

**Soziale Entwicklung
im Gebiet „Soziale Stadt“
Nördliche Johannstadt
2014**



SAS
Regional-, Verkehrs- und
Umweltforschung GbR
Dresden

Angelikastraße 21
01099 Dresden
Tel.: 0351-4016506
E-Mail: sas-isb@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1. Zielstellung und Methode der Untersuchung.....	3
2. Bevölkerungsentwicklung.....	5
2.1 Demografische Entwicklung.....	5
2.2 Soziale Entwicklung der Wohnbevölkerung.....	10
2.3 Finanzielle Situation der Wohnbevölkerung.....	17
2.4 Soziales Milieu.....	19
3. Bindung an den Wohnstandort.....	20
3.1 Wohlbefinden im Gebiet.....	20
3.2 Verbleibabsichten.....	24
3.3 Umzugsgründe.....	26
4. Wohnen in der Nördlichen Johannstadt.....	27
4.1 Wohnungsbestände.....	27
4.2 Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen.....	29
4.3 Mieten im Fördergebiet.....	33
4.4 Nachbarschaftsbeziehungen.....	37
5. Lebensqualität im Wohngebiet.....	39
5.1 Entwicklung der Attraktivität des Wohngebietes.....	39
5.2 Zufriedenheit mit den Lebensbedingungen in der Nördlichen Johannstadt.....	40
5.3 Lärmbelastungen im Gebiet.....	43
5.4 Räumliche und zeitliche Nutzung des Wohngebietes.....	44
5.5 Kinder- und Familienfreundlichkeit des Wohngebietes.....	47
5.6 Vor- und Nachteile des Fördergebietes aus Sicht der Wohnbevölkerung.....	48
5.7 Erwartungen an die Stadtverwaltung.....	50
6. Beteiligungsinteresse der Bürgerinnen und Bürger an der Gebietsentwicklung.....	51
7. Verkehrssituation und Verkehrsmittelwahlverhalten.....	52
7.1 Bewertung der Verkehrssituation.....	52
7.2 Fahrzeugbesitz und Verkehrsmittelwahlverhalten.....	53
8. Handlungsempfehlungen.....	55

1. Zielstellung und Methode der Untersuchung

Im November 2014 wurde die Nördliche Johannstadt in das Städtebauförderprogramm Soziale Stadt aufgenommen. Die Nördliche Johannstadt ist damit neben Prohlis (seit 2000) und Gorbitz (seit 2005) das dritte Programmgebiet Soziale Stadt in der Landeshauptstadt Dresden. Das Gebiet in der Johannstadt weist alle Kriterien aus, die eine Förderung in diesem Rahmen voraussetzt. Der Standort ist durch erhebliche städtebauliche und soziale Defizite, sowie Mängel in der sozialen Infrastruktur charakterisiert, die zu einer deutlichen Benachteiligung gegenüber anderen Stadtgebieten geführt haben.

Im Gegensatz zur gesamtstädtischen sozialen Situation hat sich in den letzten Jahren die soziale Lage im Fördergebiet als stagnierend erwiesen. Auch in städtebaulicher Hinsicht waren nur wenige Fortschritte erkennbar. Mit dem Städtebauförderprogramm Soziale Stadt ist nun die Chance gegeben, eine gezielte Steuerung der Prozesse in der Nördlichen Johannstadt umzusetzen und das Gebiet an andere Stadtgebiete heranzuführen.

Mit dem Start des Förderprogramms wurde auch die erste sozialwissenschaftliche Untersuchung für diesen Gebietsumriss initiiert. Ziel der vorliegenden Studie ist es, die soziale Ausgangssituation im Fördergebiet grundlegend zu dokumentieren, um die Basis für ein regelmäßiges Monitoring zu gewährleisten, das den jeweiligen Entwicklungsstand des Gebietes evaluieren kann und aktuelle Entwicklungen in die Handlungsstrategien integriert werden können. Gleichzeitig ist zu analysieren, wie eine Stabilisierung der sozialen Situation, auch unter dem Aspekt einer wachsenden Anzahl von Asylsuchenden in der Stadt, erreicht werden und das Zusammenleben der Menschen im Stadtgebiet verbessert werden kann.

Mit einer Befragung der Bürgerinnen und Bürger des Fördergebietes sollen deren Meinungen zu ihrer Lebenssituation, dem Wohnen, der städtebaulichen Gestaltung und den Angeboten sozialer Infrastruktur in der Nördlichen Johannstadt ebenso erfasst werden wie ihre Wünsche für die künftige Gebietsentwicklung. Zugleich stellt diese umfangreiche Befragung der Wohnbevölkerung auch eine erste Form der Bürgerbeteiligung dar.

Zur Einordnung der in der Nördlichen Johannstadt ermittelten grundlegenden statistischen Daten und Befragungsergebnisse werden Vergleiche mit gesamtstädtischen Entwicklungen und den Fördergebieten Soziale Stadt Prohlis und Gorbitz dargestellt. Untersucht werden soll so auch, inwiefern Handlungsstrategien, die in den ersten beiden Fördergebieten Dresdens Soziale Stadt für eine Nutzung in der Nördlichen Johannstadt genutzt werden können und welche Besonderheiten des neuen Fördergebietes eigenständiger Strategien bedürfen.

Grundlagen für die vorliegende Studie sind:

- Aktuelle Daten der kommunalen Statistikstelle der Landeshauptstadt Dresden
- Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Dresden 2014
- Kommunale Bürgerumfrage, Kommunale Statistikstelle 2012
- Städtebauliches Entwicklungskonzept – Grobkonzept „Nördliche Johannstadt“, UMA 2014
- 2. Dresdner Bildungsbericht der Landeshauptstadt Dresden 2014
- Soziale Entwicklung im Gebiet „Soziale Stadt“ Gorbitz, SAS GbR 2014
- Soziale Entwicklung im Gebiet „Soziale Stadt“ Prohlis, SAS GbR, 2012
- Repräsentative Befragung der Wohnbevölkerung in der Nördlichen Johannstadt im November/Dezember 2014
- Expertenbefragungen zum Thema Wohnen und Wohnumfeld, Bildung und Schule, Sozialarbeit, Soziokultur, Ausländer und Asylsuchende Januar bis April 2015

Die Befragung wurde als mündliches Interview, auf Wunsch auch teilweise als schriftliches Interview (um eine intensivere Auseinandersetzung mit den umfangreichen Fragen zu ermöglichen), im November und Dezember 2014 durchgeführt. Beteiligt waren insgesamt 301 Probanden, das sind knapp 9% aller Haushalte der Nördlichen Johannstadt, die integriert waren. Der genutzte Fragebogen ist standardisiert und wird seit den 90er Jahren in Dresdner Fördergebieten eingesetzt. Damit ist eine Vergleichbarkeit mit anderen Stadtgebieten bei den meisten Fragestellungen gewährleistet. Auch bei vielen Fragestellungen der Kommunalen Bürgerbefragung der Landeshauptstadt Dresden erweist sich der Fragebogen als kompatibel.

Die Befragung wurde per Zufallsauswahl in definierten Points unter Beachtung der Anonymität und Freiwilligkeit durchgeführt. Die Interviewer verfügten über fachliche Kompetenz und Erfahrung. Die Mitarbeitsbereitschaft der Wohnbevölkerung war insgesamt gut ausgeprägt, am besten bei Mieterinnen und Mietern der WGJ. Mehr Diskussionsbedarf zur Initiierung einer Teilnahme an der Befragung war in den Beständen der Gagfah erforderlich. Es ist aber auch hier gelungen, interessierte Mitarbeit zu erreichen. Während in anderen Stadtgebieten schon häufig beobachtet wurde, dass Senioren unter Hinweis auf ihr Alter sich nicht mehr an Befragungen beteiligen wollen, konnte in der Nördlichen Johannstadt diesbezüglich eine ausgeprägte Aktivität unter den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern festgestellt werden. An der Untersuchung haben sich auch Menschen mit Migrationshintergrund beteiligt.

2. Bevölkerungsentwicklung

2.1 Demografische Entwicklung

Während die Anzahl der Bewohnerinnen und Bewohner in der Landeshauptstadt Dresden seit Jahren kontinuierlich wächst, zeichnet sich die Bevölkerungsentwicklung in der Nördlichen Johannstadt im gleichen Zeitraum, vor allem jedoch in den vergangenen 10 Jahren, eher durch Stabilität aus. Im Dezember 2013 leben insgesamt 6.022 Menschen im Gebiet, im Jahr 2014 erhöht sich die Anzahl der Bewohnerschaft auf 6.072. Für Dresdens große Plattenbausiedlungen ist eine derartige ruhige Entwicklung der Bevölkerungsanzahl eher untypisch. Zwar müssen wir auch in der Nördlichen Johannstadt einen kontinuierlichen Gestorbenenüberschuss, wie in den anderen Dresdner Gebieten soziale Stadt registrieren, während der gesamtstädtische Bevölkerungszuwachs zu einem kleinen Teil auch durch einen Geburtenüberschuss verursacht wird. Es ist aber dem neuen Städtebaufördergebiet soziale Stadt eine dramatische Abwanderung von Mieterinnen und Mietern, wie sie vor allem in Gorbitz und Prohlis beobachtet werden konnte, weitgehend erspart geblieben. Damit zeigten sich im Untersuchungsgebiet auch kaum die Konsequenzen von erheblichen Bevölkerungsverlusten, wie überdurchschnittlich hohe Leerstandsquoten und Imageverluste.

Die aktuelle Dresdner Bevölkerungsprognose (Kommunale Statistik, 2014) erwartet bis zum Jahr 2030 einen weiter anhaltenden Bevölkerungszuwachs. Für das Jahr 2025



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
Bevölkerungsentwicklung
(Quelle: Kommunale Statistikstelle)



werden so ca. 580.000 Einwohnerinnen und Einwohner prognostiziert. An dieser Entwicklung wird die Nördliche Johannstadt kaum partizipieren. Zu erwarten ist hier eher eine weiterhin stabile Bevölkerungsentwicklung mit nur moderaten Veränderungen.

Im Jahr 2014 sind 52,4% der Population in der Nördlichen Johannstadt weiblich. Männer sind in den Altersjahrgängen bis 44 Jahre häufiger anzutreffen als Frauen. Ab dem 45. Lebensjahr finden wir mehr Frauen im Gebiet. Entsprechend der höheren Lebenserwartung von Frauen zeigt sich ihre Dominanz mit zunehmendem Alter. In der Altersgruppe ab 80 Jahre gibt es fast doppelt so viele Frauen.

Altersstruktur

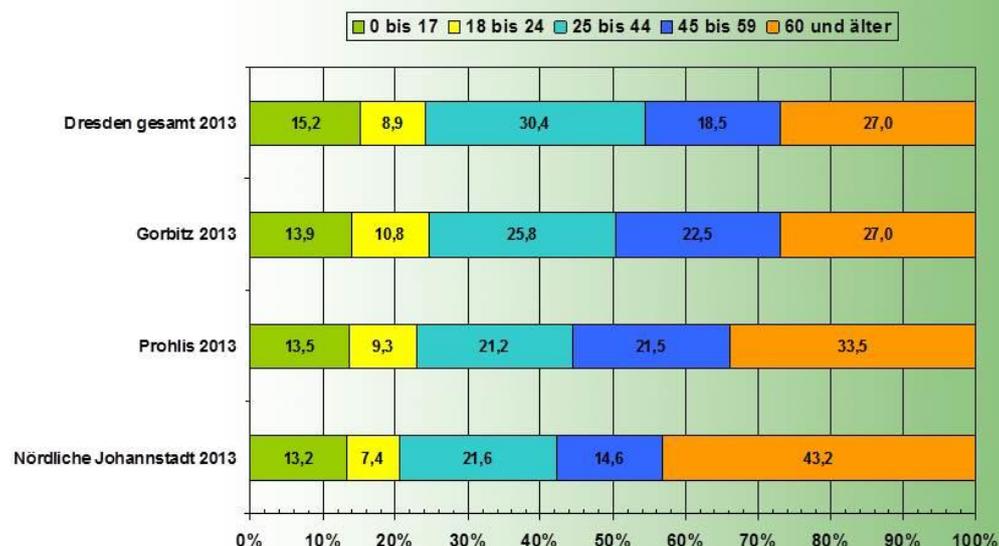
Im Vergleich zu den anderen Fördergebieten Soziale Stadt in Dresden ist die Wohnbevölkerung der Nördlichen Johannstadt deutlich älter. Das Durchschnittsalter der Population beträgt 49,35 Jahre (Dresden 43,0 Jahre). Wie in den Innenstadtgebieten der Landeshauptstadt meist zu vermerken, ist der Anteil von Personen über 60 Jahre besonders stark ausgeprägt. In der Nördlichen Johannstadt sind 43% der Wohnbevölkerung bereits älter als 60 Jahre. Damit liegt das Gebiet erheblich über dem gesamtstädtischen Wert von 27% und übertrifft hier auch beträchtlich den Anteil älterer Bewohnerinnen und Bewohner in Gorbitz und Prohlis.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014

Entwicklung der Altersstruktur

Quelle: Kommunale Statistikstelle Dresden



Bemerkenswert ist dabei das Anwachsen der Altersgruppen ab 65 Jahren seit dem Jahr 2000. In diesem Zeitraum hat sich die ältere Altersgruppe um 933 Personen auf 2.208 Senioren verstärkt. Hier zeigt sich die kontinuierlich steigende Lebenserwartung, die auch in Dresden registriert werden kann. Auch die Anzahl der Hochbetagten hat sich im Fördergebiet seit dem Jahr 2000 laufend erhöht. Im Jahr 2013 leben 178 Bewohnerinnen und Bewohner, die 85 Jahre und älter sind, im Gebiet. Die ältere Bevölkerungsgruppe, auch die Hochbetagten, erscheint aktiv, bewertet das Wohngebiet kompetent und äußert eigene Freizeitinteressen. Umzugswünsche in Seniorenheime werden kaum benannt. Die älteren Mieterinnen und Mieter sind auch oft durch eine lange Wohndauer im Gebiet charakterisiert.

Im Vergleich mit der Landeshauptstadt Dresden insgesamt aber auch den Vergleichsgebieten Prohlis und Gorbitz sind die Anteile von Kindern und Jugendlichen in der Nördlichen Johannstadt etwas unterrepräsentiert. 2014 leben 717 Kinder bis zum 14. Lebensjahr im Gebiet.

Deutlich unterrepräsentiert im Vergleich zur Gesamtstadt zeigt sich die Altersgruppe der 25 bis 59jährigen. In Dresden gehören 48,9% der Einwohnerinnen und Einwohner dieser Gruppe an, in der Nördlichen Johannstadt sind es nur 36,2%. Diese Situation begründet auch, dass der Anteil Erwerbstätiger unter der Wohnbevölkerung relativ gering ist.

Aus der aktuellen Altersstruktur wird auch erkenntlich, dass viele Bewohnerinnen und Bewohner des Gebietes sich oft vor Ort aufhalten und die Aufenthaltsqualität der Umgebung eine große Rolle spielt.

Haushalte

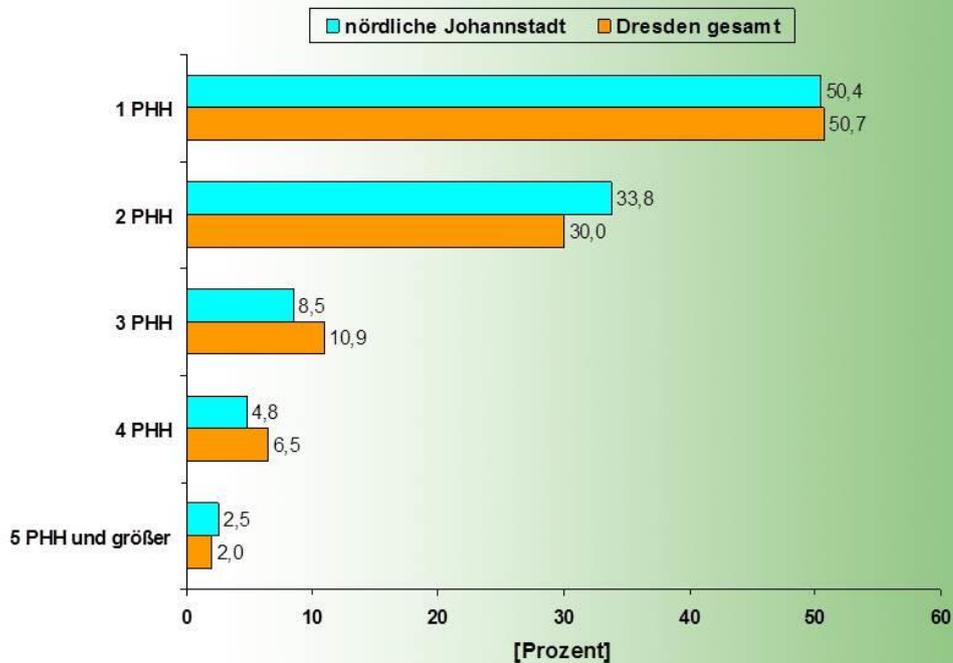
Im Fördergebiet Nördliche Johannstadt werden im Jahr 2013 insgesamt 3.350 Haushalte registriert. Wie auch in der Landeshauptstadt insgesamt dominieren deutlich die Ein- und Zweipersonenhaushalte. Der Anteil größerer Haushalte ist in der Nördlichen Johannstadt etwas geringer als in Dresden insgesamt. In Singlehaushalten leben vorwiegend ältere Mieterinnen und Mieter. Drei Viertel der Singles sind über 60 Jahre alt.

In Dresden leben in 17,9% aller Haushalte Kinder. In der Nördlichen Johannstadt leben nur in 13,2% der Haushalte Kinder. Während in der Stadt insgesamt der Anteil von Haushalten Alleinerziehender unter den Haushalten mit Kind mit 24,1% angegeben wird, ist im Fördergebiet ihr Anteil mit 27,8% etwas höher.

In den anderen Fördergebieten Prohlis und Gorbitz sind jedoch entschieden mehr Alleinerziehende aufzufinden. In Gorbitz beträgt der Anteil von Haushalten Alleinerziehender unter den Haushalten mit Kindern beispielsweise mehr als 40%.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Haushaltsstruktur (Quelle: Kommunale Statistikstelle)



SAS Regional, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

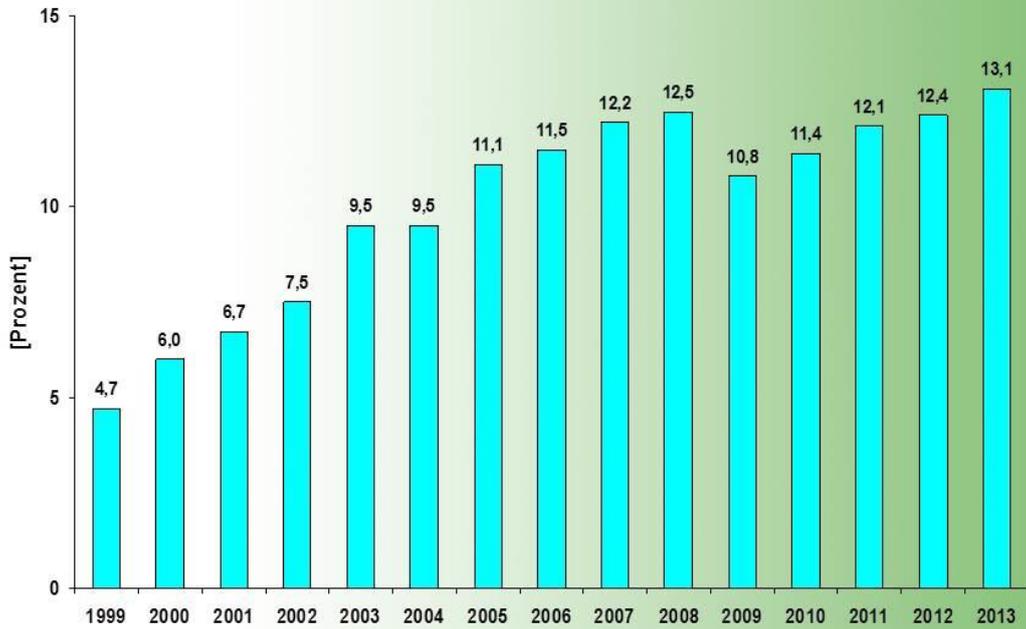
Einwohner mit Migrationshintergrund

Sowohl im Vergleich mit der Landeshauptstadt insgesamt als auch mit den Gebieten Gorbitz und Prohlis zeigt sich in der Nördlichen Johannstadt eine besondere Situation in Bezug auf den Anteil von Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund. Bis zum Jahr 2013 ist der Anteil von Ausländern und Deutschen mit Migrationshintergrund in Dresden nur langsam angewachsen. Im Jahr 2013 waren in Dresden 3,5% der Wohnbevölkerung Deutsche mit Migrationshintergrund, 4,7% Ausländerinnen und Ausländer.

Diese Werte wurden in der Nördlichen Johannstadt seit Jahren deutlich übertroffen. Das neue Gebiet „Soziale Stadt“ gehört schon immer zu den Stadtteilen mit dem höchsten Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund. Im Jahr 2013 beträgt der Ausländeranteil hier 13,1%, Tendenz steigend. Der Anteil von Deutschen mit Migrationshintergrund liegt derzeit bei 8,5% und zeigt sich im Wesentlichen stabil. Damit ist mehr als jeder 5. aus der Bewohnerschaft der Nördlichen Johannstadt mit einem Migrationshintergrund ausgestattet. Im Vergleich zu westdeutschen Großstädten scheinen diese Werte eher gering, für Dresden stellt die Integration dieser Gruppe jedoch eine wichtige Aufgabe dar, da sich viele Bürgerinnen und Bürger mit dieser neuen Situation auseinandersetzen müssen.



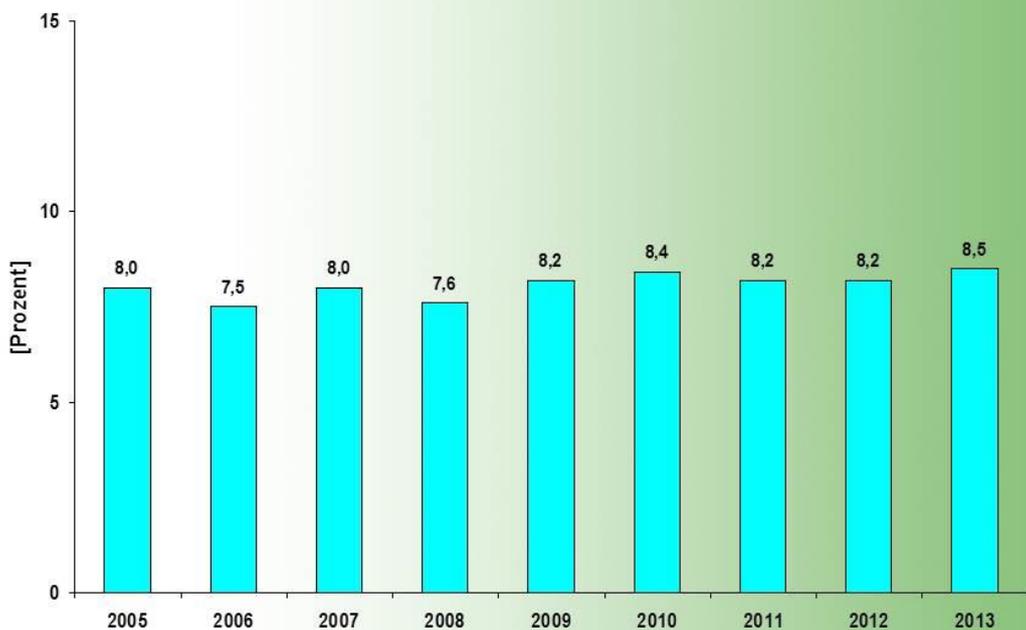
Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
 Entwicklung des Ausländeranteils
 (Quelle: Kommunale Statistikstelle)



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
 Deutsche mit Migrationshintergrund
 (Quelle: Kommunale Statistikstelle)



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

Die Tatsache, dass in der Nördlichen Johannstadt schon seit einem längeren Zeitraum relativ viele Menschen mit Migrationshintergrund leben, ist hier hilfreich, weil diese Situation bereits von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern nicht mehr als außergewöhnlich betrachtet wird. Im Fördergebiet wohnen auch schon viele Menschen mit Migrationshintergrund, deren Integration erfolgreich war und die sich beruflich und in ihrem Wohnumfeld etabliert haben. Erhöht hat sich in letzter Zeit jedoch die Anzahl der im Gebiet lebenden Nationalitäten.

Die Stadt Dresden geht davon aus, dass angesichts der weltpolitischen Lage und den daraus folgenden Flüchtlingsströmen auch in den nächsten Jahren mit einer wachsenden Anzahl von Asylbewerbern zu rechnen sein wird. (Fachplan Asyl 2014-2016, Landeshauptstadt Dresden). Auch die Nördliche Johannstadt muss mit weiteren Asylbewerbern im Gebiet rechnen. Die Akteure des Fördergebietes sollten sich auf diese Entwicklung einstellen.

2014 wurden auch Asylsuchende in Gagfah- Wohnungen angesiedelt. Diese kommen aus Ländern mit deutlich anderen Kulturen als die bisherige Population von Migranten. Vertreten sind hier vor allem Syrien, Pakistan, Marokko, Irak. Im Gegensatz zu Gorbitz und Prohlis konnte im Jahr 2014 in der Nördlichen Johannstadt nur eine relativ geringe Anzahl von Wohnungen bereit gestellt werden. Wahrscheinlich wird sich die Anzahl 2015 erhöhen. Im Übergangwohnheim Johannstadt Nord leben 170 Asylsuchende. Dieses Wohnheim soll auch in den nächsten Jahren weiter genutzt werden.

2.2 Soziale Entwicklung der Wohnbevölkerung

Die Nördliche Johannstadt ist seit mehr als einem Jahrzehnt mit überdurchschnittlich hohen sozialen Problemen konfrontiert. Ursache ist vor allem die sozialräumliche Segregation im Dresdner Stadtgebiet. Besonders das Angebot von preisgünstigen Mieten und Wohnraum mit Belegungsrecht haben dazu beigetragen, dass sich in diesem Gebiet größere Gruppen sozial Benachteiligter ansiedelten. Die derzeit zu beobachtende permanente Mietsteigerung, vor allem in attraktiven Wohngebieten der Stadt, jedoch auch in der Stadt insgesamt, wird dafür sorgen, dass es beständig Wohnwünsche neuer Mieter für diesen Standort geben wird. Die Nördliche Johannstadt hat darüber hinaus für Bevölkerungsgruppen, die auf preisgünstige Mieten angewiesen sind, den Vorzug relativ anonymen Wohnens durch die Hochhausbebauung. Weiterhin ist mit der Wohnadresse Johannstadt kein soziales Stigma verbunden, wie man dies eher in Prohlis und Gorbitz findet.

In den vergangenen zehn Jahren hat sich die soziale Situation im Fördergebiet Nördliche Johannstadt nicht wesentlich verändert. Die für Dresden insgesamt erreichten positiven Entwicklungen bei der Reduzierung von Arbeitslosigkeit und Leistungsbezug SGB II

spiegeln sich nur in geringem Umfang wider. Problematisch erscheint hier die Dauerhaftigkeit der Problemlagen, die zu einer Binnenorientierung der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner führen kann, die ihre derzeitige soziale Situation normal erscheinen lässt. Hinzu kommt, dass die sozial benachteiligten Gruppen konzentriert, vor allem in den Wohnungen der Gagfah leben.

Eine weitere Zuspitzung der sozialen Probleme ist jedoch vorerst nicht zu erwarten. Die Nördliche Johannstadt ist ein relativ kleines Gebiet und verfügt alleine durch den hohen Anteil von Senioren auch über sehr stabile Bevölkerungsgruppen. Die Ausgangsposition bei vielen sozialen Indikatoren ist überdies günstiger als in Prohlis oder Gorbitz, wenn auch der Vergleich mit der Stadt Dresden insgesamt erhebliche Probleme signalisiert. Gebremst wird eine weitere negative Entwicklung auch durch die Tatsache, dass wegen des geringen Wohnungsleerstandes kaum weitere Zuzüge erfolgen können.

Schulische und berufliche Bildung

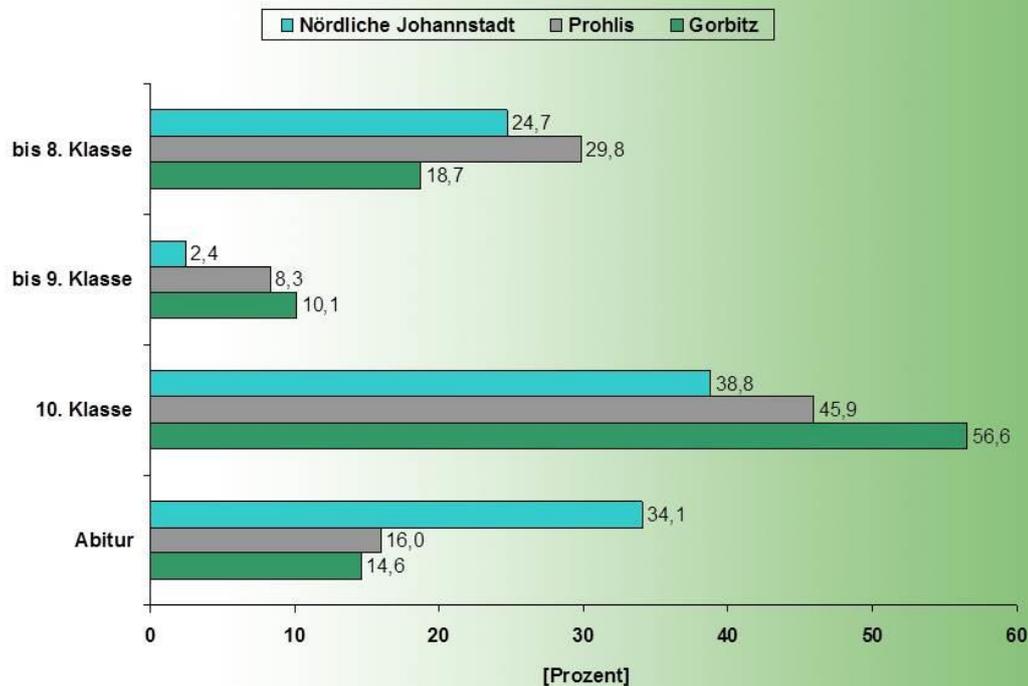
Der in der Befragung ermittelte Status schulischer und beruflicher Ausbildung der Wohnbevölkerung in der Nördlichen Johannstadt gibt keinen Hinweis darauf, dass sich an diesem Standort bildungsferne Schichten konzentrieren. Im Vergleich zu den Gebieten Prohlis und Gorbitz zeigt sich in der Nördlichen Johannstadt ein deutlich höheres Bildungsniveau. Berücksichtigt man die Altersstruktur im Stadtteil, ist der in der Nördlichen Johannstadt erreichte Stand der schulischen Abschlüsse eher mit den Ergebnissen der Stadt insgesamt vergleichbar.

So ist der Anteil von im Gebiet lebenden Abiturientinnen und Abiturienten mehr als doppelt so hoch wie in Gorbitz und Prohlis. Während sich in den anderen Dresdner Fördergebieten Soziale Stadt die erlangte Hochschulreife eher unter den älteren Bevölkerungsgruppen feststellen lässt, sind in der Nördlichen Johannstadt alle Altersgruppen fast gleichmäßig an diesem Schulabschluss beteiligt. Entsprechend der Altersstruktur der Wohnbevölkerung sind auch viele Schulabschlüsse der 8. Klasse feststellbar. Die Bevölkerungsgruppe mit Achtklassenabschluss gehört jedoch zu einem großen Anteil zu den Senioren. Die meisten sind hier 70 Jahre und älter, der Abschluss der 8. Klasse gehörte zur Normalität in ihrem Jahrgang. Hauptschulabschlüsse (9.Klasse), wie sie bei jungen Bewohnerinnen und Bewohnern in Gorbitz und Prohlis zunehmend registriert werden, finden wir in der Nördlichen Johannstadt deutlich seltener. Hier dominiert eher der Zehnklassenabschluss.

Auch bei den erzielten Berufsabschlüssen bestätigt sich das gute Bildungsniveau der Wohnbevölkerung in der Nördlichen Johannstadt. Zunächst muss festgestellt werden, dass die Senioren, die die Schule mit der 8. Klasse abgeschlossen haben, fast durchgängig mindestens eine Facharbeiterausbildung absolviert haben, nicht wenige haben sich auch



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Schulische Qualifikation im Vergleich



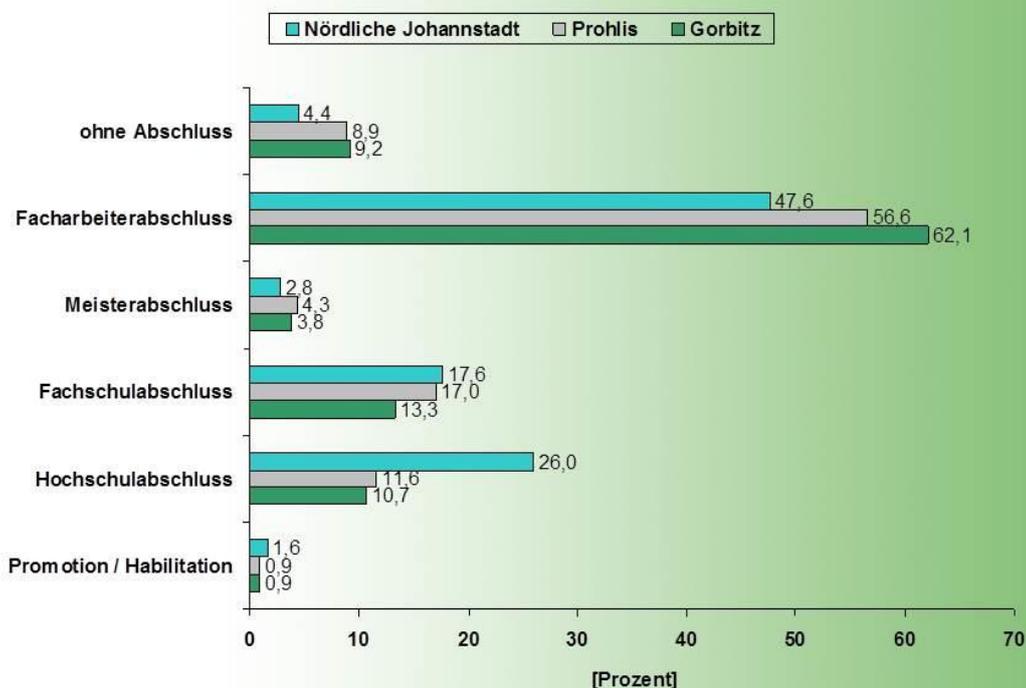
weiter qualifiziert. Die Gruppe, die (noch) keinen beruflichen Abschluss hat ist relativ klein und rekrutiert sich vor allem aus Personen, die sich noch in der Ausbildung befinden (Studenten, Auszubildende).

Beachtlich ist der hohe Anteil von Bewohnerinnen und Bewohnern im Untersuchungsgebiet, die über einen Hochschul-/ Universitätsabschluss verfügen. Auch hier wird ein Wert erreicht, der dem gesamtstädtischen Durchschnitt entspricht. Unter der Dresdner Wohnbevölkerung leben ca. 28% Hochschul-/Universitätsabsolventen. Diese Ergebnisse verweisen darauf, dass in der Johannstadt schon immer viele Menschen wohnen, die im Uniklinikum oder den umliegenden wissenschaftlichen Einrichtungen gearbeitet haben bzw. noch tätig sind. Dem entspricht auch der ebenfalls dem städtischen Durchschnitt fast entsprechende Anteil von Fachschulabsolventen im Gebiet (KBU).

Insgesamt stellt sich die Bildungssituation in der Nördlichen Johannstadt deutlich günstiger dar als in Gorbitz und Prohlis. Haushalte mit ernsthaften Bildungsdefiziten, wie sie in anderen Fördergebieten häufiger aufzufinden sind, sind eher selten vertreten. Damit ergeben sich günstige Voraussetzungen, für Kontinuität in der Bildungsarbeit Vorsorge zu treffen. Das betrifft vor allem eine Förderung der Schulen, die mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil von Kindern aus Migrationsfamilien konfrontiert sind und daher besondere Aufgaben umsetzen müssen.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Berufliche Qualifikation im Vergleich



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

Beispielhaft zeigt sich an der 102. Grundschule „Johanna“ die umfassende soziale Problematik im Fördergebiet. Hier treffen die schwierigen sozialen Problemlagen eines Teiles der Wohnbevölkerung mit den vielfältigen Integrationserfordernissen bei Schülern mit Migrationshintergrund zusammen. Von den derzeit 260 Schülern sind 150 Kinder mit Migrationshintergrund. Das sind 57,7% Schülerinnen und Schüler, die schon wegen des unterschiedlichen Standes beim Erlernen der deutschen Sprache sehr viel individuelle Aufmerksamkeit bei der Integration in die jeweiligen Klassenstufen benötigen. Diese Kinder gehören 30 unterschiedlichen Nationalitäten und damit sehr unterschiedlichen Kulturkreisen an. 95 von ihnen nehmen am DAZ teil. Ein Teil der Kinder mit Migrationshintergrund stammt auch aus bereits etablierten Familien mit stabilen Elternhäusern.

In der Nördlichen Johannstadt treffen die Schüler mit Migrationshintergrund auf die deutschen Kinder, die hier nicht selten Familien mit komplizierten Problemlagen (Langzeitarbeitslosigkeit, Armut) kommen. Die sozial stabilste Bevölkerungsgruppe des Fördergebietes (Mieter der WGJ) hat keine Kinder (mehr). Andere Familien ohne soziale Probleme fürchten zuweilen, dass ihre Kinder wegen der komplexen Probleme, die an der Schule gelöst werden müssen, benachteiligt sein könnten und melden ihre Kinder an anderen Schulen an. Zudem benötigt die „Johanna“ mehr für diese Probleme qualifiziertes Personal. Diese Umstände erklären auch, dass bislang nur 20-30% eines Jahrgangs eine Empfehlung für das Gymnasium erhalten können, während der Anteil

dieser Kinder in der Stadt insgesamt mehr als 40%, in einigen Stadtteilen bis zu 70% beträgt. Da davon ausgegangen werden kann, dass sich der Anteil von Menschen mit Migrationshintergrund in der Stadt weiter erhöht, sich die sozialen Probleme von Familien wahrscheinlich nur in geringem Maße minder werden, ist Hilfe für die Schulen dringend erforderlich, um die Chancengleichheit im Bildungsbereich zu erhöhen.

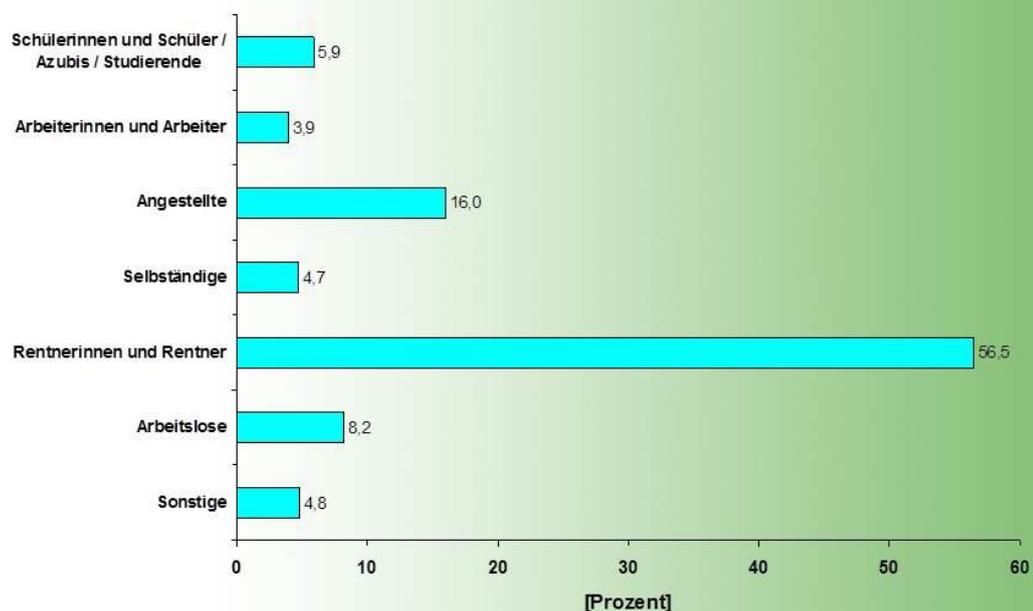
Erforderlich ist es auch, Möglichkeiten zum Erwerb von Deutschkenntnissen anzubieten und qualifizierte Migranten bei der Anpassung ihrer Qualifikationen an deutsche Standards und dem Einstieg in eine Berufstätigkeit bei Bedarf zu unterstützen.

Stellung im Erwerbsleben

Charakteristisch für das Profil der erwachsenen Wohnbevölkerung in der Nördlichen Johannstadt ist der sehr hohe Anteil von Personen, die nicht mehr am Erwerbsleben teilnehmen. Die Dominanz der Rentnerinnen und Rentner (einschließlich Frühinvalidität, Vorruhestand und Altersübergang) im Gebiet ist hier stärker ausgeprägt als in der Stadt insgesamt, aber auch in Gorbitz und Prohlis. Diese sich aus der Altersstruktur ergebende Ausgangssituation hat zur Folge, dass derzeit nur ein Viertel der im Fördergebiet lebenden Bewohnerinnen und Bewohner erwerbstätig sind. Ein knappes Drittel der Erwerbstätigen arbeitet in Teilzeitarbeitsverhältnissen.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Tätigkeitsstruktur



Zu der geringen Anzahl Erwerbstätiger trägt auch der registrierte relativ frühzeitige Ausstieg aus der Erwerbstätigkeit bei. Mit dem Abschluss des 62. Lebensjahres haben die meisten bereits einen neuen Status erreicht (Rente, Hausfrau, Vorruhestand, aber auch mehrfach Arbeitslosigkeit).

Der Anteil von Auszubildenden und Studierenden im Gebiet entspricht etwa dem städtischen Durchschnitt, damit ist die Nördliche Johannstadt kein Wohngebiet für das diese Gruppe eine besondere Präferenz entwickelt hat, wie durch die Nähe der Universitätsklinik zu vermuten war. Offensichtlich fehlt es im Gebiet an entsprechenden Wohnungen. Studierende leben hier meist in Wohngemeinschaften.

Die Arbeitslosen des Gebietes leben erwartungsgemäß bevorzugt in Wohnungen der GgFah. In dieser Bevölkerungsgruppe finden sich auch einige Mieterinnen und Mieter mit Hochschulabschluss.

Die Tätigkeitsstruktur der Wohnbevölkerung in der Nördlichen Johannstadt prägt auch das Stadtbild, die Kommunikation vor Ort und die Bedürfnisse und Wünsche hinsichtlich der Aufenthaltsqualität im Stadtteilraum. Große Bevölkerungsgruppen halten sich am Alltag im Gebiet auf.

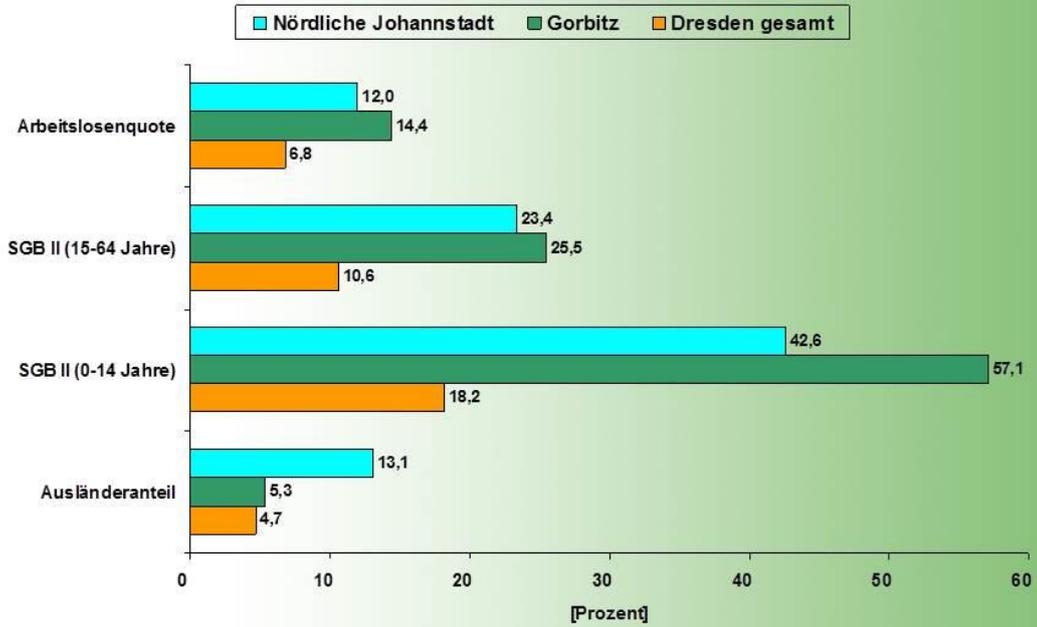
SGB II

In der Nördlichen Johannstadt gewährleisten fast ein Viertel der Bewohnerinnen und Bewohner im erwerbsfähigen Alter (15-64 Jahre) ihren Lebensunterhalt durch den Bezug von Leistungen nach SGB II. Das sind mehr als doppelt so viele wie im städtischen Durchschnitt und nur geringfügig weniger als in Gorbitz. Insgesamt leben 733 erwachsene Personen von dieser Einkommensart. Deutlicher sind noch die Kinder betroffen. Von den 0-14jährigen wachsen zurzeit 42,6%, insgesamt 292 Kinder, in Hartz IV- Familien auf. Obwohl in Gorbitz und Prohlis (61,8%) noch weit mehr Kinder in dieser belastenden Situation leben, ist die Diskrepanz zum Durchschnitt in der Landeshauptstadt doch erheblich und weist auf deutliche Probleme hin. Es ist absehbar, dass viele Kinder in der Nördlichen Johannstadt Defizite bei der Chancengleichheit (Entwicklungsmöglichkeiten in Bildung, Kultur und Lebensstil) gegenüber Kindern, die in privilegierten Wohngebieten leben, aufgrund ihrer familiären Situation hinnehmen müssen. Hier ist ausgleichende Unterstützung sowohl in Schulen als auch im Kindergarten- und Freizeitbereich erforderlich.

Wer in der Nördlichen Johannstadt Arbeitslosengeld II bezieht, ist meist 25-44 Jahre alt. Betroffen sind etwas mehr Frauen als Männer (oft Alleinerziehende). 20% von ihnen haben keinen beruflichen Abschluss, 55% sind Facharbeiter, fast ein Viertel kann auf eine abgeschlossene Hochschulausbildung verweisen). Hier zeigen sich auch Folgen atypischer Arbeitsverhältnisse (befristete Arbeitsverhältnisse, Zeitarbeit, geringfügige Beschäftigungen, mit Aufstockung).



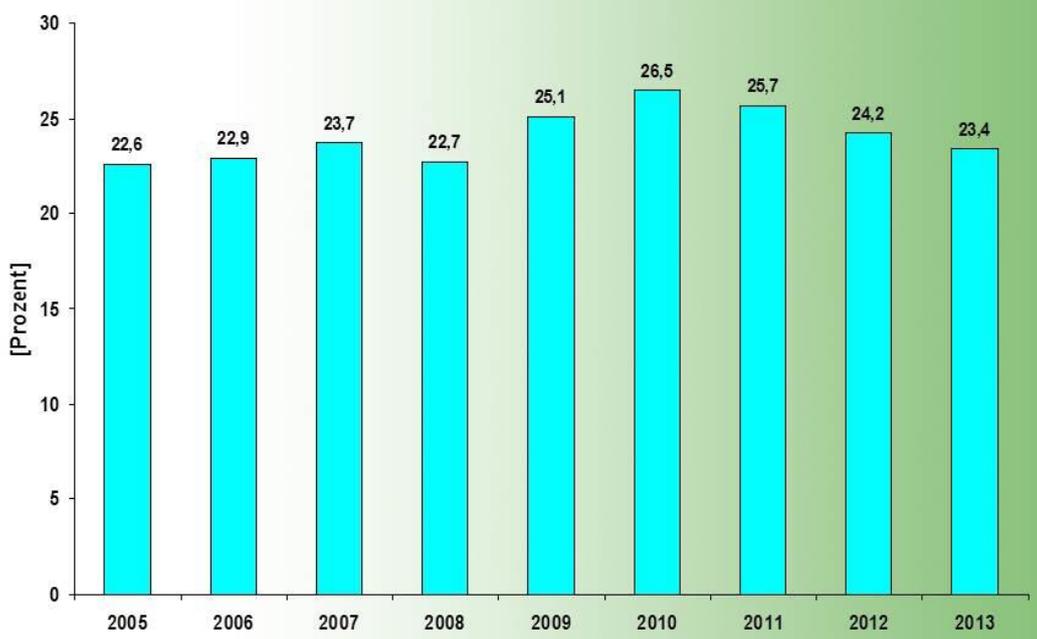
Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
 Soziale Situation im Vergleich
 (Quelle: Kommunale Statistikstelle, Stand 31.12.2013)



SAS Regional, Verkehrs- und Umweltforschung GbR



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
 Entwicklung des ALG II-Empfängeranteils (15-64 Jahre)
 (Quelle: Kommunale Statistikstelle)



SAS Regional, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

Wie in den anderen Dresdner Gebieten Soziale Stadt ist der Anteil erwachsener Personen, die Leistungen nach SGB II erhalten, seit 2005 entgegen dem gesamtstädtischen Trend nahezu unverändert hoch. Der Anteil betroffener Kinder ist jedoch, anders als in Gorbitz und Prohlis, in diesem Zeitraum fast um 10% gesunken.

Die über Jahre stabilen Anteile von Leistungsempfängern nach SGB II weisen, ebenso wie in Gorbitz und Prohlis darauf hin, dass sich die Konzentration dieser Bevölkerungsgruppen in wenigen Dresdner Stadtteilen fortsetzt, während in anderen Stadtgebieten rückläufige Entwicklungen registriert werden können. Eine wesentliche Ursache für diese Verteilung sozial schwächerer Gruppen innerhalb des Stadtgebietes ist das Angebot preisgünstiger Wohnungen vor Ort und vor allem das Angebot von Wohnungen mit städtischen Belegungsrechten. Damit sind auch kontinuierliche Unterstützung für die Verbesserung der sozialen Lage der betroffenen Bürgerinnen und Bürger sowie eine permanente Beobachtung der sozialen Situation in diesen Gebieten erforderlich, um Konfliktsituationen frühzeitig zu erkennen und Lösungen suchen zu können.

Es zeigt sich auch generell, dass sich in Wohngebieten mit einem hohen Anteil von Arbeitslosen und Empfängern von SGB II- Leistungen diese Gruppen sich innerhalb der Gebiete räumlich konzentrieren. In der Nördlichen Johannstadt leben Bewohnerinnen und Bewohner in Hartz IV- Situation vor allem in den Gagfah-Beständen (88%), die zu einem hohen Anteil mit Belegungsrechten versehen sind. Hier entsteht eine verdichtete soziale Problemsituation, zumal in diesem Bereich auch viele Menschen mit Migrationshintergrund leben. Skepsis gegenüber Ausländern kann in diesem Raum daher weitaus öfter beobachtet werden als in den anderen Teilgebieten des Fördergebietes. Wer in den Gagfah-Beständen der Nördlichen Johannstadt lebt, hat meist vielfältige finanzielle Probleme und muss sich mit einem komplizierten Alltag auseinandersetzen. Gleichzeitig wird erwartet, dass man tolerant und freundlich mit Ausländern und Asylsuchenden als Nachbarn zusammen lebt. Das gelingt nicht allen Mietern und Mieterinnen dieses Teilraumes perfekt. Für einige von ihnen sind es auch zu viele Kulturen, die hier auf engem Raum zusammenprallen.

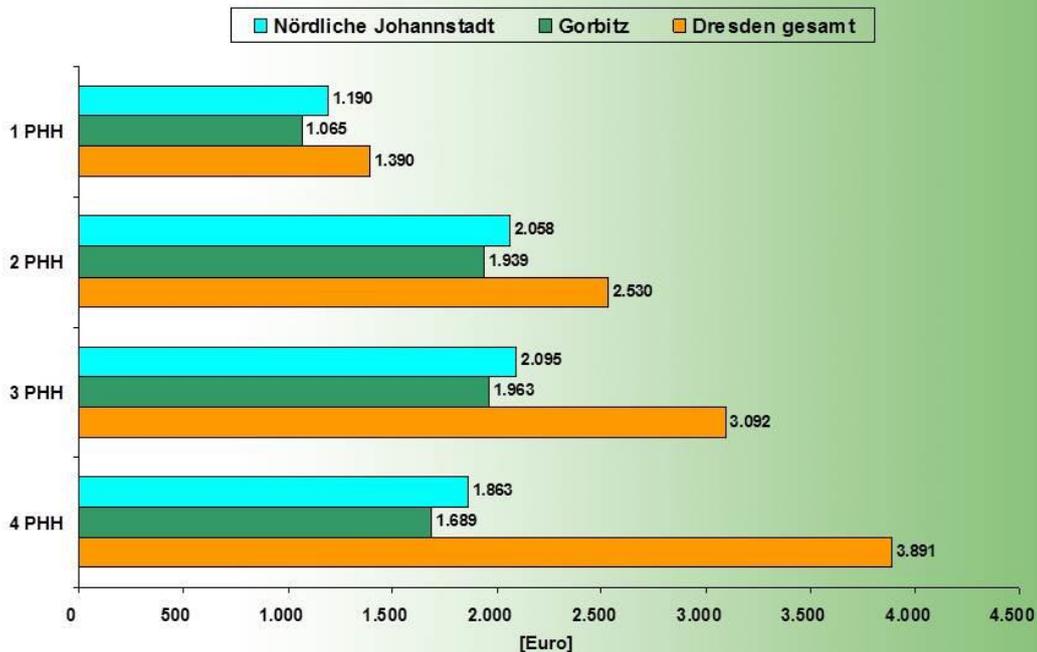
Wer nicht unmittelbar in der Nähe der Menschen mit Migrationshintergrund lebt, hat entschieden weniger oder gar keine Probleme mit ausländischen Mitbürgern. Das trifft vor allem auf die Gruppe der Wohnbevölkerung zu, die bei der WGJ wohnen. Kaum Probleme in diesem Kontext äußern auch Bewohner der Gründerzeithäuser. Hier gibt es eher Freude über das multikulturelle Ambiente des Stadtteils.

2.3 Finanzielle Situation der Wohnbevölkerung

Seit dem Jahr 2010 ist in Dresden das Haushaltsnettoeinkommen der Wohnbevölkerung, abgesehen von den Einpersonenhaushalten, moderat gestiegen. Die finanzielle Situation der Bürgerinnen und Bürger der Stadt hat sich also verbessert. Das ist Ausdruck teilweise gestiegener Löhne und Renten.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Durchschnittliches Haushaltneuetoeinkommen nach Haushaltgröße



SAS Regional, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

Im Vergleich zur Landeshauptstadt Dresden insgesamt erzielen aber die Haushalte in der Nördlichen Johannstadt deutlich geringere Einkünfte. Das ist zum einen auf den überdurchschnittlich hohen Anteil von Bewohnerinnen und Bewohnern, die soziale Transferleistungen erhalten, zum anderen aber auch auf die Tatsache zurückzuführen, dass der Anteil Erwerbstätiger im Fördergebiet sehr gering ist.

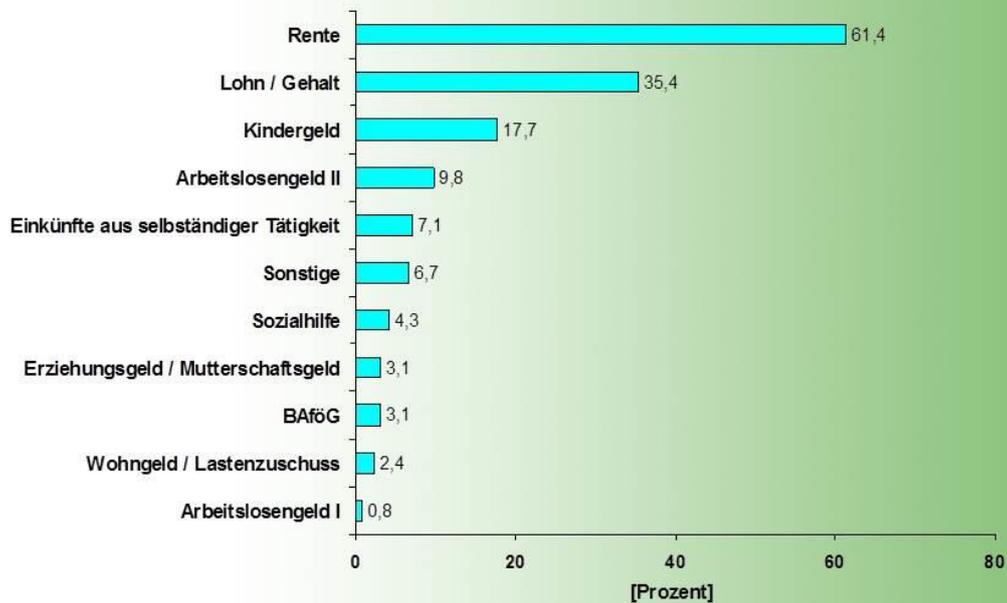
Besonders deutlich zeigen sich die Unterschiede zum gesamtstädtischen Einkommen bei den größeren Haushalten. Es ist hier nachvollziehbar, dass sich vor allem Familien mit finanziellen Problemen konfrontiert sehen und ein Teil von ihnen im Armutsbereich das Leben gestalten muss. Dennoch zeigt sich die durchschnittliche finanzielle Situation in der Nördlichen Johannstadt günstiger als etwa in Prohlis oder Gorbitz.

23% der Haushalte im Fördergebiet müssen mit monatlichen Einkommen unter 1.000 Euro auskommen. Immerhin 26% der Haushalte können über ein Einkommen über 2.000 Euro verfügen. In der Nördlichen Johannstadt wird das beste Durchschnittseinkommen in den Altbauten erzielt (2.265 €). Hier leben mehr Erwerbstätige und weniger Bewohnerinnen und Bewohner mit Leistungsbezug SGB II, die Haushalte sind aber auch oft größer.

Es folgt die Bewohnerschaft der WGJ mit 1.911 €. Hier leben meist kleine Haushalte, die überwiegende Mehrheit von Renten. Die meisten Mieterinnen und Mieter der WGJ haben auskömmliche Einkommen, die eine für Dresden durchschnittliche Lebensqualität sichern.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Zusammensetzung des Haushaltneutoeinkommens



SAS Regional, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

In den Gagfah-Beständen finden wir erwartungsgemäß die niedrigsten monatlichen Haushaltneutoeinkommen (1.584 €). Hier finden wir dann auch mehr Armut und die damit im Zusammenhang stehenden Problemlagen.

2.4 Soziales Milieu

Obwohl die Nördliche Johannstadt ein relativ kleines Gebiet ist, kann man nicht von einem einheitlichen sozialen Milieu unter der Wohnbevölkerung ausgehen. Es können drei unterschiedliche Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlicher sozialer Umgebung, differenzierten Lebensbedingungen und Lebensstilen festgestellt werden. Die räumliche Trennung zeigt sich bereits bei den Betrachtungen der finanziellen Situation der Wohnbevölkerung.

Eine sozial stabile und das Wohngebiet prägende Bevölkerungsgruppe lebt in den Wohnungen der WGJ. Die Mieterinnen und Mieter der WGJ können auf eine lange Wohndauer im Gebiet, auf eine hohe Zufriedenheit mit ihrer Wohngegend und ihrer Wohnung verweisen. Die meisten befinden sich bereits im Rentenalter, viele sind schon hochbetagt. Sie verfügen über ein Einkommen, das einen traditionellen Lebensstil mit Orientierung auf kulturelle und naturorientierte Freizeitaktivitäten gewährleistet. Diese Bevölkerungsgruppe zeigt sich harmonieorientiert, zufrieden und legt Wert auf gute Nachbarschaftsbeziehungen.

In den Gagfah-Beständen lebt dagegen eine Population in schwierigeren Lebenslagen. Diese Bevölkerungsgruppe ist jünger, umfasst alle Altersgruppen. Viele Mieterinnen und Mieter, die in der Nördlichen Johannstadt bei der Gagfah wohnen, gestalten ihren Lebensunterhalt durch den Bezug von Transferleistungen und sind daher in ihrem Alltagsleben oft durch Finanzierungsprobleme eingeschränkt. Ein großer Teil dieser Gruppe lebt schon über einen längeren Zeitraum in dieser Situation und sieht kaum Perspektiven. Es hat sich auf dieser Grundlage ein prekäres soziales Milieu herausgebildet.

Ein drittes eigenständiges soziales Milieu hat sich in den Altbauten um den Böhnischplatz entwickelt. Hier leben eher jüngere Menschen, Familien, Studenten und junge Erwerbstätige, die oft in Wohngemeinschaften leben. Ihr Lebensstil ist eher alternativ, kreativ und auf Selbstverwirklichung gerichtet. Die Lebensgestaltung dieser Bevölkerungsgruppe entspricht eher jener der Äußeren Neustadt als der Johannstadt. Die meisten Bewohnerinnen und Bewohner des Altbauquartiers sind finanziell unabhängig.

Obwohl auf sehr engem Raum in der Nördlichen Johannstadt so unterschiedliche soziale Milieus angesiedelt sind, gibt es keine Konfrontationen, allerdings auch kaum Kommunikation untereinander. Jede Milieugruppe lebt relativ abgeschottet von den anderen in ihrem Raum. Insofern ist die Nördliche Johannstadt für das Zusammenleben verschiedener Bevölkerungsgruppen auch kaum eingerichtet. Es fehlt deutlich an Möglichkeiten der Begegnung und Kommunikation. Lediglich in den Kaufhallen sind kurze Kontakte möglich. Hier zeigen sich deutlich die Defizite in der Stadtteilgestaltung. Das fehlende Stadtteilzentrum wirkt sich auch auf der Ebene des Zusammenlebens im Gebiet nachteilig aus. Benötigt werden Orte und Aktivitäten der Begegnung und des Verweilens.

Wirft man den Blick auf die unterschiedlichen Lebenssituationen der Wohnbevölkerung des Fördergebietes, wird auch das Wahlverhalten der Bewohnerinnen und Bewohner erklärt. Sowohl die Wahlbeteiligung als auch die Wahlergebnisse entsprechen nahezu den durchschnittlichen Ergebnissen in der Stadt.

3. Bindung an den Wohnstandort

3.1 Wohlbefinden im Gebiet

Eine gut ausgeprägte Verbundenheit der Wohnbevölkerung mit dem eigenen Wohngebiet hat positive Auswirkungen auf die Lebensqualität, die Lebenszufriedenheit und das Zusammenleben der Menschen im Wohnumfeld. Darüber hinaus werden Außenwirkungen für das Gebiets-Image erzielt, wenn Bewohnerinnen und Bewohner gerne an einem Wohnstandort leben. Die Verbundenheit mit einem Wohngebiet wird zum Beispiel durch das Wohlbefinden an diesem Ort charakterisiert.

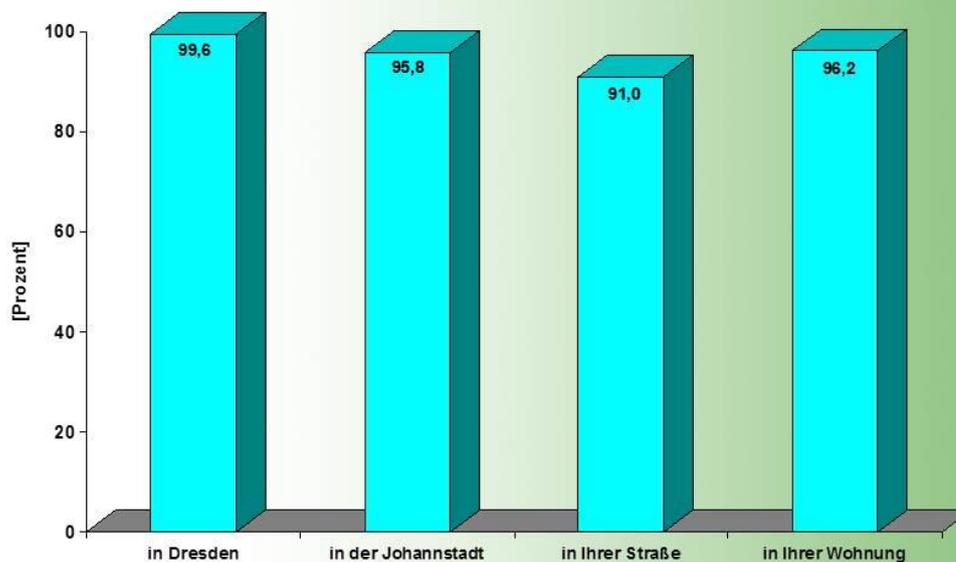
Die Bewohnerschaft der Nördlichen Johannstadt akzeptiert ihren Wohnort bereits in hohem Maße. Zuerst fühlt man sich als Dresdner/Dresdnerin. In der Landeshauptstadt fühlen sich fast alle Befragten wohl. Das betrifft auch die Probanden mit Migrationshintergrund. Hier spiegelt sich die gute Lebensqualität wider, die Dresden anbieten kann. Die Wohnbevölkerung des Fördergebietes kann schon wegen der Nähe zum Stadtzentrum, seinen historischen, städtebaulichen und kulturellen Angeboten in hohem Maße davon partizipieren. Hinzu kommen in der Nähe befindliche attraktive Naturräume an der Elbe und dem Großen Garten.

Das eigene Wohngebiet wird bei der Bewertung des Wohlbefindens etwas zurückhaltender bewertet. Während sich in der Stadt insgesamt 80% der Bewohnerschaft der Nördlichen Johannstadt in sehr starkem Maße wohl fühlen, äußern dies für das Fördergebiet nur 45%, 51% fühlen sich in ihrer Wohnumgebung mit Einschränkungen wohl. Es sind aber nur 4% der Bewohnerinnen und Bewohner, die sich kaum oder überhaupt nicht in der Nördlichen Johannstadt wohlfühlen. Noch etwas ungünstiger wird das Wohlbefinden in der bewohnten Straße beurteilt. Obwohl sich hier 53% für Einschränkungen entscheiden, gibt es doch nur 9% Unzufriedene.

Für 64,5% der Probanden ist die eigene Wohnung ohne Abstriche ein Ort zum Wohlfühlen. Nur 4% der Mieterinnen und Mieter des Gebietes fühlen sich in ihrer Wohnung nicht wohl. Zu beachten sind hier große Unterschiede hinsichtlich des jeweiligen Wohneigentümers. Die größte Zuneigung zu ihrer Wohnung (sehr stark



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
Fühlen Sie sich an Ihrem Wohnort wohl?
(„in sehr starkem Maße“ und „mit gewissen Einschränkungen“)



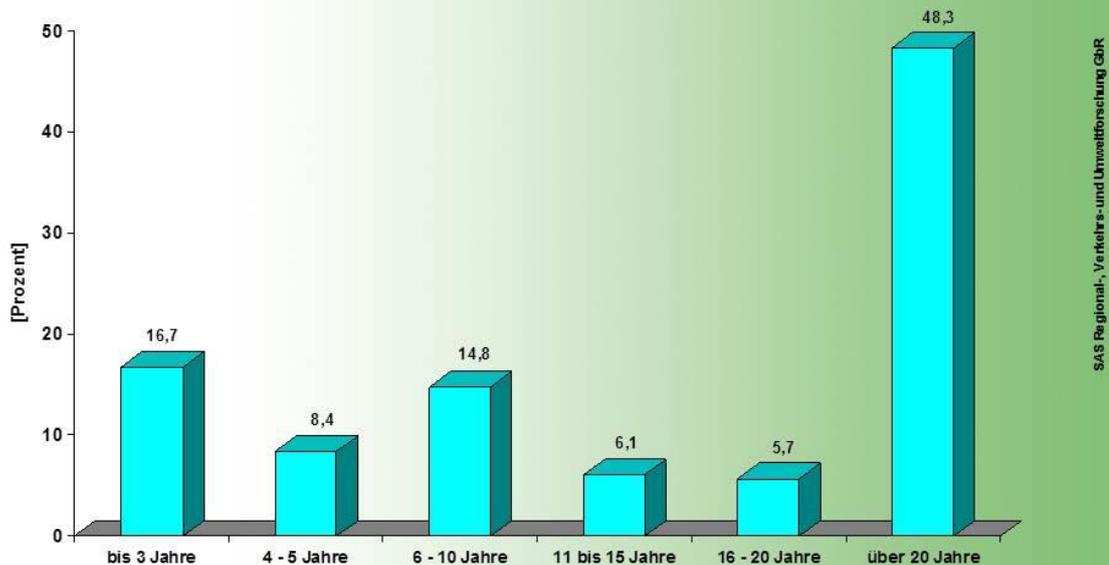
ausgeprägtes Wohlbefinden 85%) haben jene entwickelt, die bei der WGJ wohnen. Diese Gruppe ist auch am meisten mit der Nördlichen Johannstadt als Wohnstandort zufrieden. Mieter bei sonstigen Eigentümern fühlen sich in ihrer Wohnung zu 74% sehr wohl, bei den Gagfah-Mietern sind es dagegen nur 49%. Wer sich in seiner Wohnung kaum oder überhaupt nicht wohl fühlt, lebt immer bei der Gagfah.

Letztlich kann das durchschnittlich dargestellte Wohlbefinden am Wohnstandort positiv bewertet werden. Es gibt bei Details aber auch noch Reserven. Verbesserungen können hier, wie sich nach längerer Umgestaltung in Prohlis und Gorbitz zeigt, durch städtebauliche Aufwertung und damit verbesserte Aufenthaltsqualität im Gebiet ebenso erreicht werden wie durch eine Erhöhung des Wohnkomforts.

Das Wohlbefinden am Wohnstandort steht aber auch im Kontext mit der Wohndauer. Fast die Hälfte der Wohnbevölkerung in der Nördlichen Johannstadt lebt bereits länger als 20 Jahre im Gebiet. Am längsten wohnen die Mieterinnen und Mieter der WGJ hier. Ihre durchschnittliche Wohndauer beträgt 29,5 Jahre. Gagfah-Mieter leben durchschnittlich seit 17,4 Jahren und die Population, die bei sonstigen Eigentümern lebt, seit 16,2 Jahren in der Nördlichen Johannstadt. Ein großer Teil der Bewohnerschaft in der Nördlichen Johannstadt gehört so zur Stammbevölkerung. Eine lange Wohndauer macht auf vorhandene Qualitäten der Wohnung und des Wohnumfeldes aufmerksam.

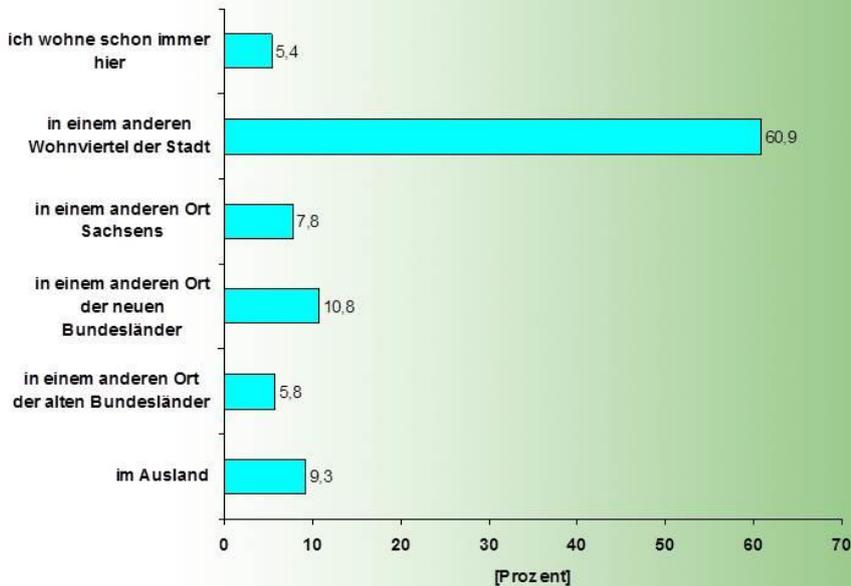


Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Wohndauer





Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Wo haben Sie gewohnt, bevor Sie in die Johannstadt gezogen sind?



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

Ein Viertel der in der Nördlichen Johannstadt lebenden Population ist erst in den letzten 5 Jahren in das Fördergebiet gezogen. Unter den neuen Bewohnern sind vor allem Studenten, die in Wohngemeinschaften leben. Diese Zuzüge haben kaum Auswirkungen auf sozialstrukturelle Merkmale der Wohnbevölkerung, da es sich meist um einen Austausch der Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb einer WG handelt. Allerdings finden wir unter den Zuzügen auch mehr jüngere Erwerbstätige, aber auch einen höheren Anteil von Arbeitslosen als bislang im Gebiet leben.

Insgesamt haben Bewohnerinnen und Bewohner des Fördergebietes vor ihrem Zuzug vor allem in anderen Stadtteilen Dresdens gewohnt. Besonders häufig werden hier Striesen, die Neustadt, Löbtau und Pieschen genannt. Etwa 8% der Wohnbevölkerung der Nördlichen Johannstadt kommt ursprünglich aus einem anderen sächsischen Wohnort, fast 11% aus anderen Orten der neuen Bundesländer.

Aus den alten Bundesländern haben knapp 6% der jetzigen Population ihr neues zu Hause in der Nördlichen Johannstadt gefunden. 9% der Bewohnerschaft sind aus dem Ausland nach Dresden und in das Fördergebiet gekommen. An der Untersuchung beteiligt waren Zuzügler aus Russland, Afghanistan, Kasachstan, Syrien, der Ukraine, Usbekistan und Indien.

3.2 Verbleibabsichten

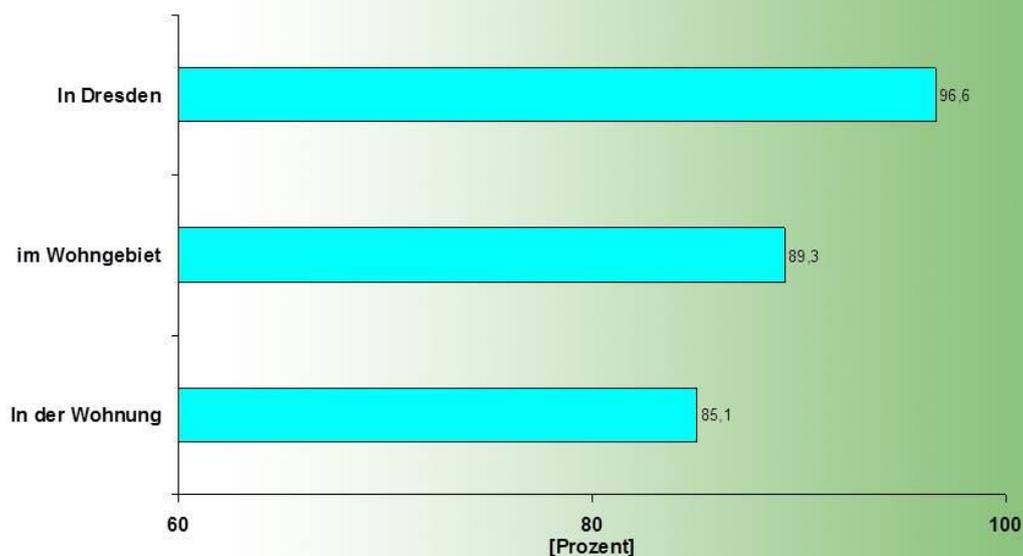
Da sich die individuelle und familiäre Lebenssituation von Bürgerinnen und Bürgern immer wieder verändert, ist auch stets mit Umzügen zu rechnen. Eine nicht geringe Rolle bei der Entstehung und Umsetzung von Umzugswünschen spielt auch der kommunale Wohnungsmarkt. So sind die Dresdner über einen längeren Zeitraum, bis Mitte 2000 relativ häufig umgezogen, da eine den Wünschen angepasste Wohnung relativ schnell und preisgünstig gefunden werden konnte. Seither haben sich sowohl Umzugswünsche als auch die Umzugshäufigkeit deutlich reduziert. Die Wohnungen in der Landeshauptstadt werden knapper, besonders jene im preisgünstigen Sektor, und relativ rasch teurer.

Die Wohnbevölkerung in der Nördlichen Johannstadt äußert hohe Verbleibabsichten. Das ist nur teilweise der aktuellen Situation am Wohnungsmarkt geschuldet. Die ausgeprägt hohe Wohndauer der Population sowie die fehlenden Abwanderungsbewegungen seit 1990 verweisen auch auf die starke Verbundenheit mit dem Wohngebiet.

Knapp 97% der Mieterinnen und Mieter in der Nördlichen Johannstadt möchten auch weiterhin in Dresden leben. Das sind Ergebnisse, wie sie ähnlich auch in Gorbitz und Prohlis erzielt werden. Die Stadt Dresden ist für die meisten Bürgerinnen und Bürger ein attraktiver Wohnstandort.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
Verbleibabsichten



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

Die meisten Probanden möchten auch künftig in der Nördlichen Johannstadt zu Hause sein. Nur 10,7% planen einen Wegzug aus dem Gebiet. Das sind knapp 10% Umzugsabsichten weniger als in Prohlis. Damit sind in der nächsten Zeit nur relativ wenige Wegzüge aus dem Fördergebiet zu erwarten, da solche Absichten meist über einen mehrjährigen Zeitraum geplant werden.

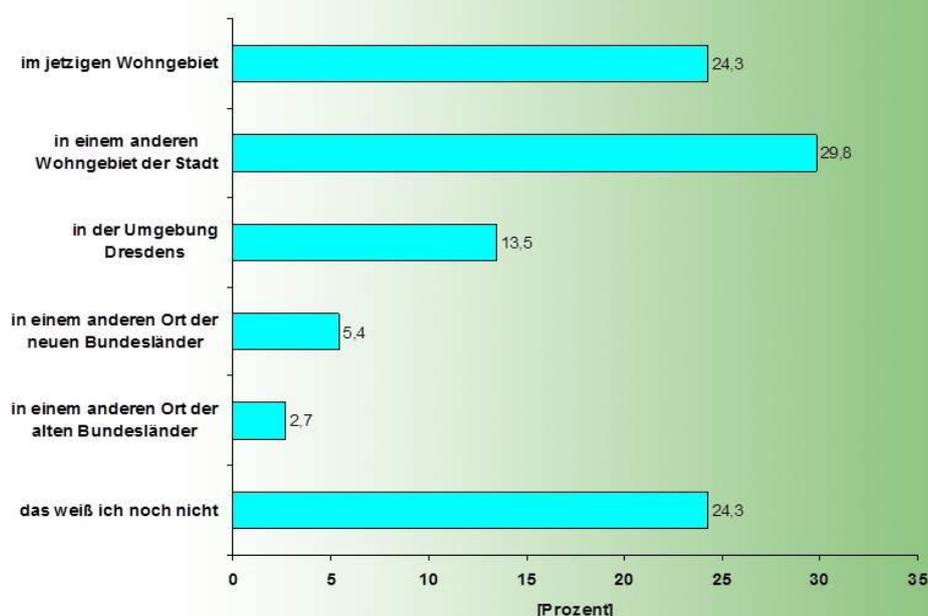
Die geringsten Wegzugsabsichten zeigen Mieterinnen und Mieter der WGJ. Von ihnen wollen alle in Dresden und 97% in der Nördlichen Johannstadt bleiben. Gagfah-Mieter wollen künftig zu 85% weiterhin im Fördergebiet leben, Mieter bei sonstigen Eigentümern stellen geringere Verbleibabsichten dar (78%). Ursache sind hier vor allem die Wohngemeinschaften, sowie eine jüngere Population mit höherer Mobilität.

Einen Auszug aus der Wohnung ziehen insgesamt knapp 14% der Befragten in Erwägung. Auch hier zeigen die Mieterinnen und Mieter der WGJ das geringste Interesse, aus ihrer Wohnung auszuziehen (4%). Offensichtlich ist es dem Vermieter gelungen, Wohnung und Wohnumfeld sehr gut auf die Bedürfnisse der Bewohnerschaft abzustimmen. Wer bei der Gagfah oder sonstigen Vermietern wohnt, plant eher einen Wohnungswechsel (22%).

Ein Viertel der Population mit Umzugswunsch hat noch keine genauen Vorstellungen darüber entwickelt, wo sich die neue Wohnung befinden soll. Ein weiteres Viertel möchte lediglich die Wohnung wechseln, jedoch im bisherigen Wohngebiet verbleiben. Knapp 30% der Bewohnerinnen und Bewohner mit Umzugswunsch zieht es in andere Dresdner Stadtteile, zum Beispiel nach Klotzsche oder Strehlen.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Wo soll sich Ihre neue Wohnung befinden?



3.3 Umzugsgründe

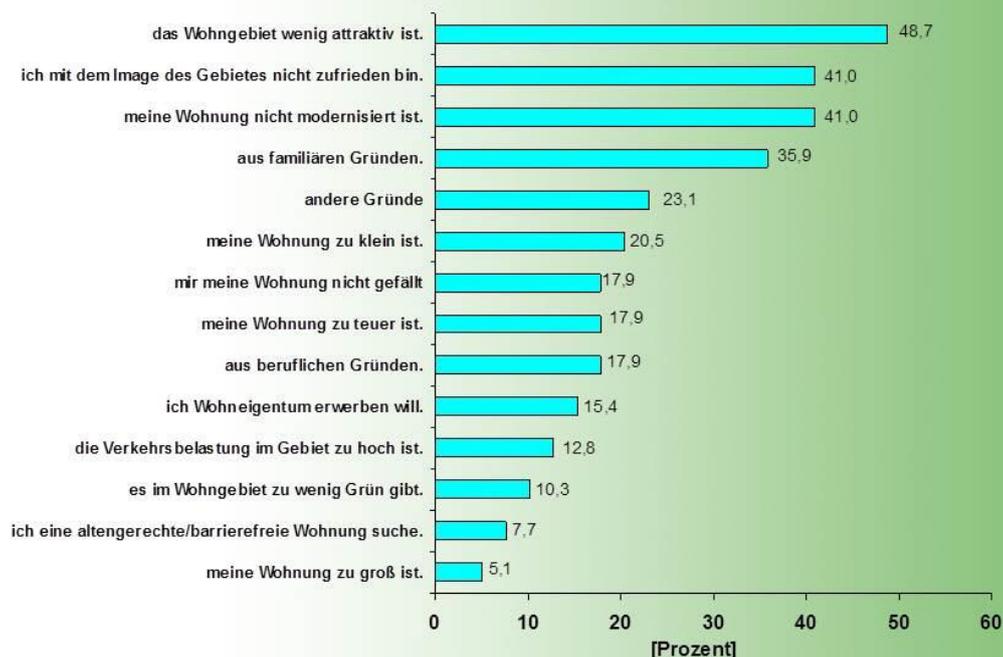
Umsugsmotive werden meist durch mehrere unterschiedliche Faktoren gestützt, bei der Beantwortung dieser Frage sind daher Mehrfachnennungen möglich. In der Nördlichen Johannstadt stehen an der Spitze der Gründe für einen Umzug die geringe Attraktivität des Wohngebietes und das nicht zufriedenstellende Image des Standortes. Diese Reihenfolge der Umsugsmotive wird ebenso in Prohlis dargestellt, wenngleich es dort mehr Umsugswillige gibt und sich noch mehr Bürgerinnen und Bürger für diese Merkmale entscheiden.

Eine stärkere Rolle als in Prohlis spielt in der Nördlichen Johannstadt die nicht modernisierte Wohnung. Familiäre Gründe für einen Wohnungswechsel bilden einen weiteren Schwerpunkt. Dabei ist die zurzeit bewohnte Wohnung eher zu klein als zu groß. Für 15% der geplanten Umsüge ist der Wunsch nach einem Eigenheim verantwortlich. Knapp 8% suchen eine alten- bzw. behindertengerechte Wohnung.

Als weitere Gründe für einen Umzug werden individuelle Probleme genannt, zum Beispiel zu viele Ausländer im Gebiet, Dreckecken, zu hohe Lautstärke, unangenehme Nachbarn.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 „Ich habe die Absicht die Wohnung zu wechseln, weil ...“



4. Wohnen in der Nördlichen Johannstadt

4.1 Wohnungsbestände

Im Jahr 2013 können in der Nördlichen Johannstadt insgesamt 3.356 Wohnungen registriert werden. Seit der Bebauung hat sich der im Fördergebiet befindliche Wohnungsbestand nur marginal verändert. Im Jahr 1999 waren im Bestand 3.390 Wohnungen gezählt worden. Die geringe Bestandsveränderung verweist auch auf nur geringfügig erfolgten Rückbau. Diese Entwicklung steht im Gegensatz zu den größeren Plattenbaugebieten Gorbitz und Prohlis. Mit dem stabilen Wohnungsbestand in der Nördlichen Johannstadt konnten auch Aus- und Umzüge am Standort vermieden werden.

Die überwiegende Mehrheit der Wohnungen des Gebietes (3.225) ist in den 70er Jahren des vorigen Jahrhunderts entstanden. 131 Wohnungen befinden sich in Gründerzeithäusern, die der Bombardierung Dresdens im 2. Weltkrieg überstanden haben, 10 Wohnungen wurden zwischen 1919 und 1945 gebaut. Die Hochhausbebauung aus den 70er Jahren dominiert den Wohnstandort daher deutlich und schafft eine besondere Bebauung in der Nähe der Innenstadt, die das Gebiet leicht erkennbar macht.

Die Gagfah und die WGJ besitzen die meisten Wohnungen im Fördergebiet.

Gagfah: 1.702 Wohnungen

WGJ: 1.560 Wohnungen

Sonstige Eigentümer: 94 Wohnungen

Die Gagfah-Wohnungen sind zum größten Teil noch unsaniert, zuweilen sind auch Teilsanierungen durchgeführt worden. Die unsanierten Hochhäuser beeinträchtigen das Stadtbild erheblich und werden von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern eher abwertend als „Platte“ identifiziert. Bei den sanierten Hochhäusern wird dieser Begriff nicht mehr genutzt. Im Eigentum der Gagfah befindet sich auch noch ein Gründerzeithaus, das nach Aussagen der Mieterinnen und Mieter aber verkauft werden soll.

Von den 1.702 Wohnungen der Gagfah befinden sich 755 im städtischen Belegungsrecht. Mit 44% ihres Wohnungsbestandes, der mit Belegungsrechten ausgestattet ist, hat die Gagfah in der Nördlichen Johannstadt einen höheren Belegungsrechtsanteil als in Gorbitz (33%).

Da sich die Gagfah zurzeit in einem Übernahmeprozess des Unternehmens befindet, können noch keine Aussagen über mögliche Strategien zur Entwicklung des Wohnungsbestandes im Fördergebiet gemacht werden. Damit ist frühestens in ein bis zwei Jahren zu rechnen. Für den Wohnungsstandort wäre eine Aufwertung des Gagfah-

Bestandes, wenigstens in Teilbereichen, jedoch eine wichtige Voraussetzung für die Gebietsentwicklung.

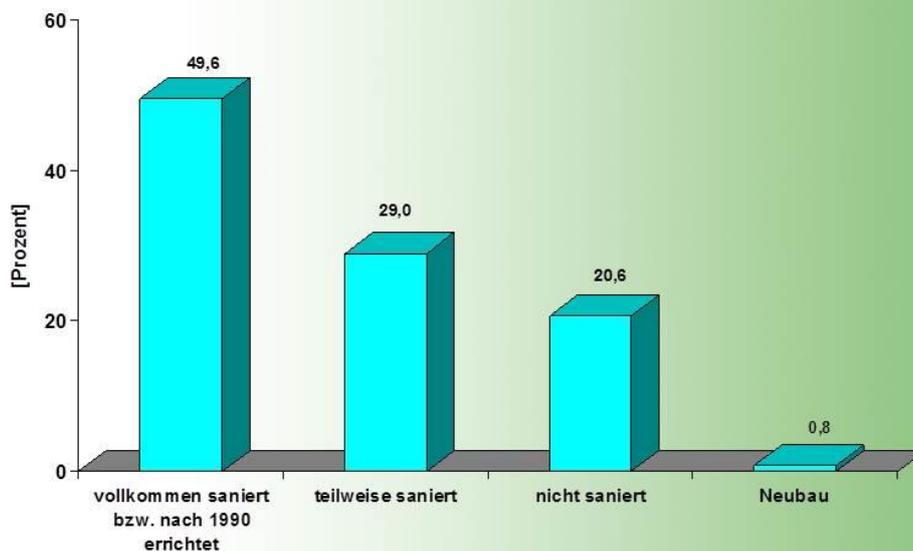
Häuser und Wohnungen der WGJ sind im Zeitraum von 1999 bis 2005 durchgängig saniert worden. Die Bestände sind gepflegt und entsprechen den Anforderungen der Mieterinnen und Mieter. Die Genossenschaft hat in diesem Gebiet in erheblichem Umfang investiert. In den nächsten Jahren wird die WGJ daher an diesem Standort nur wenig investieren, jedoch anpassende Bauarbeiten, zum Beispiel alten- und behindertengerechte Zugänge zu den Häusern (Reaktion auf Altersstruktur), durchführen.

Die wenigen Wohnungen im Gründerzeitbereich gehören unterschiedlichen Eigentümern, darunter sind auch einige Wohnungen der Deutschen Annington. Der Sanierungsgrad ist hier unterschiedlich, Bewohnerinnen und Bewohner gehen jedoch davon aus, dass in Kürze alles saniert und dementsprechend teuer sein wird. Da die kleine Insel mit Gründerzeitbebauung ein wichtiger Teil eines Stadtteilzentrums werden soll, ist die Beobachtung dieser Entwicklungen interessant.

Der Sanierungsgrad der Wohnungen im Fördergebiet insgesamt wird stark vom hohen Anteil der Gagfah-Wohnungen beeinflusst. So ist in der Nördlichen Johannstadt der Anteil voll sanierter Wohnungen höher als in Prohlis (44%) und Gorbitz (34%), aber auch der Anteil unsanierter Wohnungen übertrifft die beiden anderen Gebiete Soziale Stadt.

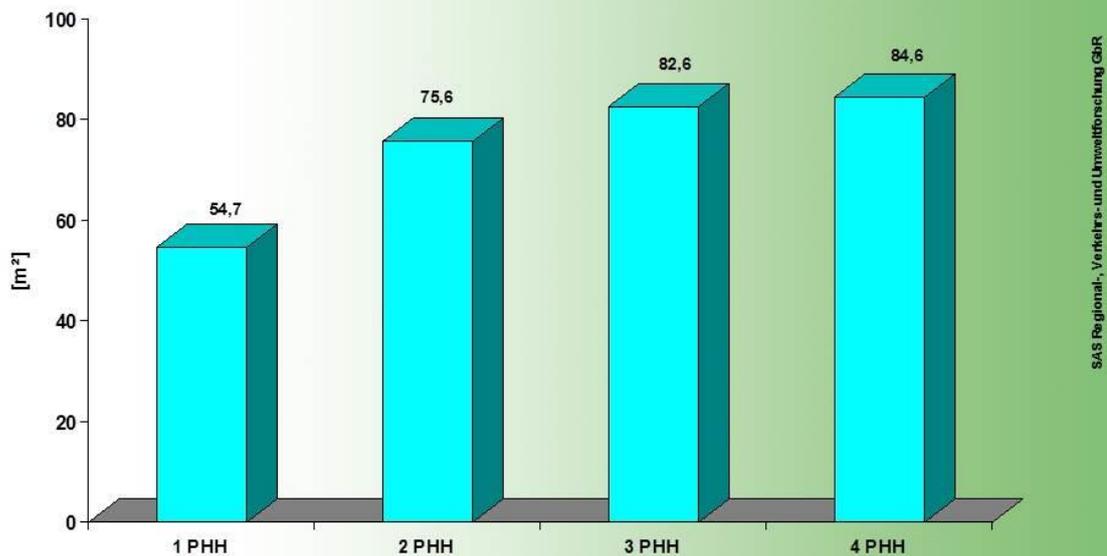


Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Sanierungsgrad der Wohnungen





Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Wohnfläche nach Haushaltgröße



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

In der Nördlichen Johannstadt sind Ein- bis Fünfraumwohnungen im Angebot. Die Zwei- bis Fünfraumwohnungen sind mit differenzierten Flächen verfügbar. So ergibt sich auch eine Differenzierung nach den Bedürfnissen der Mieterschaft. In den 10 geschossigen Häusern werden auch einige Wohnungen mit 114 Quadratmeter angeboten.

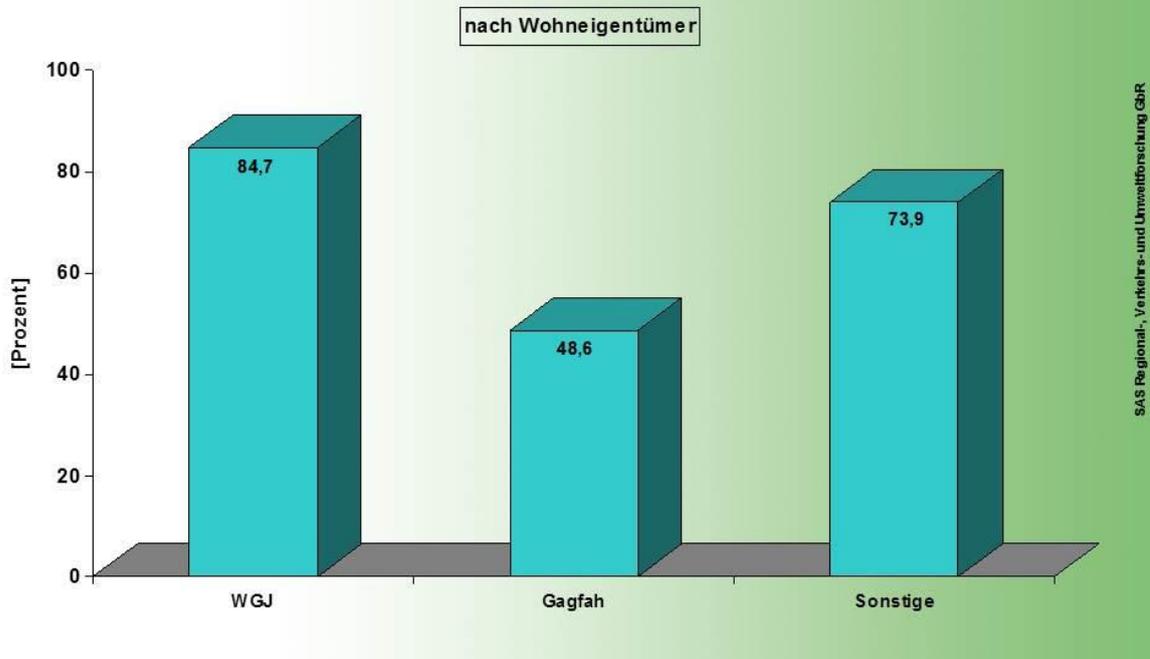
Die von der Wohnbevölkerung genutzte Wohnfläche pro Haushalt ist deutlich höher als in Prohlis. Eine Ursache hierfür ist die Mietpreisentwicklung. Verwitwet zum Beispiel ein Mitglied eines Zweipersonenhaushaltes, lohnt sich der Umzug in eine kleinere Wohnung kaum, da der Neupreis für die Vermietung kaum unter der jetzigen Bestandsmiete liegen wird.

4.2 Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen

Die eigene Wohnung hat für Bürgerinnen und Bürger einen hohen Stellenwert, oft ist im Zentrum der Bewertung von Lebensqualität. Ein großer Teil der Wohnbevölkerung in der Nördlichen Johannstadt verbringt viel Zeit zu Hause. Die meisten Bewohnerinnen und Bewohner der Nördlichen Johannstadt haben eine Wohnung gefunden, die weitgehend ihren Bedürfnissen und Möglichkeiten entspricht. Das Wohlbefinden in der in Bezug auf ihre Wohnung ist daher gut ausgeprägt. Die Bewohnerschaft des Fördergebietes fühlt sich in ihrem Domizil wohl. Dabei gibt es graduelle Unterschiede, die auf das Alter der



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 „Ich fühle mich in meiner Wohnung sehr wohl.“



Probanden, vor allem jedoch auf den Sanierungsgrad der Wohnungen zurückzuführen sind. Dies zeigt ein Vergleich der Bewertung des Wohlbefindens in der Wohnung von Mieterinnen und Mietern bei verschiedenen Wohneigentümern.

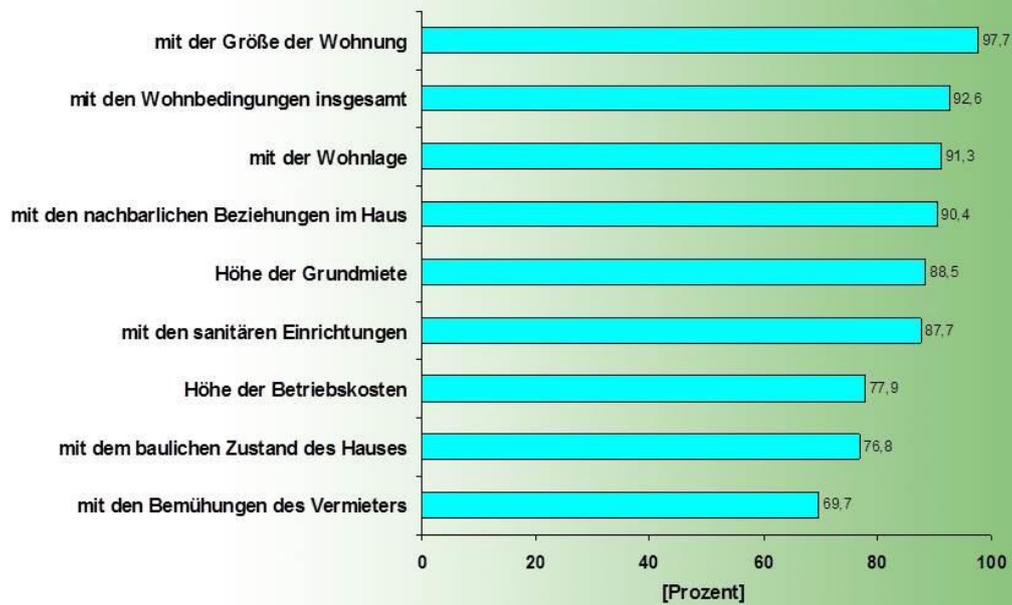
Generell ist die Zustimmung bei vielen Merkmalen der Wohnzufriedenheit bei der in der Nördlichen Johannstadt lebenden Population gut entwickelt. Zwar gibt es bei einigen Faktoren auch einen hohen Anteil eingeschränkter Zufriedenheit, vor allem bei den Mieterinnen und Mietern der Gagfah, in der Summe werden aber gute Ergebnisse erreicht, so dass Wohnen im Fördergebiet zu den Vorteilen des Gebietes zählt.

Die bewohnte Wohnungsgröße findet die höchste Akzeptanz bei der Wohnbevölkerung. 71% sind hier sogar vollkommen zufrieden. Offensichtlich entsprechen die differenzierten Wohnungsgrößen im Gebiet oft den Wünschen der Mieterschaft. Mit der Wohnlage (Wohngebiet, Umgebung) ist die Hälfte der Befragten voll zufrieden. Ablehnungen sind bei diesen Merkmalen selten.

Mit den nachbarlichen Beziehungen im Haus zeigt sich jeder 10. Proband unzufrieden. Grundmiete und Betriebskosten werden immer etwas kritischer betrachtet. Allerdings scheinen doch zunehmend viele Mieterinnen und Mieter zu erkennen, dass ihre Mietpreise im Vergleich zu anderen Stadtteilen verträglich sind. Jeder Fünfte ist aber unzufrieden mit den Betriebskosten, deren Anwachsen auch für einen Teil der Population zum Problem wird.



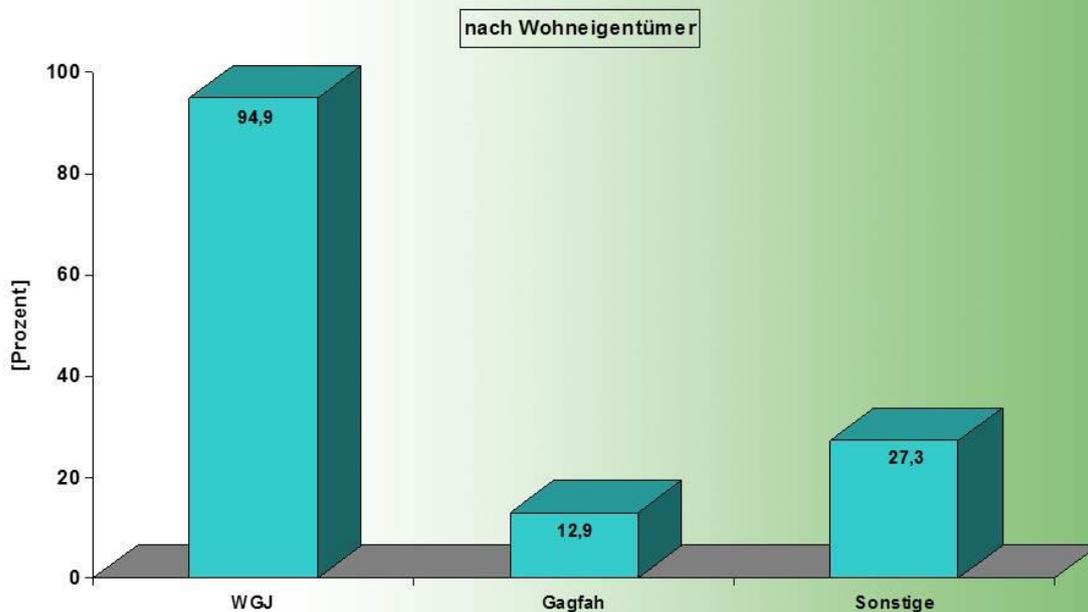
Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
Zufriedenheit mit den Wohnbedingungen
(„vollkommen zufrieden“ und „mit gewissen Einschränkungen“)



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
„Ich bin mit den Bemühungen des Vermieters sehr zufrieden.“



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

Die meisten kritischen Stimmen werden bei der Beurteilung des baulichen Zustandes des bewohnten Hauses und den Bemühungen der Vermieter um die Erhaltung des Hauses geäußert. In diesem Kontext zeigen sich wieder deutliche Unterschiede bei der Bewertung der jeweiligen Wohneigentümer.

Die WGJ profitiert bei diesen Bewertungen nicht nur von ihrem modernisierten Wohnungsbestand, sondern auch durch ausgeprägte Kundennähe.

Probleme, die die Wohnbevölkerung in Bezug auf ihre Wohnung darstellt, werden daher nur in sehr geringem Umfang von Mieterinnen und Mietern der WGJ benannt. Hier werden lediglich fehlende Parkplätze angeführt.

Die meisten Probleme nennt erwartungsgemäß die Mieterschaft der Gagfah. Folgende Themen stehen dabei im Mittelpunkt.

Bauliche Mängel in der Wohnung

Häufig verweisen die Probanden auf einen prinzipiellen Instandhaltungsrückstau bei den Wohnungen des Unternehmens. Dem Wohneigentümer wird eine zögerliche Mängelbeseitigung zugeordnet. Dabei werden auch viele Detailprobleme dargestellt, wie verschlissene Fußbodenbeläge, undichte Fenster, Schimmelbildung, Hellhörigkeit im Haus.

Ordnung und Sicherheit

Die Mieterinnen und Mieter beanstanden die Einbruchssicherheit in Haus und Wohnungen, berichten über Diebstähle. Mehrfach werden die mangelnde Ordnung im Haus und eine vermüllte Umgebung kritisiert.

Zusammenleben im Haus

Gestört fühlen sich die bei der Gagfah Wohnenden durch Lärm aus der Nachbarschaft aber auch durch die Präsenz „zu vieler“ Ausländer, die Schwierigkeiten haben, sich anzupassen.

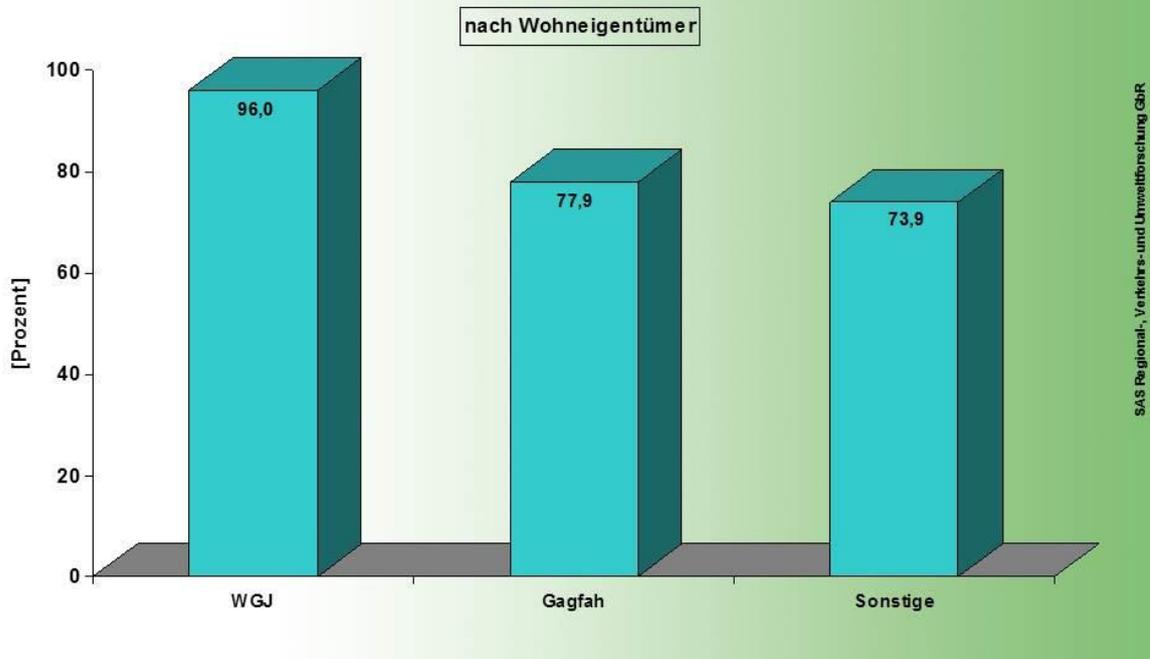
Mieten und Betriebskosten

Von Mietpreiserhöhungen sind nicht nur die Mieterinnen und Mieter der Gagfah, sondern auch ein Teil der bei sonstigen Wohneigentümern Wohnenden betroffen. Auch mit Blick auf die Mietpreisentwicklung in der Stadt insgesamt hat ein größerer Teil der Befragten Sorge um die Stabilität ihrer Mieten.

Insgesamt scheinen trotz einiger Einschränkungen im Hinblick auf die Wohnbedingungen die positiven Seiten des Wohnens in der Nördlichen Johannstadt deutlich zu überwiegen. 85% der Population würde so guten Freunden einen Zuzug in ihr Wohngebiet empfehlen. Die Unterschiede nach Wohneigentümern bleiben auch hier bestehen.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 „Ich würde guten Freunden empfehlen, eine Wohnung in der Johannstadt zu mieten.“



4.3 Mieten im Fördergebiet

In vielen deutschen Großstädten ist seit Jahren ein stetes Wachstum der Wohnbevölkerung zu beobachten. Der Trend „Zurück in die Stadt“ hat längst die Umlandwanderungen abgelöst. Arbeitsplätze aber auch eine gut ausgebaute technische, soziale und kulturelle Infrastruktur in hoher Dichte ziehen die Menschen in die Stadt. Hinzu kommt ein neuer Lebensstil der auf kurze Wege im Alltag und Vielfältigkeit in der Freizeit orientiert ist. Vor allem die Großstädte, die diese Angebote machen können, wachsen. Mit dem Bevölkerungszuwachs wächst der Druck auf dem Wohnungsmarkt.

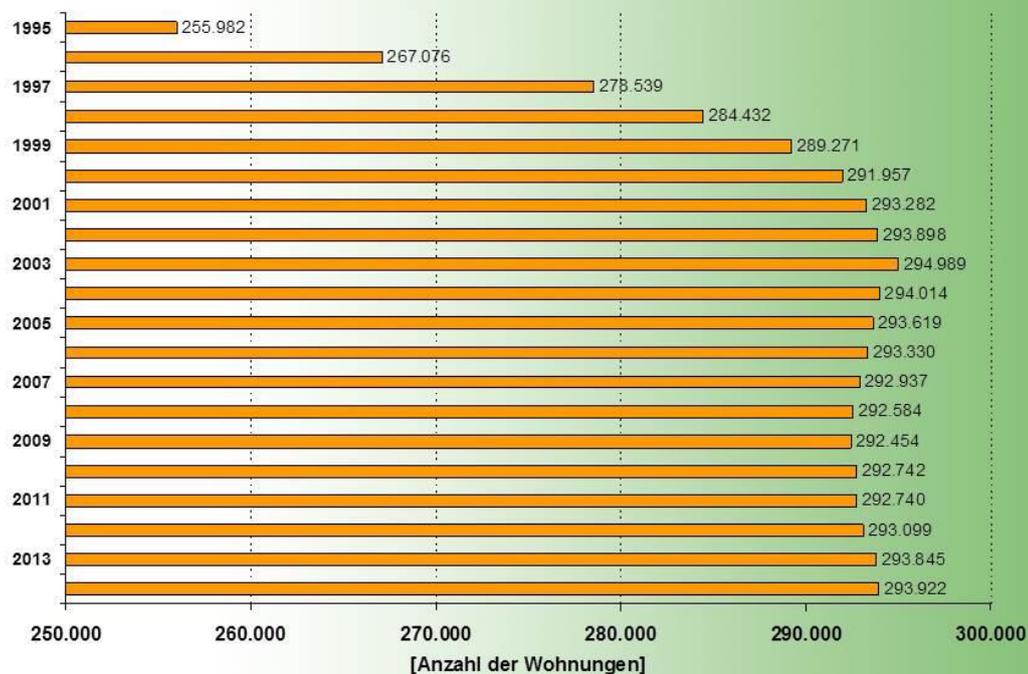
Gleichzeitig haben sich in den letzten Jahren die Baupreise erheblich verteuert. Hierzu tragen vor allem neue Gesetze, wie die energetische Modernisierung, aber auch der enger werdende Grundstücksmarkt bei.

Dresden ist eine wachsende Stadt. Durch Abwanderungen, vor allem in den 90er Jahren war ein erheblicher Überhang an Wohnungen entstanden. Diese Situation ermöglichte günstige Mieten und fast alle Bevölkerungsgruppen waren in der Lage, sich die individuell gewünschte Wohnung zu suchen. Große Leerstände bei den Wohnungen veranlassten die Stadt das Stadtumbauprogramm Ost in Anspruch zu nehmen und mehrere Tausend Wohnungen zur Konsolidierung des Wohnungsmarktes abzureißen. Da die Ausgangslage nur geringe Anreize zum Bau neuer Wohnungen gab, wurden zeitweilig mehr Wohnungen abgerissen als neu gebaut.



Entwicklung des Wohnungsbestands in Dresden

(Quelle: Kommunale Statistikstelle)



SAS Regional, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

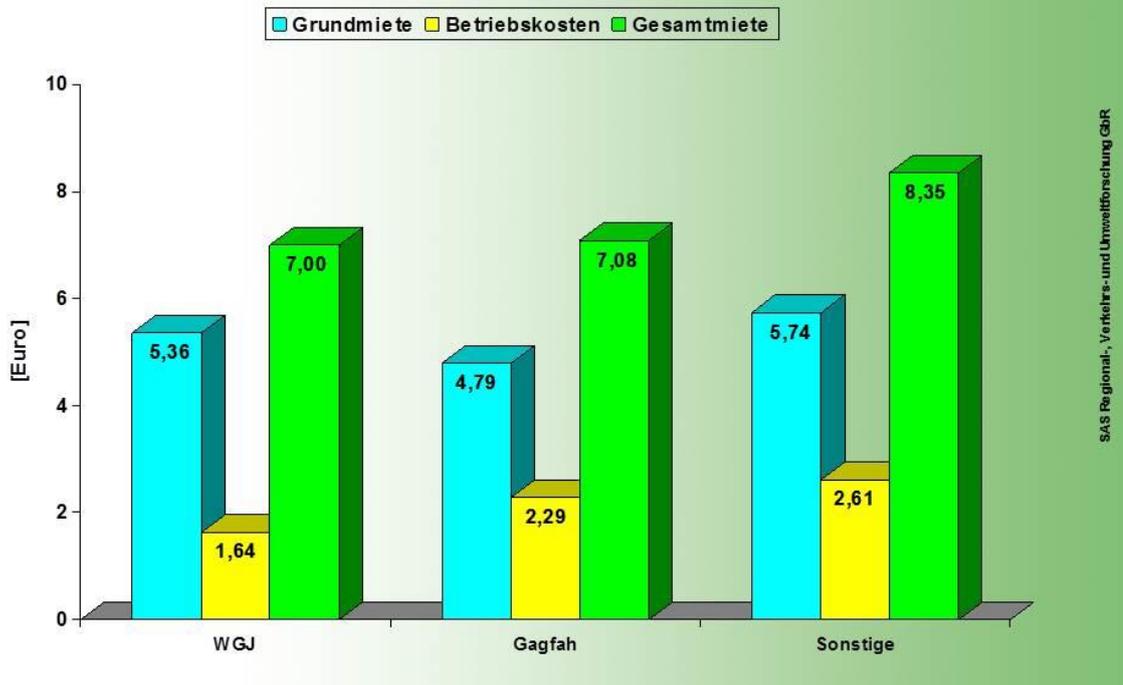
Sowohl der Bevölkerungszuwachs als auch die fehlende quantitative Entwicklung des Wohnungsbestandes haben in der Landeshauptstadt dazu beigetragen, Wohnraumangebote immer mehr zu verknappen. Es zeigte sich auch bald, dass durch Abriss auf der einen Seite und erhebliche Sanierung/Modernisierung im Bestand, die Anzahl preisgünstiger Mietwohnungen immer geringer wurde. Erst 2013 wuchs der Wohnungsbestand in der Stadt wieder an. Es wird jetzt rege gebaut, jedoch vor allem Eigentumswohnungen und Mietwohnungen im preisintensiven Segment. Die Durchschnittsmieten (Bestand) in der Stadt sind so in den letzten Jahren beschleunigt gestiegen. Im Jahr 2006 wurde in Dresden eine durchschnittliche Miete von 4,75 Euro pro Quadratmeter erzielt, bis zum Jahr 2011 stiegen die Grundmieten auf 5,28 Euro, im Jahr 2013 wurden bereits 5,70 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Während bei Bestandsmieten die Entwicklung noch moderat erscheint, werden neuvermietete Wohnungen erheblich teurer. Bei Neubau geht man von Mieten zwischen 8,00 und 10,00 Euro pro Quadratmeter aus.

Ein großer Teil der Dresdnerinnen und Dresdner ist jedoch auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen. Es ist daher absehbar, dass die öffentliche Diskussion um Probleme der Mietpreisentwicklung längere Zeit anhalten wird, dazu gehört auch das Thema der Neugründung einer städtischen Wohnungsgesellschaft.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Mietkosten nach Wohneigentümer



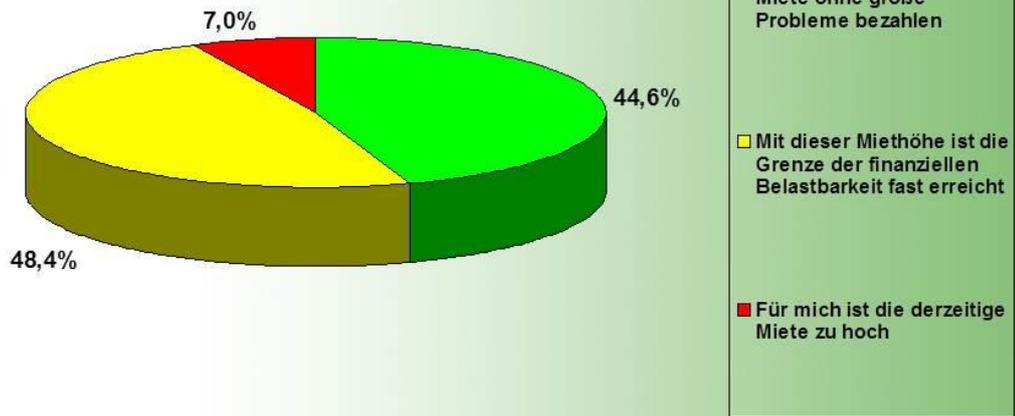
Das Fördergebiet Nördliche Johannstadt gehört zu jenen Stadtteilen Dresdens, in denen noch umfänglich verträgliche Mietpreise angeboten werden. Allerdings ist auch hier mit Mietsteigerungen zu rechnen, die sich aus den Möglichkeiten des aktuellen Mietspiegels der Stadt, aber auch aus gestiegenen Kosten für Instandhaltungsmaßnahmen ergeben. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wird dieser Anstieg jedoch, wie bisher, eher moderat sein. Die preiswertesten Mieten bietet derzeit die Gagfah an, am teuersten ist das Wohnen bei sonstigen Wohneigentümern.

Der Vorsprung, den hier die Gagfah gegenüber der WGJ mit geringeren Mieten erzielt, wird jedoch bei der Gesamtmiete wieder ausgeglichen. Mieterinnen und Mieter der WGJ scheinen damit privilegiert, da sie nicht nur eine erschwingliche Miete zahlen, sondern auch das beste Preis-Leistungsverhältnis (sanierter/modernisierter Wohnraum) in Anspruch nehmen können. Diese Vorteile der Genossenschaften zeigen sich auch in Prohlis und Gorbitz.

Für die meisten Mieterinnen und Mieter des Fördergebietes ist die gegenwärtig zu zahlende Miete noch bezahlbar. Etwa 45% von ihnen können ihre Miete ohne finanzielle Probleme zahlen, 48% müssen bereits auf eine mögliche Belastungsgrenze aufmerksam machen. Für 7% der Probanden ist der derzeitige Mietpreis schon zu hoch. Eine zu hohe Mietbelastung betrifft vor allem Mieterinnen und Mieter der Gagfah.



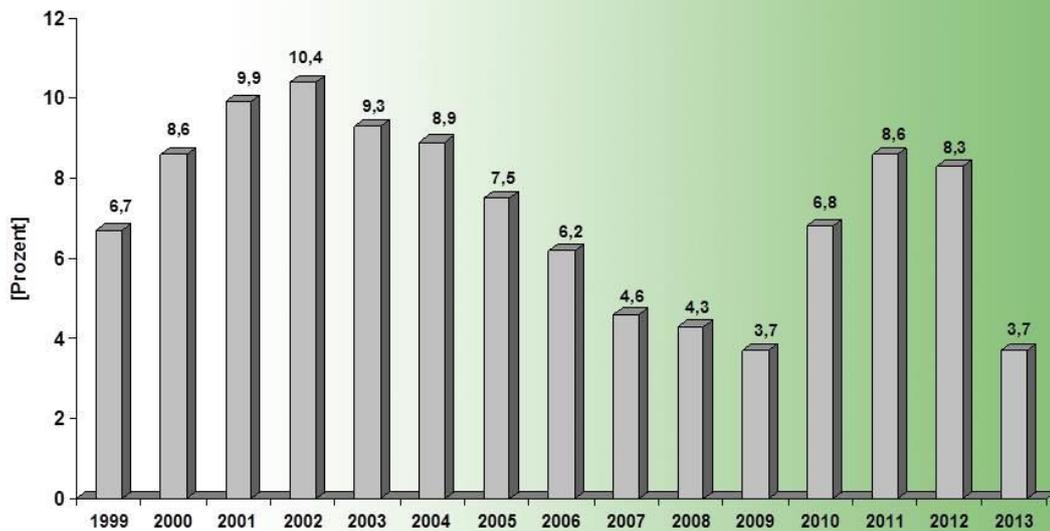
Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Bezahlbarkeit der Miete



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Entwicklung des Wohnungsleerstandes (Quelle: Kommunale Statistikstelle)



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

Die im Vergleich mit anderen Stadtgebieten moderate Mietpreisgestaltung in der Nördlichen Johannstadt hat auch hier zu einer Verknappung des Wohnraumangebotes geführt. Dies zeigt die Entwicklung des Leerstandes von Wohnungen. In den Vorjahren war ein kleinerer Teil der Wohnungen am Standort sanierungsbedingt leer stehend. Im Jahr 2013 beträgt der Leerstand noch 3,7%. Das bedeutet, dass kaum noch Wohnungsangebote vorhanden sind.

4.4 Nachbarschaftsbeziehungen

Die Ausprägung der Nachbarschaftsbeziehungen an einem Wohnstandort ist ein wichtiger Indikator für das Zusammenleben der Menschen und die Lebensqualität. Intakte Nachbarschaften erhöhen das Wohlbefinden im Haus und im Gebiet, schaffen Kommunikationsmöglichkeiten auch für Singlehaushalte und fördern die Information über Geschehnisse am Wohnstandort. Gute Nachbarschaften tragen auch zur sozialen Kontrolle bei und verbessern das Sicherheitsgefühl.

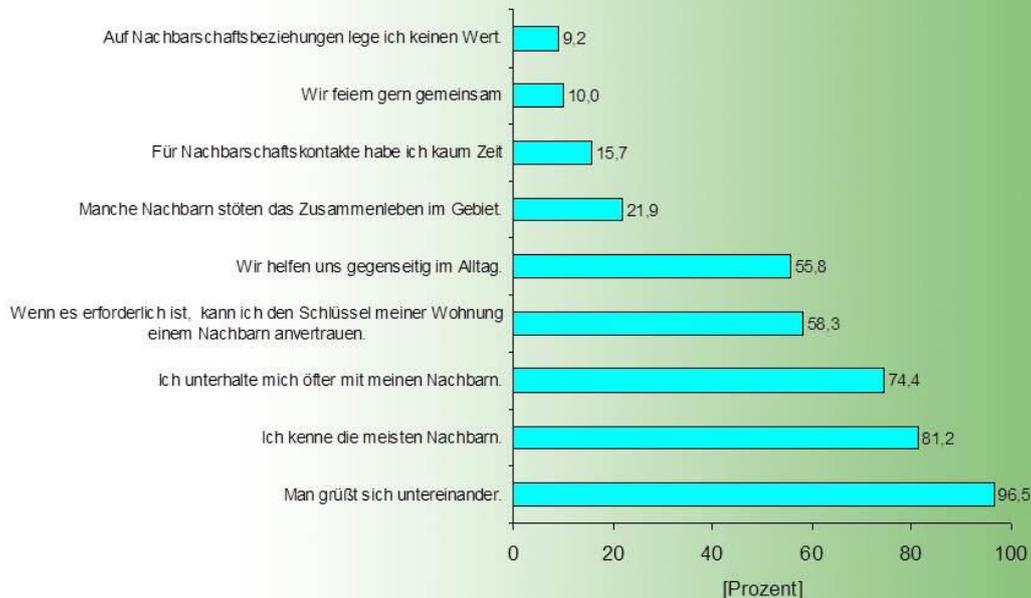
Es kann vorausgesetzt werden, dass die drei benannten Milieugruppen des Gebietes schon aus räumlichen Gründen (Wohnsitz) vor allem untereinander Nachbarschaftsbeziehungen pflegen. Das jeweilige Milieu prägt dann auch die Formen der Beziehungen untereinander und die Intensität nachbarlichen Zusammenlebens.

Insgesamt 9% der Probanden legen keinen Wert auf nachbarliche Beziehungen. Das sind etwa so viele wie in Prohlis. Wie auch alle anderen Dresdner verhalten sich die Bewohnerinnen und Bewohner der Nördlichen Johannstadt höflich untereinander. Fast alle grüßen sich. Mehr als 80% kennen die meisten Nachbarn. Fast drei Viertel der Mieterinnen und Mieter im Gebiet unterhalten sich oft mit der Nachbarschaft. Viele finden so eine gemeinsame Kommunikationsebene und zeigen Interesse füreinander.

Gegenseitige Hilfe im Alltag ist ebenso wie die Weitergabe des Wohnungsschlüssels bei Bedarf ein Zeichen des Vertrauens zu den Nachbarn. Beide Werte sind in den letzten Jahren allgemein geringer geworden, da auch vielfältige kommerzielle Angebote für Hilfsleistungen genutzt werden können. In der Nördlichen Johannstadt finden sich diese aktiven Formen des Zusammenlebens aber noch häufig. Insbesondere bei der WGJ verlässt sich die Mieterschaft gerne auf Nachbarschaftshilfe. So helfen sich hier drei Viertel der Population im Alltag, während es bei den Gagfah- Mieterinnen und Mietern nur 45% sind. Wer bei sonstigen Eigentümern wohnt nutzt Nachbarschaftshilfe nur zu 36%. Ähnlich sind die Unterschiede ausgeprägt, wenn nach dem Anvertrauen des Wohnungsschlüssels gefragt wird. Hier sind es bei der WGS 78%, bei den sonstigen Eigentümern 55% und bei der Gagfah 44% der Bewohnerinnen und Bewohner, die dieses Vertrauen zum Ausdruck bringen.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Nachbarschaftsbeziehungen



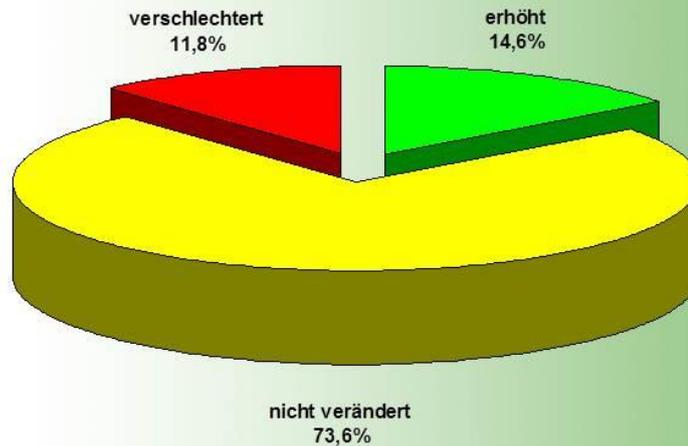
Jeder fünfte Befragte fühlt sich durch Nachbarn gestört. Dieses Negativmerkmal der Nachbarschaftsbeziehungen äußern die bei der Gagfah und bei sonstigen Vermietern Wohnenden fast gleichauf zu einem Drittel, während die Population, die bei der WGJ lebt hier nur mit 7% Probleme darstellt.

Generell ist die Beziehung der Nachbarn untereinander bei nahezu allen Faktoren in der Nördlichen Johannstadt besser und intensiver ausgeprägt als in Prohlis. Vor allem in den Wohnungsbeständen der WGJ finden wir intakte Nachbarschaftsverhältnisse vor. Ursachen hierfür sind die lange Wohndauer der Mieterinnen und Mieter, das Alter dieser Gruppe, die relativ homogene Zusammensetzung der Mieterschaft und ein Lebensstil, der gute Nachbarschaftsbeziehungen integriert, die dann auch ein Charakteristikum dieses Milieus darstellt.

Bewohnerinnen und Bewohner der Gagfah und sonstiger Vermieter rekrutieren sich nicht aus ähnlichen Altersgruppen, haben unterschiedliche Probleme und erleben mehr Fluktuation im nachbarlichen Umfeld. Jüngere Gruppen suchen auch häufiger soziale Kontakte in anderen Räumen. Viele Mieterinnen und Mieter bei der Gagfah haben überdies umfangreiche Probleme mit ihrer konkreten Lebenslage, die den Blick auf die Nachbarschaft in den Hintergrund treten lassen. Der relativ große Anteil von Probanden, die sich durch Nachbarn gestört fühlen ist charakteristisch für Gebiete mit erheblichen sozialen Problemen.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Die Attraktivität des Wohngebietes hat sich in den letzten 3 Jahren...



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

5. Lebensqualität im Wohngebiet

5.1. Entwicklung der Attraktivität des Wohngebietes

In der Nördlichen Johannstadt hat es in den vergangenen drei Jahren nur wenige Veränderungen gegeben. Anliegen der Etablierung des Städtebauförderprogramms Soziale Stadt ist es daher auch, sowohl die städtebauliche Gestaltung des Standortes als auch technische und soziale Infrastruktur so zu entwickeln, dass eine Annäherung an andere Stadtgebiete erfolgt. Dennoch sehen auch heute fast 15% der Probanden eine positive Attraktivitätsentwicklung im Stadtteil. Fast 12% konstatieren aber zugleich eine Verschlechterung der Situation.

Im Detail gibt es aber nur wenige Hinweise auf Verbesserungen im Gebiet. Zustimmung gibt es für den Zustand der Wohnhäuser (15%), die Einkaufsmöglichkeiten (12%) und die Pflege der Außenanlagen (10%). Verschlechterungen werden vor allem bei dem Zustand der Straßen und Gehwege (28%), der Sicherheit vor Kriminalität (22%) und dem sozialen Klima im Gebiet (19%) gesehen. Mit diesen Aussagen kann zunächst die Ausgangssituation 2014 bestimmt werden. Es muss geprüft werden, welche Entwicklung in den nächsten Jahren erfolgt. Aufmerksamkeit sollte vor allem auf die Entwicklung des Sicherheitsgefühls und des sozialen Klimas am Standort gerichtet werden. Beide Faktoren haben große Bedeutung für die Attraktivität des Gebietes, sein Image und die Lebensqualität der Wohnbevölkerung.

5.2 Zufriedenheit mit den Lebensbedingungen in der Nördlichen Johannstadt

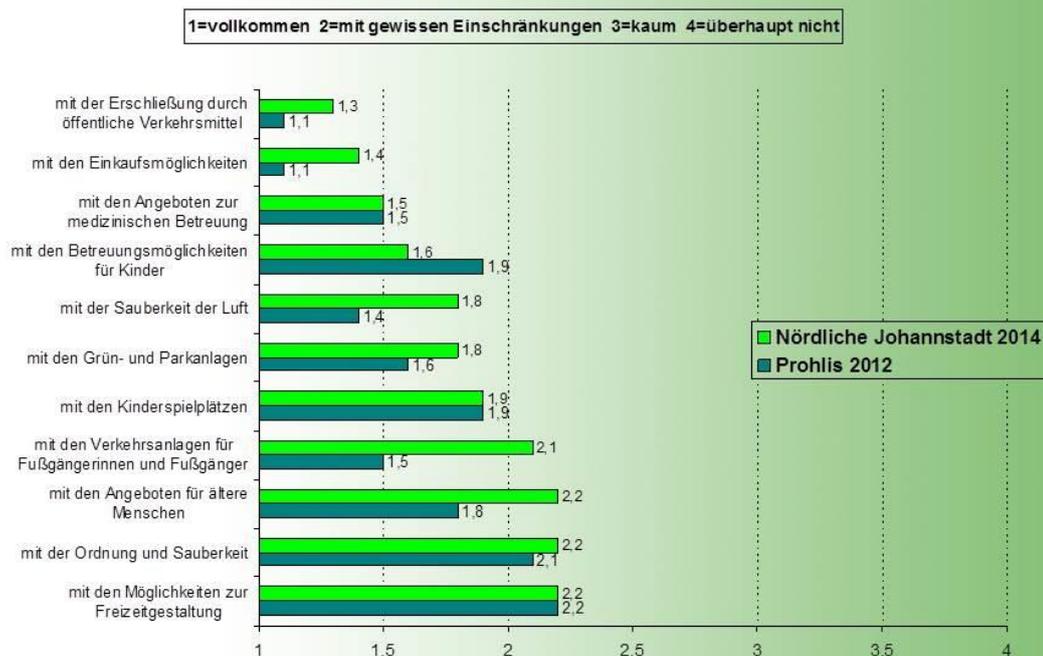
Um die Zufriedenheit der Bürgerinnen und Bürger mit einzelnen Merkmalen der Lebensbedingungen im Wohngebiet zu erfassen, wurden 22 einzelne Faktoren den Probanden zur Bewertung vorgelegt. Vier Antwortmöglichkeiten von vollkommen zufrieden bis überhaupt nicht zufrieden standen zur Verfügung. Dargestellt wird der erreichte Mittelwert.

Prinzipiell werden bereits viele Merkmale der Zufriedenheit mit den Lebensbedingungen positiv bewertet. Die Rangreihe wird angeführt von der Verkehrserschließung durch öffentliche Verkehrsmittel. Offensichtlich werden hier auch keine größeren Veränderungen gewünscht. Hohe Zufriedenheit wird auch bei der Beurteilung der Einkaufsmöglichkeiten deutlich, obwohl es in diesem Bereich auch Wünsche zur Erweiterung des Angebotes gibt.

Viel Zustimmung erfahren auch die Angebote medizinischer Betreuung (Uniklinikum etc.) sowie die Betreuungsmöglichkeiten für Kinder. Geschätzt wird ebenso die Sauberkeit der Luft, Grün- und Parkanlagen und Kinderspielplätze. Bei einigen wichtigen Faktoren, wie der Zufriedenheit mit Grün- und Parkanlagen und der baulichen Gestaltung des Gebietes muss allerdings konstatiert werden, dass die Zufriedenheit in Prohlis stärker ausgeprägt ist. In diesem Fördergebiet lässt sich eine anhaltend positive Entwicklung der Bewertung von Lebensbedingungen im Gebiet seit der Etablierung des Förderprogramms Soziale

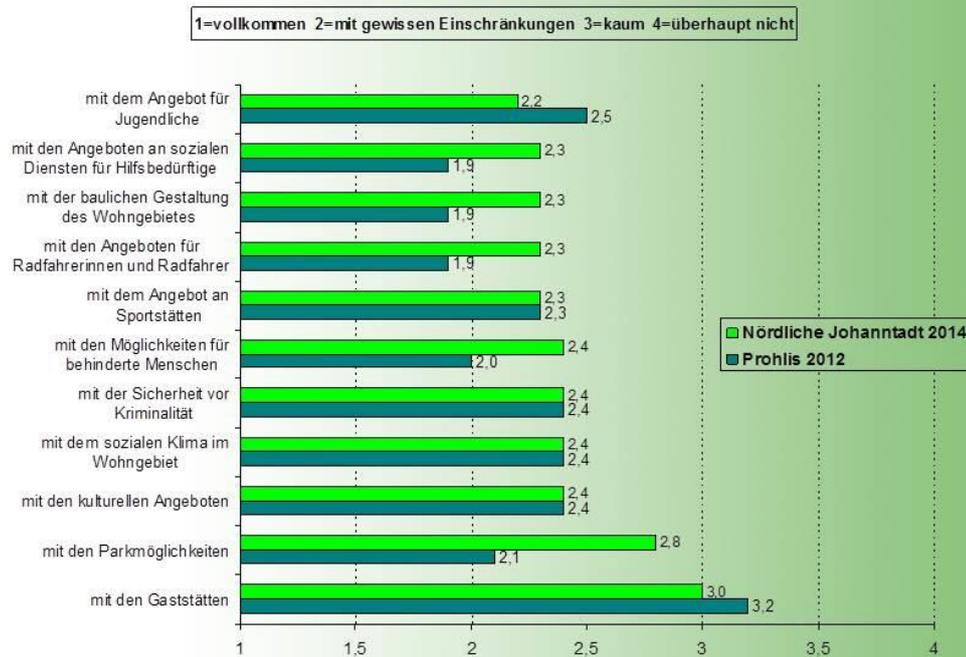


Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Zufriedenheit mit den Lebensbedingungen im Wohngebiet (I)





Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Zufriedenheit mit den Lebensbedingungen im Wohngebiet (II)



Stadt im Jahr 2000 nachvollziehen. Eine ähnliche Entwicklung soll auch in der Nördlichen Johannstadt angestrebt werden.

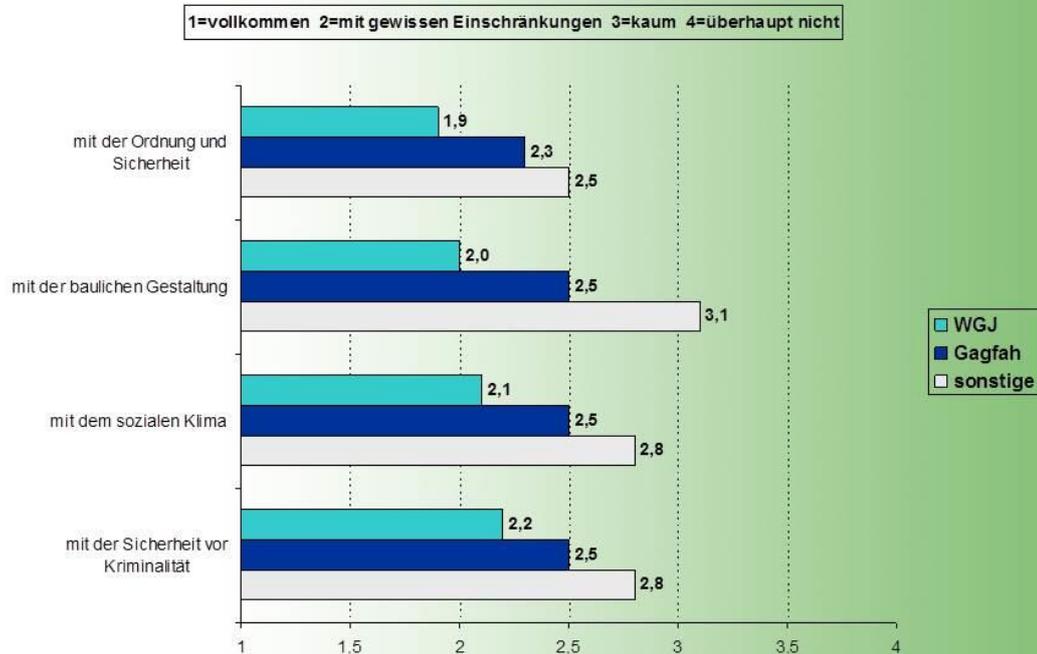
Auch einige Merkmale der Verkehrssituation innerhalb des Fördergebietes werden in der Nördlichen Johannstadt nicht so günstig beurteilt wie in Prohlis. Das betrifft vor allem die Parkmöglichkeiten im Gebiet, die Verkehrsanlagen für Fußgänger und das Angebot für Radfahrer.

Ebenfalls finden Angebote für ältere Menschen weniger Akzeptanz als in Prohlis. Das trifft auch für die Möglichkeiten, die für behinderte Menschen zur Verfügung stehen und die Angebote sozialer Dienste am Standort zu. Der Vergleich mit dem Fördergebiet Prohlis macht auf teilweise erhebliche Defizite in der Nördlichen Johannstadt aufmerksam, die die Attraktivität des Gebietes mindern und die Lebensqualität einschränken. Es zeigt sich auch vielfach, dass bislang der hohe Anteil älterer Bürger, die im Gebiet leben, zu wenig berücksichtigt wurde.

Die bauliche Gestaltung des Wohngebietes wird, ebenso wie die Ordnung und Sauberkeit im Gebiet am meisten von denjenigen geschätzt, die bei der WGJ wohnen. Ihr Areal zeichnet sich nicht nur durch den modernisierten Wohnungsbestand aus sondern ist auch der gepflegteste Teilraum. Die größte Unzufriedenheit mit der baulichen Gestaltung des Standortes zeigt die Population, die bei sonstigen Vermietern wohnt. Diese Gruppe kritisiert auch am häufigsten den unsanierten Wohnungsbestand der Gagfah.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Zufriedenheit mit ausgewählten Lebensbedingungen im Wohngebiet (nach Wohneigentümer)



Das soziale Klima und die Sicherheit vor Kriminalität im Wohngebiet sind Zufriedenheitsindikatoren, die in Prohlis und in der Nördlichen Johannstadt gleichermaßen zurückhaltend bewertet werden. Das aufgezeigte Niveau charakterisiert soziale Problemgebiete. Auch hier verhalten sich Mieterinnen und Mieter der WGJ am wenigsten distanziert. Die meisten von ihnen wohnen in einiger Entfernung zu den Gagfah-Blöcken, in denen vor allem die Haushalte mit vielfältigen sozialen Problemlagen leben und haben auch innerhalb des Gebietes nur geringen Kontakt zu diesen Gruppen. In den WGJ-Häusern ist das soziale Klima weitgehend intakt. Darüber hinaus ist für Häuser und Wohnungen der WGJ ein hohes Maß an Einbruchssicherheit hergestellt worden.

Auch bei den Faktoren soziales Klima und Sicherheit vor Kriminalität sind die Bewohnerinnen und Bewohner, die überwiegend in den Gründerzeitwohnungen am Böhnischplatz angesiedelt sind, am wenigsten mit der gegenwärtigen Situation in diesen Bereichen zufrieden. Das soziale Umfeld entspricht bei vielen Haushalten nicht der Vorstellung, wie man leben möchte.

Die Verbesserung des sozialen Klima und der Sicherheit vor Kriminalität muss bei allen Maßnahmen, die im Fördergebiet angestrebt werden eine wichtige Rolle spielen. Eine wesentliche Voraussetzung hierfür ist auch die Vermeidung weiterer Verdichtung sozialer Probleme. Das bedeutet auch, dass der Anteil sozial schwieriger Gruppen im Wohngebiet nicht erhöht werden sollte. Gleichmaßen sollte es ein gebietstypisches Konzept für die Ansiedlung von Asylbewerbern und deren Integration geben. Damit würden sich die

Möglichkeiten erhöhen, positiven Einfluss auf die Entwicklung des sozialen Klimas vor Ort zu nehmen.

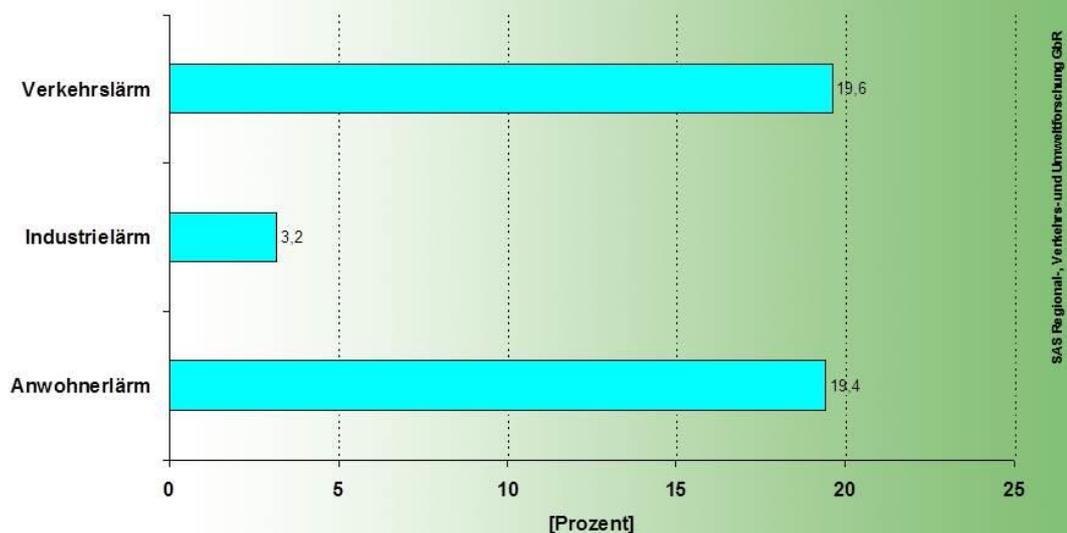
5.3 Lärmbelastungen im Gebiet

Die im Fördergebiet durch die Wohnbevölkerung wahrgenommene Lärmbelastung ist relativ gering. Allerdings fühlt sich fast jeder fünfte Proband durch Lärm belastet. In der Summe können aber die meisten Bewohnerinnen und Bewohner über eine ruhige Wohnlage berichten. Industrielärm spielt im Gebiet kaum eine Rolle. Hier werden in der Regel lediglich Bauarbeiten registriert. Verkehrslärm belastet oft nur zeitweilig an der Pfortenhauer Straße. Es wird aber auch Unruhe durch Parksuchverkehr festgestellt. In diesem Zusammenhang werden auch Besucher des Gerichtes und des Flohmarktes erwähnt.

Anwohnerlärm wird in sozialen Problemgebieten häufiger bemerkt als in anderen Stadtgebieten. In Prohlis benennen zum Beispiel 34% der Bewohnerinnen und Bewohner diese Lärmart als Problem. In der Nördlichen Johannstadt geht es diesbezüglich etwas leiser zu. Am meisten klagen Befragte über Anwohnerlärm, die bei sonstigen Vermietern leben.

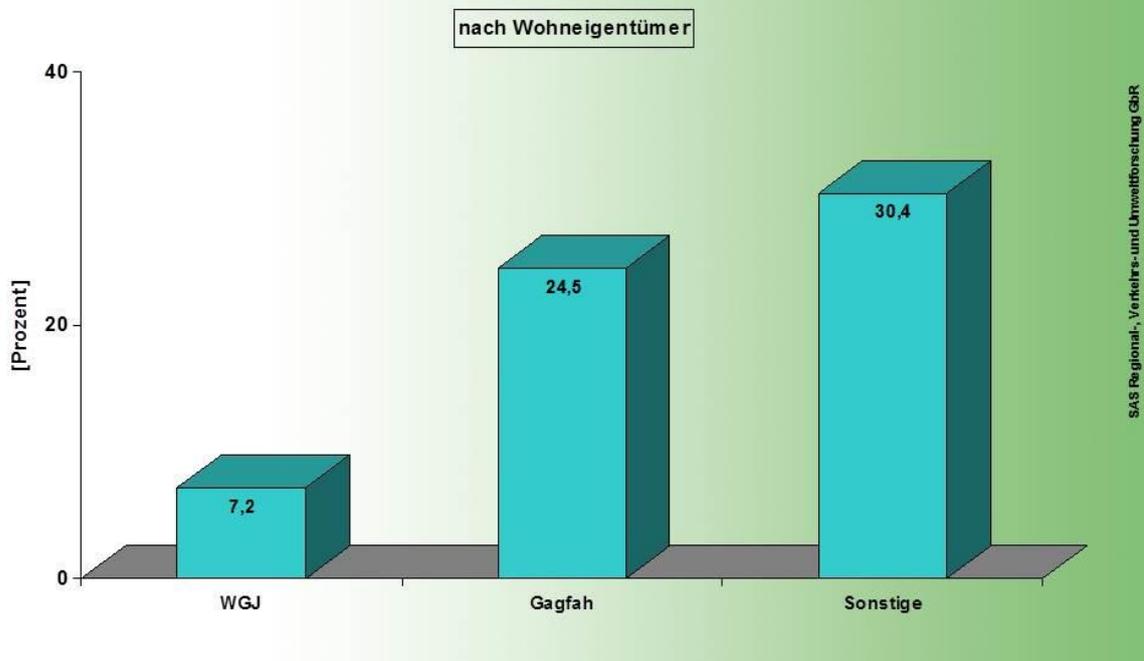


Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Starke und sehr starke Lärmbelastung





Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Sehr starke und starke Belastung durch Anwohnerlärm



5.4 Räumliche und zeitliche Nutzung des Wohngebietes

Die Wohnbevölkerung der Nördlichen Johannstadt kann innerhalb des Gebietes bereits jetzt viele Einrichtungen nutzen, die zur Gestaltung des Alltages erforderlich sind. So ist eine gute Versorgung für die Kinder mit Kindertagesstätten und Schulen gegeben. Auch die Einkaufsmöglichkeiten des Standortes werden von den Bewohnerinnen und Bewohnern geschätzt und häufig genutzt. Das trifft auch auf Ärzte und Banken zu.

Jeder fünfte Erwerbstätige hat auch einen Arbeits-/Ausbildungsplatz in der Johannstadt gefunden. Anders als in Gorbitz bieten hier das Wohngebiet und dessen Umgebung viele Möglichkeiten, Arbeitsplätze zu finden. Insofern scheint prinzipiell eine gute Ausstattung des Wohngebietes mit der wichtigsten sozialer Infrastruktur gegeben. Eine Ausnahme zeigt sich bei den Gaststätten. Hier bietet die Nördliche Johannstadt nur ein sehr mageres Angebot.

Trotz der geäußerten Zufriedenheit mit den Einkaufsmöglichkeiten und der häufigen Nutzung vorhandener Einrichtungen würde die Bewohnerschaft gerne eine Erweiterung des Angebotes sehen. Folgende Wünsche werden hier genannt:

An erster Stelle der Wunschliste steht ein Drogeriemarkt. Das Fehlen dieser Einrichtung wird sehr oft und einhellig beklagt (74x). Weitere Wünsche im Bereich des Handels werden in geringerem Umfang benannt. Kleine Läden mit unterschiedlichen Angeboten



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Nutzung von Einrichtungen im Wohngebiet (%)

Einrichtung	Johannstadt	Stadtzentrum	Übriges Stadtgebiet	Außerhalb der Stadt
Arbeit/Ausbildung	21,2	11,1	58,6	9,1
Einkaufseinricht. d. tgl. Bedarfs	93,1	2,3	4,6	0,0
Kindertagesstätte	91,9	2,7	5,4	0,0
Schule	70,7	9,8	17,1	2,4
Bank/Sparkasse	76,8	7,5	15,4	0,3
Behandelnde Ärztin/ Behandelnder Arzt	76,7	3,9	18,3	1,1
Zahnärztin/ Zahnarzt	67,1	5,5	23,9	3,5
Bevorzugte Gaststätte	9,6	17,0	69,1	4,3

SAS Regional, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

würden gut angenommen werden. Explizit genannt werden Textil-/Modegeschäfte, Schuhgeschäfte und Elektro- sowie Haushaltswaren. Auch ein Bio-Laden wird mehrfach aufgeführt. Einige Bewohnerinnen und Bewohner können sich auch ein Kaufhaus, mehr Supermärkte und einen Baumarkt vor Ort vorstellen. Positiv gesehen wird auch ein Wochenmarkt.

Weniger dringende Wünsche gibt es im Dienstleistungsbereich. Hier fehlen den Einwohnerinnen und Einwohnern Briefkästen, eine Tankstelle, eine Reinigung und Handwerksbetriebe, die Reparaturen ausführen.

Die Defizite, die die Befragten hinsichtlich sozialer Einrichtungen, Freizeit- und Sporteinrichtungen in ihrem Gebiet deutlich machen, verweisen auch auf Verbesserungsmöglichkeiten bei der Aufenthaltsqualität in der Nördlichen Johannstadt. Gleichzeitig wird deutlich, dass ein großer Mangel an Kommunikationsgelegenheiten und diesbezüglichen Einrichtungen im Fördergebiet besteht.

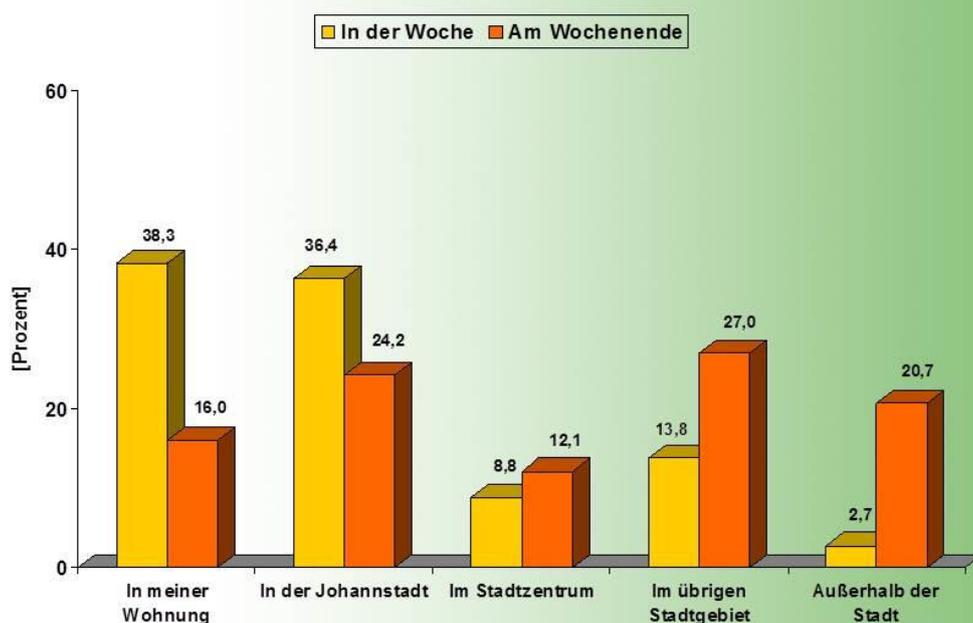
So werden im sozialen Bereich vor allem Treffmöglichkeiten gewünscht, und zwar für Kinder und Jugendliche, für Familien, für Bezieher von Hartz IV. Man möchte sich also in verschiedenen Gruppen treffen, gemeinsam agieren. Genannt werden hier auch Mehrgenerationenprojekte und interkulturelle Projekte. Oft wird hier bei geäußerten Wünschen hinzugefügt, dass keine Kosten entstehen sollten. Im sozialen Bereich wird auch darauf hingewiesen, dass Fachärzte im Gebiet fehlen (z.B. Kinderarzt).

Vielfältige Vorschläge zur Komplettierung des Wohngebietes gibt es auch in den Bereichen Freizeit und Sport. An der Spitze steht hier der Wunsch nach der Ansiedlung von Gaststätten und Cafés (72x). Dabei sind sehr unterschiedliche Auffassungen zur Art der Gastronomie deutlich. Einerseits werden anspruchsvolle Einrichtungen erwartet, andererseits gemütliche Kneipen, aber auch eine Wohngebietsgaststätte oder ein „bürgerliches“ Café. In den Gebieten Soziale Stadt gibt es meist kaum Gaststätten. Leider gehört auch die Nördliche Johannstadt dazu. Da der Wunsch so ausgeprägt erscheint, sollten alle Möglichkeiten zur Umsetzung genutzt werden, denn auch hier geht es um Orte der Kommunikation. Genannt werden als angestrebte Freizeitmöglichkeiten auch Treffs für Mutter und Kind, ein großer überdachter Spielplatz und ein Kino im Gebiet.

Sehr unterschiedlich und teilweise individuell sind die Vorstellungen, welche Sportmöglichkeiten am Standort integriert werden könnten. Gewünscht werden eine Schwimmhalle mit Sauna, eine öffentlich zugängliche Sporthalle, Tobepplätze für Kinder und Jugendliche. Viel Interesse gibt es auch an Ballspielplätzen für Fußball Volleyball und Basketball. Weitere Sportmöglichkeiten sollten für Bowling, Kegeln und Klettern zur Verfügung stehen. Gewünscht werden auch Sportmöglichkeiten für Kleinkinder. In diesem Kontext gibt es ebenso wie im Freizeitbereich wieder den Hinweis auf geringe Preise oder kostenlose Angebote.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Wo verbringen Sie den größten Teil Ihrer Freizeit?



Die Vielzahl der Vorschläge und deren Vielfältigkeit zeigen, dass die bisherige Ausstattung des Gebietes in diesen Bereichen ungenügend ist und sich eine Diskussion darüber, welche Vorschläge realisiert werden könnten lohnt.

Bei der Gestaltung ihrer Freizeit erscheinen die Bewohnerinnen und Bewohner der Nördlichen Johannstadt aktiver als die Prohliser. Sie verbringen weniger Freizeit in der eigenen Wohnung und halten sich häufiger in ihrem Stadtgebiet auf, wozu sie aber auch die Naturräume an der Elbe zählen. Erwartungsgemäß nutzen sie auch das Stadtzentrum mehr als Ort der Freizeitgestaltung als die Wohnbevölkerung aus Prohlis.

5.5 Kinder- und Familienfreundlichkeit des Wohngebietes

Die meisten Bewohnerinnen und Bewohner der Nördlichen Johannstadt (82%) halten ihr Wohngebiet für kinder- und familienfreundlich. Diese Aussage wird durch viele, teils auch individuelle Argumente untersetzt. Wichtig ist es den Probanden in diesem Zusammenhang, dass es viel Grün am Standort und in der Umgebung gibt. Die gute Ausstattung mit Schulen und KITA scheint ebenfalls allgemein akzeptiert und wird als wichtige Voraussetzung für eine Kinderfreundlichkeit des Wohngebietes betrachtet. Es werden auch viele Spielplätze und genügend Angebote für Kinder und Familien registriert. Auch die älteren Bürgerinnen und Bürger, die keine Kinder mehr zu betreuen haben, beobachten diese Situation vor Ort genau.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
Ist die Johannstadt aus Ihrer Sicht ein kinder- und familienfreundliches Gebiet?
Ja, weil...

Rang	Begründung	Nennungen
1	Viel Grün im Gebiet und Umfeld	47
2	Gutes Angebot an KITA's und Schulen	44
3	Viele Spielplätze	37
4	Kinder- und Jugendeinrichtungen	32
5	Angebote für Kinder und Familien	22
6	Zentrale, ruhige Lage, Gute Verkehrsanbindung	13
7	Gute Wohnungen mit günstigen Mieten	8
8	Viele Familien und Kinder im Wohngebiet	6

(von 232 Nennungen)

Argumente, die gegen die Kinder- und Familienfreundlichkeit des Wohngebietes sprechen, äußern 18% der Population. Die meisten von ihnen wohnen in den Gagfah-Beständen. In diesem Umfeld wird die Situation für Kinder und Familien nicht immer so günstig dargestellt. Es werden zu wenige oder unpassend gelegene (am Asylbewerberheim) Spielplätze genannt. Auch Probleme des sozialen Umfeldes sprechen aus dem Blickwinkel der Bewohnerinnen und Bewohner gegen Familienfreundlichkeit. Es wird hier auf zu viele Ausländer am Standort verwiesen, Kriminalität vor Ort dargestellt (Brände) und die Aussage getroffen, dass sich viele Bewohner nicht an soziale Regeln halten („unmögliche Nachbarn“). Es gibt aber auch den Hinweis, dass die Nördliche Johannstadt ein überaltertes Stadtgebiet ist. Allerdings werden diese Negativ-Meinungen auch von den meisten Bewohnerinnen und Bewohnern bei der Gagfah nicht geteilt.

5.6 Vor- und Nachteile des Fördergebietes aus Sicht der Wohnbevölkerung

Die Wohnbevölkerung der Nördlichen Johannstadt wurde mit einer offenen Frage gebeten, darzustellen, welche Merkmale ihnen an ihrem Wohngebiet gefallen und was nicht ihr Gefallen findet. Die größte Zustimmung findet die Lage des Gebietes innerhalb der Stadt Dresden. Bevorzugt genannt wird hier die Nähe zum Stadtzentrum und den dort angesiedelten kulturellen und historischen Möglichkeiten sowie den Handels und Dienstleistungsangeboten. Die rasche Erreichbarkeit der Innenstadt wird als Privileg empfunden und ist wichtiges Element der Identität mit dem Fördergebiet. Die Lagegunst wird aber auch in hohem Maße mit der unmittelbaren Nähe des Elbraumes identifiziert,



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 An der Johannstadt gefällt mir ...

Rang	Begründung	Nennungen
1	Lage in der Stadt	130
2	Viel Grün im Gebiet und Umfeld (Elbe, Großer Garten)	63
3	Verkehrsanbindung/ÖPNV-Anbindung	34
4	Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten	31
5	Gutes soziales Klima	21
6	Kompakte Infrastruktur	18
7	Medizinische Versorgung	13
8	Gute Wohnungen, günstige Mieten	12

(von 379 Nennungen)

der eine große Rolle bei der Freizeitgestaltung spielt. In diesem Zusammenhang wird auch die Nähe des Großen Gartens und der Äußeren Neustadt, die durch die Waldschlößchenbrücke noch schneller erreichbar wurde, erwähnt. Im Kontext mit der privilegierten Lage der Nördlichen Johannstadt wird auch die grüne Umgebung des Wohnumfeldes positiv gesehen.

Andere Merkmale des Standortes werden von Bewohnerinnen und Bewohnern in deutlich geringerem Umfang als Vorzüge oder charakteristische Faktoren des Gebietes benannt. Bekanntermaßen gibt es gute Einkaufsmöglichkeiten und eine gute Verkehrsanbindung jetzt in fast allen Stadtgebieten Dresdens, das trifft weitgehend auch auf die Nördliche Johannstadt zu.

Bei den Meinungen zu jenen Faktoren, die der Bewohnerschaft im Gebiet nicht gefallen, fällt zunächst auf, dass hier entschieden weniger Nennungen erfolgen. Nicht einmal jeder Proband hat sich negativ zu dieser Fragestellung geäußert. Im Vergleich zu Prohlis zeigt sich auch, dass kritische Meinungen zum sozialen Umfeld und zum sozialen Klima deutlich weniger dargestellt wird als in den anderen Fördergebieten Soziale Stadt. So wird zum Beispiel das Problem von Trinkern im öffentlichen Raum, das in Prohlis zu großen Ärgernissen führt, überhaupt nicht aufgegriffen. Auch eine Konzentration von Gruppen mit komplexen sozialen Problemen und ausländischen Bürgerinnen und Bürgern wird nur in geringem Maße benannt. Das Fehlen dieser Themen macht darauf aufmerksam, dass in der Nördlichen Johannstadt die Grenzen sozialer Belastung noch nicht überschritten sind.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 An der Johannstadt gefällt mir nicht...

Rang	Begründung	Nennungen
1	Parksituation	37
2	Unsanierete Plattenbauten	33
3	Probleme mit Ausländern	26
4	Schlechter Zustand der Straßen, Rad- und Gehwege	24
5	Fehlende Sport- und Freizeitmöglichkeiten	22
6	Ordnung und Sauberkeit	20
7	Probleme mit dem sozialen Klima	15

(von 252 Nennungen)

Eine soziale Aufwertung des Gebietes wird so leichter möglich sein.

Als Hauptproblem der Bewohnerinnen und Bewohner der Nördlichen Johannstadt zeigt sich die Parksituation. Über diesen Sachverhalt beschwerten sich vor allem jene, die bei der WGS wohnen. Sie hegen die Hoffnung, dass bald über Möglichkeiten des Bewohnerparkens entschieden wird und versprechen sich davon eine Erleichterung der Situation. Kritisch gesehen werden auch die unsanierten Plattenbauten im Gebiet. Sie haben eine ungünstige Wirkung auf das Stadtbild, beeinflussen die ohnehin defizitäre städtebauliche Gestaltung und sind nicht mehr zeitgemäß. Der Wohneigentümer (Gagfah) könnte mit einer schrittweisen Sanierung/ Modernisierung der Hochhäuser einen wichtigen Beitrag zur Gebietsentwicklung leisten.

Der schlechte Zustand von Straßen und Gehwegen wird auch in den Gesprächen mit Bewohnerinnen und Bewohnern immer wieder kritisiert. Insbesondere für viele ältere Bürger ergeben sich daraus auch Probleme. Fehlende Sport- und Freizeitangebote werden von den Bürgerinnen und Bürgern auch in anderen Zusammenhängen registriert. Diese Defizite mindern die Aufenthaltsqualität im Fördergebiet.

Probleme mit Ausländern werden in der Nördlichen Johannstadt nicht so intensiv und aggressiv vorgetragen wie in Prohlis und Gorbitz. Sie könnten jedoch, ebenso wie Probleme mit der Ordnung und Sauberkeit sowie mit dem sozialen Klima zunehmen, wenn die Entwicklung hier nicht unter Mitwirkung aller Akteure sorgsam gesteuert wird.

5.7 Erwartungen an die Stadtverwaltung

136 Probanden haben Erwartungen an die Stadtverwaltung dargestellt. Das sind letztlich relativ wenige Appelle an die Verwaltung zur Aufwertung des Standortes, die auch Probleme der Nördlichen Johannstadt widerspiegeln. Die wichtigste Forderung an die Stadtverwaltung ist die Lösung des Parkplatzproblems. Auch die Sanierung von Straßen und Gehwegen wird hier angemahnt. Wichtig ist den Bürgerinnen und Bürgern auch die Beseitigung der störenden Brachflächen, am liebsten hätte man hier eine bürgerfreundliche Umnutzung als Park oder Sportflächen.

Rang 1: Parkplatzprobleme lösen (37 Nennungen)

Rang 2: Sanierung von Straßen, Rad- und Gehwegen (24 Nennungen)

Rang 3: Brachen sanieren, Plattenwerk (17 Nennungen)

Rang 4: Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit verbessern (14 Nennungen)

Rang 5: Gagfah-Plattenbauten sanieren (10 Nennungen)

Rang 6: Spielplätze neu bauen/sanieren (6 Nennungen)

6. Beteiligungsinteresse der Bürgerinnen und Bürger an der Gebietsentwicklung

Eine Aufwertung des Fördergebietes im Interesse der Wohnbevölkerung kann nur gelingen, wenn die Bürgerinnen und Bürger umfassend an diesem Prozess beteiligt werden. Dies bedeutet zunächst, relativ rasch die Bewohnerschaft über Ansätze, Vorstellungen und Entwicklungsmöglichkeiten zu informieren und das Interesse an der Mitarbeit zu wecken.

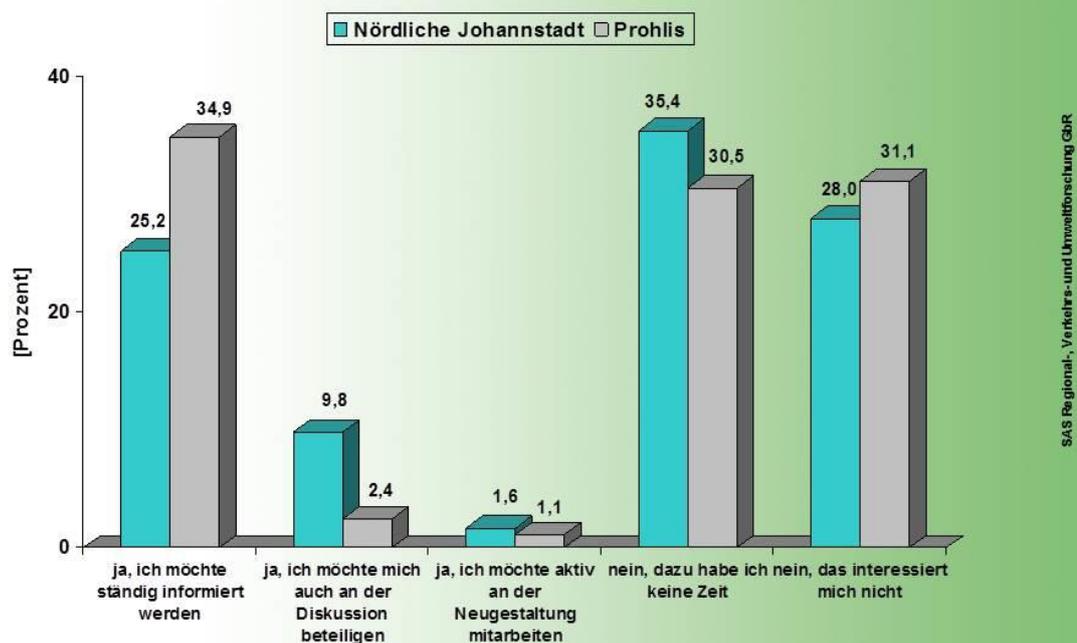
Bislang zeigt sich das Beteiligungsinteresse noch relativ gering ausgeprägt, zum Teil sind es sogar weniger Interessierte als in Prohlis.

Auch in anderen Fördergebieten hat sich gezeigt, dass Beteiligungsinteressen dann wachsen, wenn es um konkrete Probleme, die die eigene Lebensqualität betreffen, geht. Für die allgemeine Gesamtentwicklung eines Gebietes, ohne konkrete Informationsentwicklung wird nur ein Teil der im Gebiet Wohnenden besondere Wissbegierde entwickeln.

Das Interesse an Informationen zum Gebiet und den zu erwartenden Entwicklungen ist bei den Mieterinnen und Mietern der verschiedenen Wohneigentümer unterschiedlich ausgeprägt. Die größte Mitwirkungsbereitschaft besteht bei jener Population, die bei den sonstigen Vermietern im Umfeld des Böhnischplatzes lebt.

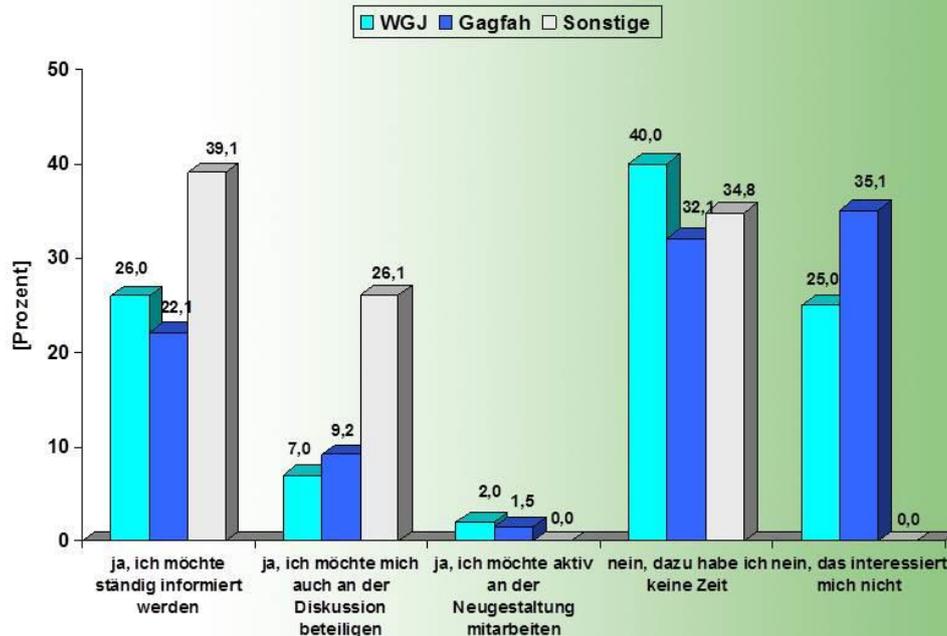


Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
Interesse an der weiteren Gestaltung des Gebietes





Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Interesse an der weiteren Gestaltung des Gebietes nach Wohneigentümer



SAS Regional-, Verkehrs- und Umweltforschung GbR

Für das avisierte Quartiersmanagement sprechen sich derzeit 57% der Probanden aus. Ein Drittel der Population ist hier desinteressiert. Es muss aber auch darauf hingewiesen werden, dass momentan nur die wenigste Bewohnerinnen und Bewohner in etwa wissen, welche Aufgaben das Quartiermanagement hat. Da auch das Quartiersmanagement auf Bürgerbeteiligung angewiesen ist, muss eine rechtzeitige Information zu diesem Thema gesorgt werden.

Eine Neugestaltung und Aufwertung des Böhnischplatzes befürworten 80% der Befragten. Dieses Projekt kann mit größerer Aufmerksamkeit rechnen und eignet sich für einen Start der Bürgerbeteiligung im Gebiet.

7. Verkehrssituation und Verkehrsmittelwahlverhalten

7.1 Bewertung der Verkehrssituation

Die Wohnbevölkerung der Nördlichen Johannstadt ist in hohem Maße mit den Verkehrsanbindungen ihres Gebietes und dem öffentlichen Nahverkehr zufrieden. Problemfelder in Bezug auf die Verkehrssituation finden sich eher innerhalb des Gebietes. Insbesondere der ruhende Verkehr wird von vielen Bewohnerinnen und Bewohnern problematisch gesehen. Hier müssen zwangsläufig Möglichkeiten gefunden werden, die die Situation entspannen. Dennoch finden die meisten Autofahrer einen ebenerdigen,

nicht überdachten Parkplatz in Wohnnähe. Damit verbunden ist aber auch oft ein Parksuchverkehr, der zur Verstärkung des Verkehrslärmes beiträgt. 15% der Pkw-Nutzer können ihr Auto in einer eigenen Garage, einer Mietgarage oder in einem Parkhaus abstellen.

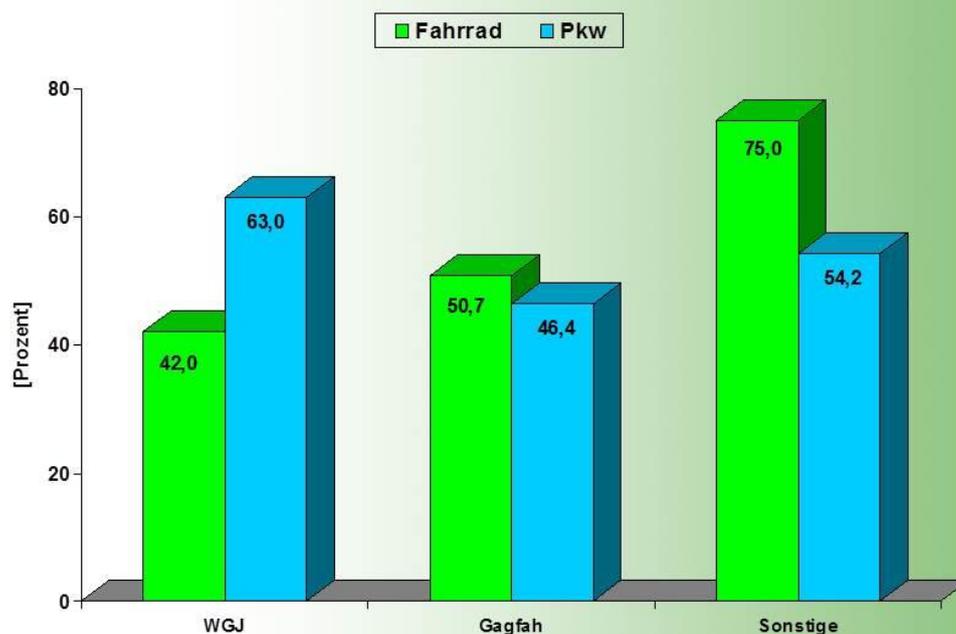
Kritisch gesehen wird auch der Zustand der Straßen, Geh- und Radwege. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Nördlichen Johannstadt erledigen viele Wege zu Fuß und per Fahrrad. Ein schlechter Zustand der Verkehrswege kann daher sehr belastend sein. Betroffen fühlen sich hier vor allem Senioren, die zuweilen auch Gehhilfen nutzen müssen, Behinderte und Eltern, die mit Kinderwagen unterwegs sind. Ebenso wird darauf aufmerksam gemacht, dass nicht alle Haltestellen des ÖPNV alten- und behindertengerecht ausgestattet sind. In diesem Problemkreis ist nach Lösungsmöglichkeiten zu suchen.

7.2 Fahrzeugbesitz und Verkehrsmittelwahlverhalten

Etwa die Hälfte aller Haushalte in der Nördlichen Johannstadt besitzt einen Pkw (53%), fast ebenso viele ein oder mehrere Fahrräder. Diese Ausstattung mit Fahrzeugen entspricht nahezu jener, die in Prohlis erreicht wird (49% Pkw, 50% Fahrrad). Haushalte bei der WGJ verfügen am häufigsten über einen Pkw, die Haushalte, die bei der Gagfah angesiedelt sind, besitzen in geringerem Umfang ein Auto. Die Bewohnerinnen und Bewohner, die bei der WGJ leben haben häufiger die finanziellen Mittel zum Unterhalt



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014
Fahrzeugbesitz nach Wohneigentümer



eines Pkw zur Verfügung, gehören aber auch oft einer Generation an, für die Pkw-Besitz zum Lebensstil gehört und Standard darstellt. Bei jüngeren Bevölkerungsgruppen hat sich der Blick auf das Auto bereits verändert. Man muss in einer Großstadt mit guter und kompakter Infrastruktur nicht mehr unbedingt ein eigenes Auto besitzen. Es konnte daher erwartet werden, dass Fahrradbesitz, aber auch Fahrradnutzung bei den Mieterinnen und Mietern bei sonstigen Wohneigentümern am größten ist. Vor allem bei einem Teil der bei der Gagfah Wohnenden dürfte auch die finanzielle Ausstattung für den Besitz eines Pkw nicht ausreichen.

Das Verkehrsmittelwahlverhalten der Wohnbevölkerung in der Nördlichen Johannstadt kann im Wesentlichen als umweltfreundlich charakterisiert werden. Es zeigt sich hier ein modernes großstädtisches Verkehrsmittelwahlverhalten einer Population, die in Innenstadtnähe lebt.

Im Berufsverkehr dominiert der öffentliche Nahverkehr, erstaunlich häufig wird auch das Fahrrad genutzt. Nur knapp ein Viertel der Erwerbstätigen/Auszubildenden fährt mit dem Auto zur Arbeit. Mehr als die Hälfte der Population erledigt die Wege zum Einkauf zu Fuß. Das spricht auch für das gute Angebot im Gebiet. Etwa häufiger wird der Pkw im Freizeitbereich genutzt. Hier sind es 35%, die den motorisierten Individualverkehr bevorzugen. Der Pkw Besitz übersteigt die Nutzung dieser Fahrzeuge deutlich. Man kann davon ausgehen, dass nur ein Teil der Autos täglich genutzt wird.



Soziale Situation im Gebiet „Nördliche Johannstadt“ 2014 Verkehrsmittelwahl nach Mobilitätszweck

Verkehrsmittel	Arbeit/Ausbildung	Einkauf	Freizeit
Straßenbahn	21,7 %	6,9 %	10,1 %
Bus	9,4 %	5,4 %	5,0 %
S-Bahn	0,9 %	0,4 %	0,4 %
Mehrere öffentliche Verkehrsmittel	14,2 %	6,9 %	14,7 %
ÖPNV gesamt	46,28 %	19,6 %	30,2 %
Zu Fuß	6,6 %	53,7 %	22,9 %
Fahrrad	21,7 %	8,5 %	12,0 %
Umweltverbund gesamt	74,5 %	81,8 %	65,1 %
Pkw-Selbstfahrer	22,6 %	17,0 %	29,12 %
Pkw-Mitfahrer	0,9 %	1,2 %	5,0 %
Motorrad / Moped	0,9 %	-	0,8 %
MIV gesamt	24,4 %	18,2 %	34,9 %

8. Handlungsempfehlungen

Die Nördliche Johannstadt ist seit November 2014 das dritte Fördergebiet Soziale Stadt in der Landeshauptstadt Dresden. Die beiden anderen Standorte mit dem gleichen Förderprogramm, Prohlis und Gorbitz, haben einen Entwicklungsvorsprung von 15 bzw. 10 Jahren. In diesem Zeitraum wurden dort vielfältige Erfahrungen gewonnen und beachtliche Ergebnisse bei der Umsetzung von Handlungsstrategien erreicht. In der Nördlichen Johannstadt soll eine Aufwertung des Stadtgebietes in einem weitaus kürzeren Zeitraum erfolgen. Hierfür gibt es gute Ausgangspositionen.

So ist die Nördliche Johannstadt von den starken Abwanderungen, die Prohlis und Gorbitz in erheblichem Umfang getroffen haben, weitgehend verschont geblieben, während die anderen beiden Gebiete Jahre zur demografischen Stabilisierung der Wohnbevölkerung benötigten. Ebenso war die Nördliche Johannstadt nur marginal durch den Stadtumbau, den Abriss von Wohnungen, betroffen. Viele Konsequenzen der Abwanderung und des Stadtumbaus (hoher Wohnungsleerstand, Verlust von erwerbstätigen und finanziell unabhängigen Bewohnerinnen und Bewohnern, Imageverluste) waren im neuen Fördergebiet Soziale Stadt kein Thema. Die Startbedingungen sind hinsichtlich dieser Fragestellungen günstiger.

Positiv sollte sich auf den Entwicklungsprozess auch die Tatsache auswirken, dass die Nördliche Johannstadt kleiner und übersichtlicher ist. Ein weiterer Vorteil wird das höhere Bildungsniveau der Johannstädter und die etwas besseren durchschnittlichen finanziellen Ressourcen der Bewohnerschaft sein. Gleichmaßen treffen aber auf alle drei Gebiete erhebliche städtebauliche Mängel zu, die in den letzten Jahren in Prohlis und Gorbitz, auch durch den Einsatz der Städtebauförderprogramms, bereits teilweise behoben werden konnten. In der Nördlichen Johannstadt ist hier jedoch ein deutlicher Rückstand auch gegenüber anderen Dresdner Stadtgebieten entstanden.

Die sozialen Problemlagen erscheinen in der Nördlichen Johannstadt etwa gemäßiger als in Prohlis und Gorbitz. Dieser kleine Vorzug wird jedoch durch den sehr hohen Anteil von Bürgerinnen und Bürgern mit Migrationshintergrund und Asylsuchenden wieder nivelliert und erscheint nun ebenso kompakt wie in den anderen Fördergebieten. So gilt für alle Gebiete Soziale Stadt in Dresden, dass die soziale Situation am Standort nicht verschärft werden darf, wenn eine Stabilisierung oder wenigstens eine leichte Verbesserung erzielt werden soll. Das bedeutet einen sorgsam gesteuerten Zuzug sicherzustellen. Diese Aufgabe kann nur von den Wohneigentümern in Zusammenarbeit mit der Stadtverwaltung (Belegungsrechte, Zuzug von Asylsuchenden in Wohnungen) geleistet werden. Hier entscheidet oft die Auswahl der Bewerber über eine erfolgreiche Integration im Gebiet. So werden zum Beispiel Familien von Asylsuchenden in den Wohnungen leichter akzeptiert und aufgenommen. Auch die WGJ und die übrigen Vermieter sollten das Niveau ihrer Mieterschaft halten.

Eine sichtbare Besonderheit der Nördlichen Johannstadt gegenüber den anderen beiden Fördergebieten ist der hohe Anteil von Senioren unter der Wohnbevölkerung und dem sich daraus ergebendem niedrigen Anteil Erwerbstätiger im Gebiet, zu dem auch die Bevölkerungsgruppen beitragen, die ihr Leben auf der Basis von Transferleistungen gestalten müssen. Es sollte darüber nachgedacht werden, wie man die Nördliche Johannstadt auch für jüngere Erwerbstätige und Familien attraktiver gestalten kann.

Die städtebaulichen Defizite des Standortes überlagern die hervorstechenden Potenziale, die vor allem in der Lagegunst des Gebietes mit der Nähe zum Stadtzentrum und der Elbe bestehen. Die Nördliche Johannstadt ist ein städtebaulich ungeordnetes Gebiet, das auf Außenstehende ungemütlich und kalt wirkt. So erwartet die Wohnbevölkerung in diesem Zusammenhang auch eine Modernisierung der noch unsanierten Häuser der Gagfah, die sich ungünstig auf das Stadtbild auswirken und das Image des Gebietes belasten. Hier ist der Wohneigentümer angefragt. Ebenso wird eine baldige Beseitigung der Brachen (vor allem Plattenwerk und Schokofabrik) angemahnt. Das fehlende Stadtteilzentrum betont nicht nur das Ungeordnete sondern hat auch erhebliche Auswirkungen auf das Zusammenleben der Menschen im Gebiet.

In der Untersuchung konnten drei Bevölkerungsgruppen, die in unterschiedlichen Milieus und mit differenzierten Lebensstilen registriert werden. Diese Gruppen treffen nur selten zusammen. Es fehlen Orte des Zusammentreffens und der Kommunikation in hohem Maße. Die im städtebaulichen Entwicklungskonzept 2014 vorgesehene Umgestaltung des Böhnischplatzes, der heute kaum als Platz erkennbar ist, sollte auch so weit wie möglich genutzt werden, hier Treffmöglichkeiten für die Wohnbevölkerung zu integrieren. Dazu gehört die von den Bewohnerinnen und Bewohnern gewünschte Erweiterung der Einzelhandelsangebote und die Etablierung wenigstens einer Gaststätte. Für das ganze Gebiet wäre es angemessen, Ruhezeiten mit Bänken zu schaffen.

Die in der Nördlichen Johannstadt aktuell anzutreffende soziale Situation stellt eine Herausforderung für alle Akteure dar. Das betrifft auch den Bildungsbereich, vor allem die Schulen, die Integrationsarbeit auf hohem Niveau leisten müssen. In diesem Bereich sind teilweise die baulichen Voraussetzungen (102.Grundschule) nicht in vollem Umfang gegeben. Mit Blick auf eher wachsende Zuzüge ausländischer Mitbürger in das Gebiet sollten die Schulen auch bei der qualitativ der Situation entsprechenden personellen Ausstattung Unterstützung finden. Nachzudenken ist auch über Bildungsangebote für Erwachsene.

Die Nördliche Johannstadt verfügt bereits über Angebote der freien Sozialarbeit und der Soziokultur, wie den Kulturtreff Johannstadt und das JOJO. Diese Angebote reichen jedoch nicht aus, überdies ist die bauliche Situation dieser Einrichtungen ungenügend. Hier ist Neubau erforderlich, der auch Erweiterungsmöglichkeiten in den Nutzungskonzepten vorsieht. Damit könnten auch attraktive Treff- und Kommunikationsmöglichkeiten

geschaffen werden, die dringend benötigt werden. Die Wohnbevölkerung kritisiert in der Untersuchung dezidiert fehlende Freizeit- und Sportmöglichkeiten für alle Bevölkerungsgruppen in ihrem Wohngebiet. Die in diesem Kontext dargestellten Vorschläge sollten diskutiert und auf Möglichkeiten der Umsetzung geprüft werden. Wichtig dabei ist, dass alle Milieugruppen berücksichtigt werden.