

Sanierungsverfahren Duisburg-Homberg-Hochheide Vorbereitende Untersuchungen Anhang 1



Ergebnisse der Eigentümerbefragung
inkl. Fragebogen

Ergebnisse der Eigentümerbefragung für den Bereich der vorbereitenden Untersuchungen entsprechend §141 BauGB in Duisburg - Homberg - Hochheide

Beschreibung der Methodik

Für die Befragung der Eigentümer im Bereich der vorbereitenden Untersuchungen (VU) wurden diese zunächst anhand der vorhandenen Grundbucheinträge ermittelt und per Postsendung im Februar 2014 gebeten, den beigefügten Fragebogen ausgefüllt zurückzusenden. Nach Ablauf der auf dem Fragebogen angegebenen Frist (31.03.2014) wurde mit der Auswertung der Befragung begonnen.

Hierbei war es zunächst wichtig auszuschließen, dass mehrere Angaben je Eigentumseinheit berücksichtigt werden. Deshalb wurden bei Eigentümergemeinschaften im Falle mehrerer Rücksendungen und im Falle von Mehrfachantworten bei Eigentümern, die mehrere Wohneinheiten (WE) in einer Immobilie besitzen, die Angaben gemittelt, so dass pro Objekt (i.d.R. WE) bzw. Adressat nur eine Antwort gewertet wurde. Des Weiteren wurden zurückgesendete Fragebögen, auf denen keine weiteren Angaben als die Anzahl des Wohneigentumes vermerkt waren, als nicht ausreichend ausgefüllt bewertet. Diese Antworten wurden nicht gewertet.

Darstellung der Ergebnisse

Im Interesse des Textflusses und der Lesefreundlichkeit werden nachfolgend durchgehend geschlechtsunspezifische Termini gebraucht.

Von den insgesamt 1232 verschickten Fragebögen sind 558 zurückgesendet worden, was einer Rücklaufquote von 45 % entspricht (siehe Abbildung 1).

91 % der Fragebögen konnten für die nachfolgende Auswertung genutzt werden. Alle nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die Grundgesamtheit von 509 gewerteten Fragebögen.

1. Frage 1 – Wie sieht ihr Eigentum aus?

Von den 509 gewerteten Befragungen entfällt mit 76 % (385 Fragebögen) der größte Teil auf die Eigentümer von Eigentumswohnungen (siehe Abbildung 2). Mit 17 % liegen 89 Fragebögen für Mehrfamilienhäuser und 5 % (26 Fragebögen) für Einfamilienhäuser vor. 2 % (9 Fragebögen) der Rückläufe betreffen die Eigentümer von Betriebsstätten bzw. einer sozialen Einrichtungen.

Die in Abbildung 1 dargestellte Verteilung des Immobilieneigentums unter den Befragten, die geantwortet haben, zeigt deutlich, dass man es im Bereich der VU zu einem überwiegenden Teil mit Eigentümern von Eigentumswohnungen zu tun hat. Weniger als 25 % der Eigentümer besitzen ein Mehrfamilienhaus, allerdings besitzen die Eigentümer zum Teil eine sehr große Anzahl an WE, wie im Beispiel der „weißen Riesen“.

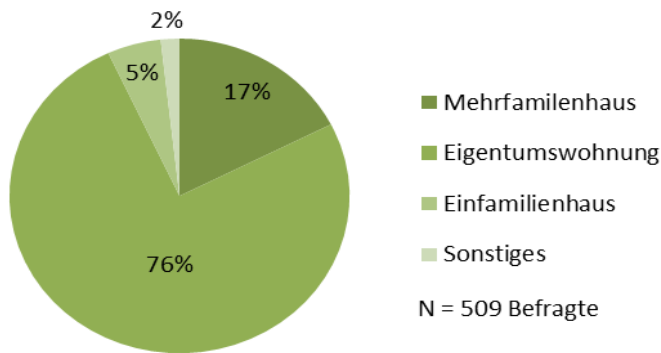


Abbildung 1: Eigentum der Befragten

2. Frage 2 – Wie viele Wohnungen bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude? (nicht erforderlich bei Wohnungseigentum)

Gefragt wurde bei Mehrfamilienhäusern nach der Anzahl an genutzten und leerstehenden Wohnungen bzw. Betriebsstätten im Gebäude. Die in Abbildung 2 dargestellten Ergebnisse zeigen die Anzahl an WE und Betriebsstätten in den Mehrfamilienhäusern der Rückläufe. Insgesamt wurden Angaben über 2.075 WE und 121 Betriebsstätten gemacht, von denen 23 % der Wohneinheiten und 14 % der Betriebsstätten leer stehen. Die dargestellten Ergebnisse sind nur unter Vorbehalt zu bewerten, denn es wird von einer nicht unerheblichen Fehlerquote ausgegangen. Deshalb können die tatsächlichen Leerstände deutlich von den in Abbildung 3 dargestellten Werten abweichen.

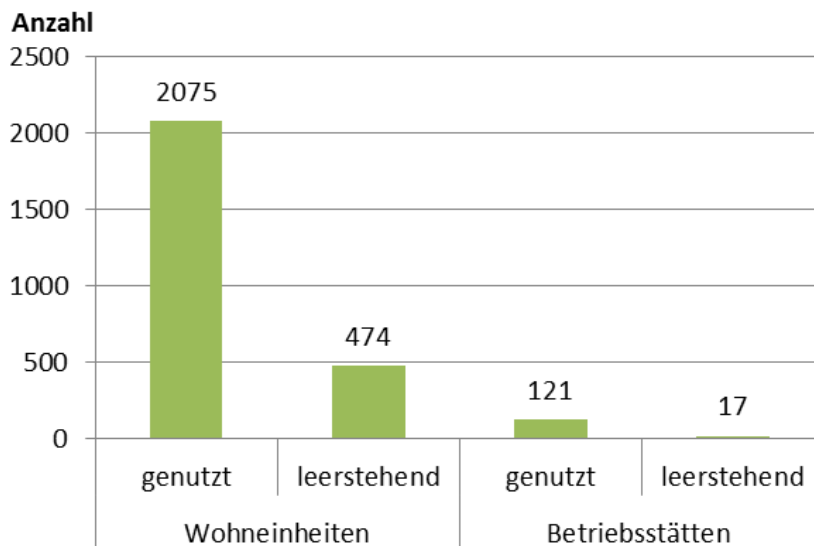


Abbildung 2: Anzahl an genutzten und leerstehenden Wohneinheiten und Betriebsstätten in Mehrfamilienhäusern

3. Frage 3 – Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Gebäudes?

Über diese Frage sollte die Selbsteinschätzung der Befragten bezüglich der Gebäudezustände (insbesondere im Sinne Gebäudesubstanz, Instandhaltungszustand, Instandsetzungsbedarf) zusammengetragen werden. Die Einschätzung konnte zwischen „Sanierung

dringend nötig“, „kleinere Maßnahmen nötig“ und „keine Maßnahmen nötig“ getroffen werden. Die meisten Teilnehmer gaben an, dass keine (39 %) oder nur kleine (51 %) Sanierungsmaßnahmen am Gebäude oder der Wohnung nötig sein.

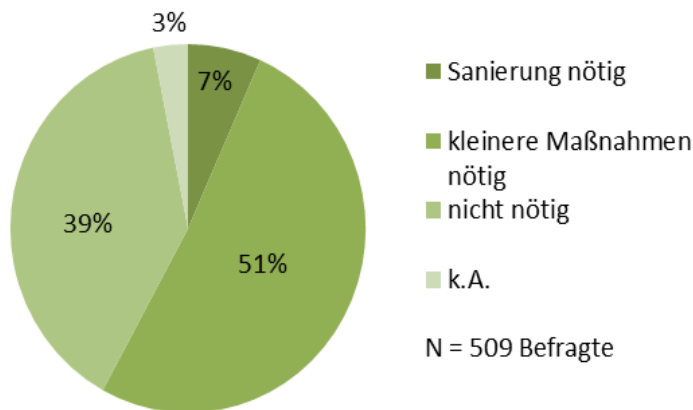


Abbildung 3: Gebäudezustand

4. Frage 4 – Wurden bereits Sanierungen an Ihrem Gebäude/Ihrer Wohnung durchgeführt bzw. planen Sie in naher Zukunft (2 - 3 Jahre) Sanierungsmaßnahmen durchzuführen?

Diese Frage zielte darauf ab zu erfahren, inwiefern Sanierungsmaßnahmen bereits durchgeführt wurden und/oder geplant oder nicht geplant sind. Hierbei gab es die Antwortmöglichkeiten „ja bereits durchgeführt“, „ja, sind geplant“ oder „nein“. Mehrfachantworten wurden zusätzlich berücksichtigt (siehe Abbildung 4). Bei 58 % (297 Fragebögen) der Rückläufe wurden bereits Sanierungsmaßnahmen am Gebäude bzw. in der Wohnung durchgeführt. Für 15 % (76 Fragebögen) der Immobilien wurde angegeben, dass in den nächsten 2 - 3 Jahren Maßnahmen geplant sind. Weitere 10 % (49 Fragebögen) der Rückläufe geben an, dass dort bereits Maßnahmen durchgeführt wurden und weitere Maßnahmen geplant sind (siehe Abbildung 4). Insgesamt 10 der Eigentümer, die angegeben haben keine Sanierungsmaßnahmen durchführen zu wollen, haben aufgeführt, ihr Immobilieneigentum bedarf einer dringenden Sanierung. Dies macht einen Anteil von 29 % der sanierungsbedürftigen Immobilien aus. Als Ursache für diese Haltung der Eigentümer kann vermutlich fehlende Motivation aufgrund von schlechter Vermietbarkeit und / oder fehlende Investitionsmittel genannt werden.

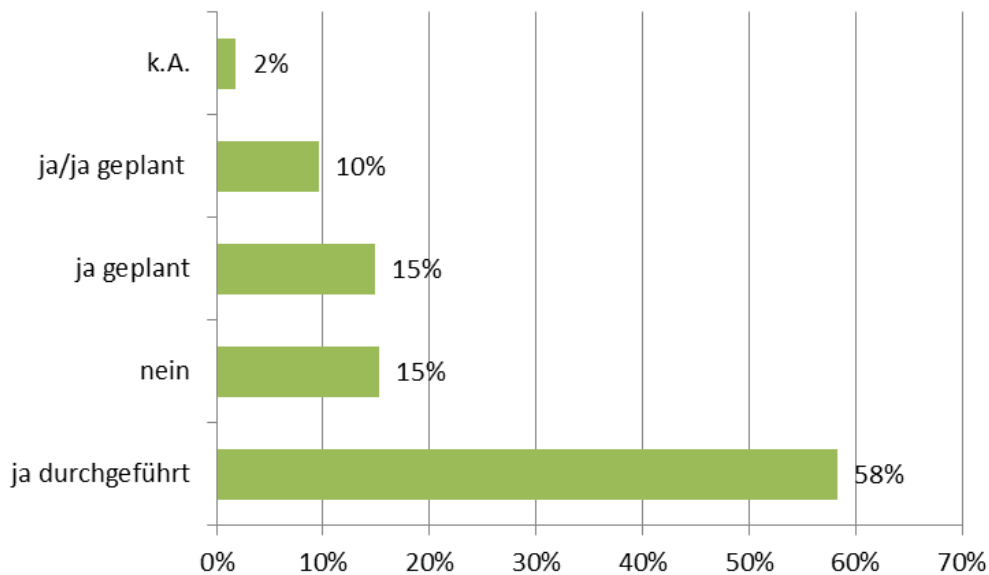


Abbildung 4: Durchführung von Sanierungsmaßnahmen

5. Frage 5 – Wie beurteilen Sie die folgenden Aspekte in Ihrem Wohnumfeld?

Bei dieser Frage ging es darum, sechs Aspekte aus dem Wohnumfeld mit dem Schulnotensystem von 1 - 5 zu bewerten.

Aspekte	Gesamtnote	Aspekte	Gesamtnote
Leben mit Kindern	3 (3,1)	Wohnen für Ältere	3 (3,0)
Einkaufsmöglichkeiten	3 (2,6)	Parkplatzangebot	3 (3,3)
Sicherheit & Ordnung	4 (3,8)	Erscheinungsbild des Umfeldes	4 (4,0)

Tabelle 1: Gesamtnote der unterschiedlichen Aspekte

Bei einem Vergleich aller sechs Aspekte (siehe Abbildung 5) wird deutlich, dass die Aspekte *Sicherheit und Ordnung* sowie *Erscheinungsbild des Umfeldes* zu großen Teilen mit den Noten 4 und 5 bewertet wurden. Auf der anderen Seite erhalten die *Einkaufsmöglichkeiten* eine vergleichsweise gute Bewertung mit 48 % der Beurteilungen im Notenbereich von 1 bis 2. Diese Bewertungen geben Auskunft über die Stärken und Schwächen des Bereichs der VU und verdeutlichen, wo der Handlungsbedarf von den Eigentümern gesehen wird.

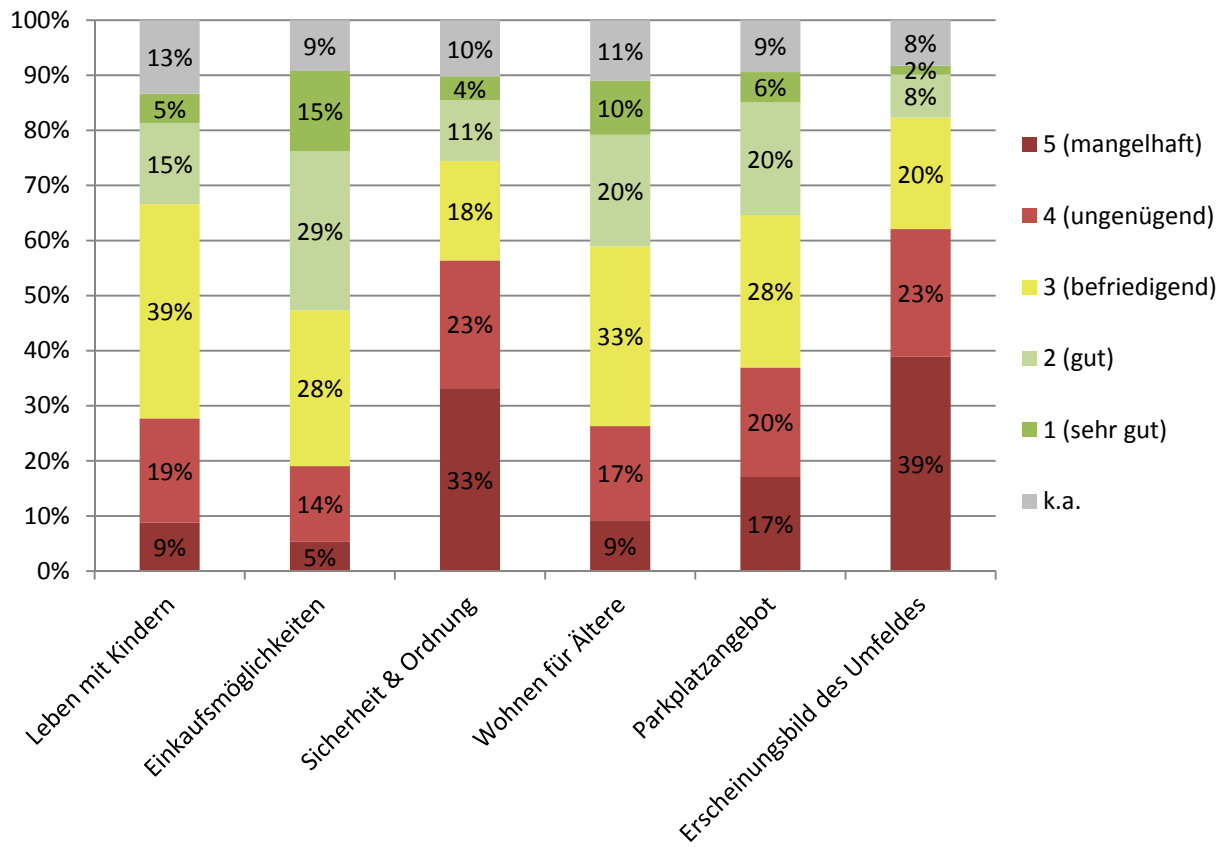


Abbildung 5: Vergleich der Beurteilung zu Frage 5

6. Frage 6 – Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig?

Mit dieser Frage sollte in Erfahrung gebracht werden, ob die Eigentümer folgende Maßnahmen für wichtig halten: „Steigerung der Attraktivität von Straßen, Plätzen, Wegen“, „Schaffung zusätzlicher öffentlicher Freiflächen“ und/oder „Beratung bei Sanierungsmaßnahmen“. Wie Abbildung 7 zeigt, werden vor allem eine *Attraktivitätssteigerung* (80 %) sowie *Schaffung von öffentlichen Freiflächen* (55 %) von den teilnehmenden Eigentümern als wichtig angesehen.

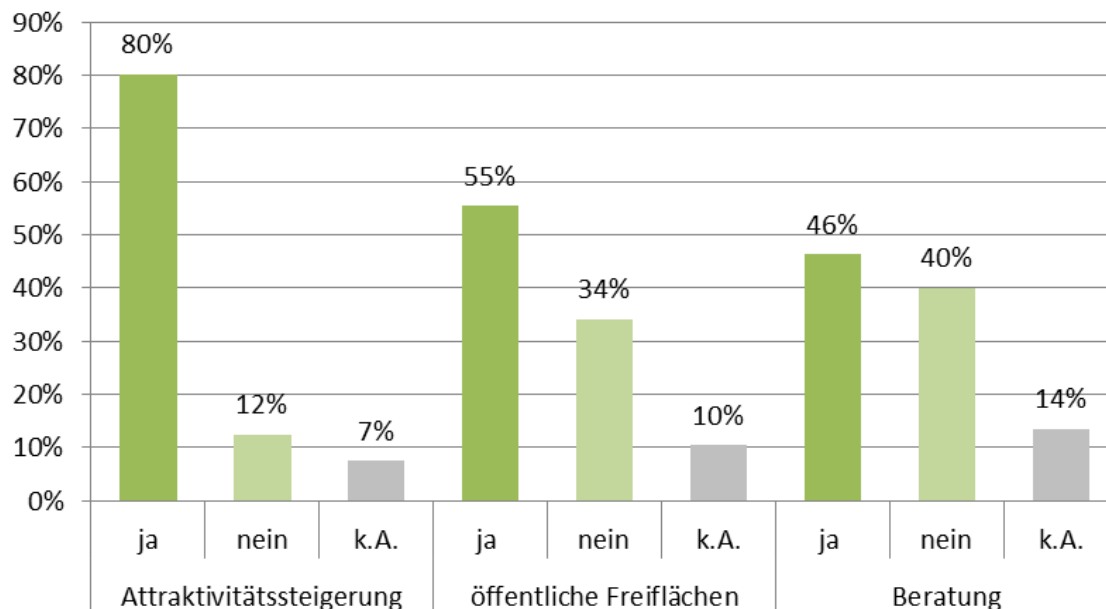


Abbildung 7: Ergebnisse von Frage 6

7. Frage 7 – Anregungen und Wünsche

Insgesamt haben zu dieser Frage 55 % der Rückläufer (277 Fragebögen) 75 verschiedene Wünsche und Anregungen geäußert. Um die Auswertung zu strukturieren, wurden diese in sieben thematische Kategorien zusammengefasst. Die in Abbildung 8 dargestellten prozentualen Anteile beziehen sich auf die Gesamtzahl der gewerteten Rückläufer, die diese Frage beantwortet haben, wobei Mehrfachnennungen möglich waren.

Mit einem Anteil von 91 % (253 Fragebögen) ist der Aspekt *Städtebau* bei weitem der am häufigsten genannte Gesichtspunkt. Dieser unterteilt sich wiederum in die Kategorien Rückbau von Wohnraum (68 %) und Aufwertung des Umfeldes (23 %). Der Rückbau von Wohnraum bezieht sich zum größten Teil auf den Rückbau der leerstehenden Hochhäuser. In der Kategorie Aufwertung des Immobilienbestandes wurden am häufigsten die Aufwertung des Wohnumfeldes und die Durchführung einer Sanierungsmaßnahme genannt.

Als weitere Aspekte wurden von den Eigentümern, die Wünsche und Anregungen im Bereich *Sicherheit und Ordnung* sowie *Qualitätsverbesserung des Umfeldes* genannt.

Insgesamt überlagern sich die Einschätzungen und Bewertungen der Eigentümer, die an der Befragung teilgenommen haben, bei Frage 5 und 7 sehr deutlich. Hieraus lässt sich ableiten, dass eine Verbesserung im Bereich Qualität des städtebaulichen sowie des öffentlichen Raumes und der Sicherheit und Ordnung im Bereich der VU nach Einschätzungen der Eigentümer die größte Priorität besitzen sollte.

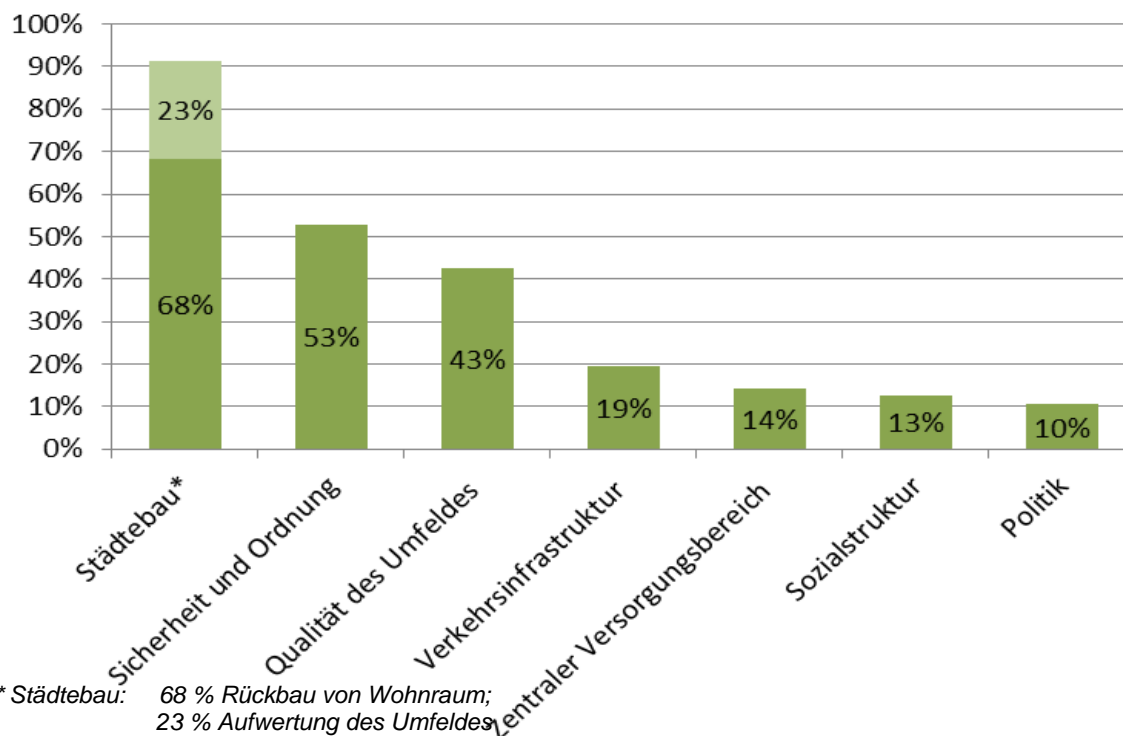


Abbildung 8: Kategorisierte Anregungen und Wünsche der Eigentümer

8. Fazit

Die hohe Rücklaufquote der Fragebögen hat gezeigt, dass eine Vielzahl der Eigentümer den Prozess der vorbereitenden Untersuchungen in Hochheide unterstützen möchte. Die Auswertung der schriftlichen Befragungen hat einen guten Eindruck vermittelt, in welchen Bereichen die teilnehmenden Eigentümer Handlungsbedarf sehen und wie sie die Stärken und Schwächen des Quartiers einschätzen.

Für das weitere Vorgehen, insbesondere in Bezug auf die Koordination von Maßnahmen für einzelne Gebäude (beispielsweise die „weißen Riesen“) ist es wichtig, sich der großen Anzahl an Einzeleigentümer bewusst zu sein. Um erfolgreich Lösungen zu erarbeiten, sollte der Kooperationswillen und die Koordination unter den einzelnen Eigentümern gestärkt werden. In Bezug auf die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen hat ein Großteil der Eigentümer Handlungsbereitschaft signalisiert. Jedoch haben knapp 30 % der Eigentümer, mit einer dringend sanierungsbedürftigen Immobilien (laut eigener Aussage), angegeben, keine Maßnahmen durchführen zu wollen.

Den größten Handlungsbedarf sehen die teilnehmenden Eigentümer im städtebaulichen Kontext; insbesondere die „weißen Riesen“ werden als Problem wahrgenommen. Die Mehrheit der teilnehmenden Eigentümer ist sich einig, dass eine Verbesserung des Wohnumfeldes, sowohl was die baulichen Strukturen als auch die öffentlichen Freiräume betrifft, dringend nötig ist. Des Weiteren wird der Aspekt Sicherheit und Ordnung aufgegriffen, dessen Mangel bedeutet für viele eine starke Einschränkung der Lebensqualität in Hochheide.

Als Stärke des Quartiers wurden die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten genannt, welche bei der Bewertung der Wohnumfeldaspekte insgesamt mit der besten Note bewertet wurden. Nichtsdestotrotz gibt es auch in diesem Bereich Defizite, so dass etliche Eigentümer die Anregung formuliert haben, eine Wiederbelebung der Moerser Straße sei dringend erforderlich.

Eigentümergefragung

Telefonnummer (*)

E-Mail-Adresse (*)

Bitte füllen Sie den Fragebogen durch Ankreuzen bzw. durch Eintragen von Zahlen aus.

1. Wie sieht Ihr Eigentum aus?

Mehrfamilienhaus Eigentumswohnung (Anzahl _____) Einfamilienhaus

2. Wie viele Wohnungen bzw. Betriebsstätten befinden sich im Gebäude?

(nicht erforderlich bei Wohnungseigentum)

_____ Anzahl der Wohnungen _____ Anzahl der Betriebsstätten

_____ davon leer stehend _____ davon leer stehend

3. Wie beurteilen Sie den Zustand Ihres Gebäudes ?

Sanierung dringend nötig kleinere Maßnahmen nötig keine Maßnahmen nötig

4. Wurden bereits Sanierungsmaßnahmen an Ihrem Gebäude/Ihrer Wohnung durchgeführt, bzw. planen Sie in naher Zukunft (2-3 Jahre) Sanierungsmaßnahmen durchzuführen?

Ja, wurden durchgeführt. Ja, sind geplant. Nein

5. Wie beurteilen Sie folgende einzelne Aspekte in Ihrem Wohnumfeld?

(Bitte bewerten Sie jede Kategorie, wobei 1 für „sehr gut“ und 5 für „mangelhaft“ steht)

<input type="checkbox"/> Leben mit Kindern	<input type="checkbox"/> Wohnen für Ältere
<input type="checkbox"/> Einkaufsmöglichkeiten	<input type="checkbox"/> Parkplatzangebot
<input type="checkbox"/> Sicherheit und Ordnung	<input type="checkbox"/> generelles Erscheinungsbild des Umfeldes

6. Welche der folgenden Maßnahmen halten Sie für wichtig?

Steigerung der Attraktivität von Straßen, Plätzen, Wegen	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Schaffung zusätzlicher öffentlicher Freiflächen	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein
Beratung bei Sanierungsmaßnahmen	<input type="checkbox"/> ja	<input type="checkbox"/> nein

7. Bitte teilen Sie uns Ihre Anregungen und Wünsche mit:

Bitte senden Sie den ausgefüllten Fragebogen in dem beigefügten Rückumschlag möglichst bis zum 31.03.2014 zurück.

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

(*) freiwillige Angabe