030+ sowie die Zielgruppenstruktur und darauf ausgerichtete Wohnmodelle untersuchen lassen. Ein derartiger Ansatz könnte in der logischen Verkettung chronologisch die Zielgruppen und deren Bedürfnisstrukturen analysieren, als Ergebnis dessen potenzielle lebensphasenorientierte Wohnformen und Grundrisstypen entwickeln sowie einen möglichen Wohnungsmix charakterisieren. Durch den konkreten Forschungsbaustein der Mikroappartements der Quartiersentwicklung besteht die Möglichkeit, Erkenntnisse der Forschung direkt in die Entwicklung des Modellquartiers zu integrieren.

2. Reallabor II: „Kommunikation und Dienstleistungen im Kontext funktionierender Nachbarschaften“

Das intelligente Leben im Quartier der Zukunft ist geprägt durch das Leitbild „Digital vernetzt und lokal verbunden“. Es gilt folglich gleichermaßen die soziale Dimension einer funktionierenden Nachbarschaft zu untersuchen als auch im Kontext der Digitalisierung zu reflektieren. Ausgehend von den momentanen Standards des Leistungsbündels Wohnen als auch hinsichtlich des Wohnen-als-Service-Ansatzes, dementsprechender Zusatzleistungen sowie dem Kundenportal – Kontaktkanal der Zukunft von VIVAWEST – soll diese Thematik zukunftsorientiert analysiert werden. Im Kontext quartiersunabhängiger Applikation sollen mitunter die Förderung des strukturellen Zusammenhalts im Quartier, der Umfang tragender Zusatzleistungen ebenso wie die zukunftsfähige Kommunikation zwischen Wohnungsunternehmen und Mieterschaft im Fokus stehen.

3. Reallabor III: „Wohnumfeld“

Umfassende Nachhaltigkeit im Quartier geht über den Gebäudekontext hinaus und muss sich ebenso intensiv mit dem Wohnumfeld befassen. Naturnahe Gestaltung, extensive Grünflächenpflege und ein funktionales Wassermanagement können bei richtiger Integration in das Quartiersentwicklungskonzept einen großen Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten. Hierbei sind neben der ökologischen Dimension auch soziale sowie ökonomische Aspekte (beispielsweise die Total Cost of Ownership) zu berücksichtigen. Dementsprechend sollen ebenfalls die Integration von Begegnungsstätten, möglicher Subsistenzwirtschaft³ und Mobilitätskonzepten zur Ausgestaltung intermodaler Verkehrsketten im Wohnumfeld analysiert werden. Durch wohnumfeldfokussierende Maßnahmen lassen sich insbesondere Naturschutz und Biodiversität sowie die potenzielle Reduktion des motorisierten Individualverkehrs (MIV) untersuchen.

³ Subsistenzwirtschaft sind landwirtschaftliche Praktiken mit dem Ziel der Selbstversorgung der Nutzer, statt des Verkaufs der landwirtschaftlichen Produkte. Prominente Beispiele im Quartierskontext sind „Urban Gardening“ und „Urban Farming“.

Sozialkonzept „Bergmannsgrün“

Umzugsmanagement

Unterstützung

Zur Hilfe bei Beeinträchtigungen durch die Quartiersentwicklung wurden mehrere Unterstützungspakete für die Be- und Anwohner zusammengestellt und entsprechend des jeweiligen Betroffenheitsgrades zur Verfügung gestellt.

1. Persönliche Kommunikation

Zu diesem Unterstützungspaket gehört das Angebot, kontinuierlich für die jeweiligen Personen ansprechbar zu sein und in Gesprächen alle offenen Anliegen zu klären bzw. infolgedessen weitere Unterstützungsangebote unterbreiten zu können. Anlaufstelle hierfür sind das Quartiersbüro im Brunshollweg 6 in 44369 Dortmund und die vor Ort präsenten Ansprechpartner.

2. Neue Wohnung bzw. Übergangswohnung

Eine wichtige Unterstützungsleistung stellt das aktive Umzugsmanagement für die Bewohner der vom Abriss betroffenen Gebäude dar. In persönlichen Gesprächen wird konkretisiert, welche Anforderungen die Bewohner an ihre neue Wohnung stellen, um anschließend individuelle Angebote innerhalb des VIVAWEST-Bestandes zu unterbreiten. In der Regel wird dabei versucht, leerstehende Wohnungen möglichst in der Nähe der bisherigen Wohnung anzubieten. Bei Umzug innerhalb des VIVAWEST-Bestandes kann auf eine Kautionszahlung verzichtet werden. Ebenfalls kann auf die 3-monatige Kündigungsfrist verzichtet werden. VIVAWEST unterstützt die Bewohner selbstverständlich auch bei der Wohnungssuche und dem Umzug, falls keine geeignete Übergangswohnung im eigenen Bestand gefunden werden kann. Hierzu wurde unter anderem ein Austausch mit anderen Wohnungsgesellschaften eingerichtet (insbesondere mit der Vonovia SE, aufgrund eines Bestandes im Umfeld der Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“).

3. Umzugshilfe

Bei der Organisation und Bezahlung des Umzugs bietet VIVAWEST umfassende Unterstützung an. Zur Durchführung der Umzüge wird

das Umzugsunternehmen Rhenania hinzugezogen. Mitunter körperlich beeinträchtigte Bewohner können auch eine Einpackhilfe des Umzugsunternehmens in Anspruch nehmen. Die Umzugshilfe umfasst bei Bedarf auch den Abbau und Wiederaufbau der jeweiligen Küche.

Zwei Wochen vor Durchführung eines Umzugs wird sich ein Mitarbeiter von Rhenania in der entsprechenden Wohnung einen Überblick über den Umfang der erforderlichen Leistungen verschaffen. Einen Tag vor dem Umzug werden alle Umzugsgegenstände verpackt. Die Dauer des Umzuges wird unter Berücksichtigung der im Quartier vorhandenen Wohnungsgrößen auf durchschnittlich zwei Tage geschätzt. Damit dauert ein einzelner Umzug insgesamt mindestens drei Werktage.

4. Rückzug

Den derzeitigen Bewohnern wird angeboten, dass sie nach Abschluss der Quartiersentwicklungsmaßnahmen in das Quartier zurückziehen können. Bei dem neu geschaffenen Wohnraum kann den Bewohnern ein Vormietrecht eingeräumt werden, sodass sie bevorzugt eine Wohnung im neuen „Bergmannsgrün“ erhalten. Bezüglich der neuen Miethöhe kann zum einen auf den Anteil öffentlich geförderter Wohnungen verwiesen werden, der mindestens 30 % beträgt. Zum anderen können mietbezogene Vereinbarungen abgestimmt werden (s. Mietmodelle, S. 19).

Falls der jetzige Bewohner nach Abschluss der Quartiersentwicklung in das Quartier zurückziehen möchte, kann beim Auszug aus der Übergangswohnung u. U. erneut Umzugshilfe angeboten werden. Der Ablauf ist hierbei identisch mit dem unter Punkt 3 beschriebenen Prozess.

5. Mietminderung

Wir werden uns bei den derzeitigen Bewohnern, in deren Haus eine Baumaßnahme stattfindet, für Ihre Geduld während der Dauer der Arbeiten von rund zwölf Wochen mit einer Mietminderung in Höhe von 100 Euro pro Monat bedanken. Zusätzlich wird allen Bewohnern von VIVAWEST in diesem Quartier nach Abschluss der Bauarbeiten eine Monatsgrundmiete erlassen.

6. Aufwandsentschädigung

Ergänzend zu den bereits aufgeführten Unterstützungsleistungen kann den Bewohnern u. U. eine finanzielle Aufwandsentschädigung für quartiersentwicklungsbezogene Aufwendungen angeboten werden. Diese wird in Abhängigkeit der genutzten Leistungen (bspw. Umzugshilfe etc.) individuell festgelegt.

Varianten

In konkreten Leistungsaspekten ausgedrückt lassen sich im Kontext des Umzugsmanagements die folgenden optionalen Punkte aufführen:

- Transport (Einladen, Ausladen, Fahrt von 35 Kubikmetern Ladung)
- 75 Faltkartons, 5 Kleiderkisten, 1 TV-Karton, Verpackungsmaterial (Papier/Folie)
- Einpackhilfe (komplett einpacken)
- Demontage und Montage von gewöhnlichen Möbeln (Wohn-/Schlaf-/Kinderzimmer)
- Elektriker/Klempner für Lampen und Waschmaschinen
- Auspackhilfe (teilweise auspacken)
- Küche abbauen
- Küche aufbauen (inkl. Anschlussarbeiten)
- Material Einbauküche
- Halteverbotszone Beladestelle
- Halteverbotszone Entladestelle
- Aufwandsentschädigung

Aus diesen Leistungsaspekten wurden sieben Varianten entwickelt, die den Bewohnern im Zuge der anstehenden Umzüge unterbreitet werden können. Zusätzlich werden individuelle Kombinationen ermöglicht, um den Bewohnern flexible, bedarfsorientierte Lösungen anzubieten.

1. **Variante, „Komplett“:** umfasst alle aufgelisteten Punkte.
2. **Variante, „Ohne auspacken“:** umfasst die aufgelisteten Punkte mit Ausnahme des Punktes „Auspackhilfe (teilweise auspacken)“.
3. **Variante, „Küche nur abbauen“:** umfasst die aufgelisteten Punkte mit Ausnahme der Punkte „Küche aufbauen (inkl. Anschlussarbeiten)“ und „Material Einbauküche“.
4. **Variante, „Ohne Küche“:** umfasst die aufgelisteten Punkte mit Ausnahme der Punkte „Küche abbauen“, „Küche aufbauen (inkl. Anschlussarbeiten)“ und „Material Einbauküche“.
5. **Variante, „Küche nur abbauen, ohne auspacken“:** umfasst die aufgelisteten Punkte mit Ausnahme der Punkte „Auspackhilfe

(teilweise auspacken)“, „Küche aufbauen (inkl. Anschlussarbeiten)“ und „Material Einbauküche“.

6. **Variante, „Ohne Küche, ohne auspacken“:** umfasst die aufgelisteten Punkte mit Ausnahme der Punkte „Auspackhilfe (teilweise auspacken)“, „Küche abbauen“, „Küche aufbauen (inkl. Anschlussarbeiten)“ und „Material Einbauküche“.
7. **Variante, „Kein Umzugsmanagement“:** umfasst ausschließlich den Punkt „Aufwandsentschädigung“. Diese Variante kann angeboten werden, sofern die Bewohner keine Unterstützung beim Umzug erwünschen, sondern eine reine Aufwandsentschädigung vorziehen.

Mietmodelle

Sollte sich ein Bewohner für einen Umzug in eine neue Wohnung innerhalb des VIVAWEST-Bestandes entscheiden, können weiterführende Unterstützungsleistungen angeboten werden. Hierzu wurden drei primäre Mietmodelle charakterisiert. Diese behandeln im Wesentlichen eine Begrenzung der Grundmiete seitens VIVAWEST, welche bedarfsorientiert zusätzlich zu den zuvor beschriebenen Unterstützungspaketen und Varianten bei einem Wohnungswechsel angewendet werden kann.

Mietmodell A: Direkter Wohnungswechsel im Quartier

Die Wohnungswechsel aus den Abbruchbeständen in andere Bestandswohnungen im Quartier sollen für die derzeitigen Bewohner kostenneutral erfolgen. Das bedeutet, dass – gerechnet auf den Quadratmeter – die Miete der aktuellen Wohnung auf die neue, bezugsfertige Wohnung übertragen wird. Wenn die alte Grundmiete pro Quadratmeter beispielhaft bei 5,80€ liegt, so wird die Grundmiete pro Quadratmeter der neuen Wohnung auch bei 5,80€ liegen (s. Tab. 2). Die Differenz der Summe zwischen dieser Grundmiete und der Grundmiete, die normalerweise bei Neuvermietung für das Mietobjekt aufgerufen werden würde, wird dem Bewohner erlassen. Die Nebenkosten-Vorauszahlung wird hinsichtlich der neuen Gegebenheiten (z. B. Wohnungsgröße, Lage etc.) angemessen angepasst (s. Tab. 2). Sollte ein Bewohner bereit sein, eine höhere Miete für einen besseren Standard zu zahlen (bspw. bodengleiche Dusche), kann dies berücksichtigt werden. Ebenso ist es möglich, dass die Bewohner direkt in eine modernisierte Wohnung umziehen. Bei Umzügen in Wohnungen, die im Kontext der Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ modernisiert werden, fällt eine reguläre Modernisierungsanpassung von zwei Euro pro Quadratmeter an (s. Tab. 2).

Wohnungskategorie	Alt/Neu	Wohnungsgröße	Grundmiete	Grundmiete pro m ²	VZ BK	VZ HK	Gesamtmiete
Bezugsfertige Wohnung	Alt	58 m ²	336,40 €	5,80 €	104,40 €	40,60 €	481,40 €
	Neu	62,5 m ²	362,50 €	5,80 €	112,50 €	43,75 €	518,75 €
Modernisierte Wohnung	Alt	58 m ²	336,40 €	5,80 €	104,40 €	40,60 €	481,40 €
	Neu	58 m ²	452,40 €	7,80 €	104,40 €	40,60 €	597,40 €

Tab. 2: Beispiel Mietmodell A (eigene Darstellung)

Zusätzlich zu den dargelegten Wohnungswechseln gibt es Ausnahmefälle. Bei einem Wechsel in eine Neubauwohnung im Bereich der Dachaufstockung sowie im nachverdichteten Neubau wird für einen Zeitraum von zwei Jahren nur ein Zuschlag von zwei Euro pro Quadratmeter verlangt, was dem Betrag einer Modernisierungsanpassung entspricht. Danach wird die Miete mit einem Staffelmodell über einen dreijährigen Zeitraum sukzessiv an die Neubaumierte angepasst. Direkte Wohnungswechsel in Neubauobjekte sind aufgrund der notwendigen Bauzeiten jedoch Sonderfälle und werden dementsprechend detaillierter im Kontext eines Rückzugs im Quartier behandelt (s. Mietmodell C, s. Tab. 3).

Mietmodell B: Wohnungswechsel außerhalb des Quartiers

Die Bewohner werden ebenfalls bei einem Wohnungswechsel in eine Bestandswohnung außerhalb des Quartiers unterstützt. Insofern die Wohneinheit mit den Objekten in Dortmund-Huckarde vergleichbar ist, wird eine identische Lösung wie bei Mietmodell A angestrebt. Da jedoch u. U. Punkte wie öffentliche Förderung, Belegungsrechte etc. Einfluss nehmen können, müssen die Konditionen bei Wohnungswechsel außerhalb des Quartiers individuell mit den Bewohnern vereinbart werden.

Mietmodell C: Rückzug ins Quartier

Die derzeitigen Bewohner haben die Möglichkeit einen Rückzugswunsch zu äußern, falls sie zu einem späteren Zeitpunkt in einer der neu geschaffenen Wohneinheiten wohnen möchten. Bei der benötigten Übergangswohnung können die Mietmodelle A oder B angewendet werden. Bei der anschließenden Wohnung im Neubau kann den Bewohnern ein Vormietrecht eingeräumt werden, sodass sie bevorzugt eine Wohnung im neuen „Bergmannsgrün“ erhalten. Hierbei kann zunächst auf den mindestens 30 %igen Anteil öffentlich geförderter Wohnungen verwiesen werden, insofern die Interessenten einen Wohnberechtigungsschein erhalten. Entsprechend des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen ist in einer Förderzusage die Bewilligungsmiete definiert. Stand März 2022 liegt diese bei maximal 6,50€ pro Quadratmeter für

Einkommensgruppe A und bei maximal 7,30€ pro Quadratmeter für Einkommensgruppe B (Mietniveau M4)⁴.

Abgesehen von dem öffentlich geförderten Wohnraum kann den Bewohnern auch eine zunächst vergünstigte Grundmiete pro Quadratmeter angeboten werden. Für einen Zeitraum von zwei Jahren nach Einzug in die Neubauwohnung kann die ursprüngliche Grundmiete plus zwei Euro pro Quadratmeter berechnet werden, was einer regulären Modernisierungsanpassung entspricht. Danach wird die Miete mit einem Stufenmodell über einen dreijährigen Zeitraum sukzessiv an die Neubaumiete angepasst (s. Tab. 3).

Wohnungskategorie	Alt/Neu	Wohnungsgröße	Grundmiete	Grundmiete pro m²	VZ BK	VZ HK	Warmmiete
Modernisierte Wohnung	Alt	58 m²	336,40 €	5,80 €	104,40 €	40,60 €	481,40 €
	Neu	58 m²	452,40 €	7,80 €	104,40 €	40,60 €	597,40 €
Wohnung im Neubau (Dachaufstockung, 1. BA)	Alt	58 m²	336,40 €	5,80 €	104,40 €	40,60 €	481,40 €
	Neu, 1. Jahr	65 m²	507,00 €	7,80 €	117,00 €	45,50 €	669,50 €
	Neu, 2. Jahr	65 m²	507,00 €	7,80 €	117,00 €	45,50 €	669,50 €
	Neu, 3. Jahr	65 m²	571,35 €	8,79 €	117,00 €	45,50 €	733,85 €
	Neu, 4. Jahr	65 m²	635,70 €	9,78 €	117,00 €	45,50 €	798,20 €
	Neu, ab 5. Jahr	65 m²	699,40 €	10,76 €	117,00 €	45,50 €	861,90 €
Wohnung im Neubau (Nachverdichtung, 2. BA)	Alt	58 m²	336,40 €	5,80 €	104,40 €	40,60 €	481,40 €
	Neu, 1. Jahr	65 m²	507,00 €	7,80 €	117,00 €	45,50 €	669,50 €
	Neu, 2. Jahr	65 m²	507,00 €	7,80 €	117,00 €	45,50 €	669,50 €
	Neu, 3. Jahr	65 m²	590,20 €	9,08 €	117,00 €	45,50 €	752,70 €
	Neu, 4. Jahr	65 m²	673,40 €	10,36 €	117,00 €	45,50 €	835,90 €
	Neu, ab 5. Jahr	65 m²	756,60 €	11,64 €	117,00 €	45,50 €	919,10 €

Tab. 3: Beispiel Mietmodell C (eigene Darstellung)

⁴ Die aufgeführten Bewilligungsmieten setzt sich zusammen aus den Grundbeträgen der Einkommensgruppen A und B von 6,40€ bzw. 7,20€ sowie zusätzlich 0,10€ pro Quadratmeter, da die Wohnungen dem BEG Effizienzhaus 40 Standard entsprechen (Stand März 2022).