

Fachhochschule Köln
University of Applied Sciences Cologne

Fakultät für
Angewandte Sozialwissenschaften



**Institut für Management
und Organisation
in der sozialen Arbeit e.V.**

Sozialraumanalyse und Handlungskonzept für die Großwohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8 in Bergheim Süd-West

Arbeitspapier 20

Karin Neugebauer
Holger Spieckermann

Die Untersuchung wurde von der Stadt Bergheim gefördert.

Fachhochschule Köln
Fakultät für Angewandte Sozialwissenschaften
Forschungsschwerpunkt Sozial • Raum • Management (SRM)
&
Institut für Management und Organisation
in der sozialen Arbeit e.V.
Mainzer Straße 5
50678 Köln

Tel.: 0221-8275-3947
Fax.: 0221-8275-73947
karin.neugebauer@gmx.de
holger.spieckermann@fh-koeln.de
<http://www.sozial-raum-management.de>

Mai 2006

Hinweis:

Auf die weibliche Schreibweise „Innen“ wurde verzichtet, um eine gute Lesbarkeit des Textes gewährleisten zu können. Männer und Frauen sind gleichermaßen angesprochen.

Inhalt

1	Ausgangssituation	5
	1.1 <i>Die Großwohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8</i>	5
	1.2 <i>Eigentumsverhältnisse und Bewohnerstruktur</i>	7
2	Methoden und Vorgehensweise	9
	2.1 <i>Expertengespräche</i>	10
	2.2 <i>Bewohnergespräche</i>	11
	2.3 <i>Gesprächsleitfaden</i>	12
3	Hauptproblemfelder in der Wohnanlage	14
	3.1 <i>Problemfeld Vandalismus</i>	14
	3.2 <i>Problemfeld Drogenkonsum und -handel</i>	18
	3.3 <i>Problemfeld Mieterstruktur und Eigentumsverhältnisse</i>	20
4	Die Lebenssituation der Bewohner	22
	4.1 <i>Kinder und Jugendliche</i>	22
	4.2 <i>Familien</i>	24
	4.3 <i>Alleinerziehende</i>	25
	4.4 <i>Migranten verschiedener Ethnien</i>	26
	4.5 <i>Senioren</i>	26
5	Die Sicht der Experten: Verwalter und Hausmeister	28
	5.1 <i>Hausverwaltung</i>	28
	5.2 <i>Zwangsverwaltung</i>	29
	5.3 <i>Hausmeister</i>	30
6	Die Wohnanlage und der Stadtteil Bergheim Süd-West	31
	6.1 <i>Image der Wohnanlage</i>	31
	6.2 <i>Rolle der Polizei</i>	32
	6.3 <i>Angebote im Stadtteil</i>	32
7	Handlungskonzept und Umsetzungsstrategien	35
	7.1 <i>Handlungsfeld „Büro Gemeinwesenarbeit“ (GWA-Büro)</i>	35
	7.1.1 <i>Methodenvielfalt GWA-Büro</i>	36
	7.1.1.1 <i>Methode Einzelfallhilfe</i>	36
	7.1.1.2 <i>Methode soziale Gruppenarbeit</i>	37
	7.1.1.3 <i>Methode stadtteilorientierte Sozialarbeit</i>	38
	7.1.2 <i>Implementierung des GWA-Büros</i>	38
	7.1.3 <i>Umsetzungsphase GWA-Büro</i>	43
	7.2 <i>Handlungsfeld „Streetwork-Prinzip“</i>	47
	7.3 <i>Handlungsfeld Belegungsmanagement</i>	50

7.4	<i>Handlungsfeld Wohnumfeldgestaltung und Kriminalprävention</i>	51
7.4.1	Maßnahmen im Innenbereich der Wohnanlage	51
7.4.2	Maßnahmen im Außenbereich der Wohnanlage	52
8	Zeitplan	53
8.1	<i>Zeitplan GWA-Büro</i>	53
8.2	<i>Zeitplan "Streetwork-Prinzip"</i>	54
9	Kostenplan	55
10	Zusammenfassung	56
11	Literatur	57
12	Anhang	59
12.1	<i>Interviewleitfaden Bewohnerbefragung</i>	59
12.2	<i>Interviewleitfaden Expertenbefragung</i>	61

1 Ausgangssituation

Die Großwohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Str. 4-8 liegt im Bergheimer Stadtteil Süd-West. Mit ihren 275 Wohnungen bietet sie Raum für ca. 1000 Bewohner. Die Anlage befindet sich in Privateigentum.

Im Rahmen des Programms „Soziale Stadt NRW“ wurde für den Stadtteil Bergheim Süd-West ein umfangreiches integriertes Handlungskonzept entwickelt, dessen Umsetzung der Rat der Kreisstadt Bergheim am 15. Juli 2002 beschlossen hat und das seitdem kontinuierlich fortgeschrieben wird. Mit der Einrichtung des Stadtteilbüros im Oktober 2002 wurde im Stadtteil eine Vielzahl von Maßnahmenempfehlungen des Handlungskonzeptes umgesetzt.

Die Wohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8 wird von den Beteiligten als die Problemanlage im Stadtteil Süd-West bezeichnet, die aufgrund ihres negativen Images das Image des gesamten Stadtteils prägt. Um dem entgegenzuwirken wurde ein eigener Arbeitskreis gebildet, der sich mit den erforderlichen Sanierungsmaßnahmen und den sozialen Problemlagen in der Anlage befasst. Für das Objekt wurde eine Machbarkeitsstudie für die bauliche Sanierung in Auftrag gegeben, die ermitteln soll, welche Sanierungsoptionen für das Objekt bestehen und welche Kosten damit verbunden sind. Die Stadt Bergheim sieht darüber hinaus zusätzlichen Handlungsbedarf. Für die Anlage soll ein zielgruppenorientiertes Sozialraumkonzept entwickelt werden. Gegenstand ist eine Untersuchung der spezifischen Bedingungen vor Ort, wobei die soziale Situation der Bewohner im Vordergrund der Betrachtung steht. Für die festgelegten Zielgruppen sollen dabei konkrete Handlungsempfehlungen abgeleitet werden.

1.1 Die Großwohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8

Die Wohnanlage lässt sich in zwei Gebäudekomplexe untergliedern, den Berliner Ring 41, 43 und 45 sowie die Dresdener Straße 4, 6 und 8 (siehe Abbildung1).

Die Häuser des Berliner Ringes liegen nebeneinander. Die Dresdener Straße 6-8 liegt gegenüber dem Berliner Ring und die Dresdener Straße 4 grenzt an den Berliner Ring an und verbindet beide Komplexe, so dass eine „U-Form“ entsteht. In der Mitte gibt es einen Innenhof, darunter eine Tiefgarage. Die Hauseingänge befinden sich jeweils auf den Häuserfrontseiten.

Die Dresdener Straße

Die drei Häuser 4, 6 und 8 besitzen separate Eingänge. Insgesamt gibt es 49 Wohneinheiten.

- Die Hausnummern 4 und 6 haben sieben Vollgeschosse mit jeweils zwölf Wohneinheiten. Es gibt dort ausschließlich 3-Zimmer-Wohnungen, immer zwei Wohnungen auf einer Etage.
- Die Nummer 8 ist sechsgeschossig, besitzt 25 Wohneinheiten mit jeweils fünf 4-Zimmer-Wohnungen auf einer Etage.

Der Berliner Ring

Die drei Häuser des Berliner Ringes haben insgesamt 226 Wohneinheiten.

- Die Hausnummer 41 hat acht Vollgeschosse. Insgesamt gibt es 48 Wohneinheiten mit jeweils sechs Wohnungen auf einer Etage. Davon haben fünf Wohnungen drei Zimmer und eine Wohnung ein Zimmer. Eine Wohnung liegt auf der Stirnseite, zwei im Rück- und drei im Frontbereich.
- Die Hausnummer 43 hat zehn Vollgeschosse. Insgesamt gibt es 100 Wohneinheiten mit jeweils zehn Wohnungen auf einer Etage. Es gibt sechs 3-Zimmer-Wohnungen und vier 1-Zimmer-Wohnungen auf jeder Etage. Fünf Wohnungen liegen auf der Rückseite und fünf auf der Frontseite.
- Die Hausnummer 45 hat dreizehn Vollgeschosse mit insgesamt 78 Wohneinheiten. Pro Etage gibt es sechs 2-Zimmer-Wohnungen. Jeweils drei Wohnungen liegen auf der Rück- und Frontseite.

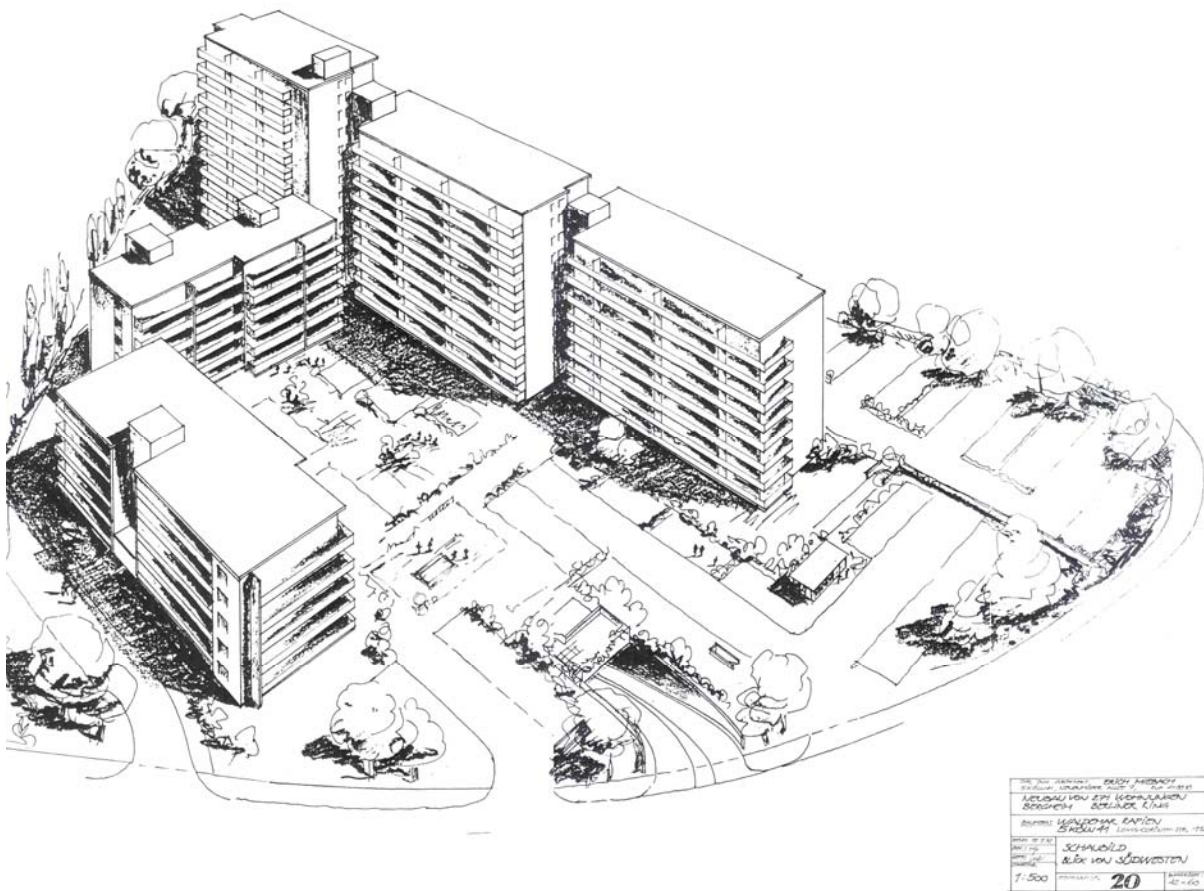


Abbildung 1: Großwohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8

Der Berliner Ring weist zwei Besonderheiten auf. Für drei Häuser gibt es nur zwei Eingänge, so dass sich die Häuser 43 und 45 einen Hauseingang teilen. Zudem sind alle drei Häuser über lange Flure miteinander verbunden. Über die Kellerräume ist eine Verbindung der Häuser Berliner Ring 45 und Dresdener Straße 8 gegeben. Zusätzlich besitzt das Haus 45 ein Nottreppenhaus, das den Zugang nach außen ermöglicht. Die gesamte Anlage ist mit Balkonen versehen.

Der Zugang zum Hausmeisterbüro befindet sich außerhalb der Gebäude in Höhe des Berliner Ringes 41. Das Büro liegt unterirdisch, unmittelbar neben der Freizeitanlage. Zur Freizeitanlage gehören ein Schwimmbad mit Saunabereich, zwei Kegelbahnen und ein Partyraum. Bis auf die Kegelbahnen sind die Räumlichkeiten der Freizeitanlage nutzbar. Der Partyraum wurde in den letzten Wochen von den Hausmeistern überwiegend in ihrer Freizeit renoviert. Im Außenbereich gibt es zahlreiche Parkplätze und am Rand einen ehemaligen Kinderspielplatz.

In unmittelbarer Nachbarschaft liegen Einfamilienhäuser, moderne niedriggeschossige Mehrfamilienhäuser des sozialen Wohnungsbaus, weitere Hochhäuser, ein Seniorenheim, zwei Kindertagesstätten, Grund-, Haupt-, und Realschule. Supermärkte sind zu Fuß zu erreichen. Die Fußgängerzone und der Bahnhof liegen etwa zehn Gehminuten von der Anlage entfernt.

Die Wohnanlage ist in ihrem Hochhausstil eine typische Großwohnanlage der 70er Jahre und wurde zunächst als Vorzeigeobjekt hoch gelobt. Ein moderner Bau mit gut geschnittenen Wohnungen, ausgelegt mit rotem Teppichboden und einer Freizeitanlage, die den Wünschen der Bewohnerschaft entgegenkommt. Aus heutiger Sicht kann die Wohnanlage nur als Bausünde bezeichnet werden. Vor allem die Gebäude des Berliner Rings schaffen durch die Höhe der Häuser und durch die extrem langen und dunklen Flure eine Unübersichtlichkeit und erzeugen damit eine anonyme und sterile Wohnatmosphäre.

Der bauliche Zustand der Anlage weist zahlreiche Mängel auf. So sind diverse Balkone vom Bauamt gesperrt und damit für die Bewohner nicht begehbar. Die Heizungsanlage, Dächer und Fenster sowie die Tiefgarage müssen instand gesetzt werden. Es besteht dringend Handlungsbedarf. Aufgrund fehlender Rücklagen konnten bislang keine umfangreichen Sanierungsmaßnahmen eingeleitet werden.

Als Resultat lässt sich ein massiver Leerstand beobachten. Laut Belegungsliste (Stand 10.04.06) sind 64 Wohnungen betroffen, 62 Wohnungen am Berliner Ring und zwei in der Dresdener Straße (6 und 8). Im Haus 41 stehen neun von 48 Wohnungen leer, im Haus 43 sind 32 von 100 Wohnungen betroffen und im Haus 45, 21 von 48 Wohnungen. Davon befinden sich 18 Wohnungen in Zwangsverwaltung. Die Mieterstruktur ändert sich aufgrund der hohen Fluktuation laufend. Durchschnittlich befinden sich immer ca. 50 vermietete und leer stehende Wohnungen in Zwangsverwaltung.

1.2 Eigentumsverhältnisse und Bewohnerstruktur

Eigentümer der Anlage

Insgesamt gibt es 171 Eigentümer. Es handelt sich um eine sehr heterogene Gruppe. Die Bandbreite umfasst Eigentümer, die seit Jahren im Objekt leben bis hin zu einem Mehrheitseigentümer, der 36 Wohnungen als Kapitalanlage im Objekt besitzt. Dann gibt es Eigentümer, die eine oder mehrere Wohnungen besitzen, diese entweder selbst verwalten oder Mietgesellschaften beauftragt haben.

Die Eigentümer sind mit ihren verschiedenen Interessenlagen in einer Wohneigentümergeinschaft zusammengeschlossen, die seit Mai 2005 eine neue WEG-Verwaltung hat. Diese ist ausschließlich für das Gemeinschaftseigentum zuständig und übernimmt keine Mietverwaltung. Für das Objekt sind laut Hausverwaltung ca. fünf größere Mietverwaltungen tätig.

Bewohner der Anlage

Eigentümer, die in der Anlage leben, wohnen überwiegend in der Dresdener Straße, einige davon seit Jahrzehnten. Die Gruppe der Mieter setzt sich aus langjährigen Mietern zusammen, die z. T. über Generationen in der Anlage leben und Mietern, die in anderen Objekten keine Wohnung mehr bekommen. Ein Großteil der Mieter bemüht sich zudem intensiv um anderen Wohnraum, die Fluktuation ist dementsprechend groß. Laut Aussage der Hausmeister besitzt die Belegungsliste nur einige Tage Gültigkeit. Daher ist eine detaillierte Aussage über die Mieter im Objekt kaum möglich. Die offiziellen Mieter stimmen mit den tatsächlichen Mietern nicht immer überein. Es gibt zahlreiche inoffizielle Untervermietungen. Bei Aufenthaltsermittlungen stellt die Polizei häufig fest, dass im Berliner Ring gemeldete Personen schon seit Jahren dort nicht mehr leben. So macht es wenig Sinn, Daten über das Einwohnermeldeamt der Stadt Bergheim mit in die Untersuchung einzubeziehen. Eine Ermittlung vor Ort liefert zuverlässigere Daten und wird Aufgabe weiterer Untersuchungen im Sozialraum sein.

In der Anlage lebt ein hoher Anteil sozial benachteiligter Personengruppen: Kinder und Jugendliche, Migranten verschiedener Ethnien, kinderreiche Familien, Alleinerziehende und Senioren. Der überwiegende Teil der Bewohner ist von Arbeitslosigkeit betroffen. Chancenlosigkeit und mangelnde Perspektiven begleiten das tägliche Leben vieler Bewohner. Als Resultat lassen sich zahlreiche soziale Problemlagen in der Wohnanlage identifizieren. Die Anlage wird häufig als sozialer Brennpunkt bezeichnet. Einige Bewohner sprechen von ihrem Ghetto.

2 Methoden und Vorgehensweise

Vor diesem Hintergrund wurde die Fachhochschule Köln und das Institut für angewandtes Management und Organisation in der sozialen Arbeit e.V. von der Stadt Bergheim beauftragt, ein Sozialraumkonzept für die Großwohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8 zu entwickeln, das einerseits an das vorhandene Handlungskonzept für den Stadtteil Bergheim Süd-West anknüpft und andererseits die spezifischen Bedingungen und die soziale Situation der Bewohner in der Großwohnanlage berücksichtigt.

Die Untersuchung hat drei Schwerpunkte:

- IST-Analyse: Analyse der Wohnsituation und des Wohnumfeldes der Großwohnanlage.
- SOLL-Analyse: Entwicklung eines Ziel- und Handlungskonzeptes.
- Entwicklung eines Umsetzungskonzeptes inklusive Zeit- und Finanzplan.

Die Entwicklung eines Handlungskonzeptes kann nicht als ein Top-Down-Ansatz angelegt werden, deshalb ist hier die Kompetenz der Akteure im Stadtteil gefragt, um gemeinsam Eckpunkte und wichtige Grundlagen zu erarbeiten. Zur IST-Analyse wurden deshalb Interviews mit Experten und Bewohnern in der Großwohnanlage geführt. Der erste Arbeitsschritt bestand darin, Indikatoren für die Befragungen zu entwickeln und diese in einen Interviewleitfaden umzusetzen. Mit leitfadengestützten Interviews wurden Experten wie Eigentümer, Hausverwaltung, Zwangsverwaltung, Hausmeister, Akteure aus sozialen Einrichtungen sowie Bewohner der Wohnanlage über die sozialen und räumlichen Problemlagen befragt. Durch die Befragung von Bewohnern und Experten wird eine einseitige Problemsichtweise vermieden und die Wahrnehmung von Problemsituationen und Ressourcen aus verschiedenen Sichtweisen ermöglicht.

Ein Ergebnis der Interviews ist eine Stakeholderanalyse, um mit Blick auf die Umsetzungsphase schon frühzeitig herauszufinden, welche konkreten Personen und Einrichtungen wie angesprochen und involviert sein müssen, welche Interessen bestehen, wer für eine eventuelle Mitarbeit gewonnen werden kann und wie diese Zielgruppen aktiviert werden können. Unter Stakeholdern werden diejenigen Gruppen oder Personen in einem Quartier verstanden, die Interesse an der Sozialraumentwicklung haben und in ihrem Handlungsbereich Einfluss ausüben können. Somit liefern die Ergebnisse der Stakeholderanalyse auch Grundlagen für eine Bürgeraktivierung als Bestandteil des Umsetzungskonzeptes.

Die Auswahl der Gesprächspartner orientierte sich an dem Prinzip des *Theoretical Sampling* nach der *Grounded Theory* (Glaser/Strauss 1996, Strübing 2004). Es handelte sich nicht um eine repräsentative Auswahl der Akteure, sondern um einen Personenkreis, der alle für die Fragestellung wichtigen Personen in der Großwohnanlage umfasste. Bei der Auswahl der Interviewpartner aus der Bewohnerschaft wurde eine Zusammensetzung der verschiedenen Zielgruppen für das Handlungskonzept berücksichtigt, so dass Kinder, Jugendliche, Senioren, Alleinerziehende und Migranten verschiedener Ethnien repräsentiert waren. Dabei ging es weniger um einen repräsentativen Querschnitt der Bewohnermeinungen, sondern um qualitative Aussagen zur Situation in der Großwohnanlage.

Die Anzahl der Interviewpartner orientierte sich neben forschungspragmatischen Gründen an dem Prinzip der *Theoretical Saturation*. Das heißt, wenn genügend Informationen für die Beantwortung der Forschungsfragen

vorhanden sind, müssen keine weiteren Informationen erhoben werden. Interviews mit weiteren Gesprächspartnern ergeben keinen Erkenntniszugewinn, sondern bestätigen lediglich die bereits gewonnenen Ergebnisse.

So wurden im Zeitraum von März bis April 2006 Interviews mit 33 Akteuren geführt.

2.1 Expertengespräche

Expertengruppe Wohnanlage

Die Auswahl der Experten erfolgte durch direkte Ansprache, vor dem Hintergrund der zielgruppenspezifischen Ausrichtung des Sozialraumkonzeptes. So wurden Gespräche mit der Hausverwaltung, der Zwangsverwaltung, beiden Hausmeistern sowie Eigentümern geführt. Aufgrund der heterogenen Gruppe der Eigentümer wurden hier verschiedene Gesprächspartner ausgewählt:

- Eigentümer im Objekt lebend, entweder als Paar, in familiären Bezügen oder allein stehend.
- Eigentümer, mit und ohne Migrationshintergrund.
- Eigentümer, in der Interessengemeinschaft Freizeitanlage engagiert oder im Eigentümerbeirat tätig.

Einige dieser Eigentümer leben seit vielen Jahren in der Wohnanlage und besitzen nicht die Absicht, ihre Wohnung zu verkaufen. Sie haben noch Hoffnung, hier in Ruhe alt zu werden; allerdings unter der Voraussetzung, dass sich sowohl die bauliche Situation verbessert als auch die sozialen Problemlagen in Angriff genommen werden. Andere Eigentümer sind mittlerweile soweit, dass sie lieber heute als morgen verkaufen würden. Die Erfahrung zeigt, dass die Wohnungen zum heutigen Zeitpunkt unverkäuflich sind. Bei der Auswahl wurden sowohl Eigentümer aus dem Berliner Ring als auch aus der Dresdener Straße berücksichtigt.

- Daneben gibt es einen Mehrheitseigentümer, der allein 36 Wohnungen im Objekt als Kapitalanlage besitzt.

Eine Reinigungskraft, die an vier Tagen in der Woche mit drei weiteren Kolleginnen den Berliner Ring säubert, hat in sehr anschaulicher Weise die Zustände vor Ort beschrieben.

Expertengruppe Stadt Bergheim

Auf dieser Ebene sind Gespräche mit dem Leiter der ARGE, dem Bezirkssozialarbeiter des Jugendamtes (Allgemeiner Sozialer Dienst - ASD) und dem Bezirksdienstbeamten der Polizei geführt worden. Zentrale Themen dieser Gespräche waren Arbeitslosigkeit, die Lebenssituation von Kindern und Jugendlichen in Problemfamilien und die oft daraus resultierenden Einsatzerfordernisse der Polizei.

Mit zwei Erzieherinnen der städtischen Kindertagesstätte Abenteuerland und dem Leiter des städtischen Jugendzentrums wurden die allgemeinen Lebensbedingungen der Kinder und Jugendlichen in der Wohnanlage thematisiert.

Expertengruppe Institutionen

Mit der Bereichsleiterin der Arbeiterselbsthilfe ASH-Sprungbrett e. V. wurde die besondere Situation der Migranten in der Wohnanlage besprochen.

Vor dem Hintergrund der Drogenproblematik in der Wohnanlage wurde Kontakt zum IBS, der Drogenhilfe Köln e. V. aufgenommen. Der IBS, die Stelle für Information und Beratung zu Suchtlösungen, hat nach Umstrukturierungen in der Stadt Bergheim nur noch präventive Interventionsmöglichkeiten als Handlungsfelder.

2.2 Bewohnergespräche

Bei der Auswahl der Bewohner wurden zunächst Kontakte zum Stadtteilbüro genutzt. Nach dem Schneeballprinzip haben sich immer mehr Bewohner bereit erklärt, an den Gesprächen teilzunehmen. Experten wie Hausmeister, Jugendzentrum und die Arbeiterselbsthilfe ASH-Sprungbrett e. V. haben weitere Kontakte zu Bewohnern vermittelt. Aufgrund der begrenzten Zeit konnten nicht alle gesprächsbereiten Bewohner berücksichtigt werden. Zudem musste bei der Auswahl die zielgruppenspezifische Orientierung des Sozialraumkonzeptes beachtet werden. Die Zusammensetzung der Bewohnergruppe ist bewusst gewählt. Allein die Altersspanne, 10 bis 64 Jahre lässt einen Rückschluss auf eine Breite Palette unterschiedlichster Erfahrungshorizonte zu.

Kinder und Jugendliche

Insgesamt haben sich acht Jungen und Mädchen zur Verfügung gestellt. Die Gespräche wurden im Jugendzentrum und beim ASH-Sprungbrett e.V. geführt. Sämtliche Kinder und Jugendliche weisen einen Migrationshintergrund auf und wohnen sowohl in der Dresdener Straße als auch im Berliner Ring.

Geschlecht	Alter	Herkunftsland	Schultyp	in der Anlage
männlich	14 Jahre	Kongo-	Hauptschule	seit Geburt
männlich	15 Jahre	Ehem. Jugoslawien	Hauptschule	seit 8 Jahren
weiblich	10 Jahre	Türkei	Grundschule	seit 3 Jahren
männlich	14 Jahre	Ehem. Jugoslawien	Hauptschule	seit 12 Jahren
weiblich	13 Jahre	Marokko	Hauptschule	seit 12 Jahren
männlich	14 Jahre	Türkei	Realschule	seit 12 Jahren
männlich	13 Jahre	Türkei	Realschule	seit 5 Jahren
männlich	20 Jahre	Ehem. Jugoslawien	Ohne Beschäftigung	seit 10 Jahren

Tabelle 1: Charakteristika der befragten Kinder und Jugendlichen

Die Interviews mit den übrigen Bewohnergruppen sind in den jeweiligen Wohnungen geführt worden und dauerten durchschnittlich 1,5 bis 2 Stunden.

Migranten verschiedener Ethnien

In der Anlage leben sehr viele Menschen mit Migrationshintergrund. Die Interviewpartner kamen aus den Herkunftsländern Russland, Syrien und Iran. Bei der Auswahl wurde darauf geachtet, dass die Bewohner in beiden Adressen zuhause sind.

Geschlecht	Alter	Herkunftsland	in Deutschland	In der Anlage	Beruf/Status
weiblich	29 Jahre	Russland	seit 3 Jahren	seit 4 Monaten	Aufenthaltsge- nehmigung § 25 Ausländerge- setz
weiblich	52 Jahre	Iran	seit 15 Jahren	seit 12 Jahren	Krankenschwester
männlich	33 Jahre	Syrien	seit 8 Jahren	seit 8 Jahren	Asylbewerber

Tabelle 2: Charakteristika der befragten Personen mit Migrationshintergrund

Familien

An den Gesprächen waren jeweils beide Partner beteiligt. Auch hier wurde darauf geachtet, dass beide Häuser vertreten sind. Das jüngere Paar (25 und ca. 39 Jahre) lebt in eheähnlicher Gemeinschaft und hat einen einjährigen Sohn. Beide sind arbeitslos und leben seit einem Jahr und drei Monaten in einer 2-Zimmer-Wohnung. Das ältere Ehepaar (49 und 57 Jahre) lebt seit elf Jahren in einer 3-Zimmer-Wohnung. Sie ist Hausfrau und er ist arbeitslos. Die Kinder sind erwachsen, eine Tochter lebt mit ihrer Familie in der Anlage. Beide Familien sind deutscher Herkunft.

Alleinerziehende

Zur Gruppe der Alleinerziehenden gehören zwei deutsche Frauen. Eine Frau lebt mit ihren zwei Kindern seit über 17 Jahren in einer 3-Zimmer-Wohnung. Die zweite Interviewpartnerin lebt mittlerweile seit vier Jahren mit einem ihrer Kinder in der zweiten Wohnung in der Anlage. Sie hat vor zwanzig Jahren bereits in der Anlage gelebt und ist nach dem Wegzug aus Bergheim wieder in die Anlage zurückgekehrt. Zwei ihrer Kinder leben in eigenen Wohnungen in der Anlage. Eine Frau lebt im Berliner Ring, die andere in der Dresdener Straße.

Senioren

Drei Senioren aus dem Berliner und der Dresdener Straße waren an den Gesprächen beteiligt. Eine allein stehende Dame und ein älteres Paar wurden befragt.

2.3 Gesprächsleitfaden

Für die Experten- und Bewohnergespräche wurden jeweils separate Leitfäden entwickelt. Der Bewohnerleitfaden wurde nochmals auf die Zielgruppe Kinder und Jugendliche abgestimmt.

Bewohnergespräche

In den Gesprächen wurden drei wesentliche Themenfelder angesprochen. Die Wohnsituation, das Wohnumfeld und welche Angebote im Stadtteil Bergheim Süd-West bekannt sind und genutzt werden. Der Einstieg in das Gespräch erfolgte über die Auseinandersetzung mit der eigenen Wohnung in der Wohnanlage. Hierbei sollten Zufriedenheit und Kritik geäußert werden. Die Zufriedenheit mit dem Vermieter, entweder Eigentümer oder der Mietverwaltung und den Hausmeistern wurde hinsichtlich Erreichbarkeit und Verbindlichkeit abgefragt. Bei Kritik sollten eigene Lösungsansätze formuliert werden. In Bezug auf das Zusammenleben der Bewohner wurden die sozialen Kontakte in der Anlage thematisiert. Welche Kontakte gibt es, welche Probleme im Zusammenleben lassen sich formulieren und wie könnte das Zusammenleben verbessert werden. Im Anschluss wurde das Gemein-

schaftseigentum thematisiert. Gedanklich wurde ein Spaziergang durch die Anlage vorgenommen. Die Bewohner sollten die einzelnen Bereiche: Hausflure, Treppenhäuser, Aufzüge, Hauseingänge und Keller beschreiben und dabei Kritik und Verbesserungsvorschläge benennen. Gleichmaßen wurde mit dem Außenbereich der Wohnanlage verfahren. Dazu gehören: Innenhof, Grünflächen, Parkplätze, Tiefgarage, Spielplatz, Müllsammelstellen. Damit verbunden wurden die Themen Sicherheit und Image der Anlage abgefragt.

Das Freizeitverhalten der Bewohner in und außerhalb der Anlage wurde ermittelt. So wurden Meinungen über die Freizeitanlage im Objekt und die Angebote im Stadtteil Süd-West erhoben. Zusätzlich wurden die Beratungsangebote im Stadtteil thematisiert. Auch hier konnten die Bewohner Verbesserungsvorschläge einbringen und neue Bedarfe formulieren. Zum Schluss wurden die Bewohner auf das eigene Engagement in der Anlage und im Stadtteil angesprochen.

Expertengespräche

Auch hier wurden die Themenfelder Wohnsituation, Wohnumfeld und Angebotsstrukturen im Stadtteil, die von Bewohnern der Anlage besucht werden, thematisiert. Zusätzlich wurden die Experten auf eigene Vernetzungsstrukturen im Stadtteil angesprochen.

Vor dem Hintergrund der eigenen Profession sollten Aussagen über die Lebenssituationen der Zielgruppen getroffen werden. Das Benennen sozialer Problemlagen und das Formulieren von Lösungsansätzen standen im Mittelpunkt der Gespräche. Zusätzlich sollten die Potenziale in der Bewohnerschaft benannt und herausgehoben werden. Die Angebote im Stadtteil wurden auf Akzeptanz der Bewohner geprüft. Hierbei wurden Gründe für die Nicht-Teilnahme oder Nutzung benannt und Verbesserungsvorschläge formuliert.

3 Hauptproblemfelder in der Wohnanlage

Zunächst wird der Fokus auf die gemeinsam formulierten Hauptproblemfelder der Anlage gerichtet. Dazu gehören: die unübersehbaren Vandalismusschäden innerhalb und außerhalb der Anlage, die Müllproblematik und die Lärmbelästigung sowie der Drogenkonsum und der illegale Handel mit weichen und harten Drogen. Die Nebenkosten und das Wohngeld werden in ihrer Höhe kritisiert, obwohl viele wissen, dass die Kosten mit den formulierten Problemfeldern zusammenhängen. Die Interviewpartner identifizieren den Berliner Ring und einen Teil seiner Bewohnerschaft als Hauptverursacher für die Problematik in der gesamten Anlage. Die Bewohner der Dresdener Straße sehen sich als Leidtragende der Zustände.

An den eigenen Wohnungen gibt es mit einer Ausnahme wenig auszusetzen. Ein Bewohner hat aufgrund häufig auftretender Wasserschäden in der Anlage mit Schimmelbildung zu kämpfen.

3.1 Problemfeld Vandalismus



Vandalismus in den Häusern des Berliner Ringes

Der Vandalismus wird von allen Gesprächspartnern als ein Hauptproblem des Berliner Ringes benannt. Vor allem die Unübersichtlichkeit der langen Flure und die damit verbundene Anonymität begünstigen das Auftreten der Vandalismusschäden in diesem Objekt. In der Dresdener Straße ist die bauliche Situation nicht vergleichbar. Die Häuser sind nicht miteinander verbunden und es gibt viel weniger Wohneinheiten in den einzelnen Häusern. Zudem greift hier die soziale Kontrolle besser. Die Bewohner sind bemüht, Ansätze von Vandalismus im Keim zu ersticken.

Flure/Aufzüge/Treppenhäuser



Im Berliner Ring beginnt die Problematik mit dem Öffnen der Wohnungstür. Die langen und dunklen Flure im Berliner Ring wirken abweisend und schmutzig. Die Wände werden beschmiert und bemalt. Ein hauptamtlicher Maler ist den ganzen Tag damit beschäftigt, die Schäden zu beseitigen. Diese Arbeit kommt einer Sisyphusarbeit gleich. Kaum ist er fertig, kann er wieder von vorn beginnen! Lichtschalter werden in Brand gesetzt, Lichtanlagen zerstört oder Glühbirnen entwendet und Fenster bzw. Scheiben von Zwischentüren zerschlagen. Hausmüll und Sperrmüll werden abgestellt. Sofas wurden in der Vergangenheit in Brand gesetzt. Der Aufenthalt in Fluren und Treppenhäusern verursacht **Lärm**. Der Boden ist mit Zigarettenkippen bedeckt, mit Blut und Spuckspuren verschmiert und z. T. mit Kot, Urin und Erbrochenem bedeckt.

Glasscherben und Papier liegen herum. Ein Gemisch von Gerüchen aus Fäkalien, Erbrochenem, Kochdünsten und verdorbenen Lebensmitteln begleitet das ganze Szenario. Diese undefinierbare Geruchspalette wirkt zusätzlich abweisend. Diese und ähnliche Zustände finden sich ebenfalls in den Aufzügen und Treppenhäusern. Die Wohnungstüren sind in der Regel einfache Holztüren, die keinem Sicherheitsstandard entsprechen. Es ist ein Leichtes, diese einzutreten oder die Schlösser aufzubrechen. So werden mehrere Wohnungstüren im Monat eingeschlagen. Bei einem Mieter wurde insgesamt dreimal in kürzester Zeit eingebrochen. Es fehlen Namensschilder an den Türen. Die Türen der Treppenhäuser sind z. T. mit Schmierereien versehen und zerkratzt.



In den Treppenhäusern halten sich nach Aussagen der Hausmeister und Bewohner Drogenabhängige auf, die in der Anlage ihren Kauf tätigen und ihren Konsum vollziehen. Sie schlafen entweder in den Fluren oder in den Treppenhäusern. Die Feuerwehrschräume in den Treppenhäusern werden zu Wasserhähnen zweckentfremdet. Mitunter stehen die Treppenhäuser dann aufgrund des hohen Druckes in den Schläuchen unter Wasser. Die Begleiterscheinungen der Sucht finden sich hier in vollem Umfang wieder. So liegen gebrauchte Spritzen, Müll, Fäkalien und Erbrochenes herum!



Besonders problematisch ist die Situation im Nottreppenhaus. Hier spitzt sich die Lage nochmals zu. Allerdings halten sich in den kalten Monaten des Jahres dort weniger Personen auf. Die Fenster sind ohne Glas und nur mit Gittern versehen.

Als Verursacher lassen sich nicht nur Drogensüchtige identifizieren. Auch Kinder und Jugendliche sind für die Zustände mitverantwortlich. Sich selbst überlassen, wissen sie nicht wohin sie gehen sollen. Ist der Zutritt zur Wohnung nicht möglich, wird die „öffentliche Toilette“ benutzt. Zudem ist die Anzahl der Hundebesitzer in der Anlage sehr groß. So erfolgt das „Gassi-gehen“ oftmals auf unkonventionelle Weise! Die Hunde schaffen es nicht bis nach draußen und hinterlassen ihre Notdurft in den Aufzügen oder im Nottreppenhaus.





Die Verbindungsflure der drei Häuser sind extrem heruntergekommen. Die Wände sind grau, die Fenster ohne Glas nur mit Gittern versehen. Bei schlechtem Wetter regnet es hinein und der Wind bläst.

Auch nach außen hin ist die Problematik sichtbar. Balkone sind zweckentfremdet und dienen als Abstellmöglichkeit für Haus- oder Sperrmüll.

Hauseingänge

Der Berliner Ring besitzt zwei Hauseingänge. Eine Vielzahl von Menschen, die hier wohnen, und auch Fremde passieren tagtäglich diese Bereiche.

Auch hier zeigen sich zahlreiche Vandalismusschäden. Neben Müll, Schmutz und Schmierereien gibt es zerstörte Glasscheiben. Das Klingeltableau ist beschmutzt, bemalt und zerkratzt. Klingeln, die nicht beschriftet sind, weisen nicht unmittelbar auf den Leerstand der Wohnung hin. Einige Mieter sind nicht daran interessiert, gefunden zu werden. Diese Gruppe schätzt die Anonymität in der Wohnanlage.



Die Briefkästen sind bemalt, z. T. zerstört oder sogar aus der Vorrichtung herausgerissen. Die Bewohner beklagen, dass die Post nicht immer ankommt. Briefe werden entwendet, zerrissen und auf den Boden geworfen. Werbezettel werden mitunter angezündet oder einfach fallen gelassen. Einige Bewohner berichten, dass in die Briefkästen uriniert wird. So haben einige Bewohner ein Postfach eingerichtet, damit ihre Post sicher ankommt und nicht nachvollziehbar ist, wo sie leben.

Die Vandalismusschäden treten trotz Reinigung oder Reparatur immer wieder auf. Vor allem am Wochenende, wenn die Hausmeister nicht in der Anlage sind, ist die Situation besonders schlimm. Eine Reinigungskraft, die seit Oktober 2005 an vier Tagen in der Woche mit drei weiteren Kräften im Objekt tätig ist, bestätigt die verheerenden Zustände. Vor allem montags ist die Situation für die Reinigungskräfte extrem. Alle zwei Wochen erhält die Hausverwaltung einen Bericht über Sonderreinigungen in der Anlage. Die Beseitigung von Urin, Kot und Erbrochenem steht dabei im Mittelpunkt der Tätigkeiten und verursacht Mehrkosten.

Vandalismus in den Außenanlagen

Müll

Von sämtlichen Bewohnern, ob Kindern oder Erwachsenen, wird die Müllproblematik im Bereich des Berliner Ringes thematisiert. Müll überall, wohin man sieht! Die Hausmeister nennen als ihre Hauptaufgabe die Beseitigung des Haus- und Sperrmülls und benötigen dazu 85% ihrer Arbeitszeit. Der Müll wird in und außerhalb der Anlage verteilt. In den Grünflächen finden sich Flaschen bzw. Glasscherben, Spritzen, Papier und weiterer Unrat sowie Lebensmittelreste. Letzteres zieht ein Problem mit Ratten in der Anlage nach sich. Einige Bewohner, die in Wurfweite der Müllcontainer wohnen, nutzen die Entsorgungsmöglichkeit über den Balkon. Viele Müllbeutel landen zerplatzt neben den Containern. Es wurde berichtet, dass benutzte Babywindeln, Kartoffelschalen oder sogar Möbel und Fernseher aus den Fenstern geworfen werden. Nach Aussage der Bewohner ist es nicht ungefährlich, an den Balkonen entlangzulaufen.



Trotz der farbigen Tonnen findet in der Anlage keine Mülltrennung statt. Bequemlichkeit und Unwissenheit werden als Ursachen genannt. Kinder werden oft geschickt, den Müll wegzubringen. Schwere Müllbeutel werden über den Flur gezogen und hinterlassen Spuren, falls sie undicht sind. Die Beutel sind zu schwer für Kinder, sie sind nicht in der Lage diese in die Tonnen zu werfen. So bleiben sie daneben liegen.

Ein weiteres Problem stellt der praktizierte Mülltourismus dar. Ehemalige Bewohner und Personen aus der Nachbarschaft entsorgen ihren Müll in der Anlage.

Einmal in der Woche kommt eine Firma, die den Müll der Häuser sortiert. Die Kosten dafür liegen ca. bei 3.500 Euro im Monat. Auch das ist ein Grund für die extrem hohen Nebenkosten in der Anlage.

Spielplatz

Der Spielplatz ist in einem katastrophalen Zustand. Die Geräte sind alt. Die Schaukel und das Klettergerüst müssen dringend erneuert werden. In der Vergangenheit wurden Spielgeräte in Brand gesetzt. Der Sand ist dreckig, Glasscherben und Spritzen sind häufiger gefunden worden. Mittlerweile wachsen im Sandkasten Gräser. Zudem wird der Sandkasten als Hundeklo missbraucht. Außerdem wird der Spielplatz von Jugendlichen und Erwachsenen zweckentfremdet. Alkohol- und Drogenkonsum finden unter den Augen der kleineren Kinder statt. Eltern haben Angst, ihre Kinder dort zu lassen. In der Vergangenheit wurden Verschönerungsmaßnahmen in Eigenleistung durchgeführt. Sehr schnell hat sich der alte Zustand wieder eingestellt.

Parkplätze und Tiefgarage

Aufgrund des hohen Leerstandes und der Tatsache, dass viele Bewohner aus finanziellen Gründen kein Auto besitzen, steht ausreichend Parkraum zur Verfügung. Das bezieht sich sowohl auf die Parkplätze als auch auf die Tiefgarage.

Die Parkplätze werden nicht nur von Bewohnern genutzt, sondern gleichermaßen von Nachbarn der Anlage. In den letzten Wochen wurden zahlreiche abgemeldete Autos von den Parkplätzen entfernt. Die Hausmeister haben die verantwortlichen Personen zuvor informiert. Nicht alle sind der Aufforderung nachgekommen, die Fahrzeuge selbst zu entfernen. Diese Situation eskalierte soweit, dass einer der Hausmeister von einem Besitzer zahlreicher abgemeldeter Fahrzeuge körperlich angegriffen und fast bis zur Ohnmacht gewürgt wurde. Die Anzeige bei der Polizei ist wegen Geringfügigkeit eingestellt worden.

Die Tiefgarage ist ein typischer Angstraum in der Anlage. Sie ist dunkel, wird von Jugendlichen zweckentfremdet. Autos werden demoliert und im anliegenden Zweiradkeller, der abschließbar ist, werden Fahrzeuge ebenfalls demoliert oder entwendet sowie Benzindiebstahl betrieben.

Im Innenhof der Wohnanlage wird die Bepflanzung angesprochen. Der überwiegende Teil der Gesprächspartner kritisiert die Bepflanzung. Der dichte Bewuchs mit hohen Bäumen kann als Versteck genutzt werden und sieht zudem nicht besonders schön aus. Das radikale Abholzen wird von vielen Bewohnern abgelehnt, da die Bäume Schallschutz spenden. In den Anfangszeiten war der Kinderspielplatz im Innenhof untergebracht. Viele Bewohner haben sich über den enormen Geräuschpegel beschwert. Daraufhin wurde der Spielplatz an den Rand der Anlage verlegt.

Die Grünflächen sind für viele Bewohner in Ordnung. Bis auf die Tatsache, dass Kinder keinen Platz für ihre Ballspiele finden. Sie weichen oft auf die Straße aus, spielen zwischen parkenden Autos oder benutzen die gegenüberliegende Rasenfläche.

Freizeitanlage

In der Vergangenheit wurde das Schwimmbad zweckentfremdet. Einige Bewohner haben ihre Wäsche dort gewaschen oder auch Fahrräder geputzt. Zudem war das Wasser häufig durch Fäkalien verunreinigt.

3.2 Problemfeld Drogenkonsum und -handel

Der Konsum und der Handel mit weichen und harten Drogen ist in der Anlage kein Geheimnis. Von allen Interviewpartnern ist die Drogenproblematik die Kernproblematik in der Anlage. Ausdrücklich wird die Alkoholproblematik miteinbezogen. Tag und Nacht werden die Bewohner mit den Auswirkungen konfrontiert. Der offene Handel mit verbotenen Substanzen in der Anlage ist Tatsache. Viele Bewohner und auch Kinder waren Zeugen und wurden z. T. auch als potentielle Neukunden angesprochen. Ein typischer „Deal“ wird wie folgt beschrieben. Ein Käufer steht unten vor den Balkonen. Er umwickelt einen schweren Stein mit einem Geldschein, den er befestigt und dann in Richtung Balkon nach oben wirft. Dort steht der Verkäufer, er fängt den Stein, nimmt das Geld und im Gegenzug fallen diverse kleine Päckchen, die vom Käufer entgegen genommen werden. Die Anzahl fremder Personen in der Anlage ist extrem hoch. Obwohl die Haustüren geschlossen sind, ist es kein Problem hinein zu kommen. Entweder wird so lange geklingelt, bis jemand die Tür öffnet oder man huscht mit hinein. Oft verhindern Papierschnipsel den Schließmechanismus der Tür. Vor allem abends und an den Wochenenden herrscht ein reges

Treiben im Berliner Ring. Ein Bewohner aus dem Haus 43 spricht von Völkerwanderungen, die über die Flure stattfinden. Damit verbunden ist ein extremer Lärmpegel, der durch die Hellhörigkeit des Hauses unmittelbar wahrgenommen wird. Viele Käufer konsumieren vor Ort, in den Fluren und sehr gerne in den Treppenhäusern. Die Spuren des Drogenalltags bleiben zurück: Speisereste, leere Flaschen, Spritzen usw. Es kommt vor, dass einige Personen dort ihr Nachtlager aufschlagen. Vor allem im Berliner Ring 45, in der neunten und elften Etage, wird die Situation als besonders problematisch empfunden.

Regelmäßiger Drogenkonsum bedeutet süchtig sein. Diejenigen, die in den Teufelskreis hineingeraten sind, haben schwer zu kämpfen. Diejenigen, die raus wollen, haben kaum eine Chance, wenn sie im Berliner Ring wohnen bleiben. Ein Betroffener, der im Methadonprogramm ist, äußert diese Angst.

Eltern haben Angst um ihre Kinder. Das Heranwachsen von Kindern in der Anlage wird als gefährlich eingestuft. So gab es in der Vergangenheit Unterschriftenaktionen gegen den Konsum und Verkauf von Drogen mit dem Ziel, die verantwortlichen Mieter aus der Anlage zu entfernen. Laut Bewohner gab es seitens der Hausverwaltung keine Konsequenzen.

In der Anlage gibt es alteingesessene Familien, deren Kinder dort aufgewachsen sind, eigene Familien gegründet haben und aufgrund der Familienbande in der Anlage geblieben sind. Seit einiger Zeit wird von jungen Menschen diese Tradition gebrochen. Wenn sie es schaffen, verlassen sie die Anlage aus Angst um ihre Kinder. Die Gesprächspartner sind sich einig, dass sowohl Deutsche als auch Migranten für den Drogenhandel verantwortlich zu machen sind.

Es ist zu beobachten, dass vor allem im Herbst die Drogenproblematik in der Anlage zunimmt. Mietinteressenten, die in anderen Wohnanlagen nicht genommen werden, und Obdachlose kommen im Berliner Ring unter. Dafür sind letztendlich die Eigentümer verantwortlich zu machen. Laut Hausverwaltung ist vielen egal, wer einzieht, allein die Vermietung zählt. Die Dealer müssen aus der Anlage verbannt werden. Hier ist die Polizei gefordert. Das große Problem ist die Beweislast.

Aus Expertensicht gibt es in Bergheim für Opiatabhängige keine Hilfsangebote mehr. Die Drogenhilfe Köln e. V. hat mit dem Rhein-Erft-Kreis einen neuen Trägervertrag geschlossen. Die Stelle nennt sich IBS, Information und Beratung zu Suchtlösungen. Der Schwerpunkt ihrer Arbeit liegt im Bereich Sekundärprävention. Seit dieser Veränderung fallen Schwerstabhängige aus dem Betreuungsraster heraus. Der Streetworker wurde ebenso abgezogen. Die Problematik ist dadurch unübersichtlich geworden und damit schlecht eingrenzbar. Für die Zielgruppe sind Ärzte oft die einzigen Ansprechpartner. Als Lösung fordern Experten aus diesem Arbeitsbereich eine niedrigschwellige Drogenambulanz, die aber aus Kostengründen bisher abgelehnt wurde. Die Problematik in der Wohnanlage wird als Resultat dieser Entwicklung gesehen. Geforderte Vertreibungsstrategien von Bewohnern und Eigentümern lösen das Problem nicht. Solange die Nachfrage nach illegalen Drogen da ist, finden sich immer wieder Anbieter. Zudem wird der Wegzug aus Bergheim von vielen Abhängigen nicht vollzogen. Die Verwurzelung mit der Stadt ist stark ausgeprägt. Aufgrund der Häufung extremer Problemlagen in der Anlage werden massive Interventionen für Betroffene gefordert. Eine Kombination aus Hilfe und Repression wird als Lösungsweg formuliert. So werden Drogenhandel, Kriminalität und Gewalt sanktioniert. Die Zielgruppe muss sich somit entscheiden, ob sie Unterstützung annimmt oder den Weg der Illegalität weiter beschreitet. Eine Beratungsstelle muss mit einem integrativen Team ausgestattet sein. Es werden Fachleute für Suchtproblematiken, Migration und Familienberatung gefordert. Einer allein kann diese Professionen nicht bedienen. Da in der Stadt Bergheim nicht genügend Fachstellen installiert sind, wäre eine Person mit der Gesamtproblematik überfordert. Zudem liegt der Personalschlüssel im Bereich

Suchtberatung bei eins zu maximal 30 Personen. Nur ein enormer Einsatz von professionellen Kräften kann Impulse in Gang setzen.

3.3 Problemfeld Mieterstruktur und Eigentumsverhältnisse

Die Eigentumsverhältnisse und die Mieterstruktur werden dafür verantwortlich gemacht, dass sich nichts ändert. So sorgen die internen Probleme und das über die Stadtgrenzen Bergheims hinaus gehende schlechte Image der Anlage für einen fortschreitenden Abwärtstrend. Die Anlage wird mit einer Insel verglichen, die isoliert im Stadtteil liegt. Eine ausgeprägte Resignation hat sich breit gemacht. Viele Eigentümer, die gleichzeitig Bewohner sind, glauben nicht daran, dass ohne Hilfe von außen Veränderungen herbeigeführt werden können.

Für die beschriebene Problematik wird eine Minderheit der Bewohnerschaft verantwortlich gemacht. Die Interviewpartner verlangen, dass diese Bewohner die Anlage verlassen müssen. Sogar Kinder sagen, die „bösen“ Mieter müssen raus und „gute“ Mieter müssen rein. Derzeit zieht niemand freiwillig in den Berliner Ring. Viele Wohnungen stehen leer. Eigentümer sind aufgrund des hohen Wohngeldes auf jeden Mieter angewiesen und so ist vielen egal, wer dort einzieht. So hat es laut Hausmeister in der Vergangenheit Wohnungsübergaben mit Betrunkenen gegeben.

Das Zusammenleben zwischen den Bewohnern wird als problematisch beschrieben. Das Verständnis füreinander fehlt, jeder ist hier Einzelkämpfer und versucht das Beste aus der Situation zu machen. So ist vielen egal, was mit dem anderen geschieht. Soziale Kontrolle funktioniert im Berliner Ring nicht.

Mietpreisunterbietung findet statt. Für gleichwertige Wohnungen fallen demnach unterschiedliche Mietentgelte an. So gibt es Mieter, die innerhalb der Anlage umgezogen sind. Das Wohngeld fällt auch für leer stehende Wohnungen in Zwangsverwaltung an. So werden Zwangsverwaltungskostenvorschüsse aus der Rücklagenbuchung entnommen. Über viele Jahre wurden keine Rücklagen gebildet. Mittlerweile gibt es einen Sanierungsstau im mehrstelligen Millionenbereich. Dringend erforderliche Sanierungsmaßnahmen können aus alleiniger Kraft nicht durchgeführt werden.

Insgesamt gibt es 171 Eigentümer. Die heterogene Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft verhindert den Konsens. Es gibt zwei Fraktionen, die Eigentümer der Dresdener Straße und die Eigentümer des Berliner Ringes. Die jeweiligen Interessenlagen sind so unterschiedlich, dass alle Beteiligten das Gefühl haben, sie bleiben auf der Strecke. Vor allem für die Eigentümer der Dresdener Straße ist die Situation unerträglich. Sie empfinden den Berliner Ring als „Fass ohne Boden“. So sind in der Vergangenheit Sonderzahlungen für die Sanierung der Aufzugsanlage ausschließlich in den Berliner Ring geflossen. Die Eigentümer des Berliner Ringes betonen, wenn Investitionsmaßnahmen für die Dresdener Straße fällig werden, müssen sie ebenso investieren. Die WEG ist sehr zerstritten, Grabenkämpfe werden ausgetragen. Aufgrund der hohen finanziellen Belastungen werden immer wieder Prozesse geführt. Auch die neue Hausverwaltung kann nicht verhindern, dass Mehrheitsbeschlüsse der WEG mit 85% Zustimmung angefochten werden. Innerhalb der WEG fühlen sich einige Eigentümer von der Hausverwaltung nicht vertreten. Hier herrscht großes Misstrauen!

Vor 1 ½ Jahren wurde die Rücklagendotierung drastisch erhöht, mit der Konsequenz, dass ca. 40 Eigentümer die Zahlungen eingestellt haben oder nur noch das Wohngeld zahlen.

Der Mehrheitseigentümer in der Anlage hat seit 1999 nach und nach insgesamt 36 Wohnungen erworben. Der Hauptteil der Wohnungen wurde über Zwangsversteigerungen gekauft. Die Vermietung der Wohnungen erfolgt

überwiegend über eine Mietverwaltung, die auch die Auswahl der Mieter vornimmt. Vereinzelt nimmt er selbst Vermietungen vor, wenn sich Mietinteressenten direkt an ihn wenden. Weniger als zehn Wohnungen sind aktuell leer stehend. Nach seiner Auffassung besteht dringend Handlungsbedarf. Viele Mieter sind auf dem Sprung und wollen die Anlage verlassen. In der Anlage hat er den Ruf, jeden Mieter zu nehmen.

Der Eigentümerbeirat besteht aus drei Eigentümern, dem Mehrheitseigentümer, einer Eigentümerin, die eine Wohnung im Objekt besitzt, aber außerhalb wohnt und einem Eigentümer, der auch Bewohner ist. Der Eigentümerbeirat fungiert als Sprachrohr, prüft die monatlichen Verwaltungsabrechnungen der Hausverwaltung und gibt Informationen an die Eigentümer weiter. Die Zusammenarbeit mit den Hausmeistern wird überwiegend positiv bewertet.

Einige engagierte Eigentümer und Vertreter des Eigentümerbeirates sind im Arbeitskreis Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8 aktiv. Sie hoffen auf Unterstützung des Stadtteilbüros und damit der Stadt Bergheim.

Von allen Beteiligten wird Belegungsmanagement als Lösungsweg formuliert. Nur so lassen sich in Zukunft Problemmieter aus der Anlage fernhalten. Voraussetzung dafür ist allerdings, dass alle Beteiligten an einem Strang ziehen.

4 Die Lebenssituation der Bewohner

Im Hinblick auf die zielgruppenspezifische Ausrichtung des Sozialraumkonzeptes wird der Fokus auf die jeweilige Lebenssituation der ausgewählten Zielgruppen in der Wohnanlage gerichtet. Die eigene Wahrnehmung der Situation und die Sicht der Experten werden in die Betrachtung miteinbezogen.

4.1 Kinder und Jugendliche

Aus Sicht der Kinder und Jugendlichen ist das Leben in der Wohnanlage geprägt von Langeweile und Angst. Langeweile, weil es keine ausreichenden Angebote gibt. Der Zustand des Spielplatzes ist wie oben beschrieben katastrophal. Viele Kinder haben Angst, sich dort aufzuhalten. Es gibt keinen Platz für Ballspiele oder sportliche Aktivitäten. So schaffen sich Kinder und Jugendliche eigene Spiel- und Aufenthaltsräume. Sie halten sich in den Häusern auf, spielen liebend gern in den langen Fluren des Berliner Ringes, mit bis zu 15 Kindern, „Räuber und Gendarm“. Ballspiele finden in den Eingangsbereichen oder zwischen den Autos auf den Parkplätzen statt. Sie werden immer wieder gemaßregelt und verjagt, äußern das Gefühl, überall zu stören und nicht gewollt zu sein. Viele Jugendliche beschreiben das eigene Verhalten als „Abhängen“.

Auf die Freizeitanlage angesprochen äußern die Kinder und Jugendlichen Unverständnis darüber, für das Schwimmbad Eintritt zahlen zu müssen. Die Kegelbahnen sind defekt und die Nutzung des Partyraumes ist mit einer hohen Kautions verbunden.

Angst machen die dunklen Flure und die vielen Fremden in der Anlage. Die Drogenproblematik, explizit auch der Alkoholkonsum werden als Hauptproblemfeld benannt. Sie bekommen Streitereien und Prügeleien mit. Obdachlos schlafen in der Anlage. Kinder und Jugendliche sind irritiert, da Erwachsene doch Vorbilder sein sollten. Mädchen gehen äußerst ungern allein durch die Wohnanlage. Die Tiefgarage wird als unheimlich bezeichnet, sie ist zu dunkel. Der Schmutz in den Häusern, der Lärm und die Vandalismusschäden werden als störend empfunden. Die Müllproblematik wird angesprochen und auf das Nicht-Trennen verwiesen. Wenn die Hausmeister nicht da sind, wird der Sperrmüll irgendwo abgestellt. Die meisten schämen sich für ihre Umgebung und bringen aus diesem Grund keine Schulfreunde mit in die Anlage. Auch die zahlreichen Hunde in der Anlage machen Angst.

Die befragten Kinder und Jugendlichen haben keine Privatsphäre. Die Wohnungen sind klein, so dass sie sich ein Zimmer mit Geschwistern teilen müssen. Die Kontakte im Haus sind begrenzt. Kinder und Jugendliche untereinander kennen sich. Die Kontakte zu Erwachsenen sind oft negativ geprägt. Den Kindern und Jugendlichen wird in der Regel vermittelt, dass sie sich falsch verhalten. Die Hausmeister werden differenziert betrachtet, je nachdem, welche Erfahrungen vorliegen. Von sehr nett, über korrekt bis rassistisch fallen die Urteile aus. Die Polizei wird häufig in der Anlage wahrgenommen, aber auch als machtlos empfunden. Entfernt sie sich, kommen die Störer zurück.

Das Jugendzentrum ist bekannt und wird auch gerne genutzt. Die Kinder machen dort ihre Hausaufgaben und verbringen im Anschluss auch ihre freie Zeit dort. Andere spielen Fußball im Verein, gehen zum Kickboxen oder sind am Musikprojekt der Arbeiterselbsthilfe ASH-Sprungbrett e.V. beteiligt. Die älteren Jugendlichen kommen zur „offenen Tür“ ins Jugendzentrum oder halten sich in der Fußgängerzone auf. Sie fahren aber auch nach Köln oder Düsseldorf und verbringen dort ihre Freizeit.

Den Kindern und Jugendlichen fällt es besonders schwer, eigene Wünsche und Bedürfnisse zu äußern. Die Jugendlichen fordern Angebote für Kinder. Der Spielplatz muss dringend erneuert werden. Auf Nachfrage wurden immer wieder Räume eingefordert, die Jugendliche mitgestalten wollen. Schließlich gibt es viele leer stehende Wohnungen in der Anlage. Zur Einrichtung sollten Kicker und Billard gehören. Eine Tischtennisplatte, eine Dartscheibe, ein Basketballkorb oder auch Computer werden ebenfalls gewünscht. Auch im Außenbereich sollten Aufenthaltsräume für Kinder und Jugendliche geschaffen werden sowie ein Platz für Ballspiele wie Fußball oder Volleyball.

Auf eine Beteiligungsbereitschaft angesprochen wurde immer wieder der Vorschlag gemacht, dass die Bewohner gemeinsam Aufräumaktionen durchführen könnten.

Reaktionen auf Kinder und Jugendliche

Einige Kinder und Jugendliche werden von den Bewohnern der Anlage als frech und laut empfunden. Sie kopieren die Negativeigenschaften der Eltern und zeigen keinen Respekt gegenüber Erwachsenen. Manche zeigen sogar Verwahrlosungstendenzen. Andere wiederum sind nett und werden als unauffällig bezeichnet. Immer wieder wird ein Rückschluss auf das Elternhaus gezogen. Daher werden Forderungen nach Unterstützung und Hilfsangeboten für Problemfamilien geäußert. Zusätzlich werden Freizeitangebote für diese Zielgruppe gefordert.

Mit der Arbeit des Jugendamtes sind einige Bewohner nicht zufrieden. Aus ihrer Sicht greift es zu spät ein und geht Hinweisen nicht nach. Ist das Jugendamt aufmerksam geworden, werden die angebotenen Unterstützungsmaßnahmen nicht als Hilfe, sondern als unangemessene Bevormundung empfunden. Zwischenzeitlich hat das Jugendamt Umstrukturierungen vorgenommen und einen konkreten Ansprechpartner für die Anlage benannt.

Aus Expertensicht prägen Arbeitslosigkeit, Drogenkonsum, Gewalt und Kriminalität das Leben vieler Kinder und Jugendlicher in der Wohnanlage, entweder direkt oder indirekt. Jugendliche sind in diesem Umfeld äußerst gefährdet, selbst abzurutschen. Solche Fälle sind aus der Anlage bekannt. Dazu gehören frühe Drogenkontakte und kriminelle Aktivitäten mit 14 oder 15 Jahren.

Kinder werden nicht gefördert, d.h. vorhandene Potenziale nicht genutzt. Viele sind sehr früh sich selbst überlassen. Gerade in Familien mit Suchtproblematik werden Kinder mit Situationen konfrontiert, die eine gesunde seelische Entwicklung nicht zulassen. Eltern oder allein erziehende Mütter oder Väter werden als unzuverlässig wahrgenommen. Kinder können nach der Schule nicht sicher sein, ob ihre Eltern zuhause sind oder nicht. So bleibt manchen Kindern nichts anders übrig, ihre Notdurft in den Treppenhäusern zu verrichten. Kinder werden zu unpassenden Tageszeiten aus der Wohnung geschickt, damit Mütter in Ruhe Besuch empfangen können. Entwicklungsverzögerungen und Verhaltensproblematiken sind die Resultate. Kinder aus Familien mit Migrationshintergrund haben große Defizite in der Sprachentwicklung. Damit haben die Kinder gegenüber deutschsprachigen Kindern keine gleichen Startbedingungen in der Grundschule. So werden schon sehr früh die ersten Grundsteine für Chancen- und Perspektivlosigkeit gelegt. Probleme von Kindern und Jugendlichen aus Familien mit Migrationshintergrund gelangen nur selten nach außen. Jugendliche verhalten sich innerhalb der Familien oft unauffällig. Die Familienstrukturen werden geachtet und eingehalten, Traditionen werden gepflegt. Söhne können sich draußen freier bewegen als Töchter. Das Jugendamt vermutet, dass der Bedarf an Intervention höher ist. Die Hemmschwelle eine Behörde einzuschalten ist relativ hoch. So hat das Jugendamt überwiegend mit deutschen Familien zu tun. Typische Probleme sind Erziehungsschwierigkeiten, Gewalt in den Familien, Drogenkonsum und Kriminalität sowie schlechte schulische Leistungen bis hin zu Schulmüdigkeit. Viele Kinder und Jugendliche haben keinen Rückhalt in der Familie, kennen keine Grenzen und haben keine Wertevermittlung durch Eltern erfahren.

Experten fordern mehr Unterstützung und Hilfe für Kinder, Jugendliche und Eltern. Angebote, die dem Bewegungsdrang der Kinder gerecht werden und Gruppenangebote, die das Trainieren sozialer Kompetenzen ermöglichen.

4.2 Familien

Die Gespräche mit zwei Familien sind sehr unterschiedlich verlaufen. Hintergrund beider Familien ist eine langjährige Arbeitslosigkeit. Beide Männer betonen, gerne zu arbeiten. Einer von ihnen ist in einem „1-Euro-Arbeitsverhältnis“ beschäftigt und hatte Glück, dass die Maßnahme verlängert wurde. Der andere ist aus gesundheitlichen Gründen nicht in der Lage zu arbeiten. Beide Frauen sind Hausfrauen. Die Familien beschreiben ihre Lebenssituation recht unterschiedlich. So gibt es in einer Familie zahlreiche Probleme, die für beide Partner eine Überforderung darstellen. Es beginnt bei der Einschätzung der eigenen Wohnqualität. So fühlt sich diese Familie vom Vermieter mit den Mängeln in der Wohnung allein gelassen. Die Fenster sind undicht, Schimmel im Bad, Toilette, Küche und Schlafzimmer. Der Balkon ist vom Bauamt gesperrt worden. Die Balkontür lässt sich nicht schließen. Sie schämen sich für ihre Wohnsituation und lassen niemand in die Wohnung. Die sozialen Probleme lasten schwer, die finanzielle Situation ist katastrophal. Der Kontakt zu anderen Bewohnern der Anlage wird überwiegend als negativ bezeichnet. Kontakte in den Stadtteil gibt es kaum und Angebote sind nicht bekannt.

Die andere Familie hat Kinder, die wiederum eigene Familien gegründet haben. Eine Tochter lebt mit ihrer Familie im Berliner Ring. Die Familie äußert keine eigenen Probleme. Sie leben ganz gerne in der Anlage. Auf Nachfrage kritisieren sie die baulichen Mängel und die sozialen Probleme in der Anlage. Vor allem das äußere Erscheinungsbild und das Verhalten bestimmter Mieter werden verurteilt.

In beiden Familien ist der Glaube an einer Veränderung der Lebenssituation in der Wohnanlage nicht weit verbreitet. Resignation darüber wird offen geäußert. Trotz allem ist auch hier eine ausgeprägte Beteiligungsbereitschaft an Veränderungsprozessen festzustellen. Es werden Vorschläge gemacht, wie mit eigenen Kräften interveniert werden könnte. Allerdings wird eine Unterstützung dabei eingefordert. Es müsste jemand da sein, der Angebote für Kinder, Jugendliche und Erwachsene organisiert. Ein Ansprechpartner, der in allen Lebenslagen Unterstützung und Hilfe anbietet.

Viele Bewohner sind der Meinung, dass nur wenige Problemfälle in der Wohnanlage für die katastrophalen Zustände verantwortlich sind. Dies sind Familien, aber auch Einzelpersonen. Auch hier wird die Auffassung vertreten, dass sich das Leben für alle Bewohner in der Anlage verbessern wird, wenn diese Mieter nicht mehr in der Anlage wohnen. Die Probleme in der Anlage werden sowohl von deutschen als auch von ausländischen Bewohnern verursacht. Jedoch gibt es die Neigung, zunächst die ausländischen Familien als Hauptverursacher zu benennen. Die Wahrnehmung der ausländischen Bewohner ist recht unterschiedlich. So gibt es unterschiedliche Auskünfte über die Anzahl der verschiedenen Nationalitäten in der Wohnanlage. Die Zahlen schwanken zwischen sechs und zwanzig verschiedenen Ethnien.

Nach Aussage von Experten haben viele Problemfamilien über Generationen mit dem Jugendamt zu tun. Zunächst als Kind und später als Elternteil. Die emotionale Verwahrlosung von Kindern und Jugendlichen in den Familien ist schwieriger zu bearbeiten als Formen äußerlicher Verwahrlosung. Viele Kinder sind zumindest nach außen hin gut versorgt. Sie besitzen Statussymbole wie Markenkleidung, Handys oder andere Elektronikgeräte. Die Familien berichten stolz, ihren Kindern etwas zu ermöglichen und nennen als Beispiele, die Anschaffung von Fernsehern oder Computern. Es sind Werte und nicht Anschaffungen aus Bequemlichkeit.

Die Situation von Frauen innerhalb der Problemfamilien wird als besonders extrem eingeschätzt. So lasten neben existentiellen Problemen auch die sozialen Probleme auf den Schultern der Frauen. Männer aus Problemfamilien werden oft als zusätzliche Belastung empfunden. Partnerschaftliche Konflikte erschweren das tägliche Leben. Einige sehen in ihren Partnern zusätzliche Kinder, die sie mit durchziehen müssen. So ist für viele Frauen die Trennung vom Partner eine Entlastung.

Das Jugendamt betreut aktuell in der Anlage eine Familie mit Obdachlosenvergangenheit. Auch hier liegt die Vermutung nahe, dass es weitere Familien mit diesem Hintergrund gibt. In ausländischen Familien herrscht eine große Angst vor Behörden. Viele Probleme werden somit im Familienverband selbst geregelt. Die Schulen stellen ein wichtiges Bindeglied zwischen Problemfamilien und Jugendamt dar. Die Zusammenarbeit auf dieser Ebene funktioniert laut Jugendamt sehr gut. Schulsozialarbeiter spielen hierbei eine wichtige Rolle.

Das Jugendamt versucht die Potenziale in den Familien zu nutzen. Einige Familien brauchen bei der täglichen Versorgung keinerlei Unterstützung. Andere Familien sind hoch motiviert und kooperieren mit dem Jugendamt. Die Hoffnung den Berliner Ring zu verlassen, ist aufgrund der Stigmatisierung des Berliner Ringes und seiner Bewohner in der Öffentlichkeit sehr schwierig. Viele Vermieter haben Vorurteile gegenüber Bewohnern des Berliner Ringes und lehnen diese als potentielle Neumieter ihrer Wohnungen ab. Diese Stigmatisierung macht die Lebenssituation der Bewohner nicht einfacher. Viele empfinden ihre derzeitige Adresse als Endstation in Bergheim.

4.3 Alleinerziehende

Die allein erziehenden Frauen äußern Probleme mit ihren Kindern. Diese sind in Gefahr zu entgleiten. Beide befragten Frauen haben Kinder, die mit Drogen in Kontakt gekommen sind. Beide betonen, dass die Lebensbedingungen in der Wohnanlage mitverantwortlich sind. Denn hier ist es sehr leicht Kontakte zu Leuten zu knüpfen, die entweder selbst Drogen konsumieren und oder verkaufen. Kinder und Jugendliche sind in dieser Wohnanlage gefährdet in eine Abwärtsspirale zu gelangen, aus der es kaum ein Entrinnen gibt. Auch hier wird dringend Unterstützung eingefordert. Allein mit der Situation zu sein bedeutet eine Überforderung. Die mangelnden Angebote in der Anlage und die damit verbundene Langeweile werden für die Vandalismusschäden und die Drogenproblematik mitverantwortlich gemacht.

Als Mieter fühlen sie sich von den Eigentümern mit der Problematik allein gelassen. Auch die Polizei handelt nicht so, wie es von den Mietern erwartet wird. Viele Mieter trauen sich nicht, etwas zu unternehmen. Dennoch wurde aus Eigeninitiative eine Unterschriftenaktion durchgeführt, um die Hausverwaltung aufzufordern, gegen die Probleme vorzugehen. Leider ist diese Aktion im Sande verlaufen.

Zum Thema Beteiligung werden eigene Potenziale benannt. So wird vorgeschlagen, sowohl in handwerklichen Belangen mitzuarbeiten als auch im Bereich Kinderbetreuung mitzuwirken. Die Bewohner könnten sich so gegenseitig unterstützen. Auch hier wird jemand benötigt, der die Organisation übernimmt.

Aus Expertensicht ist die Situation dieser Personengruppe besonders schwierig. Allein für die Kindererziehung zuständig zu sein, ist eine große Herausforderung. In diesem Umfeld jedoch besonders schwierig. So fragen sie sich, ob sie es verantworten können, die Kinder unbeaufsichtigt vor die Tür zu schicken. Die Angst um die Kinder ist spürbar. Da es keine Unterstützung vom Partner gibt, müssen sämtliche Entscheidungen allein getroffen werden. Der fehlende Partner verstärkt die Wahrnehmung von Anonymität.

4.4 Migranten verschiedener Ethnien

Die Gesprächspartner mit Migrationshintergrund thematisieren wie alle Gesprächspartner die Hauptproblemfelder in der Wohnanlage. Verantwortlich gemacht werden sowohl deutsche als auch ausländische Bewohner. Eine Migranten sagt, sie ist selbst Ausländerin, habe aber solche Ausländer wie in der Anlage noch nicht erlebt. Konflikte zwischen ausländischen und arbeitslosen Deutschen werden benannt. Viele würden gerne die Wohnanlage verlassen, können es sich jedoch finanziell nicht leisten oder haben auf dem Wohnungsmarkt aus eigener Sicht kaum Chancen. Viele Familien grenzen sich stark von den übrigen Bewohnern ab und leben mit ihren Familien sehr isoliert. So gelangen Familienprobleme oft nicht an die Öffentlichkeit. Es besteht eine große Angst vor Behörden, so dass Unterstützung sehr selten eingefordert wird. Der Ausländerbeirat ist für viele die einzige vertrauenswürdige Anlaufstelle. Hier wird von Frauen kritisiert, dass sie dort in der Regel nur Männer antreffen. Kontakte nach außen gibt es für die Teilnehmer der Sprachkurse, die von der Arbeiterselbsthilfe ASH-Sprungbrett e.V. angeboten werden. Vor allem Frauen kommen aus den Familienverbänden sonst kaum heraus. Viele äußern Angst vor Drogenabhängigen und Fremden in der Anlage. Sie fühlen sich nicht sicher, befürchten Übergriffe und Einbrüche. Letzteres wird von Mietern geäußert, die im Erdgeschoss leben. Laut Zwangsverwaltung sind ausländische Bewohner in der Regel problemlose Mieter. Sie zeichnen sich durch eine ausgesprochene Gastfreundschaft aus. Sämtliche Gesprächspartner würden gerne die Anlage verlassen.

Die Zahl der Bewohner mit Migrationshintergrund lässt sich nicht exakt ermitteln. Alle Gesprächspartner betonen jedoch, dass in der Wohnanlage mehr Personen mit Migrationshintergrund leben als deutsche Bewohner. Die Wahrnehmung der Anzahl verschiedener Nationalitäten geht weit auseinander. Einige Gesprächspartner benennen fünf Nationalitäten, andere sprechen von bis zu zwanzig verschiedenen Nationen in der Anlage. So leben Menschen aus der Türkei, Afghanistan, Marokko, Iran, Indien, Pakistan, Sri-Lanka, Italien, Polen, Kongo, Tunesien, Syrien, Russland, Lettland, dem ehemaligen Jugoslawien und Deutschland unter einem Dach. Von allen Seiten werden Probleme mit polnischen Arbeitern artikuliert. Diese leben als Zeitarbeiter in einigen Wohnungen des Berliner Ringes. Überbelegung, Lärmbelästigung und Alkoholkonsum werden in diesem Zusammenhang immer wieder geäußert. Die sozialen Probleme in der Wohnanlage werden jedoch nicht den ausländischen Bewohnern allein zugeschrieben. Probleme mit ausländischen Bewohnern werden dann benannt, wenn es sich um traditionelle Lebensweisen handelt. Wenn Familien ihre eigene Kultur ohne Rücksicht auf die übrigen Bewohner leben. So werden Lärmbelästigungen im Rahmen von traditionellen Feiern wie Hochzeiten beschrieben. Einigen Bewohnern mit Migrationshintergrund wird eine mangelnde Integrationsbereitschaft bescheinigt.

Aus Expertensicht lassen sich die Probleme in der Anlage als schichtenspezifische Problemlagen identifizieren und nicht als reine Ausländerproblematik. So spricht die Hausverwaltung von der Bewohnerschaft als ein Konzentrat der untersten gesellschaftlichen Schichten.

4.5 Senioren

Einen alten Baum verpflanzt man nicht! So sehen es auch die übrig gebliebenen Senioren in dieser Wohnanlage, ob als Mieter oder Eigentümer. Trotz der Zustände bleiben sie. Laut Hausmeister sind in der Vergangenheit dennoch viele Senioren vertrieben worden. Auch hier werden die Vandalismusschäden, die Drogenproblematik und die Lärmbelästigung als Hauptproblemfelder bezeichnet. Ähnlich wie Kinder äußern Senioren Angst, sich abends in der Wohnanlage zu bewegen. Als Reaktion erfolgt sehr häufig ein Rückzug. So leben einige Senioren in dieser Anlage isoliert und sind nur auf ihren Partner ausgerichtet. Andere haben Kontakte in der Anlage und bleiben in

diesem Rahmen auch unter sich. Schwierig ist die Situation für allein stehende Senioren. Einige äußern das Bedürfnis, die vorhandenen Freizeiteinrichtungen nutzen zu können. So könnte nach Renovierung der beiden Kegelbahnen ein Kegelverein gegründet werden. Auch Gruppenangebote für Senioren im Schwimmbad, wie Frauenschwimmen oder Gymnastik sowie die Nutzung der Saunaanlage werden vorgeschlagen.

Aus Expertensicht stellt die Isolation der Senioren ein großes Problem dar. So werden nicht nur Angebote für Kinder und Jugendliche gefordert, sondern auch für Erwachsene und Senioren. Unterstützung und Hilfe im alltäglichen Leben, Einkaufshilfen oder die Begleitung zu Ärzten und Behörden werden vorgeschlagen. Zusätzlich sollte ein Ort der Begegnung geschaffen werden. Ein Nachbarschaftscafé oder Hausfeste werden in diesem Zusammenhang als Beispiele genannt, um Kontakte zu knüpfen und zu pflegen.

5 Die Sicht der Experten: Verwalter und Hausmeister

Die Expertengruppe in der Wohnanlage setzt sich aus Hausverwaltung, Zwangsverwaltung und Hausmeistern zusammen. In den Gesprächen wurde der Fokus nicht nur auf die Bewohnerschaft gerichtet, sondern auch auf die eigene Situation in der Wohnanlage. Die Eigentümer werden gesondert als Gruppe vorgestellt (vergleiche Kapitel 3.3: Problemfeld Mieterstruktur und Eigentumsverhältnisse).

5.1 Hausverwaltung

Seit Mai 2005 ist eine neue Hausverwaltung für die Anlage tätig. Sie vertritt die Interessen der Eigentümer und verwaltet das Gemeinschaftseigentum der Wohnanlage. Damit hat sie eine schwierige Aufgabe übernommen. Die Hausverwaltung hat sich zum Ziel gesetzt, die erforderlichen baulichen Sanierungsmaßnahmen in Angriff zu nehmen, obwohl die finanzielle Situation der WEG sehr schwierig ist. Über viele Jahre sind keine Rücklagen gebildet worden. Die Instandhaltungsrücklagen sind für die Zwangsverwaltungskostenvorschüsse aufgebraucht worden. Derzeitig liegt ein Sanierungsstau in mehrstelligem Millionenbereich vor. Dennoch besteht Handlungsbedarf. Auf der WEG Versammlung im Dezember 2005 wurde ein vorbereitender Beschluss für die Balkonsanierung gefasst.

Um die sozialen Probleme bewältigen zu können, brauchen die Eigentümer Unterstützung von der Stadt Bergheim und vor allem von der Polizei. Die Hausverwaltung fordert ein massives Eingreifen gegen den Drogenhandel in der Anlage. Mehrere Großrazzien mit Spürhunden in unregelmäßigen Zeitabständen sollen die Szene vertreiben. Die Stadt muss mit ins Boot, weil es in ganz Bergheim Handlungsbedarf gibt. Zusätzlich werden begleitende Maßnahmen u. a. vom Jugendamt gefordert. Unterstützung für die Familien und besondere Vorsicht bei der Auswahl der Mieter sind ebenfalls als Maßnahmen vorgeschlagen worden.

Die Zusammenarbeit mit den Hausmeistern wird als gut bewertet. Von der neuen Hausordnung verspricht man sich ebenfalls eine Besserung. Allerdings sind die Eigentümer in der Pflicht, diese an die Mieter weiter zu geben. Für die Probleme mit Mietern sieht sich die Hausverwaltung nicht zuständig. Diese werden an die Eigentümer weitergegeben. Eine Verbesserung der Situation erwartet die Hausverwaltung durch den Einsatz von Videoüberwachung in ausgewählten Bereichen der Wohnanlage. So sind in den letzten Wochen acht Kameras installiert worden, die regelmäßig von den Hausmeistern ausgewertet werden. Die von vielen Seiten geforderte Einsetzung von Wachpersonal wird aus Kostengründen abgelehnt, obwohl das Prinzip Druck und Sanktionen von der Hausverwaltung als Lösungsansatz beschrieben wird. Jeden Freitag von 14 bis 16 Uhr hat die Hausverwaltung eine Sprechstunde für die Eigentümer im Hausmeisterbüro eingerichtet. Leider wird diese nur von wenigen genutzt, so dass überlegt wird, diese wieder aufzulösen.

Die Zusammenarbeit mit der Zwangsverwaltung wird ebenfalls positiv bewertet.

Die Hausverwaltung ist aktiv im Arbeitskreis Berliner Ring 41-45/Dresdener Straße 4-8 und ist somit mit dem Stadtteil Bergheim Süd-West vernetzt.

5.2 Zwangsverwaltung

Die Zwangsverwaltung wird vom Gläubiger beim Amtsgericht Bergheim beantragt und dann eingesetzt, sobald Eigentümer Liquiditätsprobleme haben und ihren Zahlungsverpflichtungen gegenüber der WEG oder der Bank nicht nachkommen. Seit 13 Jahren ist ein und dieselbe Zwangsverwaltung im Objekt tätig. Sie ist mit den Zuständen vor Ort sehr vertraut. Im Durchschnitt befinden sich ca. 50 Wohnungen in Zwangsverwaltung. Der überwiegende Teil davon im Berliner Ring. Laut Belegungsliste (Stand 10.04.06) sind derzeit 49 Wohnungen im Berliner Ring und drei Wohnungen in der Dresdener Straße in Zwangsverwaltung. Davon sind 18 Wohnungen leer stehend. Besonders schwierig ist die Vermietung von 3-Zimmer-Wohnungen. Früher sind Familien über Generationen in der Anlage verwurzelt gewesen. Heute zieht die junge Generation weg, häufig aus Angst um die eigenen Kinder. Für die Mieter ist die Zwangsverwaltung eine normale Mietverwaltung. Die ausländischen Mieter sind in der Regel freundlich, nicht auf Konflikte ausgelegt und halten ihre Wohnungen in Ordnung. Einige deutsche Mieter mit Alkohol- und oder Drogenproblemen sind oft auf Ärger aus. Neue Mieter, vor allem Appartementbewohner, sind gefährdet in die Suchtproblematik abzurutschen. Es gibt einen Bewohner in der Anlage, der innerhalb eines halben Jahres in den Teufelskreis hinein geraten ist. Neben einer gewissen Labilität werden Vereinsamung und Isolation als Gründe dafür genannt. Falsche und gefährliche Freunde in der Anlage sind die einzigen Kontakte. Die wiederum beschaffen sich so einen neuen Kundenstamm.

Zu den Hausmeistern besteht ein enger und guter Kontakt. Bei Neuvermietungen werden Informationen über Mietinteressenten eingeholt bzw. weitergegeben. Regelmäßige Besuche im Hausmeisterbüro finden statt. Die Hausmeister sind für alle Beteiligten ein wichtiges Sprachrohr und Frustabladestation. Für Kinder sind sie z. T. Elternersatz und setzen Grenzen. Sie benötigen dringend mehr Rückhalt von den Eigentümern. So soll nicht immer wieder angezweifelt werden, dass zwei Hausmeister erforderlich sind. Sie machen keinen Dienst nach Vorschrift, sondern erbringen zusätzlich zahlreiche freiwillige Leistungen. Die Renovierung der Freizeitanlage sei hier als Beispiel genannt. Seit ca. einem Jahr hat die Aggressivität unter den Mietern zugenommen. Vor einem halben Jahr wurde die Zwangsverwalterin zum ersten Mal von Mietern bedroht. Aus Sicherheitsgründen kennt das Zwangsverwaltungsbüro den Aufenthaltsort der Zwangsverwalterin in der Wohnanlage. Das Auto wird in der Nähe des Hausmeisterbüros abgestellt.

Die Zusammenarbeit mit der Hausverwaltung wird positiv bewertet. Der Informationsfluss funktioniert gut.

Um Mietpreisunterbietungen zu verhindern, werden mittlerweile Absprachen mit anderen Mietgesellschaften getroffen. Dies trifft nicht für private Eigentümer zu, die in der Höhe des Wohngeldes Vermietungen vornehmen. Mit dem Sozialamt der Stadt Bergheim wurden in der Vergangenheit Gespräche geführt, um Mietober- und untergrenzen ermitteln zu können.

Laut Zwangsverwaltung benötigen Problemfamilien Unterstützung bei der Bewältigung von Suchtproblematiken und den daraus resultierenden Problemen z. B. Arbeitslosigkeit, Krankheit oder Erziehungsproblemen. Behörden müssen reagieren. Polizei und Jugendamt sind mehr als bisher gefordert. Der Drogenhandel in der Anlage muss gestoppt werden.

Die Zwangsverwaltung ist im Arbeitskreis Berliner Ring 41-45/Dresdener Straße 4-8 vertreten. Im kleinen Kreis ist die Situation der WEG bekannt. Es muss Überzeugungsarbeit geleistet werden, damit Veränderungen stattfinden. Nur wenn Geld in die Hand genommen wird, geht es mit der Wohnanlage aufwärts. Das Land stellt nur Geld zur Verfügung, wenn eine umfangreiche Sanierung erfolgt.

5.3 Hausmeister

Die beiden Hausmeister nehmen eine Schlüsselposition innerhalb der Wohnanlage ein. So sind sie Ansprechpartner für Bewohner und Eigentümer sowie Hausverwaltung, Zwangsverwaltung und Mietgesellschaften. Ein enger Kontakt besteht auch zum Bezirksdienstbeamten der Polizei. Die Hausmeister sind gleichermaßen Informationsnehmer und -geber. Niemand kennt die Bedingungen vor Ort so gut wie beide Hausmeister. Sie sind sich darüber einig, dass die Situation in der Anlage kaum schlimmer sein kann. Trotzdem haben sie ihr Engagement noch nicht verloren. In ihrer freien Zeit haben sie u. a. die Renovierung der Freizeitanlage in Angriff genommen. So wurde im April 2006 mit den Eigentümern die Einweihung des Partyraums gefeiert. Als nächstes Projekt steht die Renovierung der beiden Kegelbahnen an. Ihre Funktion als Hausmeister nehmen beide sehr ernst. Einer von ihnen ist bereits seit acht Jahren in der Anlage tätig, der andere seit Januar 2005. Ähnlich wie die Hausverwaltung sehen sie ihre Aufgabe im Objekt als sportliche Herausforderung und setzen sich für eine Verbesserung der Situation ein.

Die Hausmeister haben eine Sprechstunde und einen Notdienst eingerichtet. Sie sind mittwochs von 14 bis 17 Uhr im Hausmeisterbüro und darüber hinaus über ein Nottelefon erreichbar. Die Bewohner sind über Aushänge in den Hausfluren informiert worden.

Die Hausmeister sind in der Wohnanlage nicht nur für die technischen Probleme zuständig, sondern auch für die sozialen Problemlagen und werden von allen Seiten immer wieder als Ansprechpartner genutzt. Die eigentliche Aufgabe besteht darin, das Gemeinschaftseigentum zu pflegen und hier Reparaturen vorzunehmen. Nach eigener Aussage wird allein 85% der Arbeitszeit mit der Beseitigung von Müll verbracht. Für das Sondereigentum sind die Hausmeister nicht zuständig. Hier übernehmen sie lediglich eine Vermittlerfunktion.

Um die Kosten für die Müllsortierung einzusparen haben die Hausmeister angeboten, die Arbeiten der Firma zu übernehmen, die monatlich Kosten in Höhe von 3.500 Euro verursacht. Sie verhandeln derzeit mit der Hausverwaltung.

Beide Hausmeister sind skeptisch, ob sich in Zukunft etwas ändert. Bislang konnten die Mieter machen, was sie wollen, nie wurde Fehlverhalten sanktioniert.

6 Die Wohnanlage und der Stadtteil Bergheim Süd-West

Zunächst soll das Thema Image aus unterschiedlichen Perspektiven vorgestellt werden. Im Anschluss wird auf die Rolle der Polizei eingegangen und Institutionen vorgestellt, die von Bewohnern der Anlage besucht werden.

6.1 Image der Wohnanlage

Die Bewohner kennen das schlechte Image der Wohnanlage. Bei dem Versuch Arbeit oder eine neue Wohnung zu finden, stellen sich unüberwindbare Hindernisse in den Weg. Allein die Adresse Berliner Ring reicht aus, um abgelehnt zu werden. Von außen wird den Bewohnern kein Vertrauen entgegengebracht, den Anforderungen des Lebens gewachsen zu sein. Eine gesellschaftliche Teilhabe wird somit vielen Bewohnern erschwert oder sogar genommen. Von vielen Bewohnern wurde das Gefühl geäußert an der Endstation im Stadtteil angekommen zu sein. Die Experten haben gleichermaßen diese Formulierung benutzt. Die Bewohner der Dresdener Straße haben damit weniger zu kämpfen, werden aber auch mit den Zuständen am Berliner Ring in Verbindung gebracht.

Auch der Wunsch der Eigentümer und vieler Mieter, „normale“ Mieter in die Wohnanlage zu bekommen, scheitert an dem Image der Wohnanlage. Auch hier reicht die Adresse Berliner Ring aus, um Mietinteressenten abzuschrecken.

„Blick von außen“

In Gesprächen mit Akteuren, die nicht in der Anlage leben, aber im Stadtteil Süd-West zuhause sind, wurden zwei Strömungen deutlich. Entweder sind die Zustände bekannt bzw. wurden drastisch überzeichnet oder es gibt keine Vorstellung über die Situation vor Ort, da es wenig Berührungspunkte mit den Bewohnern der Anlage gibt. Die Wohnanlage hat eine Insellage innerhalb des Stadtteils. Nur selten gehen die Bewohner in den Stadtteil. Umgekehrt gibt es aufgrund der „Komm-Strukturen“ der Anbieter nur wenige Kontakte zu den Bewohnern der Wohnanlage. Natürlich gibt es Ausnahmen. So haben die Sprachkurse einen regen Zulauf von ausländischen Bewohnern aus der Anlage. Es gibt bereits Wartelisten. Auch die Brücke e.V., die Lebensmittel an finanziell schwache Bürger verteilt, hat Kunden aus der Wohnanlage.

Dienstleister in unmittelbarer Umgebung der Anlage äußern Kenntnis über die Zustände vor Ort, wobei einige die Situation sehr überspitzt darstellen. Alle bereits erwähnten Problemfelder werden benannt. Immer wieder werden überwiegend die ausländischen Bewohner der Anlage für die schlechten Zustände verantwortlich gemacht. Hinzu kommen Prostitution und rechtsradikale Strömungen, die von den jetzigen Bewohnern nicht oder nur am Rande geäußert wurden.

Ehemalige Bewohner, die es geschafft haben weg zu gehen, beschreiben persönliche Erfahrungen, die sie in der Zeit in der Anlage gemacht haben. Diese hängen davon ab, wie schlimm die Zustände in der Anlage zum jeweiligen Zeitpunkt waren. So beschreibt eine ehemalige Mieterin extreme Erfahrungen mit Ungeziefer in der gesamten Anlage. Heute ist diese Problematik in der Anlage nicht nennenswert. Ein Jugendlicher erzählt von Mäusen, die in den Fluren herum gelaufen sind. Viele erklären die Zustände in der Anlage mit dem Verhalten der Bewohner. Leute, die dort wohnen, werden als asozial bezeichnet. Als Lösung wird eine ständige Polizeipräsenz vorgeschlagen, wie sie am Kölnberg in Köln-Meschenich installiert wurde sowie eine Veränderung der Mieterstruktur.

6.2 Rolle der Polizei

Die Wohnanlage liegt im Einzugsbereich eines Bezirksdienstbeamten, der sich Bürgerpolizist nennt und seit 1 ½ Jahren die Wohnanlage betreut. Seit über zwanzig Jahren ist er in Bergheim, Bedburg und Elsdorf tätig. Er hat damit einen guten Überblick über die Situation im Stadtteil und in der Wohnanlage.

Regelmäßige Aufenthalte in der Anlage mit eigenem Schlüssel und eine gute Zusammenarbeit mit den Hausmeistern sind wesentliche Elemente seiner Arbeit. Zu einigen Bewohnern ist der Kontakt gut. Er gehört aus ihrer Sicht dazu, ist namentlich bekannt und einige Jugendliche vermuten, dass er sogar in der Anlage wohnt. Er erlebt die meisten Bewohner als freundlich und umgänglich. Ein Kontakt zu Kindern besteht auch außerhalb der Anlage über die Arbeit der Polizei in Kindergärten und Schulen. Der Kontakt zu Migranten ist aufgrund der Sprachbarrieren schwierig. Die Drogenproblematik in der Anlage ist bekannt, so sind auch einige Konsumenten bekannt. Der Handel mit illegalen Drogen wird von vielen Seiten an ihn herangetragen. Eingreifen kann die Polizei nur bei konkreten Aussagen und nicht bei Vermutungen. Die Hemmschwelle bei Gericht aufzutreten ist sehr groß, oft aus Angst vor Repressalien. Andere wiederum zeigen Gleichgültigkeit. Die Anonymität in der Anlage unterstützt diese Haltung. Es gibt Ausnahmen in der Bewohnerschaft, die Zivilcourage haben, und sogar den Kampf gegen die Drogenproblematik aufgenommen haben und ihre Beobachtungen an die Polizei weitergeben. So wurden Unterschriften gegen die Zustände gesammelt. In der Anlage wurden diverse Sondereinsätze durchgeführt. Die häufigsten Einsatzanlässe in der Anlage sind jedoch Streitigkeiten, Lärmbelästigung, Schlägereien und häusliche Gewalt gegen den schwächeren Partner. Dabei kommt es zu keiner Häufung bestimmter Delikte. Nach seiner Auffassung ist das Auftreten sozialer Problemlagen in der Anlage kein Ausländerproblem. Es gibt deutsche und Bewohner mit Migrationshintergrund, die für die Zustände verantwortlich sind. Die Zusammenarbeit mit den Hausmeistern der Anlage wird als eng und gut bezeichnet. Sie sind erste Ansprechpartner und wenden sich im Gegenzug direkt an den Bezirksdienstbeamten. Der persönliche Kontakt erleichtert für beide Seiten die Arbeit.

Laut Polizei benötigen die Bewohner dringend Hilfe und Unterstützung. Ein Ansprechpartner in der Anlage wird gefordert, der die Bewohner aus ihrer Anonymität holt und Begleitung bei Behördengängen anbietet. Die Polizei ist für einige Bewohner ein rotes Tuch. Vertrauen kann hier in den seltenen Fällen aufgebaut werden. Vor allem Migranten brauchen eine Kontaktperson, die aus dem gleichen Kulturkreis stammt. Die gute Erfahrung der Polizei mit Beamten, die einen Migrationshintergrund aufweisen, wird als Vorbild genannt. Von vielen Bewohnern wird vergessen, dass die Polizei auch einen präventiven Auftrag hat.

Die Bewohner und die Experten der Wohnanlage fühlen sich von der Polizei nicht den Erfordernissen entsprechend unterstützt. Viele erwarten eine höhere Polizeipräsenz in der Anlage und erwarten Sondereinsätze in unregelmäßigen Abständen. Der Personalschlüssel der Polizei ist begrenzt, so dass diese Erwartungen nicht erfüllt werden können. Die Polizei ist in der Aktionsgemeinschaft „Süd-West Total“ vertreten.

6.3 Angebote im Stadtteil

Die Bewohner des Stadtteils Bergheim Süd-West können auf zahlreiche Angebote zurückgreifen. Alle Angebote sind als „Komm-Struktur“ eingerichtet und sind damit auf das Engagement der Teilnehmer angewiesen. Der überwiegende Teil der Bewohner der Anlage ist über die Angebote im Stadtteil wenig oder gar nicht informiert. Viele trauen sich nicht in den Stadtteil hinein. Experten vermuten Unsicherheit und mangelndes Selbstbewusstsein als Ursachen. Hinzu kommt eine weit verbreitete Lethargie.

Im Folgenden sei der Fokus auf die Angebote gerichtet, die von den befragten Bewohnern der Wohnanlage besucht werden.

Städtisches Kinder und Jugendzentrum

Einige Kinder und Jugendliche besuchen das städtische Jugendzentrum, das nicht weit von der Anlage entfernt ist. Sie nehmen an den Angeboten Hausaufgabenhilfe, Deutsch-Förderkurse für Mädchen und Jungen teil und verbringen ihre Freizeit in der „offenen Tür“ für Kinder. Einige kommen täglich. Die älteren Jugendlichen besuchen die „offene Tür“ für Jugendliche. Jugendliche aus strengen muslimischen Familien brechen in ihrer Freizeit aus, um der familiären Kontrolle zu entgehen. Die Eltern der Migrantenkinder sind dem Personal des Jugendzentrums nicht bekannt. Einige Kinder dürfen das Jugendzentrum nicht besuchen; die Eltern haben Angst, dass sie dort mit Drogen in Kontakt kommen.

Aus Sicht des Jugendzentrums werden die Angebote für Kinder sehr gut angenommen. Die Gruppe „Sport und Spiele“ für Kinder von acht bis zwölf Jahren sowie die Abenteuergruppe sind ausgelastet. Angebote für Jugendliche sind schwierig zu installieren. Das von vielen Jugendlichen gewünschte Angebot „Basketball ab 22 Uhr“ ist aufgrund von Desinteresse eingeschlafen. Als Gründe werden Lustlosigkeit, mangelnde Verbindlichkeit oder Unpünktlichkeit genannt.

Das Jugendzentrum ist mit zahlreichen Institutionen in Bergheim vernetzt. Wichtige Partner im Hinblick auf die Bewohner der Wohnanlage sind die Schulen in Bergheim. Gemeinsam mit der Geschwister-Scholl-Realschule werden der Mittagstisch, die Hausaufgabenbetreuung und das Frühstückscafé angeboten. Weitere Kontakte gibt es zu den Schulsozialarbeitern der Astrid-Lindgren-Grundschule und der Erich-Kästner-Hauptschule. Honorarkräfte des Jugendzentrums bieten Hausaufgabenbetreuung in der Grundschule an. Die Deutsch-Förderkurse werden in Kooperation mit der Arbeiterselbsthilfe ASH-Sprungbrett e.V. angeboten. Das Jugendzentrum hat Kontakt zum Stadtteilbüro, ist in der Aktionsgemeinschaft „Süd-West Total“ vertreten und Mitglied des Budgetbeirates. Die Vernetzung wird positiv bewertet, jedoch wird mehr Transparenz der Angebote gefordert. Als zusätzlicher Bedarf wird die Zusammenarbeit mit den Eltern der Kinder und Jugendlichen formuliert.

Kindertagesstätte Abenteuerland

Kinder aus der Wohnanlage besuchen die Kindertagesstätte Abenteuerland. Sie liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnanlage und zum Stadtteilbüro Süd-West. Von 80 Kindern sind ca. 10 Kinder mit Migrationshintergrund in der Wohnanlage zuhause. Die Kinder kommen aus verschiedenen Zusammenhängen. So gibt es komplette Familien, Alleinerziehende mit Kindern und auch Familien mit Geschwisterkindern. Viele der drei bis sechs Jahre alten Kinder sind aufgrund der hohen Fluktuation in der Anlage nicht durchgängig in der Einrichtung. Die zusätzlichen „offenen Angebote“ wie das Eltern-Café, die Kindgruppen oder auch die „Fun-Projekte“ werden gut besucht. Die Kinder der Einrichtung benötigen zu 90% einen erhöhten Betreuungsaufwand. Dieser erhöhte Förderbedarf gilt nicht nur für die Kinder der Wohnanlage, sondern gilt für das gesamte Einzugsgebiet. Zu den Eltern aus der Wohnanlage gibt es gute Kontakte, sie nehmen an den Angeboten der Kindertagesstätte teil. Sie kommen nur dann, wenn sie Vertrauen gefasst haben. Sprachschwierigkeiten machen die Verständigung problematisch.

Die Vernetzung mit anderen Einrichtungen wird als sehr gut bezeichnet. Dazu gehören: sämtliche Kindertagesstätten der Stadt, Kindergärten, die nicht in städtischer Hand sind, Frühförderzentrum, Jugendamt, Gesundheitsamt,

Stadtbücherei, Schulen und das Stadtteilbüro. Die Kindertagesstätte Abenteuerland ist in der Aktionsgemeinschaft „Süd-West Total“ vertreten.

Arbeiterselbsthilfe ASH-Sprungbrett e.V.

Migranten der Wohnanlage besuchen die Sprachkurse der Arbeiterselbsthilfe ASH-Sprungbrett e.V. Sie ist seit August 2005 in der Albrecht-Dürer-Allee, in unmittelbarer Nachbarschaft des Stadtteilbüros tätig. Im Rahmen des Projektes „Viele Länder - Eine Heimat“ werden Alphabetisierungs- und Integrationskurse für Migranten angeboten. Zu ca. 20 bis 30 Bewohnern der Wohnanlage bestehen gute Kontakte. Zu 70% nehmen Frauen an den Angeboten teil. In Kooperation mit dem städtischen Jugendzentrum werden Deutschförderkurse für Mädchen und Jungen getrennt angeboten. Daneben gibt es weitere Angebote im Bereich Muttersprache, wie z.B. Persisch für Kinder und Jugendliche oder Arabisch für Frauen. Ein Nähkurs und Kinderbetreuung werden ebenfalls angeboten. Kinder und Jugendliche aus der Wohnanlage nehmen am Musikprojekt „Orient trifft HipHop“ teil. Die Arbeiterselbsthilfe ASH-Sprungbrett e. V. ist ebenfalls in der Aktionsgemeinschaft „Süd-West Total“ vertreten.

Die Vernetzung im Stadtteil Süd-West erfolgt über die Aktionsgemeinschaft „Süd-West Total“. Darin sind sowohl Bürger, Institutionen und Vertreter der Politik engagiert. Die regelmäßigen Sitzungen finden im Stadtteilbüro statt.

7 Handlungskonzept und Umsetzungsstrategien

Aufgrund der prekären sozialen Problemlagen und der baulichen Mängel in der Großwohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8 werden Einzelmaßnahmen alleine nicht wirken. Die Situation im Objekt ist derart problematisch, dass umfangreiche Maßnahmen erforderlich sind und alle Akteure vor Ort Verantwortung übernehmen müssen. Die Eigentümer allein sind mit der Situation überfordert. Sie haben als Besitzer des Objektes, trotz finanzieller Schwierigkeiten, die große Chance mit Unterstützung der Stadt, bauliche Sanierungsmaßnahmen in Kombination mit sozialen Problemlösungsstrategien in die Praxis umzusetzen. In erster Linie müssen sich die Eigentümer darüber einig werden, ob überhaupt ein gemeinsames Interesse besteht, den „Karren aus dem Dreck zu ziehen“. Die Bewohner müssen ebenfalls ihren Anteil am Verbesserungsprozess leisten. Nur durch eine Verzahnung aller Kompetenzen lässt sich die Abwärtsspirale in der Anlage durchbrechen.

Für die Großwohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8 wird ein Katalog von sozialen Maßnahmen empfohlen. Als kurzfristige Maßnahmen werden das „Büro Gemeinwesenarbeit“ und die aufsuchende Sozialarbeit nach dem „Streetwork-Prinzip“ vorgestellt. Mittelfristig werden Empfehlungen hinsichtlich eines Belegungsmanagements gegeben sowie Maßnahmen benannt, die nur in Verbindung mit der baulichen Sanierung der Anlage erfolgen können. Dazu zählen Wohnumfeldgestaltung und Kriminalprävention.

Es sei ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die empfohlenen Maßnahmen die Drogenproblematik in der Wohnanlage nicht lösen können. Für die Zielgruppe der schwerstabhängigen Drogenkonsumenten wird die Einrichtung einer Fachstelle für Suchtproblematiken dringend empfohlen (vergleiche Kapitel 3.2: Problemfeld Drogenkonsum und -handel).

7.1 Handlungsfeld „Büro Gemeinwesenarbeit“ (GWA-Büro)

Als erster Schwerpunkt der Handlungsempfehlungen wird die Methode der Gemeinwesenarbeit für die Wohnanlage empfohlen. Die Gemeinwesenarbeit orientiert sich an den Themen der Menschen im Sozialraum, unterstützt Selbstorganisation, nutzt Selbsthilfepotenziale und handelt dabei zielgruppenübergreifend. Die Lebensverhältnisse, Lebensformen und Lebenszusammenhänge der Menschen werden einer ganzheitlichen Betrachtung unterzogen und mit Hilfe von Vernetzung und Kooperation mit Akteuren vor Ort bearbeitet.

Als niedrigschwelliges Angebot interveniert soziale Arbeit dort, wo Probleme entstehen und auftreten. Für die Wohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8 wird die Einrichtung eines Gemeinwesenbüros im Objekt empfohlen. Das GWA-Büro bietet den Bewohnern der Wohnanlage Beratung und Hilfe in psychosozialen und wirtschaftlichen Notlagen und ist darüber hinaus ein Ort der nachbarschaftlichen Begegnung. Es stärkt Selbsthilfepotentiale und fördert Bürgerbeteiligung. Als interne und externe Schnittstelle übernimmt das GWA-Büro eine neutrale Vermittlerfunktion und versucht in Konfliktsituationen die beteiligten Partner zu unterstützen.

Das GWA-Büro ist in erster Linie Anlaufstelle für alle Beteiligten. Dies soll eng mit dem Arbeitsprinzip „Streetwork“ verzahnt werden. So wird eine sinnvolle Arbeitsteilung vor Ort ermöglicht. Der „Streetworker“ leistet vor allem aufsuchende Sozialarbeit und bedient die Personengruppen, die sich vom GWA-Büro nicht angesprochen fühlen. Beide arbeiten „Hand in Hand“.

7.1.1 Methodenvielfalt GWA-Büro

Das Arbeitsprinzip Gemeinwesenarbeit lässt sich nicht als festgelegter Maßnahmenkatalog auf jeden Sozialraum als „Top-Down-Ansatz“ übertragen. Es orientiert sich vielmehr an den konkreten Erfordernissen im jeweiligen Sozialraum.

Für die Großwohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8 wird im Rahmen der Gemeinwesenarbeit eine Kombination bewährter Methoden der sozialen Arbeit empfohlen. Das GWA-Büro bietet Einzelfallhilfe, soziale Gruppenarbeit und stadtteilorientierte Sozialarbeit als integrierendes Handlungskonzept an.

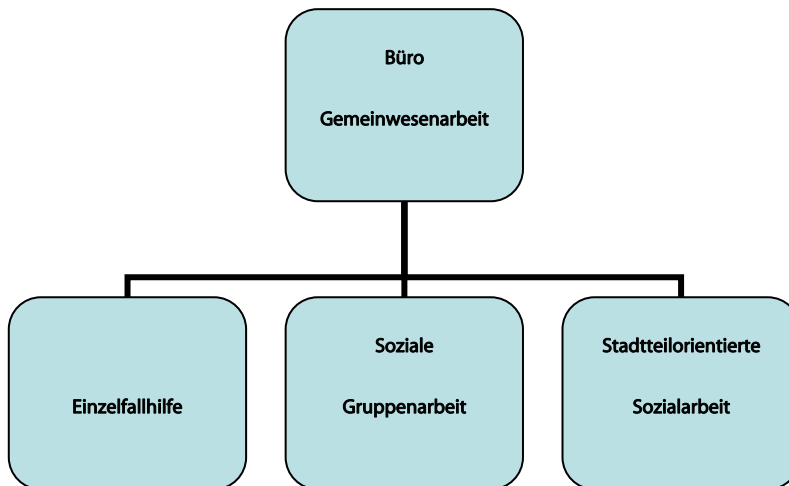


Abbildung 2: Methodenentwicklung GWA-Büro

7.1.1.1 Methode Einzelfallhilfe

Die Einzelfallhilfe bietet einzelnen Personen im Sozialraum Beratung und Unterstützung in allen Lebenslagen. Als erste Anlaufstelle für alle Akteure ermöglicht das GWA-Büro sowohl Bewohnern der Anlage, Eigentümern, Hausverwaltung, Zwangsverwaltung, Mietgesellschaften und Hausmeistern die Möglichkeit, ihre Anliegen vorzutragen.

Sozialberatung

Im Rahmen der Sozialberatung werden sozialrechtliche Fragestellungen bearbeitet. Viele Bewohner der Anlage sind von Erwerbslosigkeit betroffen und damit auf Sozialleistungen angewiesen. Ein Schwerpunkt der Arbeit liegt somit in der Beratung und Unterstützung im Umgang mit Behörden der Stadt Bergheim.

Beispiele für Interventionen:

- Hilfe und Unterstützung beim Ausfüllen von Anträgen auf Sozialleistungen z.B. Arbeitslosengeld II. Nach dem Prinzip „Hilfe zur Selbsthilfe“ werden die Antragsteller befähigt, zukünftige Anträge immer selbstständiger bearbeiten zu können. Für die Agentur für Arbeit stellt diese Form der Unterstützung eine Arbeitsentlastung dar. Fälle werden zeitnaher bearbeitet und Vorsprachen der Kunden laufen reibungsloser ab.
- Als Schnittstelle zwischen Mietern und Eigentümern ist das GWA-Büro in Mietfragen unterstützend und beratend tätig. Als Vermittler fungiert das Büro in Konfliktsituationen z.B. beim Auftreten von Mietrückständen. Die Gründung eines Mieterbeirates ist dringend angeraten. Er fungiert als Sprachrohr der Mieter und bündelt Einzelinteressen.

Psychosoziale Beratung

In der Wohnanlage lassen sich zahlreiche psychosoziale Problemlagen identifizieren. Auch hier kann das GWA-Büro Ansprechpartner für alle Akteure sein. Vor allem Problemfamilien, die sich mit ihren Problemlagen allein gelassen fühlen, erhalten Hilfe und Unterstützung. Grundvoraussetzung für diese Form der Beratung ist der Aufbau von Vertrauen. In besonders schwierigen Situationen ist die Weitervermittlung an Fachstellen erforderlich.

Beispiele für Interventionen:

- Hilfe und Unterstützung bei Erwerbslosigkeit.
- Hilfe und Unterstützung in Erziehungsfragen und Partnerkonflikten.
- Hilfe und Unterstützung bei Suchtproblematiken (Alkohol, illegale Drogen).

7.1.1.2 Methode soziale Gruppenarbeit

Die soziale Gruppenarbeit fördert Kontakte und verbessert das nachbarschaftliche Zusammenleben. Die Problemlagen Anonymität und Isolation vieler Bewohner werden durch zielgruppenspezifische Angebote beseitigt. Ziel ist die Stärkung eigener Kompetenzen, selbstständig und verantwortungsvoll handeln zu können und andere in der Gruppe mit zu tragen.

Beispiele für Interventionen:

- Angebote für alle Zielgruppen: Kinder und Jugendliche, Familien, Alleinerziehende, Migranten verschiedener Ethnien und Senioren (vergleiche Kapitel 4: Die Lebenssituation der Bewohner).
- Die Bearbeitung der Hauptproblemfelder Vandalismus und Drogenkonsum (vergleiche Kapitel 3.1/3.2: Problemfeld Vandalismus/Problemfeld Drogenkonsum und –handel).

7.1.1.3 Methode stadtteilorientierte Sozialarbeit

Das GWA-Büro fungiert als interne und externe Schnittstelle. Der Aufbau von Netzwerken ist dabei zentrales Element. Als interne Schnittstelle vermittelt das GWA-Büro zwischen den Akteuren vor Ort. So werden Eigentümer, Bewohner, Hausverwaltung, Mietgesellschaften, Zwangsverwaltung und Hausmeister in die Arbeitsprozesse einbezogen. Vernetzungsstrukturen sorgen für einen besseren Informationsaustausch zwischen den Akteuren und schaffen ein besseres Verständnis für die jeweiligen Positionen. Neben den bestehenden Strukturen innerhalb der Wohnanlage ist die Gründung eines Mieterbeirates als Interessenvertretung der Bewohnerschaft dringend erforderlich. Als externe Schnittstelle bezieht das GWA-Büro eine weitere Ebene mit in die Arbeitsprozesse ein. Die Vernetzung mit Behörden und Institutionen des Stadtteils bricht Isolationsstrukturen auf, baut Brücken zwischen Wohnanlage und Stadtteil und fungiert somit als integratives Instrument. Als Resultat erfolgt eine bessere Positionierung der Wohnanlage im Stadtteil, so dass sich Bewohner in bestehende Angebote einfacher integrieren lassen. Das GWA-Büro ist auf eine enge Zusammenarbeit mit Behörden und Institutionen angewiesen. Die Vermittlung an Fachstellen sei hier als Beispiel genannt. Behörden und Institutionen erhalten die Möglichkeit Unterstützungsmaßnahmen und Angebote auf die Erfordernisse besonders benachteiligter Zielgruppen auszurichten. Die Pflege bestehender Netzwerke und die Einbindung weiterer Akteure stellen einen fortlaufenden Prozess dar.

7.1.2 Implementierung des GWA-Büros

Zu diesem Zweck wird eine leer stehende Wohnung in der Anlage als GWA-Büro eingerichtet. Die Wohnung muss zentral liegen, damit alle Bewohner sich gleichermaßen angesprochen fühlen. Im Erdgeschoss des Berliner Ringes befindet sich unmittelbar neben dem Hauseingang 43 und 45 eine 2-Zimmer-Wohnung, die perfekt geeignet ist. Dort lassen sich ein Büro und ein Sozialraum für Gespräche und Angebote einrichten.

Das GWA-Büro ist als Gemeinschaftsprojekt der Eigentümergemeinschaft und der Stadt Bergheim angelegt. So werden die Miet- und Nebenkosten der Wohnung von der Eigentümergemeinschaft übernommen und die Stadt finanziert über Fördergelder aus dem Programm „Soziale Stadt NRW“ die Personal- und Sachkosten.

Personelle Ausstattung des GWA-Büros

Als professioneller Akteur muss ein Sozialarbeiter oder Sozialpädagoge mit fundierten Kenntnissen der Gemeinwesenarbeit gefunden werden, der in das Team des Stadtteilbüros in der Albrecht-Dürer-Allee integriert wird. Aufgrund der Bewohneranzahl von derzeit ca. 700 Personen ist mindestens eine Vollzeitstelle von Montag bis Freitag zu besetzen. Eine permanente Präsenz mit garantierten Öffnungszeiten ist eine wichtige Voraussetzung für die Akzeptanz dieser Maßnahme. Als niedrigschwelliges Angebot besitzt das Büro die Funktion einer „offenen Tür“. Die Maßnahme wird kaum Aussicht auf Erfolg haben, wenn das Büro an einigen Tagen nur stundenweise besetzt ist.

Im Folgenden werden die erforderlichen **Arbeitsschritte** für die Implementierung des GWA-Büros vorgestellt:

Baustein 1 Renovierung und Einrichtung des GWA-Büros

Unter Anleitung eines handwerklich begabten Akteurs (Eigentümer, Hausmeister oder Bewohner) renovieren arbeitslose Jugendliche aus der Anlage die Räumlichkeiten und statten sie anschließend mit Möbeln und Inventar aus.

Die Finanzierung soll u. a. über das Programm "Lokales Kapital für soziale Zwecke - LOS" erfolgen.

- Die Qualifizierungsmaßnahme dient der beruflichen Eingliederung junger arbeitsloser Menschen. Langeweile und Perspektivlosigkeit werden als Gründe für Vandalismus und Drogenkonsum genannt (vergleiche Kapitel 3.1/3.2: Problemfeld Vandalismus/Problemfeld Drogenkonsum und -handel und Kapitel 4.1: Kinder und Jugendliche).
- Die handwerkliche Schulung und Arbeit in einem interkulturellen Team fördert eigene Kompetenzen und dient der Integration besonders benachteiligter Zielgruppen.
- Das Projekt fördert die Toleranz gegenüber fremden Kulturen.
- Das Einbringen eigener Ideen ermöglicht eine Identifikation mit dem GWA-Büro und bewirkt die Akzeptanz des Angebotes.

Baustein 2 Aufbau Multiplikatorennetzwerk in der Wohnanlage

Bewohner, Eigentümer, Hausmeister, Haus- und Zwangsverwaltung fungieren als Multiplikatoren. In der Anfangsphase ist der neue Akteur im GWA-Büro auf Unterstützung angewiesen. Engagierte Bewohner, Eigentümer und professionelle Akteure nutzen eigene Kontakte im Objekt, um Vertrauen zu anderen Bewohnern der Anlage aufzubauen.

Zusätzlich werden Vertreter aus den befragten Zielgruppen angesprochen. Ein gut funktionierendes Multiplikatorennetzwerk besteht aus Vertretern aller Zielgruppen. Dazu gehören: Kindern und Jugendliche, Familien, Alleinerziehende, Migranten verschiedener Ethnien und Senioren.

Folgende Gesprächspartner bieten sich als Multiplikatoren an:

- Ein Eigentümer, der in der Interessengemeinschaft Freizeitanlage engagiert ist, fungiert als Sprachrohr zu den Eigentümern und kann dort um Unterstützung für Angebote innerhalb der Anlage werben (vergleiche Bausteine 6 und 7).
- Eine Bewohnerin, die sehr aktiv im Stadtteil Süd-West agiert und aufgrund ihrer Mitarbeit in der Aktionsgemeinschaft „Süd-West Total“ viele Institutionen kennt, fungiert als Mittlerin zwischen Wohnanlage und Stadtteil (vergleiche Bausteine 3, 5, 6 und 7).
- Ein Bewohner mit Migrationshintergrund, der ehrenamtlich im Ausländerbeirat tätig ist, fungiert als Mittler zwischen den Kulturen. Er spricht fünf Sprachen (Kurdisch, Arabisch, Deutsch, Russisch und ein wenig Türkisch) und erreicht somit Bewohner unterschiedlicher Herkunft (vergleiche Bausteine 3, 6 und 7).

- Die beiden Hausmeister nutzen ihre guten Kontakte sowohl zu einigen Bewohnern als auch zu Eigentümern der Anlage. Zudem arbeiten sie sehr eng mit der Hausverwaltung und der Zwangsverwaltung zusammen und pflegen gute Kontakte zur Polizei (vergleiche Bausteine 3 und 5).

Baustein 3 Aufbau von Netzwerken im Stadtteil

Das Büro ist erste Anlaufstelle für Bewohner, Eigentümer und weiterer Akteure der Anlage. Ein wesentlicher Auftrag ist die Weitervermittlung an Fachstellen. Die Kontaktaufnahme zu Behörden und Institutionen der Stadt Bergheim ist ein wichtiges Handlungsfeld des GWA-Büros, um sich im Stadtteil zu positionieren und die dort vorhandenen Ressourcen in die Arbeit zu integrieren.

- Eine enge Anbindung an das Stadtteilbüro bietet kollegialen Rückhalt und ermöglicht die Einbindung in den gesamten Stadtteilerneuerungsprozess.
- Die Teilnahme am Arbeitskreis Berliner Ring 41-45/Dresdener Straße 4-8 erhöht die Transparenz der Arbeitsvorgänge auf beiden Seiten.
- Die Teilnahme an der Aktionsgemeinschaft „Süd-West Total“ baut Brücken zum Stadtteil Süd-West.
- Die Einbeziehung der Institutionen und Behörden in das GWA-Büro erfolgt über Arbeitskreissitzungen (Arbeitskreis Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8 und „Süd-West Total“) im GWA-Büro.
- Kooperationen mit Institutionen und Behörden für alle Zielgruppen im Objekt.

Beispiele:

- Kindertagesstätte Abenteuerland: Die Erzieherinnen vermitteln zwischen GWA-Büro und Eltern.
- Schulen: Schulsozialarbeiter erhalten Einblick in das Lebensumfeld der Kinder und Jugendlichen.
- Ausländerbeirat/Glaubensgemeinschaften: Integration innerhalb und außerhalb der Anlage.
- Jugendamt: Kontaktaufnahme zu Problemfamilien.
- Agentur für Arbeit: Unterstützung beim Fallmanagement.
- IBS: Präventionsarbeit in der Anlage v. a. für Kinder und Jugendliche aus Problemfamilien.

Baustein 4 Bedarfsermittlung

Bürgeraktivierung setzt an den in der Wohnanlage und im Stadtteil vorhandenen Ressourcen an. Durch aktive Kontaktpflege zu Bewohnern und professionellen Akteuren lassen sich Bedarfe ermitteln und als fortlaufender Prozess in die Arbeitsabläufe integrieren.

Methoden der Bedarfsermittlung:

- Bewohner: Fragebogenaktionen oder „Tür an Tür“ Gespräche dienen der Bedarfsermittlung sämtlicher Zielgruppen in der Wohnanlage.
- Eigentümer, Haus- und Zwangsverwaltung: Teilnahme an WEG Versammlungen und Austausch mit Haus- und Zwangsverwaltung ermöglichen Bedarfsermittlung auf dieser Ebene.

Trotz einer verbreiteten Resignation der Bewohner und Experten über die Zustände in der Anlage wurden in Gesprächen Vorschläge gemacht, wie sich die Situation verändern lässt. Dabei wurde auch die Bereitschaft signalisiert, eigene Ressourcen zu integrieren.

Im Folgenden werden Beispiele genannt, die später in die Projektplanung und -entwicklung einzuflechten sind.

Bauliche Sanierung

- Für alle Befragten ist die bauliche Sanierung Grundvoraussetzung für Veränderungen im Objekt. Die Einrichtung eines Conciergebüros wird von der Hausverwaltung, den Hausmeistern, den Eigentümern und einigen Mietern gewünscht. Die Kontrolle der Eingänge soll verhindern, dass sich Fremde in der Anlage aufhalten. Zudem können Vandalismusschäden reduziert werden.
- Die Grünanlagen sollen mehr Aufenthaltsqualität für Kinder, Jugendliche und Erwachsene bieten und übersichtlich gestaltet werden, so dass sich jeder sicher fühlen kann. Dunkle Flure und Ecken müssen beseitigt werden, damit in Zukunft keine Angsträume mehr existieren.

Belegung

- Die Bewohner und Experten der Anlage verlangen, dass Problemmieter die Anlage verlassen. So wird die eigene Lebenssituation erträglicher und zudem wird die Anlage für „normale Mieter“ attraktiver. Diese Vertreibungsstrategie wird sowohl von der Hausverwaltung, den Hausmeistern und einigen Eigentümern sowie von Mietern gefordert. Allerdings erfolgt damit nur eine Verlagerung der Problematik auf andere Sozialräume, was den Akteuren bewusst ist.

Polizeipräsenz und Wachpersonal

- In der Übergangszeit soll nach dem Prinzip „law and order“ gehandelt werden. Der Wunsch nach einer verstärkten Polizeipräsenz wird ebenso gefordert wie der Einsatz von Sicherheitspersonal. Einige fordern die Einrichtung eines Polizeibüros in der Anlage. Wachleute sollen Eingänge kontrollieren und Streifengänge innerhalb und außerhalb der Anlage mit Hunden durchführen. Dies soll als Abschreckung verstanden werden und damit die starke Präsenz fremder Personen in der Anlage verringern.

Videoüberwachung

- In den letzten Wochen wurde von der Hausverwaltung eine neue Kameraanlage installiert. Durch die Videoüberwachung der Aufzüge, Treppenhäuser und Hauseingänge erhofft man sich eine Verringerung der Vandalismusschäden im Berliner Ring. In die Dresdener Straße 8 wurde ebenfalls eine Kamera installiert. Zudem gibt es die Möglichkeit mobile Kameras flexibel einzusetzen, um dort zu agieren, wo es dringend erforderlich ist. Als Beispiel wird eine Überwachung der Müllsammelstellen genannt, damit u. a. die Verantwortlichen des Mülltourismus ermittelt werden können.

Damit ist dieser Bedarf schon jetzt umgesetzt worden.

Beteiligungsaktionen von Bewohnern und Experten

Lösungen sollen nicht nur von außen kommen. Bewohner und Experten wollen gleichermaßen aktiv werden.

Im Folgenden werden Beispiele genannt:

Interessengemeinschaft Freizeitanlage

- Eigentümer haben sich zusammen gefunden, um Vorschläge für eine bessere Nutzung der Freizeitanlage zu sammeln und Möglichkeiten der Umsetzung zu ermitteln. Die Bedürfnisse von Kindern, Jugendlichen und Erwachsenen sollen gleichermaßen berücksichtigt werden. Angebote gegen die Langeweile sollen verhindern, dass Kinder und Jugendliche „Blödsinn“ machen, laut sind und dadurch andere Personengruppen in der Anlage stören.
- Die Interessengemeinschaft setzt sich weiterhin dafür ein, dass Kinder und Jugendliche einen Platz für ihre Ballspiele erhalten. So könnte die Rasenfläche gegenüber der Anlage als Fußballfeld genutzt werden.
- Auch den Erwachsenen soll die Freizeitanlage offen stehen. Durch zusätzliche Verschönerungen und erforderliche Maßnahmen wie z. B. Haltestangen oder Schlösser an den Spinden soll das Schwimmbad attraktiver werden. So könnten Angebote wie Frauenschwimmen oder Seniorenschwimmen installiert werden. Weitere Überlegungen gehen in Richtung Fremdnutzung. Auch das Jugendzentrum könnte das Schwimmbad für eigene Angebote nutzen. Wassergymnastikangebote unter professioneller Anleitung sind möglich. In Zeiten der gesundheitlichen Prävention lassen sich zahlreiche Nutzer finden. Geringe Investitionen als Voraussetzung lassen eine wirtschaftliche Nutzung der Anlage zu. So wandeln sich Schwimmbad und Saunaanlage vom Kostenfaktor zur Einnahmequelle. Nach Fertigstellung der beiden Kegelbahnen sollen Kegelvereine dort Spaß finden und Turniere austragen.

Müllaktionen

- Müllaufräumaktionen werden von der gesamten Bewohnerschaft vorgeschlagen. Viele Kinder würden sich daran beteiligen. Ein Arbeitsloser sagt, er habe Zeit und wenn andere mitmachen, ist er dabei. Die Hausverwaltung schlägt einen Frühjahrs- und Herbstputz der Anlage vor, verbunden mit Verschönerungsaktionen der Grünflächen wie Pflanztage, die jeweils mit einem Bewohnerfest in gemütlicher Runde ausklingen können. Den Bewohnern muss klar gemacht werden, dass die Nebenkosten durch Mülltrennung verringert werden können. Nur durch direkte Ansprache der Mieter lässt sich eine Verbesserung der Situation herbeiführen. Das Prinzip Mülltrennung muss in verschiedene Sprachen übersetzt werden. Veranstaltungen zum Thema sollen organisiert werden. Mit der Hausordnung soll in gleicher Weise verfahren werden.

Kreativangebote

- Malerarbeiten in eigenen Hausfluren oder Renovierungsmaßnahmen leer stehender Wohnungen werden vorgeschlagen, um dort Angebote für Kinder und Jugendliche zu installieren.

Betreuungsangebote

- Eltern sollen bei der Betreuung ihrer Kinder unterstützt werden, so dass sie für sich Freiräume erhalten.

7.1.3 Umsetzungsphase GWA-Büro

Baustein 5 Netzwerkmanagement und -pflege

Der Kontakt zum internen und externen Netzwerk muss kontinuierlich aufrecht erhalten werden, um einen permanenten Informationsaustausch zu ermöglichen. In einem weiteren Arbeitsschritt erfolgt die Vernetzung des internen und externen Netzwerkes. Zusätzlich werden neue Vernetzungsstrukturen geschaffen, die für die Arbeit vor Ort hilfreich sind.

- Ziel ist die Integration aller Beteiligten in Arbeitsabläufe.
- Ziel ist die Kooperation mit Institutionen des Stadtteils, die bislang nicht in die Arbeit eingebunden wurden. So lassen sich Synergieeffekte nutzen.

Baustein 6 Projektplanung und -entwicklung

Vorschläge der Bewohner und professionellen Akteure werden in die Planungs- und Entwicklungsphase intensiv mit in die Arbeit einbezogen. So werden vorhandene Ressourcen genutzt und durch eigene Vorschläge ergänzt.

Die Ergebnisse der Bedarfsermittlung im Rahmen des Sozialraumkonzeptes werden vom GWA-Büro aufgegriffen und in die Planung und Entwicklung von Projekten integriert.

Namensfindung GWA-Büro

- Das GWA-Büro braucht einen Namen. Die Bewohner und Eigentümer der Anlage geben ihrem Büro einen Namen. So wird das erste Projekt in der Anlage mit der Kontaktaufnahme zu den Bewohnern und Eigentümern verknüpft. Mit Hilfe der Multiplikatoren wird das Projekt geplant.

Bauliche Sanierung

- Das GWA-Büro sammelt die Vorschläge und leitet sie an die Verantwortlichen der baulichen Sanierungsmaßnahmen weiter. In der Anfangsphase wird Kontakt zu einem Architekten aufgenommen, der für die Anfertigung einer Machbarkeitsstudie für die bauliche Sanierung beauftragt werden soll.

Belegung

- Das GWA-Büro berücksichtigt die Erkenntnisse der Handlungsempfehlungen des Sozialraumkonzeptes und übernimmt bei der Umsetzung eine wichtige Vermittlerfunktion zwischen allen Akteuren und ist bemüht, einen Mediator in die Konfliktlösung einzuschalten (vergleiche Kapitel 7.3: Handlungsfeld Belegungsmanagement).

Polizeipräsenz und Wachpersonal

- Das GWA-Büro plant eine enge Kooperation mit der Polizei und bietet Raum für regelmäßige Sprechstunden des Bezirksdienstbeamten im GWA-Büro.

Interessengemeinschaft Freizeitanlage

- Mit der Interessengemeinschaft Freizeitanlage werden zusätzliche Angebote für die Nutzung des Schwimmbades geplant. Dabei ist die Kontaktaufnahme zu möglichen Kooperationspartnern eine wichtige Aufgabe.
- Das GWA-Büro plant mit der Interessengemeinschaft Freizeitanlage die Nutzung benachbarter Rasenflächen als Raum für Ballspiele.

Müllaktionen

- Mit der Hausverwaltung werden die Aktionen „Frühjahrs- und Herbstputz“ geplant und entwickelt.
- Das Projekt „Aufklärung Mülltrennung“ wird in Kooperation mit der Stadt geplant. Veranstaltungen zum Thema sollen organisiert werden.
- Das Projekt Hausordnung wird mit Eigentümern, Hausverwaltung und Hausmeistern geplant.

Kreativangebote

- Kreativangebote werden mit Unterstützung der Zielgruppen geplant und mit Honorarkräften entwickelt. Die Durchführung soll u. a. in leer stehenden Wohnungen erfolgen.

Betreuungsangebote

- Mit Eltern werden Betreuungsangebote in einer leer stehenden Wohnung der Wohnanlage geplant. Mit Eigentümern und Hausverwaltung wird über die Nutzung passender Räumlichkeiten verhandelt.

Baustein 7 Durchführung von Angeboten

Auch in dieser Phase ist Bürgerbeteiligung gefragt. So werden die Akteure auch in die Angebotsdurchführung einbezogen. Das ehrenamtliche Engagement aller Beteiligten ist gefragt. Zu Beginn lassen sich damit erste Angebote installieren.

Die Angebote werden auf die Zielgruppen innerhalb der Anlage abgestimmt.

Angebote für Kinder und Jugendliche

Von allen Gesprächspartnern werden Angebote für diese Zielgruppe gefordert. Innerhalb von Gruppen erlernen Kinder und Jugendliche soziale Kompetenzen. Zudem kann das Bedürfnis nach Bewegung und Kreativität ausgelebt werden.

Beispiele:

- Nutzung des Schwimmbades in Kooperation mit dem städtischen Jugendzentrum (Schwimmkurse, „Beachparty“, Spiel und Spaßaktionen).
- Sommerferienprogramm (Spielangebote, Fußballturnier für Jugendliche, Ausflüge) unter Beteiligung der Eltern.

- Projekt Spielraum: In einer leer stehenden Wohnung wird unter Mithilfe der Eltern und weiterer ehrenamtlicher Kräfte ein Raum für die kleinsten Bewohner der Wohnanlage eingerichtet.
- Projekt Jugendraum: Unter Anleitung handwerklich begabter Akteure gestalten Jugendliche in einer leer stehenden Wohnung ihren Raum und richten ihn ein. Ehrenamtliche Helfer beaufsichtigen die Nutzung des Raumes.
- Kreativangebote in der Wohnanlage: Sowohl in leer stehenden Wohnungen als auch in Bereichen des Gemeinschaftseigentums lernen Kinder und Jugendliche mit ihrer eigenen Kreativität spielerisch umzugehen. Malaktionen in Fluren, Treppenhäusern oder im Außenbereich und die Verschönerung des Hausmeisterbüros sind ebenso vorstellbar wie Theaterprojekte in leer stehenden Wohnungen.

Angebote für Familien, Alleinerziehende und Senioren

- Nachbarschaftscafé für alle Bewohner.
- Kinderbetreuung durch Mütter und Väter.
- Müllaktionen wie „Frühjahrs- und Herbstputz“ mit anschließendem Hausfest in Kooperation mit der Hausverwaltung.

Angebote für Migranten verschiedener Ethnien

Die Unterstützung der Bewohner mit Migrationshintergrund stellt einen Schwerpunkt der Arbeit im GWA-Büro dar. Die Auflösung von Isolationsmechanismen ermöglicht eine bessere Integration innerhalb und außerhalb der Wohnanlage.

- Sprechstunden des Ausländerbeirates: Ein Bewohner der Anlage ist ehrenamtlich für den Ausländerbeirat tätig. So lassen sich Sozialberatung (Hilfe und Unterstützung beim Umgang mit Behörden) und Gruppenangebote gleichermaßen platzieren.
- Ein „interkultureller Treff“ dient der Verbesserung sprachlicher Kompetenzen und fördert zugleich nachbarschaftliche Kontakte und kann damit ein wichtiges Instrument für die Verbesserung des Zusammenlebens in der Anlage sein und damit auch ein Werkzeug gegen Isolation und Anonymität.
- Spezifische Angebote für Frauen: Ein „internationaler Frauentreff“ bietet Frauen verschiedener Nationalitäten die Möglichkeit ins Gespräch zu kommen, sich kennen zu lernen und frauenspezifische Themen zu besprechen. So erhalten Frauen einen Raum, um eigene Bedürfnisse leben zu können. Sie gewinnen damit eine Auszeit von der Familie.

Ein Sprachkurs nur für Frauen ermöglicht Migrantinnen den Spracherwerb in einem geschützten Rahmen. So lassen sich Teilnehmerinnen aus traditionellen muslimischen Familien motivieren, die bislang aus kulturellen Gründen kein Interesse an klassischen Sprachkursen hatten oder von ihren Partnern an einer Teilnahme gehindert wurden.

Angebote für alle Bewohner

- Für alle Bewohner der Anlage wird die Einrichtung eines Mieterbeirates empfohlen.

- Regelmäßige Sprechzeiten der Polizei im GWA-Büro erhöhen die von allen Seiten geforderte Polizeipräsenz in der Anlage.
- Informationsveranstaltungen des Jugendamtes als vertrauensbildende Maßnahmen sowie Präventionsveranstaltungen des IBS (Information und Beratung zu Suchtlösungen) ermöglichen eine direkte Ansprache der Bewohner.

Baustein 8 Öffentlichkeitsarbeit

Das GWA-Büro ist auf die Unterstützung des Stadtteils und der gesamten Stadt Bergheim angewiesen. So muss die Arbeit vor Ort nach außen hin transparent sein, mit dem Ziel der Imageverbesserung.

- Stadtteilzeitung Süd-West Po(o)l: Als Plattform wird die Stadtteilzeitung genutzt, um regelmäßig über die tägliche Arbeit vor Ort und die laufenden Angebote zu informieren. Um die Bewohner mit Migrationshintergrund zu erreichen wird eine Übersetzung bestimmter Themengebiete in verschiedene Sprachen empfohlen. Dies kann unter Nutzung personeller Ressourcen in der Wohnanlage erfolgen.
- Medium Fernsehen: Eine positive Berichterstattung über das Engagement aller Beteiligten vor Ort verbessert das Image der Wohnanlage und übernimmt Modellcharakter für andere Problemwohnanlagen.
- Finanzielle und personelle Unterstützung von außen: Die Arbeit des GWA-Büros ist auf Unterstützung von außen angewiesen. Eine gute Werbung in eigener Sache fördert das Verständnis für die Problemlagen vor Ort. Das Sammeln von Geld- und Sachspenden ermöglicht die Planung und Durchführung außergewöhnlicher Aktionen, die den Rahmen des eigenen finanziellen Budgets sprengen. Ehrenamtliches Engagement aus dem Stadtteil ist zusätzlich unterstützend und fördert die Integration in den Stadtteil.

Baustein 9 Dokumentationen / Jahresberichte

Im Hinblick auf die professionelle Arbeit des GWA-Büros sind eigene Arbeitsabläufe transparent zu machen. Die Interventionen im Bereich Einzelfallhilfe, soziale Gruppenarbeit und stadtteilorientierte Sozialarbeit sind in schriftlicher Form festzuhalten.

- Als Werkzeuge der Qualitätssicherung fungieren Klientendokumentationen, Tätigkeitsberichte und der Jahresbericht.
- Als Hilfsmittel dienen spezielle PC-Programme.

Baustein 10 Interne und externe Teamsitzungen

Regelmäßige Teamsitzungen mit dem Streetworker (vergleiche Kapitel 7.2: Handlungsfeld „Streetwork-Prinzip“) sind ebenso erforderlich wie die Teilnahme an Teamsitzungen des Stadtteilbüros.

- Innerhalb der Teamsitzungen erfolgen konkrete Absprachen über Arbeitsabläufe.
- Konfliktsituationen innerhalb und außerhalb des Teams werden thematisiert.

- Das Handlungsfeld niedrigschwellige soziale Arbeit erfordert aufgrund der Bandbreite und Intensität sozialer Problemlagen regelmäßige Supervisionssitzungen mit Unterstützung externer Fachleute, um eine gute Balance zwischen Nähe und Distanz zum Kunden zu gewährleisten.

Baustein 11 Zielkontrolle

Mit Hilfe von exakt definierten Indikatoren lässt sich der Erfolg qualitativer Prozesse ermitteln.

Die Auswertungskriterien der durchgeführten Angebote werden festgelegt.

Dazu gehören u. a.:

- Zahl der Teilnehmer an Veranstaltungen.
- Rückgang von Straftaten.
- Rückgang von Kosten durch Vandalismusschäden.

Für die Zielkontrolle ist auch die Durchführung eines Evaluationsworkshops am Jahresende mit Akteuren aus der Wohnanlage denkbar. Nach Ablauf der zweijährigen Initialphase wird eine externe Evaluation zur Kontrolle der Zielerreichung empfohlen.

7.2 Handlungsfeld „Streetwork-Prinzip“

Aufgrund der sozialen Problemlagen der besonders benachteiligten Problemgruppen wird das „Streetwork-Prinzip“ als eigenständiges Arbeitsprinzip innerhalb der Wohnanlage empfohlen. Da es im Stadtteil keine aufsuchende Sozialarbeit gibt, wird diese Nische neu zu besetzen sein.

In der Wohnanlage wird ein zweiter professioneller Akteur eingesetzt, der ausschließlich für den Bereich „aufsuchende soziale Arbeit“ zuständig ist. In erster Linie kümmert er sich um Problemfamilien und auffällige Jugendliche im Sozialraum. Dieser lebensweltzentrierte Ansatz versucht diejenigen zu erreichen, die klassische Einrichtungen und Institutionen sozialer Arbeit meiden und damit das GWA-Büro in der Wohnanlage zunächst nicht aufsuchen. Der „Streetworker“ informiert über die Angebote des GWA-Büros und baut Brücken zu denjenigen, die nicht aus eigenem Antrieb Hilfe und Beratung annehmen.

Der hohe Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund erfordert den Einsatz eines professionellen Akteurs mit Migrationshintergrund. Er fungiert als Mittler zwischen den Kulturen. Aufgrund der zahlreichen Nationalitäten in der Wohnanlage wird empfohlen, einen Sozialarbeiter oder Sozialpädagogen mit muslimischem Hintergrund einzusetzen. Er leistet damit Integrationsarbeit mit Hilfe von bikulturellen Kompetenzen. So bezieht er seine eigene Kultur mit in die Arbeit ein und hat gleichzeitig einen guten Einblick in die fremde Kultur, so dass er die Erwartungen, Verhaltensweisen und Reaktionen beider Kulturen miteinander in Verbindung bringen kann. So weckt er das Verständnis füreinander und stärkt die interkulturelle Kompetenz der Zielgruppe und der Akteure der fremden Kultur. Spannungen im Kontakt werden abgebaut oder entstehen erst gar nicht. Er richtet seine Interventionen sowohl auf die Zielgruppe als auch auf das soziale System.

Um Missverständnisse zu vermeiden, sei darauf hingewiesen, dass es sich nicht um die Einsetzung eines klassischen Streetworkers handelt, der überwiegend mit Drogenkonsumenten arbeitet.

Im Folgenden werden die erforderlichen **Arbeitsschritte** für das "Streetwork-Prinzip" vorgestellt:

Baustein 12 Aufbau und Pflege von Kontaktnetzen in der Wohnanlage

Die Kontaktaufnahme zu Personen, die am Rande der Gesellschaft leben, dauert aus Erfahrung sehr lange. Der Streetworker muss das Misstrauen der Zielgruppen überwinden. Die Phase der Vertrauensbildung erfolgt in kleinen Schritten. Der Kontakt zu den Zielgruppen wird durch regelmäßiges Aufsuchen gepflegt.

- Aufsuchen der Drogenkonsumenten an ihren Treffpunkten in der Wohnanlage (Treppenhäuser, Not-treppenhaus).
- Aufsuchen der Problemfamilien in ihren Wohnungen.
- Vertrauenserhaltende Maßnahmen (Verbindlichkeit und Unterstützung in schwierigen Situationen z.B. Begleitung zu Institutionen und Behörden).
- Der Einzelkämpfer findet im regen Austausch mit dem Kollegen des GWA-Büros Unterstützung.

Baustein 13 Bedarfsermittlung

Durch direkte Ansprache der Zielgruppen stellt er Bedarfe fest und plant das weitere Procedere. Das Arbeitsfeld „Streetwork“ basiert auf einer engen Bindung zwischen professionellem Akteur und Zielgruppe. So werden die ermittelten Bedarfe nicht unmittelbar zu einer Weiterleitung an externe Akteure führen.

- Bedarf im Einzelfall: In dieser Phase erfolgt die Problemfeststellung und die Klärung, welche Unterstützungsmaßnahmen in Alltagssituationen erforderlich sind. So kann ein Bewohner Begleitungsbedarf zu Ämtern oder Behörden anmelden oder Unterstützung in Konfliktsituationen innerhalb der Familie benötigen.
- Bedarf einer Gruppe: Es wird ermittelt, ob gemeinsame Problemfelder im Austausch mit Gleichgesinnten bearbeitet werden können (Selbsthilfegruppen).

Baustein 14 Zielgruppenorientierte Projektarbeit

Er leistet im Einzelfall Unterstützung in allen Bereichen des täglichen Lebens und bietet psychosoziale Beratung an. Zudem konzipiert er Gruppenangebote, die passgenau auf die Bedürfnisse der Zielgruppen abgestimmt sind. Durch die Anbindung an das GWA-Büro wird er aktiv in die Gemeinwesenarbeit einbezogen.

- Je nach Bedarf konzipiert der Streetworker Angebote zur Konfliktverhinderung/Konfliktvermittlung/Deeskalation.
- Er versucht die Zielgruppen an die Angebote des GWA-Büros zu binden, um damit Isolationsstrukturen aufzubrechen.

Baustein 15 Vernetzung / Öffentlichkeitsarbeit

Die Vernetzung erfolgt in Anlehnung an die Vernetzung des Kollegen im GWA-Büro. Bei der Öffentlichkeitsarbeit ist Vorsicht geboten. Das Vertrauen der Zielgruppen darf nicht gefährdet werden.

- Vernetzung: Die Kontaktaufnahme zu Behörden und Institutionen der Stadt Bergheim ist ein wichtiges Handlungsfeld des „Streetwork-Prinzips“, um sich im Stadtteil zu positionieren und die dort vorhandenen Ressourcen in die Arbeit zu integrieren.
- Eine enge Anbindung an das Stadtteilbüro bietet kollegialen Rückhalt und ermöglicht die Einbindung in den gesamten Stadtteilerneuerungsprozess.
- Die Teilnahme am Arbeitskreis Berliner Ring 41-45/Dresdener Straße 4-8 erhöht die Transparenz der Arbeitsvorgänge auf beiden Seiten.
- Die Teilnahme an der Aktionsgemeinschaft „Süd-West Total“ baut Brücken zum Stadtteil Süd-West.
- Kooperationen mit Institutionen und Behörden für alle Zielgruppen im Objekt:
 - Schulen: Schulsozialarbeiter erhalten Einblick in das Lebensumfeld der Jugendlichen.
 - Ausländerbeirat/Glaubensgemeinschaften: Integration innerhalb und außerhalb der Anlage.
 - Jugendamt: Unterstützung bei der Kontaktaufnahme zu Problemfamilien.
 - Agentur für Arbeit: Unterstützung beim Fallmanagement.
 - IBS: Präventionsarbeit in der Anlage v. a. für Kinder und Jugendliche aus Problemfamilien.

Baustein 16 Dokumentation / Jahresberichte

(in Anlehnung an das GWA-Büro)

Im Hinblick auf die professionelle Arbeit des „Streetwork-Prinzips“ sind eigene Arbeitsabläufe transparent zu machen. Die Interventionen im Bereich Einzelfallhilfe, soziale Gruppenarbeit und stadtteilorientierte Sozialarbeit sind in schriftlicher Form festzuhalten.

- Als Werkzeuge der Qualitätssicherung fungieren Klientendokumentationen, Tätigkeitsberichte und der Jahresbericht.
- Als Hilfsmittel dienen spezielle PC-Programme.

Baustein 17 Interne und externe Teamsitzungen

(in Anlehnung an das GWA-Büro)

Regelmäßige Teamsitzungen mit dem Kollegen des GWA-Büros sind ebenso erforderlich, wie die Teilnahme an Teamsitzungen des Stadtteilbüros.

- Innerhalb der Teamsitzungen erfolgen konkrete Absprachen über Arbeitsabläufe.
- Konfliktsituationen innerhalb und außerhalb des Teams werden thematisiert.

- Das Handlungsfeld niedrigschwellige soziale Arbeit erfordert aufgrund der Bandbreite und Intensität sozialer Problemlagen regelmäßige Supervisionssitzungen mit Unterstützung externer Fachleute, um eine gute Balance zwischen Nähe und Distanz zum Kunden zu gewährleisten.

Baustein 18 Zielkontrolle

(in Anlehnung an das GWA-Büro)

Mit Hilfe von exakt definierten Indikatoren lässt sich der Erfolg qualitativer Prozesse ermitteln.

Die Auswertungskriterien der durchgeführten Angebote werden festgelegt.

Dazu gehören u. a.:

- Zahl der Teilnehmer an Veranstaltungen.
- Rückgang von Straftaten.
- Rückgang von Kosten durch Vandalismusschäden.

7.3 Handlungsfeld Belegungsmanagement

Langfristig wird eine soziale Mischung der Mieterstruktur angestrebt. So lassen sich nach einer baulichen Sanierung auch einkommensstärkere Mieter finden, die zu einer Stabilisierung der Sozialstruktur beitragen.

Ohne bauliche Sanierung wird sich die Mieterstruktur kaum verändern lassen. Weiterhin werden sozial benachteiligte Personengruppen den Hauptteil der Mietinteressenten ausmachen. Aufgrund des hohen Leerstandes im Objekt sind die Eigentümer froh, überhaupt neue Mieter zu finden. Um den Abwärtstrend der Anlage zu durchbrechen wird empfohlen, die verschiedenen Interessenlagen innerhalb der WEG mit Hilfe von **Mediation** zu bearbeiten. Nur wenn alle Beteiligten an einem Strang ziehen, lassen sich Lösungen für die Wohnanlage finden. So werden alle beteiligten Akteure von der Hausverwaltung, über die Eigentümer bis hin zur Zwangsverwaltung in den Prozess einbezogen. Die Rolle der Hausmeister darf dabei nicht vergessen werden. Als Schlüsselpersonen übernehmen sie eine Mittlerrolle zwischen Hausverwaltung, Eigentümern, Mietgesellschaften, Zwangsverwaltung und Bewohnern.

Eine enge Zusammenarbeit zwischen den Akteuren ist erforderlich, um Mietkostenabsprachen und bestimmte Kriterien bei der Auswahl neuer Mieter zu berücksichtigen.

- Mietkostenabsprachen:

Um Mietpreisunterbietungen innerhalb der Anlage in Zukunft zu verhindern, müssen alle Akteure, die im Objekt Vermietungen vornehmen, Absprachen über die Höhe der Mietkosten treffen. Die Mietgesellschaften und privaten Vermieter müssen sich exakt an die Absprachen halten.

- Auswahl der Mieter:

Bei Neuvermietungen müssen vorhandene Informationen über die Mietinteressenten ausgetauscht werden. Ansprechpartner sind hier in erster Linie die Hausmeister. Sie verfügen über ein gutes Informa-

tionsnetz, so dass Mieter, die sich in anderen Objekten auffällig verhalten haben, keine Chance haben in die Wohnanlage aufgenommen zu werden.

7.4 Handlungsfeld Wohnumfeldgestaltung und Kriminalprävention

In der Vergangenheit hat sich gezeigt, dass Einzelmaßnahmen keine konstanten Veränderungen bewirken. In Eigenleistung wurden Verschönerungsmaßnahmen am Spielplatz durchgeführt, die jedoch sehr schnell wieder Opfer von Vandalismus wurden. Daher sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich, die nur im Rahmen einer baulichen Sanierung umzusetzen sind.

Der Architekt Oscar Newman hat nachgewiesen, dass in hochgeschossigen Großwohnanlagen die Kriminalitätsquoten höher sind als in kleineren niedriggeschossigen Gebäuden.

Im Folgenden werden Maßnahmen vorgestellt, die im Rahmen der baulichen Sanierung der Wohnanlage die Sicherheit im Sozialraum erhöhen (vgl. Newman 1972, 1979, 1996, Schubert 2005).

Durch Rückbau am Berliner Ring wird der Hochhauscharakter der Wohnanlage reduziert. Schneisen im Mittelteil trennen die Häuser voneinander, verhindern das Durchlaufen über lange Flure und bilden lichtdurchflutete Bereiche.

Exemplarisch werden hier einige Maßnahmen für den Innen- und Außenbereich der Wohnanlage vorgestellt, die in die Überlegungen für die bauliche Sanierung einfließen sollten.

7.4.1 Maßnahmen im Innenbereich der Wohnanlage

Eingangsbereich	Die Zugänge zu den Eingangsbereichen ohne Barrieren sind rollstuhl- und kinderwagengerecht. Optisch gut erkennbare Hausnummern, Beleuchtung und Farbgebung erleichtern die Orientierung in der Wohnanlage. Durch Glasflächen werden aus dunklen „Eingangslöchern“ helle, transparente Eingänge. Das Klingeltableau ist beleuchtet, die Schilder sind übersichtlich angeordnet, mit Geschosszuordnung versehen. Eine Schließanlage mit selbst verriegelnden Schlössern erschwert den Zutritt. Videoüberwachung (auch in den Aufzügen) und Gegensprechanlagen erhöhen das Sicherheitsgefühl. „Concierge-Modell“ Der Hausservice ist für viele Bewohner die beste Maßnahme, um den Zutritt fremder Personen zu unterbinden. Gleichzeitig wird der Bereich vor den Eingängen beobachtet. Das Sicherheitsgefühl steigt immens.
Flure	Eine individuelle Flurgestaltung mit Farbgebung ermöglicht eine Identifikation und erhöht das Verantwortungsgefühl der Bewohner. Eine helle Flurbeleuchtung mit langen Zeitintervallen verhindert das Stehen im Dunkeln.
Treppenhäuser	Tagesbelichtete Treppenhäuser ermöglichen Einsehbarkeit von außen.
Wohnungen	Wohnungswasserzähler ermöglichen eine verbrauchsabhängige Abrechnung. Bewohner haben die Möglichkeit durch eigenes Verhalten, Einfluss auf die Kosten zu nehmen. Wohnungstüren mit Weitwinkelspion ermöglichen eine Blickkontrolle nach außen.

7.4.2 Maßnahmen im Außenbereich der Wohnanlage

Grünanlagen Parkflächen Tiefgarage	Sowohl die Grünanlagen als auch die Parkflächen sollen übersichtlich gestaltet und gut beleuchtet sein. Patenschaften für Anlagen oder kleinere Blumenbeete erhöhen die soziale Kontrolle. Aufenthaltsbereiche für Kinder, Erwachsene und Jugendliche, die von den Bewohnern mitgestaltet werden, erhöhen die Identifikation mit der Anlage. Die Tiefgarage muss hell beleuchtet sein.
Spielplatz	Der Spielplatz muss neu gestaltet und mit attraktiven Spielgeräten und sauberer Sandkiste ausgestattet werden. Das Aufstellen von Bänken ermöglicht das Zusammensein von Eltern und Kindern, erleichtert den Eltern die Aufsicht ihrer Kinder und ermöglicht Ruhepausen für Kinder und Eltern. Eine Umzäunung verhindert den Zutritt freilaufender Hunde und dient als Barriere gegen Zweckentfremdung.
Müllcontainer	Abschließbare, umzäunte Containerstationen verhindern Mülltourismus und ermöglichen damit nur berechtigten Personen den Zugang. So sind Einzelabrechnungen für jedes Haus möglich. Das stärkt die individuelle Verantwortung.
Fahrradstellplätze	Abschließbare Fahrradboxen verhindern Diebstahl und Vandalismus.

9 Kostenplan

Handlungsfeld GWA-Büro: Implementierungs- und Durchführungsphase 2006 bis 2010

	2006	2007	2008	2009	2010	Insgesamt
Baustein 1: Einrichtung und Renovierung des GWA-Büro (Finanzierung LOS-Projekt)						
Personalkosten						
1/4 Stelle Handwerker 40 Std, MT-ARB Lohngruppe 4	700 €					700 €
3 x Ein-€ Job für 1 Monat à 50 Std	225 €					225 €
Sachkosten						
Renovierungsmaterial (Tapeten etc.)	1.000 €					1.000 €
Bodenbelag (Laminat 50 qm à 25 €)	650 €					650 €
Kücheneinrichtung	1.500 €					1.500 €
Summe Baustein 1: Einrichtung GWA-Büro	4.075 €					4.075 €
Baustein 1.1: Grundausrüstung GWA-Büro						
2 Schreibtische	400 €					400 €
2 Bürostühle	400 €					400 €
10 Stühle	500 €					500 €
1 Konferenztisch	400 €					400 €
Schränke	200 €					200 €
Regale	300 €					300 €
Lampen	200 €					200 €
PC inkl. Drucker und Software	2.500 €					2.500 €
Grundausrüstung Büromaterial	1.000 €					1.000 €
Summe Baustein 1.1: Grundausrüstung GWA-Büro	5.900 €					5.900 €
Bausteine 2 bis 11: Durchführung GWA-Büro						
Laufende Kosten GWA-Büro						
Büroverbrauchsmaterialien 100 €/ Monat	400 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	800 €	4.800 €
Telefon/Internet 100 €/ Monat	400 €	1.200 €	1.200 €	1.200 €	800 €	4.800 €
Porto- und Kopierkosten 10 €/ Monat	40 €	120 €	120 €	120 €	80 €	480 €
Reinigungskosten 80 €/ Monat	320 €	960 €	960 €	960 €	640 €	3.840 €
Summe	1.160 €	3.480 €	3.480 €	3.480 €	2.320 €	13.920 €
Personalkosten Gemeinwesenarbeit						
1 Stelle 48 Monate TvÖD Entgeltgruppe 9 (Anfangsstufe 2)	13.000 €	39.000 €	39.000 €	40.000 €	31.500 €	162.500 €
Sachkosten Gemeinwesenarbeit						
2 Mieterfeste pro Jahr	1.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	9.000 €
Projektfonds (3 Projekte pro Jahr à 5000 €)		15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	60.000 €
Summe	1.000 €	17.000 €	17.000 €	17.000 €	17.000 €	69.000 €
Summe Bausteine 2 bis 11: Durchführung GWA-Büro	15.160 €	59.480 €	59.480 €	60.480 €	50.820 €	245.420 €

Handlungsfeld Streetworking: Durchführungsphase 2006 bis 2010

Bausteine 12 bis 18:

Personalkosten Streetworker						
1 Stelle 48 Monate TvÖD Entgeltgruppe 9 (Anfangsstufe 2)	13.000 €	39.000 €	39.000 €	40.000 €	31.500 €	162.500 €
Sachkosten Streetworking						
Feuerwehrfonds	1.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	2.000 €	9.000 €
Summe Bausteine 12 bis 18: Streetworking	14.000 €	41.000 €	41.000 €	42.000 €	33.500 €	171.500 €

Quelle: Gehalt 2006: Gehaltsrechner für die Entgelte der TVöD-Beschäftigten (www.gehalt.de)

10 Zusammenfassung

Die Großwohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Str. 4-8 liegt im Bergheimer Stadtteil Süd-West. Mit ihren 275 Wohnungen bietet diese Anlage Raum für ca. 1000 Bewohner. Die Wohnanlage wird von den Beteiligten als die Problemanlage im Stadtteil Süd-West bezeichnet, die aufgrund ihres negativen Images das Image des gesamten Stadtteils prägt.

Vor diesem Hintergrund wurde die Fachhochschule Köln und das Institut für angewandtes Management und Organisation in der sozialen Arbeit e.V. von der Stadt Bergheim beauftragt, ein Sozialraumkonzept für die Großwohnanlage zu entwickeln, das einerseits an das vorhandene Handlungskonzept für den Stadtteil Bergheim Süd-West anknüpft und andererseits die spezifischen Bedingungen und die soziale Situation der Bewohner in der Großwohnanlage berücksichtigt. Zur IST-Analyse wurden im Zeitraum von März bis April 2006 Interviews mit 33 Experten und Bewohnern der Großwohnanlage durchgeführt.

Im Rahmen der IST-Analyse wurden zahlreiche Problemfelder ermittelt. Die bauliche Situation ist aufgrund finanzieller Schwierigkeiten der WEG katastrophal. Viele sozial benachteiligte Personengruppen leben unter einem Dach. Eine hohe Anzahl von Familien mit Migrationshintergrund, kinderreiche Familien und Alleinerziehende leben neben Senioren und ganz „normalen“ Familien. Erwerbslosigkeit und Armut bestimmen den Alltag. Nachbarschaftliches Zusammenleben existiert kaum, Anonymität und Isolation prägen das Bild. Unter Bewohnern und Eigentümern machen sich Resignation und Perspektivlosigkeit breit. Als Hauptproblemfelder wurden von allen Beteiligten Vandalismus, Drogenkonsum und -handel identifiziert. Aufgrund des schlechten Images der Wohnanlage ziehen „normale“ Mieter weg. Zahlreiche Wohnungen stehen leer. Viele Bewohner haben das Gefühl in einem Ghetto zu leben, das wie eine Insel vom Stadtteil Bergheim Süd-West getrennt ist.

Für die kurzfristige Perspektive werden folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

- Einrichtung eines Gemeinwesenbüros in der Anlage, das mit einem Sozialarbeiter/Sozialpädagogen besetzt wird. Arbeitsschwerpunkte sind Einzelfallhilfe, soziale Gruppenarbeit und stadtteilorientierte Sozialarbeit.
- Installation eines Streetworkers mit dem Aufgabenschwerpunkt aufsuchende soziale Arbeit.

Für diese Maßnahmen wurden zielgruppenbezogene Aufgabenfelder definiert sowie ein detaillierter Kosten- und Zeitplan aufgestellt, um damit Fördermittel zu beantragen.

Für die langfristige Perspektive werden folgende Handlungsempfehlungen gegeben:

- Installation eines Belegungsmanagements in der Großwohnanlage.
- Durchführung von Wohnumfeldmaßnahmen zur Kriminalprävention.

Adressaten für diese Maßnahmen sind Eigentümer und die WEG-Verwaltung, die Einigkeit hinsichtlich einer gemeinsamen Strategie und hinsichtlich der Finanzierung herstellen müssen.

Die im Sozialraumkonzept vorgestellten Maßnahmen liefern konkrete Handlungsstrategien, die dringend umgesetzt werden sollten. Die Ghattobildung in Stadtteilen bedeutet langfristig großen sozialen Sprengstoff und ist mit Folgekosten verbunden, die um ein Vielfaches höher liegen als die Kosten für unterstützende und präventive Maßnahmen.

11 Literatur

Bundesarbeitsgemeinschaft Jugendsozialarbeit 2005, Partizipation und Chancengleichheit von Jugendlichen mit Migrationshintergrund, Empfehlungen für ein bundesweites Integrationsprogramm aus Sicht der Jugendsozialarbeit, Bonn

Glaser, Barney G./ Strauss Anselm L. 1996, Grounded Theory. Strategien qualitativer Forschung, Weinheim
Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen - ILS (Hrsg.) 2004, Belegungsmanagement in der integrierten Stadt(teil)entwicklung, Dokumentation des Fachgesprächs am 11. Dezember 2003 in Dortmund, Dortmund, <http://www.ils-shop.nrw.de/down/belegungsmanagement.pdf>

Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsvereinfachung – KGST 2004, Integrationsarbeit – effektiv organisiert, Ein Handbuch für Kommunen, Düsseldorf

Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit Baden-Württemberg 2006, Finanzierung von Stadtteilprojekten – Praxiserprobte Lösungen, Dokumentation des 3. Netzwerk-Treffens der Landesarbeitsgemeinschaft Soziale Stadtentwicklung und Gemeinwesenarbeit Baden-Württemberg, Freiburg/Mannheim

Newman, Oscar 1972: Defensible Space. New York, Macmillan Company.

Newman, Oscar 1979: Crime prevention through town-planning and architecture, International comparison, synopsis and outlook in the United States. In: Bundeskriminalamt (Hrsg.): Städtebau und Kriminalität / Urban Planning and Crime, Sonderband der BKA-Forschungsreihe, Wiesbaden, S. 103-134.

Newman, Oscar 1996: Creating Defensible Space. Center for Urban Policy Research. Rutgers University, als PDF-Datei über URL <http://www.huduser.org/publications/pdf/def.pdf>

Petendra, Brigitte 2005, Sozialräumliche Integration von Zuwanderern, best-practice-Projekte, Schader Stiftung, Darmstadt

Riege, Marlo/ Schubert, Herbert (Hrsg.) 2005, Sozialraumanalyse, Grundlagen - Methoden – Praxis, Wiesbaden

Schader-Stiftung, Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Deutsches Institut für Urbanistik, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung GmbH an der Ruhr-Universität Bochum (Hrsg.) 2005, Zuwanderer in der Stadt, Empfehlungen zur stadträumlichen Integrationspolitik, Darmstadt

Schubert, Herbert/ Spieckermann, Holger 2004, Standards des Quartiersmanagement, Handlungsgrundlagen für die Steuerung einer integrierten Stadtteilentwicklung, Köln

Schubert, Herbert (Hrsg.) 2005, Sozialmanagement, Zwischen Wirtschaftlichkeit und fachlichen Zielen, Wiesbaden

Schubert, Herbert (Hrsg.) 2005, Sicherheit durch Stadtgestaltung, Städtebauliche und wohnungswirtschaftliche Kriminalprävention, Konzepte und Verfahren, Grundlagen und Anwendungen, Köln

Strübing, Jörg 2002, "Just do it? Zum Konzept der Herstellung und Sicherung von Qualität in grounded-theory basierten Forschungsarbeiten", in Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie, Jg. 54, H. 2, S. 318-342

Strübing, Jörg 2004 : Grounded Theory, Wiesbaden: Verlag für Sozialwissenschaften

12 Anhang

12.1 Interviewleitfaden Bewohnerbefragung

Themenkomplex Wohnsituation

1. Wie lange wohnen Sie in der Wohnanlage Berliner Ring 41-45/Dresdener Straße 4-8?
2. Wie viele Personen leben in Ihrer Wohnung?
3. Was gefällt Ihnen an Ihrer Wohnung?
4. Welche Mängel gibt es in Ihrer Wohnung?
5. Welche Veränderungen wünschen Sie sich für Ihre Wohnung?
6. Wie gefallen Ihnen der Hausflur, das Treppenhaus, der Keller und der Eingangsbereich?
7. Welche Veränderungen sollten hier jeweils vorgenommen werden?
8. Haben Sie Kontakt zu Ihren Nachbarn oder anderen Bewohnern der Wohnanlage?
9. Wie sieht der Kontakt aus (Gruß, Unterhaltung, ...)?
10. Welche Probleme gibt es im Zusammenleben?
11. Was müsste passieren, damit das Zusammenleben besser funktioniert?
12. Wie zufrieden sind Sie bzw. welche Probleme haben Sie mit Hausmeistern und der Hausverwaltung (Erreichbarkeit; Telefon, Sprechstunde und Verbindlichkeit)?
13. Was wünschen Sie sich von den Hausmeistern, den Eigentümern und von der Hausverwaltung?
14. Fühlen Sie sich sicher in der Wohnanlage?
15. Welche Maßnahmen erhöhen Ihrer Meinung nach die Sicherheit in der Wohnanlage?

Themenkomplex Wohnumfeld/Angebote im Stadtteil

16. Wie gefällt Ihnen der Außenbereich der Wohnanlage (Innenhof, Grünflächen, Parkplätze, Tiefgarage, Spielplatz, Müllsammelstelle)?
17. Welche Veränderungen bzw. Verbesserungen sollten vorgenommen werden? (Frauenparkplätze, Aufenthaltsmöglichkeiten im Innenhof)
18. Was würden Sie zur Verbesserung der Wohnsituation beitragen?
19. Kennen Sie die Freizeiteinrichtungen der Wohnanlage (Schwimmbad, Kegelbahn, Partyraum)?

20. Welche Einrichtungen nutzen Sie?
21. Warum nutzen Sie die Einrichtungen nicht?
22. Fehlen Ihnen Freizeiteinrichtungen in der Wohnanlage?
23. Welche Veränderungen wünschen Sie sich für die bestehenden Einrichtungen?
24. Sind sie über die Freizeit- und Beratungsangebote im Stadtteil Bergheim Süd-West informiert? Woher haben Sie Ihre Informationen?
25. Kennen Sie die jeweiligen Ansprechpartner der Einrichtungen und Institutionen?
26. Nutzen Sie die Angebote? Wenn nein, warum?
27. Welche Angebote fehlen Ihnen vor Ort?
28. Welche allgemeinen Verbesserungsvorschläge haben Sie?
29. Sind Sie bereit, sich zu engagieren? Wenn ja, was können Sie sich vorstellen? Nennen Sie bitte konkrete Maßnahmen

12.2 Interviewleitfaden Expertenbefragung

Einleitung

1. Welchen Bezug haben Sie zur Wohnanlage Berliner Ring 41-45, Dresdener Straße 4-8? Seit wann und in welcher Position?

Situation der Bewohner in der Wohnanlage

2. Wie viele verschiedene Nationalitäten leben in der Wohnanlage?
3. Wie sieht die Lebenssituation von Kindern, Jugendlichen, Senioren, Migranten und Alleinerziehenden vor Ort aus?
4. Wie hoch ist der Anteil arbeitsloser Personen in der Wohnanlage?
5. Welche Bedeutung hat das Thema Arbeitslosigkeit für das alltägliche Leben der Bewohner (Arbeitslosengeld II, gesellschaftliche Teilhabe ...)?
6. Gibt es typische Migrantenflure oder andere Konzentrationen von Gruppen auf einem Flur?

Zusammenleben der Bewohner in der Wohnanlage

7. Wie würden Sie das Zusammenleben der Bewohner in der Wohnanlage beschreiben?
8. Welche Auswirkungen hat die Zusammensetzung der Bewohnerschaft auf das Zusammenleben in der Wohnanlage?
9. Welche Potenziale (Stärken) sehen Sie in der Bewohnerschaft?
10. Welche sozialen Probleme sehen Sie in der Wohnanlage?
 - 10.1 Nennen Sie bitte konkrete Problembereiche
 - 10.1.1 Konflikte zwischen den Kulturen
 - 10.1.2 Konflikte zwischen „alt und jung“
 - 10.1.3 Konflikte zwischen Berliner Ring und Dresdener Straße
11. Gibt es Ihrer Meinung nach einen Zusammenhang zwischen dem baulichen Zustand und den sozialen Problemen in der Wohnanlage?
(Wohnumfeld, Anonymität, Vandalismus, Gewalt (Jugendbanden), Kriminalität, Drogenmissbrauch u. -handel...)
12. Wie lassen sich die Probleme in der Wohnanlage aus Ihrer Sicht lösen (Müll, Image, Drogenproblematik, Vandalismus, Kriminalität ...)?
 - 12.1 Welche Lösungsansätze zur Integration, Imageverbesserung gibt es?
 - 12.2 Wie lässt sich das Leben in der Wohnanlage für Kinder, Jugendliche, Senioren, Migranten und Alleinerziehende lebenswerter gestalten?
 - 12.3 Nennen Sie bitte konkrete Maßnahmen!
 - 12.4 Welche professionellen Akteure können einen Beitrag leisten?

Angebote im Stadtteil Bergheim Süd-West

13. Wie beurteilen Sie die Angebotsvielfalt im Stadtteil?

- 13.1 Werden die Angebote im Stadtteil Bergheim Süd-West auch von den Bewohnern der Wohnanlage genutzt?
- 13.2 Mit welchen Maßnahmen können die Bewohner stärker an die vorhandenen Angebote gebunden werden?
- 13.3 Fehlen konkrete Angebote für die Bewohner der Wohnanlage?

Vernetzung im Stadtteil

- 14. Wie würden Sie die Vernetzung der Angebote im Stadtteil bewerten?
- 15. Wie funktioniert die Zusammenarbeit der einzelnen Anbieter?
- 16. Welche zusätzlichen Akteure sollen angesprochen werden?
- 17. Wie lassen sich diese für eine Mitarbeit gewinnen?
- 18. In welchem Bereich engagieren Sie sich (Arbeitskreis ...)?
- 19. Wie können die Bewohner zur Mitarbeit gewonnen werden?