

Bachelorarbeit

**„Die Anwendung der Gestaltungssatzung zum Schutz
des charakteristischen Erscheinungsbilds der Siedlung
Am Sommerberg/Am Winterberg in Dortmund“**

Betreuung:

Marcus Lumma, M. Sc.

Prof. Christa Reicher

SoSe 2021

21.06.2021

Verfasst von:

Theresa Brockhaus

Matrikel-NR.: 193149

Lindemannstraße 53

44137 Dortmund

theresa.brockhaus@tu-dortmund.de

Zeichen: 67.525

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in dieser Arbeit die männliche Sprachform verwendet. Dies soll im Sinne der sprachlichen Vereinfachung als geschlechtsneutral zu verstehen sein, impliziert jedoch keinerlei Benachteiligung des weiblichen, diversen oder sonstigen Geschlechts.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	I
Abbildungsverzeichnis	III
Tabellenverzeichnis	IV
Abkürzungsverzeichnis	V
Selbstständigkeitserklärung	VI
1. Einleitung	1
1.1 Anlass und Problemstellung.....	1
1.2 Zielsetzung und Fragestellung	2
2. Methodische Vorgehensweise	4
3. Theoretische Grundlagen	7
3.1 Die Gestaltungssatzung als Planungsinstrument.....	7
3.2 Weiterführende Steuerungsinstrumente für den Umgang mit Gestaltungsvorgaben	8
4. Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg	9
4.1 Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg als Untersuchungsgebiet.....	9
4.2 Die Siedlergemeinschaft Am Sommerberg/Am Winterberg	10
4.3 Gegenwärtiger Zustand der Siedlung	11
4.3.1 Bewohnerstruktur und Eigentumsverhältnisse	11
4.3.2 Bezug der Bewohner zur Siedlung	13
4.3.3 Umgang der Bewohner mit der Gestaltungssatzung	14
4.3.4 Anregungen und Wünsche der Bewohner	20
4.3.5 Umgang der Stadt Dortmund mit der Siedlung	22
4.4 Auswertung und Interpretation	24
5. Handlungsmöglichkeiten und Verbesserungsansätze	32
5.1 Handlungsmöglichkeiten der Bewohner	32
5.2 Handlungsmöglichkeiten der Siedlergemeinschaft	32
5.3 Handlungsmöglichkeiten der Stadt Dortmund	33
5.4 Priorisierung der Handlungsmöglichkeiten	34
6. Fazit und Ausblick	36
Quellenverzeichnis	37

Anhang **39**

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Zielschema (Eigene Darstellung).....	3
Abbildung 2: Erste Seite des Fragebogens (Eigene Darstellung).....	5
Abbildung 3: Übersicht über die Bandbreite der Steuerungsansätze (Quelle: DSSW 2008: 10).....	8
Abbildung 4: Verortung des Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung; Kartengrundlage: TIM-online, abgerufen am 13.06.2021)	9
Abbildung 5: Wohndauer in der Siedlung (Eigene Darstellung)	11
Abbildung 6: Altersgruppen in den Haushalten (Eigene Darstellung)	12
Abbildung 7: Eigentümerverhältnisse (Eigene Darstellung)	12
Abbildung 8: Korrelation aus dem Alter des Befragten und der Wohndauer in der Siedlung (Eigene Darstellung)	12
Abbildung 9: Verbundenheit der Bewohner mit der Wohngegend (Eigene Darstellung)	13
Abbildung 10: Bewertung des Erhalts des historischen Erscheinungsbild der Siedlung (Eigene Darstellung)	14
Abbildung 11: Bekanntheit der Gestaltungssatzung (Eigene Darstellung)	14
Abbildung 12: Verständlichkeit der Inhalte der Satzung (Eigene Darstellung).....	15
Abbildung 13: Bisherige Berührungspunkte mit der Satzung (Eigene Darstellung)	15
Abbildung 14: Veränderungen seit 1997, die die Satzung betroffen haben (Eigene Darstellung)	16
Abbildung 15: Nutzung der Website der Siedlergemeinschaft (Eigene Darstellung)	16
Abbildung 16: Bauliche Maßnahmen in den nächsten Jahren (Eigene Darstellung).....	17
Abbildung 17: Satzungsrelevanz der baulichen Maßnahmen (Eigene Darstellung)	17
Abbildung 18: Zeitliche Planung der baulichen Maßnahmen (Eigene Darstellung)	18
Abbildung 19: Mindmap zu geplanten Maßnahmen (Eigene Darstellung).....	19
Abbildung 20: Inbetrachtziehung der Nutzung hilfestellender Instrumente (Eigene Darstellung)	20
Abbildung 21: Interesse an Informationen zu verschiedenen Themenbereichen (Eigene Darstellung)	21
Abbildung 22: SWOT-Matrix (Eigene Darstellung).....	29
Abbildung 23: SWOT-Strategien-Matrix (Eigene Darstellung)	31
Abbildung 24: Priorisierung der Handlungsempfehlungen (Eigene Darstellung).....	35

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Zusammenfassung der Analyse (Eigene Darstellung)	28
---	----

Abkürzungsverzeichnis

BauO	Bauordnung
bzw.	beziehungsweise
DSSW	Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.
ebd.	Ebenda
evtl.	eventuell
NRW	Nordrhein-Westfalen
Rn.	Randnummer
s.	siehe
VDSt	Verband Deutscher Städtestatistiker
vgl.	vergleiche
WWAG	Wohnungsgesellschaft Westfälische Wohnstätten AG

Selbstständigkeitserklärung

Eidesstattliche Versicherung (Affidavit)

Brockhaus, Theresa

Name, Vorname
(Last name, first name)

193149

Matrikelnr.
(Enrollment number)

Ich versichere hiermit an Eides statt, dass ich die vorliegende Bachelorarbeit/Masterarbeit* mit dem folgenden Titel selbstständig und ohne unzulässige fremde Hilfe erbracht habe. Ich habe keine anderen als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie wörtliche und sinngemäße Zitate kenntlich gemacht. Die Arbeit hat in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegen.

I declare in lieu of oath that I have completed the present Bachelor's/Master's* thesis with the following title independently and without any unauthorized assistance. I have not used any other sources or aids than the ones listed and have documented quotations and paraphrases as such. The thesis in its current or similar version has not been submitted to an auditing institution.

Titel der Bachelor-/Masterarbeit*:
(Title of the Bachelor's/ Master's* thesis):

Die Anwendung der Gestaltungssatzung zum Schutz des charakteristischen
Erscheinungsbilds der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg in Dortmund

*Nichtzutreffendes bitte streichen
(Please choose the appropriate)

Dortmund, 21.06.2021

Ort, Datum
(Place, date)

T. Brockhaus

Unterschrift
(Signature)

Belehrung:
Wer vorsätzlich gegen eine die Täuschung über Prüfungsleistungen betreffende Regelung einer Hochschulprüfungsordnung verstößt, handelt ordnungswidrig. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße von bis zu 50.000,00 € geahndet werden. Zuständige Verwaltungsbehörde für die Verfolgung und Ahndung von Ordnungswidrigkeiten ist der Kanzler/die Kanzlerin der Technischen Universität Dortmund. Im Falle eines mehrfachen oder sonstigen schwerwiegenden Täuschungsversuches kann der Prüfling zudem exmatrikuliert werden. (§ 63 Abs. 5 Hochschulgesetz - HG -).

Die Abgabe einer falschen Versicherung an Eides statt wird mit Freiheitsstrafe bis zu 3 Jahren oder mit Geldstrafe bestraft.

Die Technische Universität Dortmund wird ggf. elektronische Vergleichswerkzeuge (wie z.B. die Software „turnitin“) zur Überprüfung von Ordnungswidrigkeiten in Prüfungsverfahren nutzen.

Die oben stehende Belehrung habe ich zur Kenntnis genommen:

Official notification:
Any person who intentionally breaches any regulation of university examination regulations relating to deception in examination performance is acting improperly. This offense can be punished with a fine of up to €50,000.00. The competent administrative authority for the pursuit and prosecution of offenses of this type is the chancellor of TU Dortmund University. In the case of multiple or other serious attempts at deception, the examinee can also be unenrolled, section 63, subsection 5 of the North Rhine-Westphalia Higher Education Act (*Hochschulgesetz*).

The submission of a false affidavit will be punished with a prison sentence of up to three years or a fine.

As may be necessary, TU Dortmund will make use of electronic plagiarism-prevention tools (e.g. the "turnitin" service) in order to monitor violations during the examination procedures.

I have taken note of the above official notification:**

Dortmund, 21.06.2021

Ort, Datum
(Place, date)

T. Brockhaus

Unterschrift
(Signature)

**Please be aware that solely the German version of the affidavit ("Eidesstattliche Versicherung") for the Bachelor's/ Master's thesis is the official and legally binding version.

1. Einleitung

Das Ruhrgebiet verfügt über ein bedeutendes Siedlungskulturelles Erbe mit zum Teil über 100 Jahre alter Bausubstanz. Doch die in der Industrialisierung entstandenen Quartiere stehen unter einem stetigen Veränderungsdruck, denn die Bedürfnisse des Menschen an die gebaute Umgebung verändern sich kontinuierlich. Aktuelle Themen sind vor allem der Klimawandel und der demographische Wandel, die vielfach den Anspruch von Bewohnern an ihre wohnliches Umfeld formen. Maßnahmen wie die Errichtung einer barrierefreien Eingangssituation oder die Isolierung der Außenfassade werden vielfach vorgenommen (vgl. Klimabündnis Gelsenkirchen-Herten e. V. 2017: 5 ff.).

Gerade in privatisierten Siedlungen können diese Maßnahmen das ursprüngliche Erscheinungsbild stark verändern. Verschiedene Instrumente stehen zur Verfügung, um die baulichen Veränderungen hinsichtlich dem Erhalt der gestalterischen Qualität zu steuern – dazu zählt unter anderem die Gestaltungssatzung (vgl. Stadt Hamm 2017a: 11).

1.1 Anlass und Problemstellung

Die Praxis hat allerdings gezeigt, dass diese formellen Instrumente allein den Schutz der historischen Bausubstanz oft nicht garantieren können. Deshalb ist es unabdingbar, sich im Einzelnen mit der Wirksamkeit von Gestaltungssatzungen im Quartier auseinanderzusetzen und diese hinsichtlich ihrer Aktualität zu kontrollieren. Darüber hinaus existiert eine Bandbreite ergänzender Instrumente, die bei der Vermittlung der Satzungsinhalte eingesetzt werden können. Die örtlichen Herausforderungen unterscheiden sich jedoch stark und es können keine pauschalen Handlungsstrategien abgeleitet werden (vgl. DSSW 2008:2 ff.). Vielmehr bedarf es einer konkreten Auseinandersetzung mit der gegenwärtigen Situation eines Gebiets, welches durch eine Gestaltungssatzung geschützt ist, um passende Hilfestellungen und Handlungsstrategien zu formulieren.

Auch die Wirksamkeit der Gestaltungssatzung in der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg ist ausbaufähig. In der Vergangenheit hat es hier immer wieder Veränderungen der Bausubstanz gegeben, die nicht den Vorgaben der Satzung entsprochen haben (vgl. Verband Wohneigentum f).

1.2 Zielsetzung und Fragestellung

Ziel der Bachelorarbeit ist daher, die konkreten Handlungsmöglichkeiten für die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg zu formulieren und so einen Beitrag zur Sicherung des Siedlungskulturellen Erbes beizutragen. Dazu wurde folgende Forschungsfrage formuliert:

Welche Maßnahmen und Instrumente eignen sich im Hinblick auf den Aufwand und den Nutzen am besten dazu, die Wirksamkeit der Gestaltungssatzung dauerhaft zu verbessern?

Die Beantwortung der Forschungsfrage erfolgt anhand des in Abbildung 1 dargestellten Ziel-schemas. Zunächst wird das Instrument der Gestaltungssatzung veranschaulicht und ergänzende Instrumente vorgestellt, die die Wirksamkeit der Satzung erhöhen können. Im Anschluss wird die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg vorgestellt und die Relevanz des Gebiets als Untersuchungsraum erklärt. Da dort eine Siedlergemeinschaft tätig ist, werden in der Sekundäranalyse zusätzlich die Aufgaben und Funktionen des Verbands dargestellt.

Wie die Bewohner und die Stadt Dortmund aktuell mit der Gestaltungssatzung der Siedlung umgehen, wird anhand von Primäranalysen in Form einer Bewohnerbefragung und eines Experteninterviews ermittelt. Die Ergebnisse der Analysen werden mithilfe einer SWOT-Analyse ausgewertet, um Handlungsstrategien für eine bessere Umsetzung der Gestaltungsvorgaben in der Siedlung zu generieren.

Das konzeptionelle Ziel der Arbeit ist es, konkrete Handlungsempfehlungen für Maßnahmen zu formulieren, die an die Bewohner, die Siedlergemeinschaft und die Stadt Dortmund gerichtet sind und den Umgang mit den Gestaltungsvorgaben erleichtern sollen.

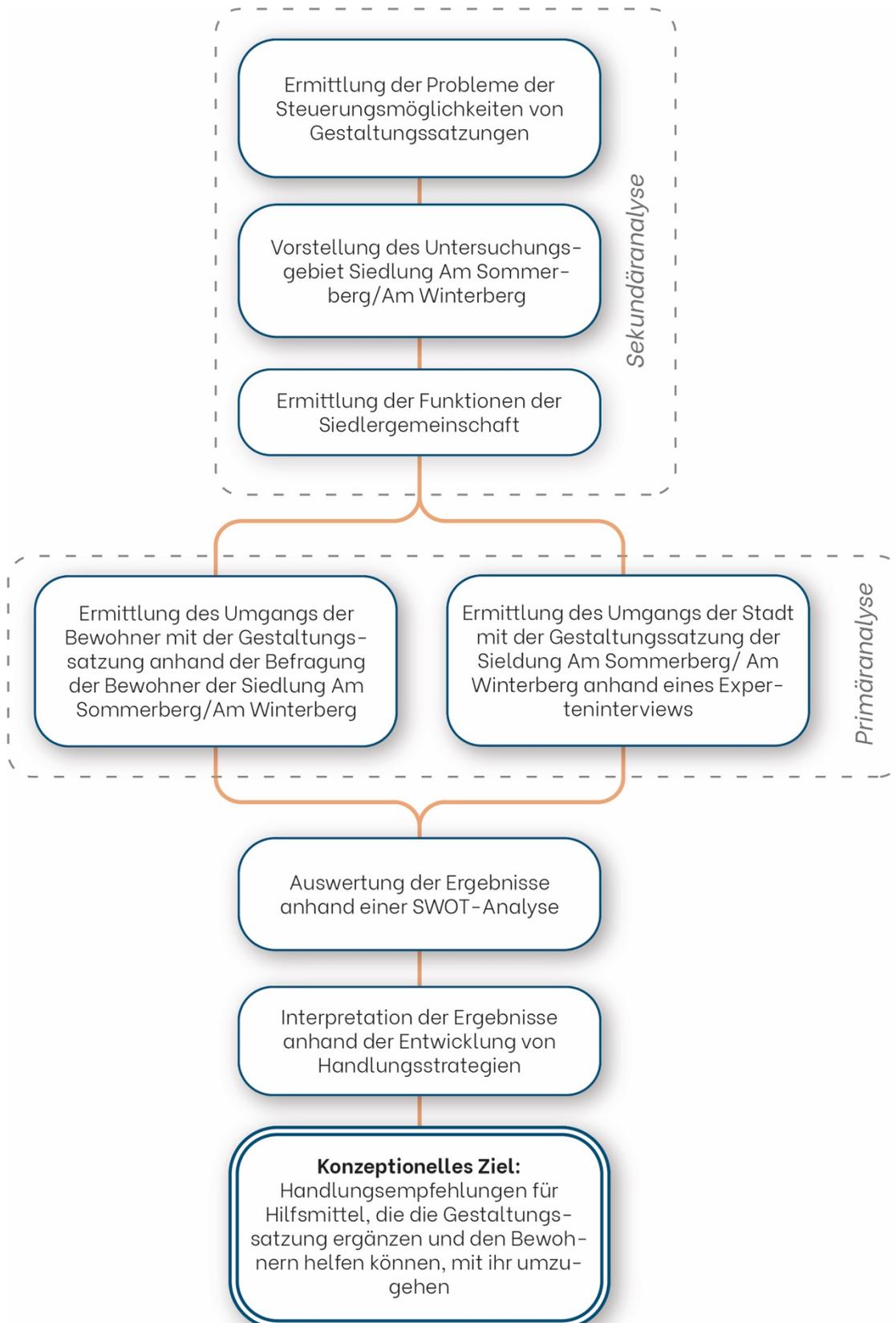


Abbildung 1: Zielschema (Eigene Darstellung)

2. Methodische Vorgehensweise

Die Arbeit bedient sich verschiedener qualitativer und quantitativer Methoden, die im Folgenden chronologisch erläutert werden.

Mithilfe einer Literaturrecherche wurden zunächst grundlegende Informationen zu Gestaltungssatzungen und herausgearbeitet und erläutert, wieso es sinnvoll sein kann, das Regelwerk durch informelle und weniger formalisierte Instrumente zu ergänzen. Da der Umgang mit Gestaltungsvorgaben in den Kommunen sehr stark variieren kann (vgl. DSSW 2008: 4), wurde für die Forschung ein Untersuchungsgebiet herangezogen, anhand welchem konkrete Handlungsempfehlungen herausgearbeitet werden sollten. Durch einen Hinweis des Stadtplanungs- und Bauordnungsamts wurde hierfür die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg gewählt. Dort hat es in der Vergangenheit mehrfach Schwierigkeiten mit der Umsetzung der Gestaltungsrichtlinien gegeben (vgl. Verband Wohneigentum f).

Um die aktuelle Situation der Bewohner der Siedlung in Bezug auf die Satzung zu erforschen, erfolgte im Rahmen einer Primärerhebung die schriftliche Befragung der einzelnen Haushalte. Diese diente dazu, den Bezug der Bewohner zur Siedlung und deren Umgang mit der Gestaltungssatzung zu erheben und zusätzlich Interessen und Wünsche der einzelnen Personen und Haushalte bezüglich der Satzung abzufragen. Die schriftliche Befragung erfolgte in Form eines Fragebogens (s. Abbildung 2 und Anhang) zwischen dem 24. März 2021 und dem 30. März 2021. An jede Adresse der Siedlung wurde jeweils ein Fragebogen verteilt und die Bewohner hatten eine Woche lang Zeit, diesen zu bearbeiten. So hatten alle Probanden die Gelegenheit, sich Gedanken über die Fragestellungen zu machen und mögliche Anregungen und Wünsche zu überdenken (vgl. Ritschl et al. 2016: 161). Die ausgefüllten Dokumente konnten von den Bewohnern an zwei verschiedenen Adressen innerhalb der Siedlung eingeworfen werden, wo sie nach Ablauf der Bearbeitungszeit eingesammelt wurden. Dieses Vorgehen diente zur Wahrung der Anonymität der Personen und Haushalte, die sich an der Befragung beteiligt haben.

Der Großteil des Fragebogens bediente sich geschlossenen Fragen und solchen, die als Mischform formuliert wurden. Geschlossene Fragestellungen haben vorgegebene Antwortkategorien und bieten den Vorteil, die erhobenen Daten vergleichbar zu machen (vgl. ebd. et al. 2016: 165). So konnten Gemeinsamkeiten und Unterschiede innerhalb der Bewohnerschaft der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg hinsichtlich verschiedener Aspekte wie dem Alter, den Eigentümerverhältnissen und dem Bekanntheitsgrad der Gestaltungssatzung dokumentiert werden.

FRAGEBOGEN

Zur Gestaltungssatzung der Siedlung Am Sommerberg / Am Winterberg

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner,

im Rahmen meiner Bachelorarbeit befasse ich mich mit der **Gestaltungssatzung** der Siedlung Am Sommerberg / Am Winterberg. Das Ziel ist es, einen Beitrag zum Schutz der historischen Bausubstanz zu leisten. Es soll erforscht werden, welchen Blick die Bewohner der Siedlung auf die Gestaltungssatzung haben und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um Ihnen den Umgang mit der Satzung zu erleichtern. Mit der **vollständigen Beantwortung der Fragen**, können Sie einen großen Anteil dazu leisten.

Theresa Brockhaus
Studentin an der Technischen
Universität Dortmund;
Bachelorandin an der Fakultät
Raumplanung

Ich würde mich daher sehr freuen, wenn Sie sich einige Minuten Zeit nehmen könnten, um den folgenden Fragebogen wahrheitsgemäß auszufüllen. Natürlich werden Ihre Daten absolut **vertraulich und anonym** behandelt. Es ist also nicht möglich, Rückschlüsse auf Ihre Person zu ziehen.

Falls Sie Fragen zum Fragebogen haben, können Sie mir bis einschließlich Dienstag den 30. März 2021 eine E-Mail an: befragung.siedlung@gmail.com senden.

Freundlicherweise werde ich bei der Sammlung der Fragebögen von der Siedlergemeinschaft unterstützt. Werfen Sie daher bitte den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens Dienstag den **30. März 2021** entweder bei Werner Baschin (Am Winterberg 30) oder Gerhard Schöne (Am Sommerberg 3) ein. Bitte verwenden Sie den beigegefügt Briefumschlag bei der Rückgabe des Fragebogens, damit keine Unterlagen durcheinander geraten.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Umfrage!

1. Wie lange leben Sie schon in der Siedlung?

- seit _____ Jahren
 keine Angabe

2. Habe Sie das Haus/die Wohnung

- gekauft geerbt
 gemietet keine Angabe

Abbildung 2: Erste Seite des Fragebogens (Eigene Darstellung)

Die als Mischform verfassten Fragen enthalten neben den vorgegebenen Antwortmöglichkeiten eine offene Kategorie, sodass die befragten Personen die Gelegenheit hatten, eigene Antworten zu ergänzen. Dies ist besonders bei komplexeren Fragen nützlich, die keine eindeutige Antwort beinhalten, wie die Frage nach Berührungspunkten mit der Satzung oder Wünschen nach ergänzenden Hilfsmitteln und Informationsbereichen für den Umgang mit dem Regelwerk. Antwortalternativen, die bei der Erstellung des Fragebogens eventuell übersehen wurden, konnten auf diese Weise mit in die Erhebung einfließen (vgl. Steiner 2018: 54). Einzig die letzte Frage des Fragebogens „Haben Sie sonstige Anregungen und Wünsche“ wurde offen gestellt und die teilnehmenden Personen konnten ihre Antwort frei formulieren. Sie diente dazu, dem Übersehen wichtiger Aspekte entgegenzuwirken und den Bewohnern der Siedlung die Chance zu geben, Aspekte anzusprechen, die in den vorangegangenen Fragestellungen nicht aufgegriffen wurden. Die Originalantworten sind im Anhang zu finden.

Neben der Erhebung von Daten durch die Bewohnerbefragung wurde ein Experteninterview mit Stefan Hölkemeier vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund geführt. Auf der einen Seite war das Ziel zu erforschen, welche Aufgaben das Amt generell im Zusammenhang mit den Gestaltungssatzung der Stadt übernimmt. Auf der anderen Seite wurde speziell die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg thematisiert. Dabei ging es um nicht satzungskonforme Maßnahmen, denen in der Vergangenheit seitens der Stadt nachgegangen wurde und dem Einsatz von satzungsergänzenden Hilfsmitteln und Instrumenten, die bereits zum Einsatz kommen beziehungsweise in Planung sind.

Für das Interview wurde die Form des teilstrukturierten Interviews gewählt. Dies bedeutet, dass der Gesprächsverlauf und die Fragen vorbereitet wurde, die Antworten jedoch offen formuliert werden konnten (vgl. Ritschl et al. 2016: 68). So hatte der Interviewte die Gelegenheit, die subjektiven Erfahrungen darzulegen, die das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mit der Siedlung und ihrer Gestaltungssatzung gemacht hat und konnte darüber hinaus Auskunft über den Umgang des Amtes mit dem Regelwerk geben (vgl. Aepli et al. 2011: 176).

Das Gespräch mit Herrn Hölkemeier wurde aufgenommen und anschließend transkribiert, so dass alle Aussagen vollständig dokumentiert werden konnten (vgl. Ritschl et al. 2016: 105). Dieses Vorgehen bot zudem die Möglichkeit, die generierten Informationen im Anschluss an das Interview in Ruhe zu betrachten und zu analysieren (vgl. ebd.: 185). Der Gesprächsverlauf wurde für diese Arbeit auf Wunsch von Herrn Hölkemeier stichpunktartig zusammengefasst (s. Anhang).

Nachdem alle Informationen aus der Sekundäranalyse, der Bewohnerbefragung und dem Experteninterview zusammengetragen wurden, sind diese ausgewertet und zusammengefasst worden. Um die Daten nachfolgend zu analysieren, wurde die SWOT-Analyse genutzt. Dazu wurden die zusammengetragenen Informationen zunächst den Kategorien ‚Stärken‘, ‚Schwächen‘, ‚Chancen‘ und ‚Risiken‘ zugeteilt und im Anschluss in einer weiteren SWOT-Matrix vier Strategien zugeordnet. Dabei handelt es sich um Ausbau-, Aufhol-, Absicherungs- und Vermeidungsstrategien (vgl. SWOT-Analyse 2021), die das Fundament für den nächsten Teil der Arbeit darstellten.

Der letzte Schritt der Arbeit und das konzeptionelle Ziel waren es, Handlungsempfehlungen für eine sinnvolle Ergänzung der Gestaltungssatzung zu geben. Die Empfehlungen wurden aus den Strategien der SWOT-Analyse abgeleitet und an die Zielgruppen der Bewohner, der Siedlergemeinschaft und der Stadt Dortmund gerichtet und anschließend bezüglich der Umsetzbarkeit und dem Umfang der einzusetzenden Mittel priorisiert.

3. Theoretische Grundlagen

Im folgenden Kapitel werden die theoretischen Grundlagen dargestellt, die für diese Arbeit wichtig sind. Dabei wird zunächst beschrieben, wie die Gestaltungssatzung als Planungsinstrument eingesetzt wird und im Anschluss werden weiterführende Steuerungsmöglichkeiten aufgezeigt.

3.1 Die Gestaltungssatzung als Planungsinstrument

Gestaltungssatzungen sind Teil des Bauordnungsrechts und werden in den entsprechenden Landesbauordnungen geregelt. In Nordrhein-Westfalen ist die Satzung im § 89 Abs. 1 Nr. 1 und 2 Bauordnung (BauO) NRW 2018 verankert. Sie ermächtigt Gemeinden innerhalb ihres Hoheitsgebiets Satzungen zu erlassen, die gestaltungssichernde Vorgaben für ein genau umrissenes Gebiet beinhalten. Die Inhalte und Steuerungsmöglichkeiten können folgende Punkte umfassen:

- Bau- und Gestaltungsvorschriften für bauliche Anlagen, Freianlagen sowie öffentliche Räume
- Regelungen der äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen
- Stellplätze
- Abweichende Maße von Abstandsflächen
- Begrünung
- Regelungen/Gestaltung von Werbeanlagen und Warenautomaten.

Grundsätzlich können Gestaltungssatzungen sowohl für bereits bebaute, als auch für unbebaute Quartieren erlassen werden. Regelwerke, die in neu zu bebauenden Gebieten zum Einsatz kommen, sollen die qualitätvolle Gestaltung des Gebiets von vornherein lenken, während sie im Bestand vor allem dazu dienen, historisch bedeutsame oder regional typische Strukturen zu schützen (vgl. Pellnitz 2011: 9).

Die Gestaltungssatzung ist ein baurechtliches Instrument, mit dem Gemeinden eine positive Gestaltungspflege normieren können. Über die negative Abwehr von Verunstaltungen hinaus, ermöglichen positive Gestaltungsziele, bauliche Tätigkeiten in einem Gebiet zu regulieren und dynamisch zu beeinflussen (vgl. Kamp 2005: 58 ff.). Im Satzungstext müssen die konkreten Gestaltungsvorgaben festgelegt sein, die den örtlichen Charakter des jeweiligen Gebiets ausmachen und bei Neu- und Umbauten beachtet werden müssen (vgl. ebd.: 107). Stellt ein Bauherr einen Antrag für eine Baugenehmigung, prüft die Bauaufsichtsbehörde der verantwortlichen Kommune das Vorhaben hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit. Verstößt das Vorhaben gegen die gestalterischen Vorgaben der Gestaltungssatzung, ist die Behörde befugt, den Antrag zu versagen (vgl. Kamp 2005: 131).

3.2 Weiterführende Steuerungsinstrumente für den Umgang mit Gestaltungsvorgaben

Gestaltungssatzungen bieten als formelles Instrument eine gute Grundlage für die Regelung baulicher Maßnahmen (vgl. Hamm 2017a: 12), es hat sich in der Praxis jedoch gezeigt, dass mithilfe von ergänzenden Instrumenten ein beträchtlicher Einfluss auf die Umsetzung der Gestaltungsvorschriften genommen werden kann. Es gibt für die verantwortlichen Kommunen ein breites Spektrum an informellen und weniger formalisierten Instrumenten, die auf die Gestaltungssatzung aufbauen können, um so die Bereitschaft der Bewohner zu erhöhen, die Vorgaben der Satzung zu befolgen (vgl. DSSW 2008: 10 ff.). Abbildung 3 gibt eine Übersicht zu verschiedenen Ergänzungsmöglichkeiten für das Regelwerk.

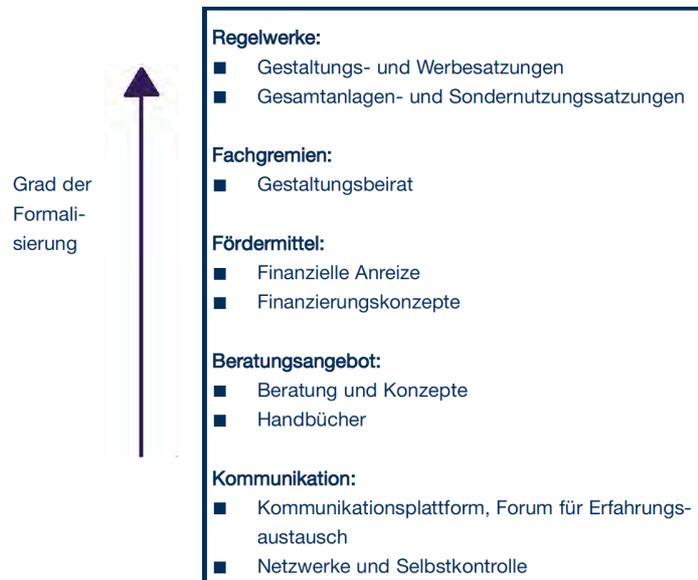


Abbildung 3: Übersicht über die Bandbreite der Steuerungsansätze (Quelle: DSSW 2008: 10)

Gestaltungsbeiräte setzen sich aus verschiedenen Vertretern zusammen, die über Fachwissen zu Gestaltungsfragen verfügen. Dies können zum Beispiel zuständige Personen der Stadtverwaltung, Architekten und Stadtplaner sein. Die Mitglieder der Gestaltungsbeiräte bringen ihr Wissen bei Beratungs- und Entscheidungsprozessen ein (vgl. ebd.: 37 f.). Der Einsatz von Fördermitteln kann schon im kleinen Umfang einen großen Anreiz für eine satzungskonforme Gestaltung der baulichen Substanz geben (vgl. ebd.: 15) und verschiedene Beratungsangebot haben in der Praxis bewirkt, dass eine erfolgreiche Umsetzung von Gestaltungsvorgaben sichergestellt werden konnte (vgl. ebd.: 44). Zuletzt ist die intensive Kommunikation zwischen der verantwortlichen Kommune und den Bürgern, welche für die Umsetzung der Gestaltungsfragen verantwortlich sind, ein essenzieller Faktor für die erfolgreiche Umsetzung der Satzungsinhalte (vgl. ebd.: 13).

Welche Steuerungsinstrumente im Einzelfall sinnvoll angewendet werden können, ist sehr unterschiedlich. Da jedes Gebiet, was durch eine Gestaltungssatzung geschützt ist, ortsspezifischen Herausforderungen gegenüber steht, müssen ergänzende Hilfsmittel mit der jeweiligen Situation des Gebiets abgestimmt werden.

4. Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg

Im folgenden Kapitel wird zunächst anhand einer Sekundäranalyse die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg als Untersuchungsgebiet und die Siedlergemeinschaft vorgestellt. Die aktuelle Situation in der Siedlung in Bezug auf die Gestaltungssatzung wird anschließend anhand einer Bewohnerbefragung und einem Experteninterview mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt ermittelt.

4.1 Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg als Untersuchungsgebiet

Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg liegt im Dortmunder Stadtteil Hörde in der Nähe des Phoenix Sees (s. Abbildung 4). Sie entstand im Zeitraum von 1914–1916 im Auftrag der Phoenix AG für Bergbau und Hüttenbetrieb (vgl. Stadt Hamm 2017 b: 6). Der Anstoß für die Gründung waren die angeworbenen Facharbeiter des Montankonzerns, denen mithilfe von Überlassungsverträgen die Häuser der Siedlung zur Verfügung gestellt wurden. So konnte die Benutzung der Wohnungen an die Dienstverträge der Phoenix AG gekoppelt werden.

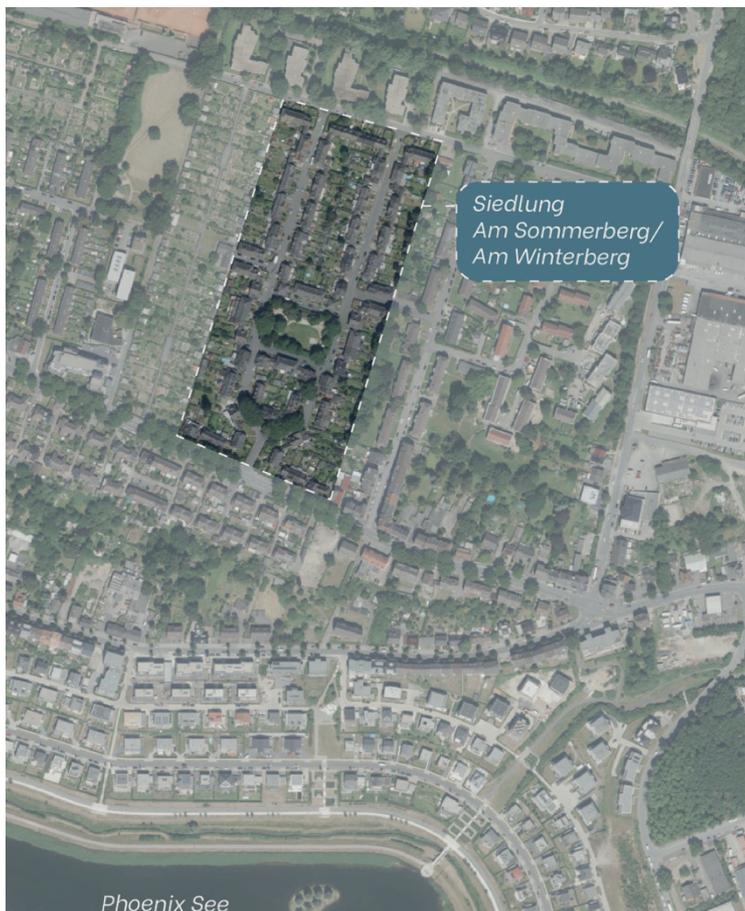


Abbildung 4: Verortung des Untersuchungsgebiet (Eigene Darstellung; Kartengrundlage: TIM-online, abgerufen am 13.06.2021)

Im Jahr 1935 gingen die Häuser vom Bergbau und Hüttenbetrieb in den Besitz der Wohnungsgesellschaft Westfälische Wohnstätten AG (WWAG) über (vgl. Verband Wohneigentum a). Diese veranlasste im Jahr 1971 die Flächensanierung der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg zugunsten des Neubaus einer Hochhaussiedlung, weshalb alle Bewohner bis zum Ende des Jahres aus ihren Häusern ausziehen sollten. Durch den starken Widerstand der damaligen Mieter in Zusammenarbeit mit Studierenden der Universität Dortmund und dem Denkmalschutz, konnte

das Vorhaben des Abbruchs jedoch verhindert werden. Die Solidarität der Mieter bildete gleichzeitig den Grundstein für die Entstehung der Siedlergemeinschaft im Jahr 1979 (vgl. Verband Wohneigentum b). Ab dem Jahr 1974 wurde die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg privatisiert (vgl. Verband Wohneigentum a) und die Häuser befinden sich heute im Streubesitz vieler verschiedener Eigentümer (vgl. Interview Hölkemeier 07.06.2021: Rn. 2).

Um das charakteristische Erscheinungsbild der Siedlung trotz der Privatisierung zu erhalten und den Rahmen für bauliche Veränderungen abzustecken, wurde im Jahr 1978 die erste Gestaltungssatzung erlassen. Diese wurde im Jahr 1997 überarbeitet und darüber hinaus durch eine Gestaltungsfibel ergänzt, die eine ratgebende Funktion für Eigentümer und Bewohner hat. Dennoch sind einige Teile der Siedlung heute gestalterisch stark überformt (vgl. Stadt Hamm 2017b: 12 ff.).

4.2 Die Siedlergemeinschaft Am Sommerberg/Am Winterberg

Die 1979 gegründete Siedlergemeinschaft der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg steht unter dem Motto „Nachbarn für Nachbarn“ und umfasst über 280 Mitglieder aus den Straßen Am Sommerberg, Am Winterberg, Huestraße und Steinkühlerweg (vgl. Verband Wohneigentum c). Die Nachbarschaftsgemeinschaft hat sich zum Ziel gesetzt, ein attraktives Wohnumfeld zu fördern und legt großen Wert auf einen starken Zusammenhalt innerhalb der Siedlung. Aus diesem Grund werden viele unterschiedliche Veranstaltungen und Dienstleistungen für die Mitglieder angeboten, dazu zählt unter anderem ein Geräteverleih, regelmäßige Siedlerfeste, Weihnachtsfeiern und die Möglichkeit, einen Newsletter zu abonnieren (vgl. Verband Wohneigentum d). Außerdem wird ein- bis zweimal im Jahr eine Siedlerzeitung veröffentlicht, die in Eigenregie von der Gemeinschaft erstellt und an alle Mitglieder verteilt wird (vgl. Verband Wohneigentum e).

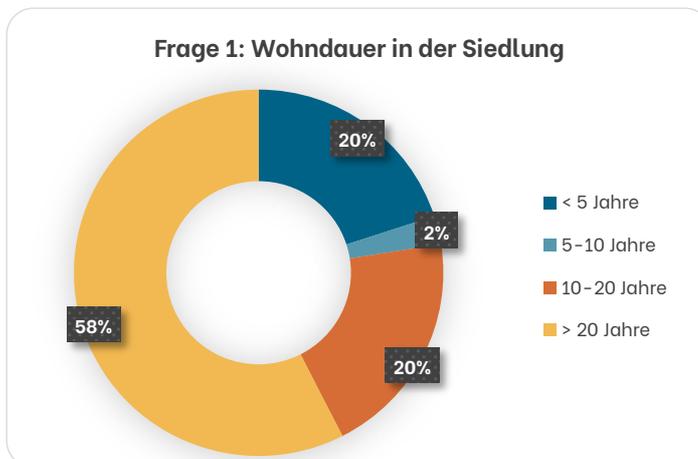
Zu den Angeboten der Gemeinschaft zählt zudem eine Website, die 2011 ins Leben gerufen wurde. Neben Berichten zur Geschichte der Siedlung, Bildergalerien und vielfältigen Informationen zur Siedlergemeinschaft wird hier die Gestaltungssatzung von 1997 veröffentlicht. Es wird erklärt, welches Ziel mit diesem Instrument erreicht werden soll und darauf hingewiesen, dass die Satzung bei Veränderungen der baulichen Substanz beachtet werden muss. Zudem wird kritisiert, dass einige Bewohner der Siedlung diese Vorgaben übergangen haben. Die Siedlergemeinschaft vermutet allerdings, dass dies „aus einer gewissen Unkenntnis heraus“ (Verband Wohneigentum f) geschehen ist. Anschließend wird erneut darauf hingewiesen, bei geplanten Veränderungen an den Gebäuden Einblick in die Gestaltungssatzung zu nehmen und sämtliche Maßnahmen vorab mit dem Bauordnungsamt abzustimmen (vgl. ebd.).

4.3 Gegenwärtiger Zustand der Siedlung

Zur Ermittlung des aktuellen Zustands der Siedlung wurden zunächst eine Bewohnerbefragung durchgeführt, wozu an alle Adressen des Geltungsbereichs des Regelwerks Fragebögen verteilt wurden. Von 185 verteilten Fragebögen wurden 40 bearbeitet, woraus sich eine Rücklaufquote von 21,6% ergibt. Im Anschluss erfolgte die Ermittlung des Umgangs der Stadt Dortmund mit der Gestaltungssatzung mithilfe eines Experteninterviews mit Stefan Hölkemeier vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt.

4.3.1 Bewohnerstruktur und Eigentumsverhältnisse

Bei der Bewohnerbefragung in der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg wurde zunächst erfragt, wie lange die Person beziehungsweise der Haushalt schon in der Siedlung wohnt. Die Länge der Wohndauer kann Aufschluss darüber geben, wie verbunden sich die Bewohner mit ihrem Wohnumfeld fühlen und als wie attraktiv die Wohngegend empfunden wird (vgl. VDSt 2011: 33). Die angegebenen Zeiträume variieren zwischen drei Monaten und 73 Jahren. Zur besseren Übersicht wurden die Angaben in verschiedene Gruppen kategorisiert, wie in Abbildung 5 zu erkennen ist. Auffällig ist, dass mit 23 Bewohnern (58%) über die Hälfte der Befragten angeben, schon länger als 20 Jahre in der Siedlung zu leben. Acht Befragte (20%) wohnen dort



zwischen zehn und 20 Jahren und nur eine befragte Person nannte eine Wohndauer zwischen fünf und zehn Jahren. Die Personen, beziehungsweise Haushalte, die erst seit weniger als fünf Jahren ihr Haus bewohnen, machten mit 8 Fragebögen 20% aus. Die durchschnittliche Wohndauer beläuft sich auf 27,7 Jahre.

Abbildung 5: Wohndauer in der Siedlung (Eigene Darstellung)

Frage 2: „Haben Sie das Haus/die Wohnung gekauft/geerbt/gemietet?“ bezog sich auf die Eigentumsverhältnisse in der Siedlung (s. Abbildung 6). Wenn die Bewohner der Häuser auch gleichzeitig ihre Eigentümer sind, fällt ihnen die Aufgabe der Umsetzung der Gestaltungsvorschriften, die sich aus der Satzung ergeben, zu. 38 Personen (95%) haben das bewohnte Gebäude gekauft und ein Haushalt (2,5%) hat dies geerbt. Keine befragte Person lebt in dem bewohnten Haus zur Miete und ein Haushalt (2,5%) machte zu dieser Frage keine Angabe. Klar erkennbar ist, dass alle Personen, die sich an der Befragung beteiligt haben und eine Angabe zu dieser Frage gemacht haben, das Gebäude sowohl bewohnen, als auch besitzen.

Abbildung 7 zeigt die zusammengefassten Ergebnisse der Frage 3.A. nach dem Alter der befragten Person und 3.B. nach dem Alter der restlichen Bewohner des eigenen Haushalts. Im Diagramm ist zu erkennen, in wie vielen Haushalten die jeweiligen Altersgruppen vertreten sind. Es zeigt sich, dass in der Siedlung viele verschiedene Altersgruppen durchmischelt leben. Auffällig ist, dass in 19 Haushalten (47,5%) Menschen über 60 Jahren wohnen, was knapp unter die Hälfte der Haushalte ausmacht, die an der Bewohnerbefragung teilgenommen haben.

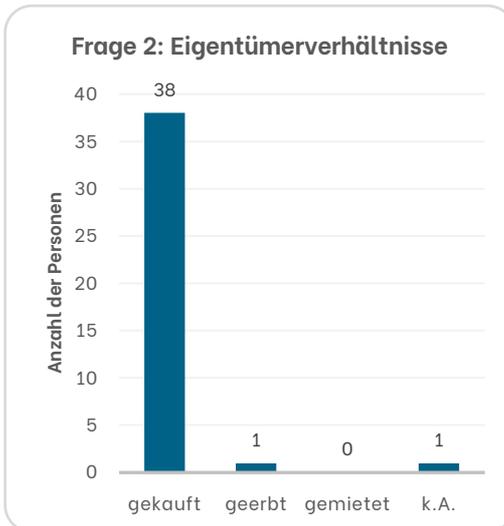


Abbildung 7: Eigentümerverhältnisse (Eigene Darstellung)

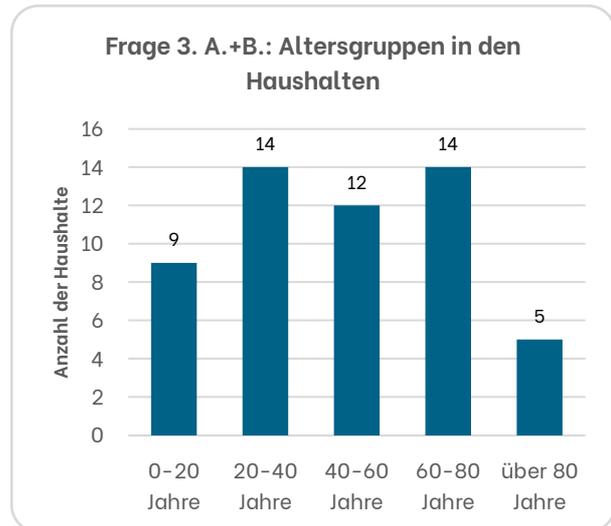


Abbildung 6: Altersgruppen in den Haushalten (Eigene Darstellung)

Wird das angegebene Alter (Frage 3.A.) mit der Zeit verglichen, seitdem die Befragten in der Siedlung wohnen (Frage 1), fällt auf, dass die meisten Personen, die in den letzten fünf Jahren neu in die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg gekommen sind im Alter zwischen 20 und 40 sind. Von keiner befragten Person über 60 Jahren wurde angegeben, in den letzten 20 Jahren zugezogen zu sein. Hieraus kann man schließen, dass vor allem junge Personen, Paare und Familien in die Siedlung ziehen (s. Abbildung 8).

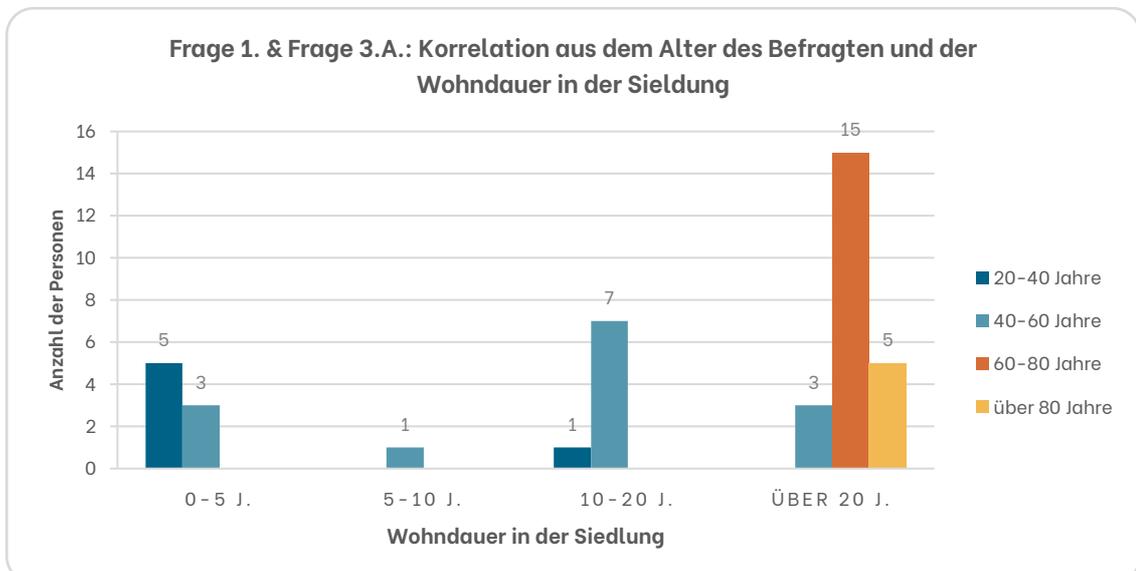


Abbildung 8: Korrelation aus dem Alter des Befragten und der Wohndauer in der Siedlung (Eigene Darstellung)

4.3.2 Bezug der Bewohner zur Siedlung

Im Folgenden wurde ermittelt, welchen Bezug die Bewohner zu ihrem wohnlichen Umfeld haben und wie wichtig ihnen der Erhalt des historischen Erscheinungsbild ist. Diese Fragen helfen dabei herauszufinden, wie sehr sich die Bewohner mit der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg identifizieren können. Die Identifikation mit dem Wohnumfeld bildet eine wichtige Grundlage für die nachhaltige Entwicklung der Siedlung und eine hohe Eigenmotivation der Bürger zur Einhaltung der Satzung „ist eigentlich [...] die beste Maßnahme, um diese Siedlung in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten“ (Interview Hölkemeier 07.06.2021: Rn. 7).

In Abbildung 9 sind die Ergebnisse der Frage 4: „Wie verbunden fühlen Sie sich mit der Wohngegend?“ dargestellt. Die Befragten wurden gebeten, eine fünfstufige Antwortskala zu nutzen, um diese Frage zu beantworten. Dazu konnte die Wahl zwischen ‚gar nicht verbunden‘ und ‚sehr verbunden‘ getroffen werden.

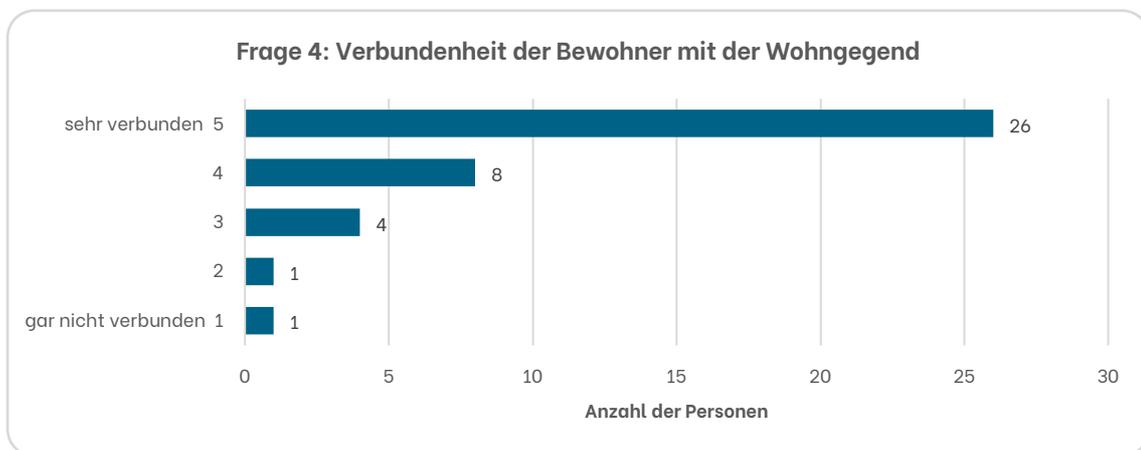


Abbildung 9: Verbundenheit der Bewohner mit der Wohngegend (Eigene Darstellung)

Eindeutig erkennbar ist, dass mit 34 der insgesamt 40 Befragten (85%) die Mehrheit angibt, sich entweder ‚verbunden‘ oder sogar ‚sehr verbunden‘ mit dem Wohnumfeld fühlt. Nur zwei Personen (5%) fühlen sich entweder ‚nur wenig verbunden‘ oder ‚gar nicht verbunden‘. Diese Angaben kommen jedoch von Befragten, die erst seit 2,5 Jahren und seit drei Monaten in der Siedlung wohnen. Die kurze Wohndauer der Bewohner könnte ein Grund für die geringe Heimatverbundenheit sein, denn diese wird unter anderem durch den Faktor Zeit geprägt. Je länger die Wohndauer an einem Ort ist, desto mehr Lebensereignisse und Erlebnisse mit anderen Menschen können mit diesem verknüpft werden, wodurch die Verbundenheit mit dem Wohnumfeld tendenziell steigt (vgl. BMI 2020: 63).

Die Ergebnisse der fünften Frage des Fragebogens „Wie wichtig ist Ihnen der Erhalt des historischen Erscheinungsbilds der Siedlung?“ sind in Abbildung 10 zu erkennen. Auch hier ist eine klare Tendenz erkennbar: Der Erhalt des historischen Erscheinungsbilds wird mehrheitlich als bedeutsam erachtet. 35 Befragte (87,5%) beurteilten diesen Punkt entweder als ‚wichtig‘ oder ‚sehr wichtig‘, lediglich zwei Personen (8%) gaben hier an, ihnen sei der Erhalt nicht wichtig.

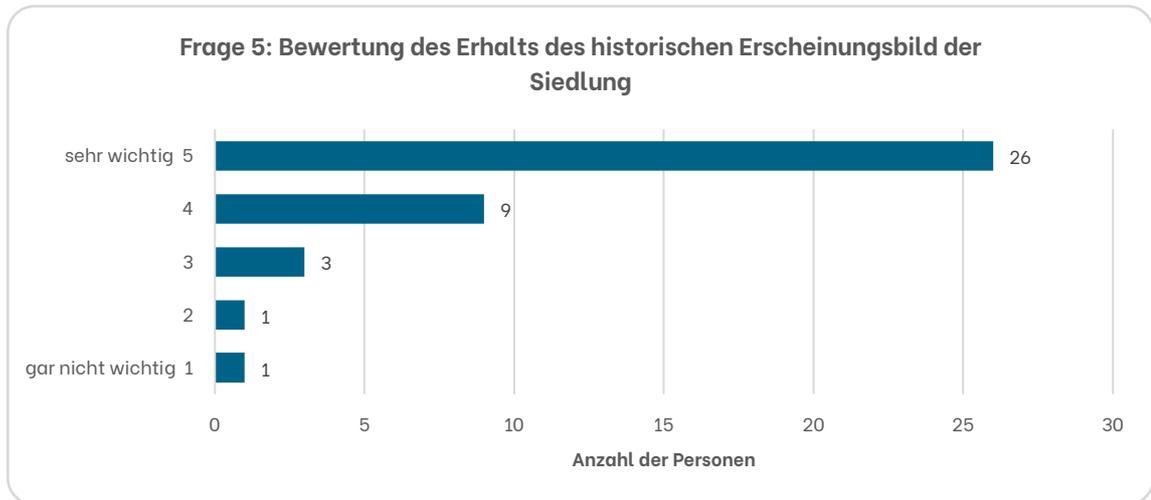


Abbildung 10: Bewertung des Erhalts des historischen Erscheinungsbild der Siedlung (Eigene Darstellung)

4.3.3 Umgang der Bewohner mit der Gestaltungssatzung

Der zentrale Teil der Bewohnerbefragung beinhaltete Fragen zur Gestaltungssatzung der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg. Dabei ging es zunächst darum, ob die Satzung den Bewohnern der Siedlung bekannt ist, wie sie mit ihr in Berührung gekommen sind und ob seit dem Erlass der Gestaltungssatzung satzungsrelevante Veränderungen am Gebäude vorgenommen wurden. Anschließend wurde der zukünftige Umgang mit der Gestaltungssatzung thematisiert. Dazu wurden die Bewohner gebeten anzugeben, ob sie in den nächsten Jahren Maßnahmen am Gebäude vornehmen wollen. Fall dies der Fall ist, sollten zusätzlich die Fragen beantwortet werden, ob diese die Gestaltungssatzung betreffen werden und zu welchem Zeitpunkt die Umsetzung geplant ist.

Dass die Gestaltungssatzung den Bewohnern bekannt ist, bildet eine unabdingbare Grundlage für die erfolgreiche Wahrung des charakteristischen Erscheinungsbild und ist der erste Schritt einer zukunftsbezogenen Weiterentwicklung der Siedlung. Abbildung 11 zeigt die Ergebnisse zur Frage 6: „Ist Ihnen die Gestaltungssatzung der Siedlung bekannt?“. Insgesamt 38 der 40 Haushalte (92%) kennen die Satzung und nur zwei befragte Personen (8%) sind nicht darüber informiert, dass diese besteht.

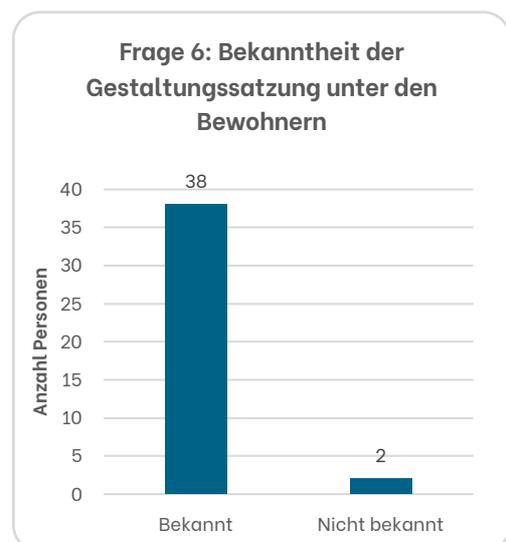


Abbildung 11: Bekanntheit der Gestaltungssatzung (Eigene Darstellung)

Darüber hinaus ist für die korrekte Umsetzung der Gestaltungsvorgaben unerlässlich, dass die Satzungsinhalte hinreichend verständlich sind. Daher richtete sich Frage 6.A „Wissen Sie, welche Teile des von Ihnen bewohnten Gebäudes unter Schutz gestellt sind?“ an diejenigen Per-

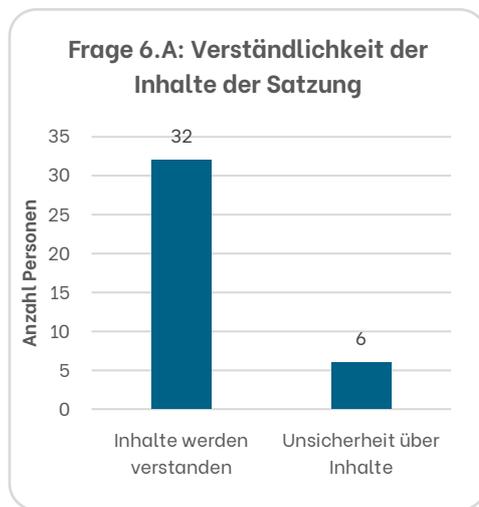


Abbildung 12: Verständlichkeit der Inhalte der Satzung (Eigene Darstellung)

sonen, die die Frage nach der Bekanntheit der Satzung bejaht haben. Deshalb werden zu den Unterfragen 6.A und B nur die Antworten von 38 Personen ausgewertet.

Die Ergebnisse der Frage 6.A. werden in Abbildung 12 veranschaulicht. 32 Befragte (84%) wissen, welche Teile der Gebäude unter Schutz stehen, keine Person gibt an, die Satzung hinsichtlich der Anforderungen an die Gestaltung gar nicht verstanden zu haben. Nichtsdestotrotz ist festzustellen, dass sechs der 38 Personen (16%) die Gestaltungssatzung zwar kennen, jedoch nicht sicher sind, welche Teile ihres Wohnhauses von der Satzung betroffen sind.

Um herauszufinden, wie die Bewohner, denen die Gestaltungssatzung bekannt ist, auf diese aufmerksam geworden sind, wurde zusätzlich die Frage 6.B gestellt: „Wie sind Sie bereits mit der Satzung in Berührung gekommen?“ Da mehrere Antworten zutreffen können, war eine Mehrfachnennung möglich. Die Ergebnisse stellt Abbildung 13 dar. Es ist zu beachten, dass bei dieser Frage drei Personen keine Angaben machen, sodass hier insgesamt nur 35 Fragebögen ausgewertet wurden.

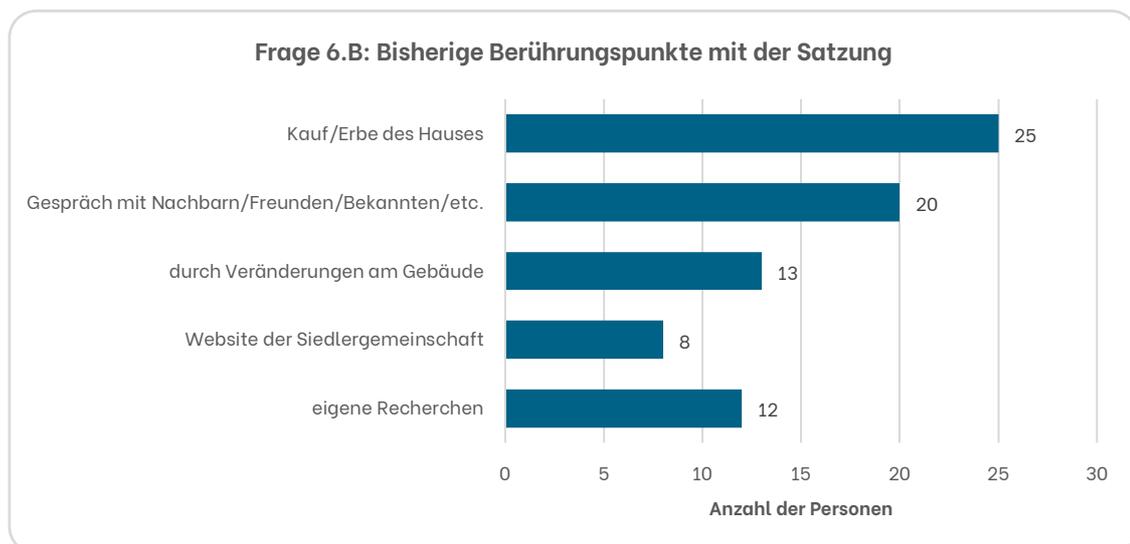


Abbildung 13: Bisherige Berührungspunkte mit der Satzung (Eigene Darstellung)

Gemäß der Angaben der Befragten wurden sie am häufigsten beim Kauf beziehungsweise beim Erbe der Immobilie auf die Satzung aufmerksam. 25 Personen (71,4%) geben an, dass dies der Fall gewesen ist. Jedoch ergibt sich aus diesen Angaben auch, dass zehn Haushalte beim Kauf/Erbe der Immobilie nicht über die Gestaltungssatzung in Kenntnis gesetzt wurden. Im

Gespräch mit Personen aus dem näheren Umfeld, wie Nachbarn, Freunden oder Bekannten sind 20 der 35 Befragten (57 %) auf die Gestaltungssatzung aufmerksam geworden. Daraus ist erkenntlich, dass das Thema auch im Alltag der Bewohner der Siedlung eine gewisse Rolle spielt. 13 Bewohner (37,1%) geben an, im Zuge von Veränderungen am Gebäude mit der Satzung in Berührung gekommen zu sein und weitere 12 Bewohner (34,3%) stellten in der Vergangenheit eigene Recherchen zum Regelwerk an. 8 Bewohner (23%) wurden schon einmal durch die Website der Siedlergemeinschaft auf die Satzung aufmerksam.

Über die vorgegebenen Antwortmöglichkeiten zu Berührungspunkten mit der Satzung hinaus hatten die befragten Personen die Möglichkeit, weitere Punkte zu nennen. Davon machten drei Bewohner Gebrauch. Die genannten Antworten lauteten „Eine Veranstaltung mit den Architekten, die die Gestaltungssatzung neu aufgelegt haben“, „Durch Kontakt beziehungsweise Vorstandsarbeit zu der Siedlergemeinschaft“ und „wurde verteilt“.

Die nächste Frage „Nutzen Sie die Website der Siedlergemeinschaft?“ nimmt die vierte Antwortmöglichkeit der vorherigen Frage 6.B auf. Neben den Antwortmöglichkeiten „Ja“ und „Nein“ konnten die Befragten die Option „Mir ist die Website nicht bekannt“ wählen. Die Ergebnisse sind in Abbildung 15 dargestellt und zeigen, dass die Hälfte der befragten Personen die Internetseite nutzt und 35% der 40 Befragungsteilnehmer keinen Gebrauch von dieser machen. Eine Person gibt an, die Website nicht zu kennen und fünf Personen machen zu dieser Frage keine Angabe.

Die heute noch gültige Fassung der Gestaltungssatzung stammt aus dem Jahr 1997. Daher lautete die letzte Frage „Haben Sie seit 1997 Veränderungen an ihrem Haus vorgenommen, die die Gestaltungssatzung betroffen haben?“ (s. Abbildung 14). 16 Bewohner (40%) nahmen bereits satzungsrelevante Maßnahmen vor, 24 Personen (60%) verneinen diese Frage.

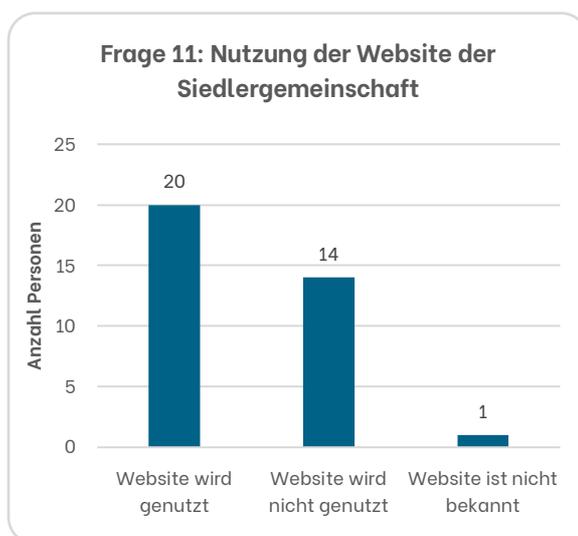


Abbildung 15: Nutzung der Website der Siedlergemeinschaft (Eigene Darstellung)

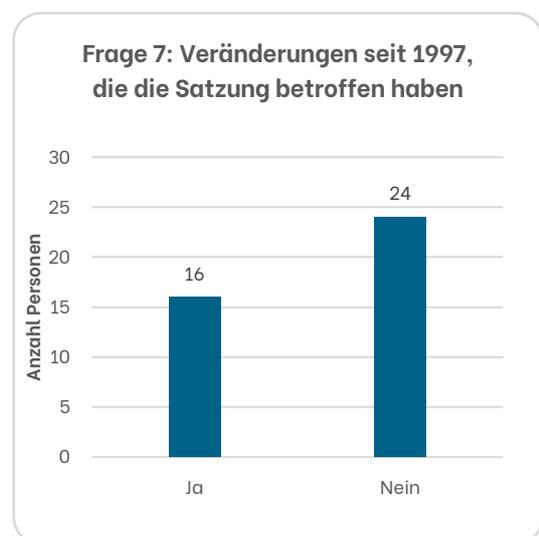


Abbildung 14: Veränderungen seit 1997, die die Satzung betroffen haben (Eigene Darstellung)

Anschließend wurden mehrere Fragen gestellt, die den zukünftigen Umgang mit der Gestaltungssatzung zum Thema hatten.

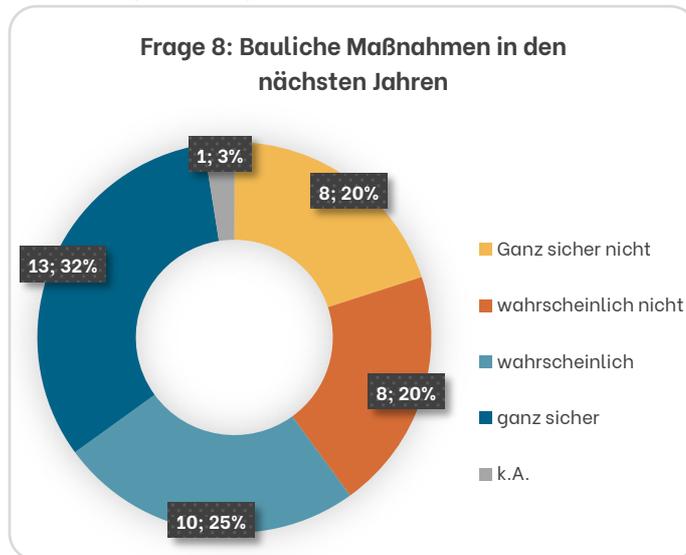


Abbildung 16: Bauliche Maßnahmen in den nächsten Jahren (Eigene Darstellung)

Abbildung 16 zeigt die Ergebnisse der Frage 8: „Haben Sie vor, in den nächsten Jahren Maßnahmen (Bspw. in Form von Modernisierungen) an dem von Ihnen bewohnten Haus vorzunehmen?“. Diese Frage wurde unabhängig davon gestellt, ob die Maßnahmen die Gestaltungssatzung betreffen werden oder nicht. Über die Hälfte der Bewohner der Siedlung, konkret 23 der 40 befragten Personen, haben vor, in den nächsten Jahren

entweder ‚wahrscheinlich‘ oder ‚ganz sicher‘ Maßnahmen durchzuführen. Jeweils acht mal wurden die Antworten ‚wahrscheinlich nicht‘ oder ‚ganz sicher nicht‘ gegeben, woraus resultiert, dass an 40% der Gebäude in den nächsten Jahren voraussichtlich keine Veränderungen vorgenommen werden. Eine Person macht keine Angabe zu dieser Frage. Ganz allgemein zeigen die Antworten, dass auf den Grundstücken der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg ein hoher Veränderungsdruck lastet.

Wichtig für diese Arbeit ist jedoch ferner, ob die von 23 Bewohnern geplanten Maßnahmen satzungsrelevant sind, weshalb Frage 8.A lautete: „Werden diese Maßnahmen die Gestaltungssatzung betreffen?“. Die Grafik in Abbildung 17 macht erkennbar, dass gut 50%, konkret zwölf der 23 Bewohner, satzungsrelevante Vorhaben anstreben. Besonders die Personen, die ‚ganz sicher‘ Maßnahmen vornehmen wollen, gaben an, dass diese die Gestaltungssatzung betreffen werden.

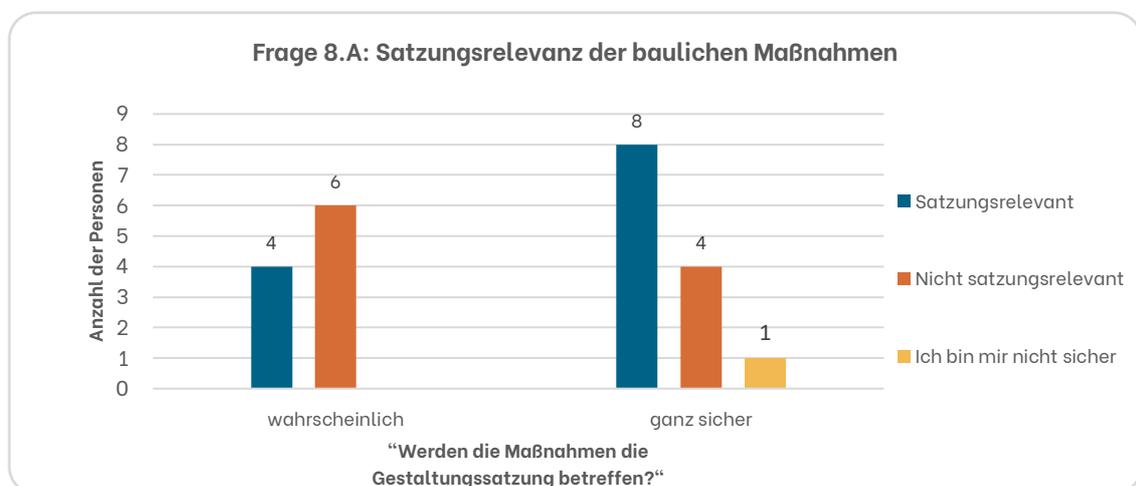


Abbildung 17: Satzungsrelevanz der baulichen Maßnahmen (Eigene Darstellung)

Um herauszufinden, in welchem zeitlichen Rahmen die baulichen Vorhaben geplant sind, wurde Frage 8.B gestellt: „Wann haben Sie geplant, diese Änderungen vorzunehmen?“. Die Statistik (s. Abbildung 18) zeigt, dass die große Mehrheit der Befragten (19 von 23 Personen; 82,6%) innerhalb der nächsten fünf Jahre plant, Veränderungen am Gebäude vorzunehmen. Zehn Personen (43,5%) geben an, in diesem Zeitraum satzungsrelevante Maßnahmen anzustreben. Bezieht man die Zahlen auf die gesamte Menge der Fragebögen ergibt sich, dass ein Viertel der Bewohner (25%) innerhalb der nächsten fünf Jahre mit der Satzung in Berührung kommen werden.

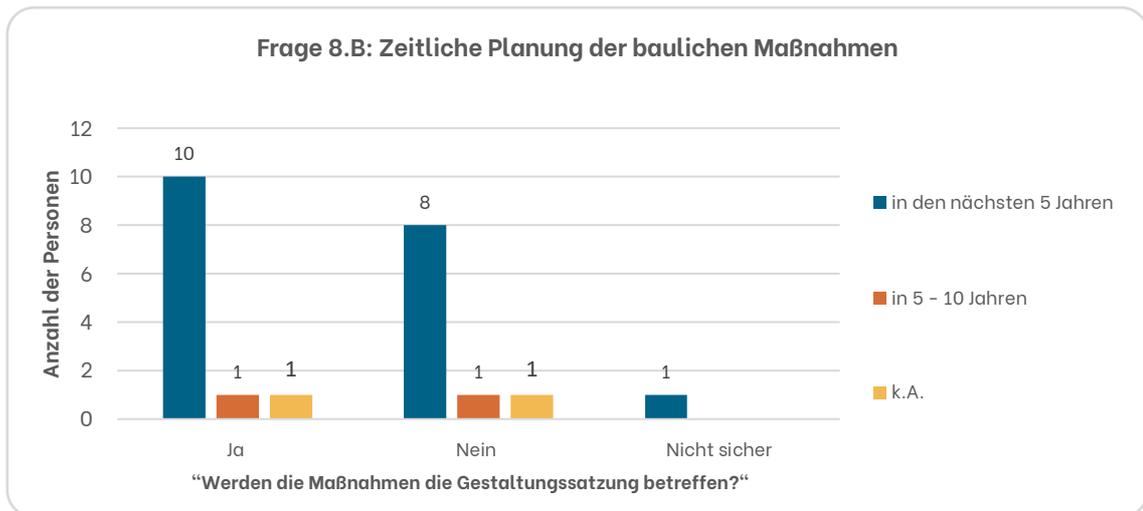


Abbildung 18: Zeitliche Planung der baulichen Maßnahmen (Eigene Darstellung)

Wird die Dauer der Wohnjahre aus Frage 1 (s. Abbildung 5) mit der Frage 8 nach der Planung von Vorhaben (s. Abbildung 18) verglichen, fällt auf, dass keine Korrelation zwischen diesen Faktoren zu erkennen ist. Sowohl Personen, die neu zugezogen sind, als auch Personen, die schon länger als 20 Jahre in der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg leben, streben Veränderungen am Gebäude an, die durch die Satzung reguliert werden.

Im Folgenden sollten die Bewohner die Frage 8.C: „Welche Maßnahmen wollen Sie am Gebäude vornehmen?“ frei ausfüllen. Die Ergebnisse sind in Abbildung 19 in Form einer Mindmap dargestellt. Alle Nennungen wurden in die Kategorien ‚Betreffen die Satzung‘, ‚Betreffen die Satzung nicht‘ und ‚Betreffen die Satzung vielleicht‘ eingeordnet. Letztere beinhaltet Maßnahmen, welche genehmigungspflichtig sind, sobald sie das Erscheinungsbild der Siedlung zur Straßenseite hin verändern. Mehrfachnennungen wurden zur besseren Übersicht zusammengefasst. Bei der Auswertung der Antworten ist aufgefallen, dass zwei Bewohner aussagten, die geplanten Maßnahmen werden die Satzung nicht betreffen, dann aber Vorhaben auflisteten, die nach den Regelungen der Gestaltungssatzung der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg genehmigungspflichtig sind. Dabei handelt es sich um die Angaben: „Fassade streichen“ und „Dacherneuerung“. Die Person, die sich nicht sicher war, ob die Vorhaben am Gebäudes und Grundstück die Satzung betreffen, nannte Folgendes: „Wintergartenanbau“, „Erneuerung Parkplätze + Carport evtl.“, „Neugestaltung Eingangstreppe + Haustür + Vordach“ und „Fassadenerneuerung + streichen“. Alle Angaben

wurden in der Mindmap der richtigen Kategorie zugeordnet. Die Originalantworten der Bewohner sind im Anhang zu finden.

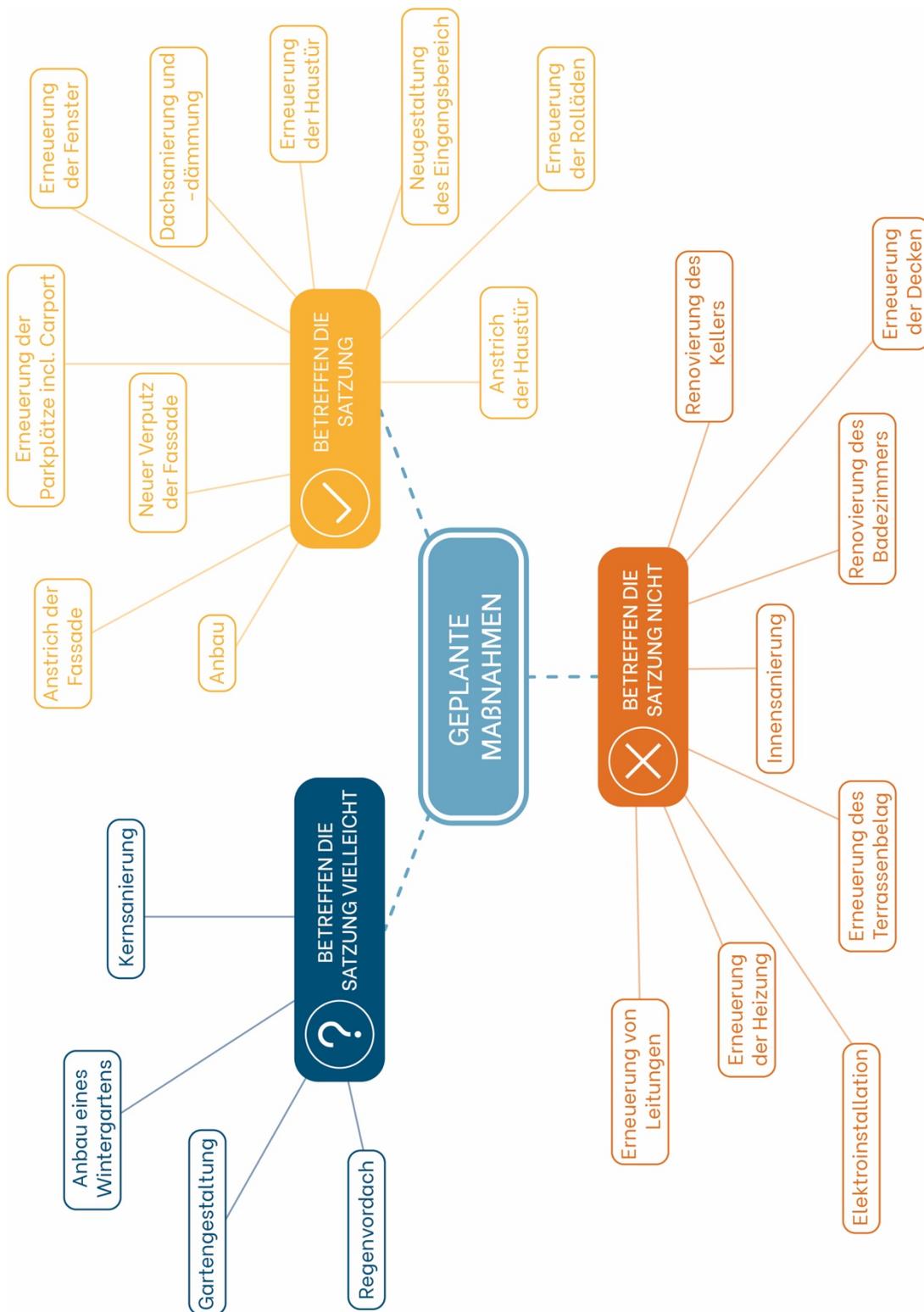


Abbildung 19: Mindmap zu geplanten Maßnahmen (Eigene Darstellung)

4.3.4 Anregungen und Wünsche der Bewohner

Zum Ende der Befragung hatten die Bewohner die Möglichkeit, ihre Präferenzen bezüglich mehrerer hilfestellender Instrumentarien und Maßnahmen für den Umgang mit der Gestaltungssatzung zu äußern. Zudem konnten sie zwischen verschiedenen Themenbereichen wählen, zu denen sie sich, bezogen auf die satzungskonforme Gestaltung der Siedlung, mehr Informationen wünschen würden. Bei beiden Fragen wurde den Personen zusätzlich die Möglichkeit für die Äußerung von Anregungen und Ideen gegeben, indem eine Zeile für eine freie Antwort offen gelassen wurde.

Abbildung 20 zeigt die Ergebnisse zu Frage 9: „Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie die folgenden Hilfsmittel in Anspruch nehmen, wenn Sie Informationen über die Gestaltungssatzung in Erfahrung bringen möchten?“. Klar erkennbar ist das Interesse der befragten Personen an der Gestaltungsfibel. 67,5% von ihnen geben an, diese ‚ganz sicher‘ oder ‚ziemlich wahrscheinlich‘ zu nutzen und keine Person schließt die Nutzung der Fibel komplett aus. An Infoveranstaltungen der Siedlergemeinschaft zeigten 35% der 40 Befragten Interesse. Acht Personen (20%) würden diese ‚wahrscheinlich‘ besuchen und sechs Personen (15%) würden das ganz sicher tun. Informationen auf der Website der Siedlergemeinschaft finden annähernd den selben Anklang. 37,5% der befragten Personen würden diese ganz sicher oder wahrscheinlich in Anspruch nehmen, wenn sie Informationen über die Gestaltungssatzung in Erfahrung bringen wollen. Die letzten beiden Hilfsmittel finden unter den Bewohnern am wenigsten Anklang. 27,5% der Befragungsteilnehmer würden einen festen Ansprechpartner bei den Behörden als Hilfestellung nutzen und auf ein Nachbarschaftsforum würden lediglich 10% der Befragungsteilnehmer ‚Wahrscheinlich‘ oder ‚ganz sicher‘ zurückgreifen.

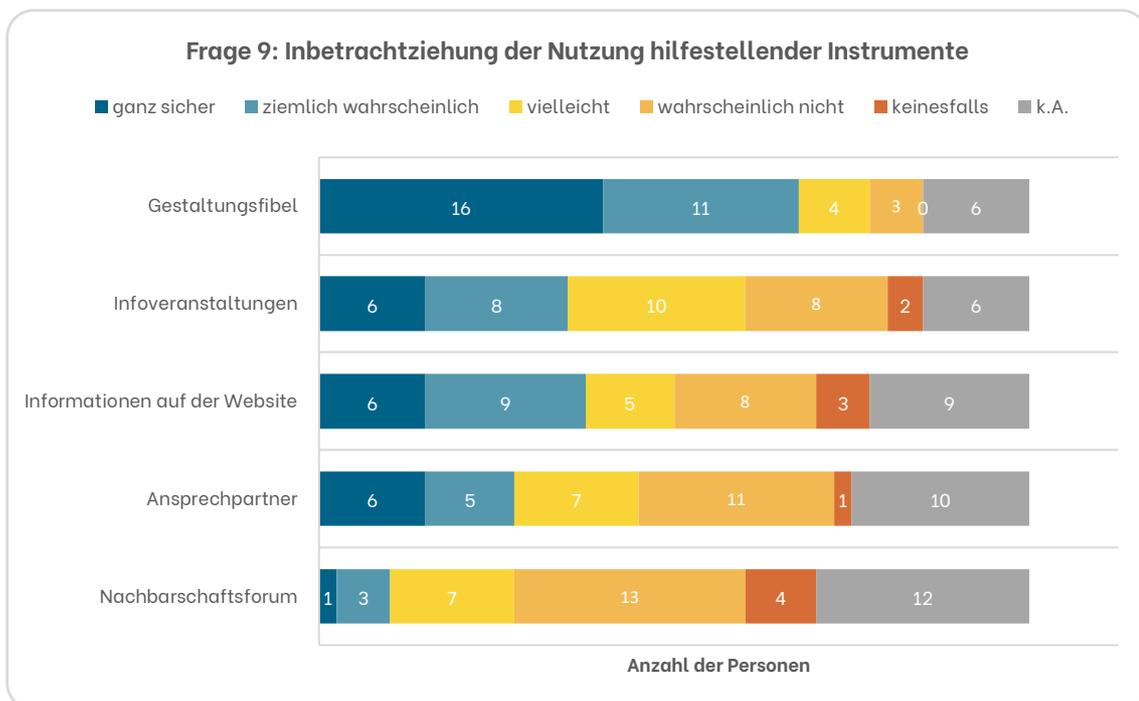


Abbildung 20: Inbetrachtziehung der Nutzung hilfestellender Instrumente (Eigene Darstellung)

Die Möglichkeit, zu Frage 9 Anregungen und Wünsche bezüglich weiterer Hilfsmittel zu äußern, nahmen mehrere Bewohner wahr. Eine Person schlägt vor die Gestaltungssatzung in regelmäßigen Abständen (beispielsweise alle fünf Jahre) in Papierform an alle betroffenen Haushalte zu verteilen, da nicht alle Bewohner der Siedlung bei dem Erwerb der Immobilie von den Vorgaben der Satzung in Kenntnis gesetzt werden. Die restlichen Befragten äußern jedoch Anregungen, die sich nicht auf hilfestellende Instrumente zum Umgang mit der Gestaltungssatzung beziehen. Dennoch geben sie Einblicke in die Anliegen der Bewohner, weshalb sie in dieser Arbeit nichtsdestotrotz beachtet werden. Zu den erwähnten Aussagen zählt die Bitte, die Satzung strenger zu kontrollieren und diese zu aktualisieren. Eine Person erhofft sich die Lockerung der Gestaltungssatzung im Hinblick auf umwelttechnische Aspekte wie zum Beispiel Photovoltaik-Anlagen zur Straßenseite.

Der nächste Teil des Fragebogens beschäftigte sich mit Frage 10: „Zu welchen Themen würden Sie, bezogen auf die satzungskonforme Gestaltung der Siedlung, gerne mehr Informationen erhalten?“ Es zeigen sich die in Abbildung 21 dargestellten Ergebnisse. Es ist festzustellen, dass jeder Themenbereich in einem gewissen Maß von den Bewohnern der Siedlung nachgefragt wird, auch wenn das Interesse an den Informationen innerhalb der Bewohnerschaft unterschiedlich stark ist. Die größte Nachfrage gibt es mit 55% nach mehr Informationen über Förderprogramme und mit 47,5% nach Informationen über die Geschichte der Siedlung.

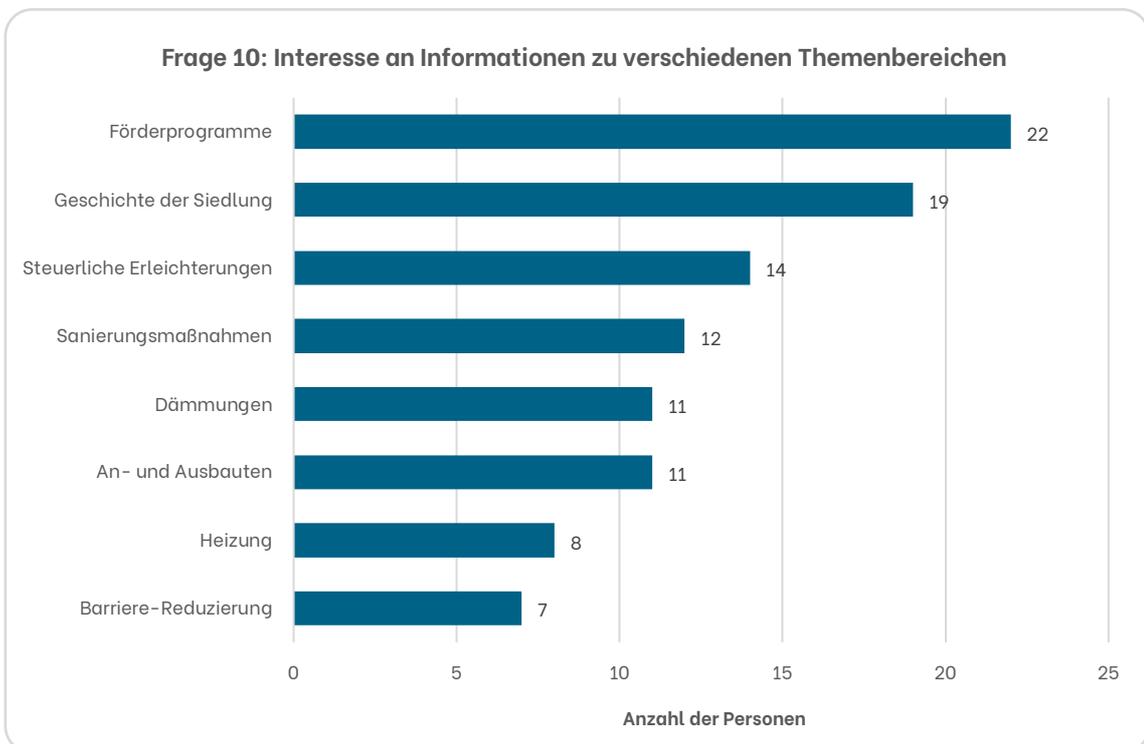


Abbildung 21: Interesse an Informationen zu verschiedenen Themenbereichen (Eigene Darstellung)

Über diese Themenbereiche hinaus wurden von einigen Personen Anregungen und Wünsche notiert. Die Aspekte, zu denen einzelne Bewohner mehr Informationen erhalten wollen, sind „Wasserleitsysteme“, „Frischwasserversorgung“, „Elektromobilität“, „Fahrradstellplätze“, „Mülltonneneinhausungen“ und „PKW-Stellplätze“.

Abschließend gab es für alle Befragungsteilnehmer die Möglichkeit, Frage 12: „Haben Sie sonstige Anregungen und Wünsche?“ zu beantworten. Es wurden viele unterschiedliche Aspekte angemerkt, die als Originalantworten im Anhang hinterlegt sind. Im Folgenden sind die Anregungen der Befragungsteilnehmer stichpunktartig zusammengefasst:

- Verkehrsberuhigung der Siedlung
- Unterrichtung neue zugezogener Bewohner über die Satzung
- Eine Sammelbroschüre mit Informationen über finanzielle Unterstützungen und Fördermaßnahmen
- Mehr Parkplätze
- Kontrolle der Einhaltung der Gestaltungsvorgaben
- Stärkere Vermittlung der Satzung
- Lockerung der Satzung
- Stärkere Fokus auf das Thema Parken auf dem Gehweg
- Auslichtung der Bäume

4.3.5 Umgang der Stadt Dortmund mit der Siedlung

Um herauszufinden, wie die Stadt mit der Gestaltungssatzung der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg umgeht, wurde am 07.06.2021 ein Interview mit Stefan Hölkemeier vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt Dortmund geführt.

Zunächst wurde thematisiert, wie die Stadt grundsätzlich mit dem Instrument der Gestaltungssatzung umgeht. Dies wurde im Interview zwar allgemein erklärt, das beschriebene Vorgehen ist jedoch beispielhaft für die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg.

Die Aufstellung der Satzungen fällt federführend in die Verantwortung der Abteilung Städtebau und Bauleitplanung. Die untere Denkmalbehörde und die Bauaufsicht werden bei diesem Verfahren jedoch zusätzlich mit einbezogen. (vgl. Interview Hölkemeier 07.06.2021: Rn. 1). Nachdem ein Regelwerk erlassen wird, sind Eigentümer dazu verpflichtet, Anträge für bauliche Maßnahmen zu stellen, welche üblicherweise genehmigungsfrei sind. Diese genehmigungspflichtigen Maßnahmen sind in den Paragraphen des jeweiligen Satzungstext aufgeführt, im Falle der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg handelt es sich um §11 des Regelwerks (vgl. ebd.: Rn. 4). Beantragte und genehmigte Bauvorhaben werden von der Bauaufsicht abgenommen. Aus personellen Gründen ist es für die Stadt jedoch nicht tragfähig, Gebiete mit einer Gestaltungssatzung unabhängig von Bauanträgen hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben regelmäßig zu kontrollieren.

Liegen Verstöße gegen eine Gestaltungssatzung vor, wird das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt in der Regel durch konkrete Hinweise von Bürgern darauf aufmerksam (vgl. ebd.: Rn. 5). Dann ist es die Aufgabe der Bauaufsicht, den Beschwerden nachzugehen. Handelt es sich tatsächlich um eine Abweichung von den Gestaltungsvorgaben, gibt es für den Eigentümer die

Möglichkeit zu versuchen, die Situation im Nachhinein „zu heilen“ (ebd.: Rn. 3). In der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg ist eine Abweichung im §12 geregelt. Falls nachträglich ein formaler Antrag auf Baugenehmigung gestellt wird, entscheidet das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt im Einzelfall, ob die Maßnahme unter Berücksichtigung des Zweckes der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist (vgl. ebd.: Rn. 3). Wird der Antrag abgelehnt, ist der Eigentümer verpflichtet, die Maßnahme rückgängig zu machen. Falls dies nicht geschieht, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit und es kann von der Bauaufsicht ein Bußgeld festgesetzt werden (vgl. ebd.: Rn. 4).

Im weiteren Verlauf des Interviews wurden von Herrn Hölkemeier speziell die Erfahrungen der Stadt Dortmund mit der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg und den dort geltenden Gestaltungsvorschriften aufgezeigt. Es kam zum Ausdruck, dass es in der Vergangenheit keinen Schwerpunkt bezüglich Abweichungen gegen die Vorgaben der Satzung gab. Im Zeitraum seit 2007 sind Anträge zu Veränderungen der „Dachgauben, [...] Carports, Garagen, Vordächer, [...] die Auswechslung einer anderen Form der Haustür und ein Vordach“ erfasst worden (ebd.: Rn. 5). Insgesamt kam es seit 2007 zu neun Abweichungen von der Gestaltungssatzung, die zum Teil vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt genehmigt wurden, zum Teil jedoch auch zurückgewiesen worden sind (vgl. ebd.: Rn. 5).

Die Satzung regelt nur in welcher Form bauliche Veränderungen vorgenommen werden dürfen, schließt diese aber nicht grundsätzlich aus. Es hat in der Vergangenheit zum Beispiel einen Fall gegeben, bei dem es um einen Verstoß bei der Anbringung mehrerer Rollladenkästen ging. Der Eigentümer hatte diese außen am Gebäude befestigt (vgl. ebd.: Rn. 6), wodurch das Erscheinungsbild der Fenster und Türen laut § 6 (2) der Gestaltungssatzung der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg beeinträchtigt wurde. Nach §6 der Satzung sind Rollläden hinter den ursprünglichen Anschlag zu setzen (vgl. ebd.: Rn. 6). Hinzu kommt, dass nur das Erscheinungsbild der Siedlung in Richtung des Straßenraums Gegenstand der Satzung ist, sodass bauliche Maßnahmen im rückwärtigen Bereich der Gebäude prinzipiell vorgenommen werden dürfen (vgl. ebd.: Rn. 4).

Darüber hinaus gibt es bauliche Maßnahmen, zu denen die Satzungen keine Vorgaben macht. Dazu wurde im Interview ein Beispiel genannt, bei dem „es um einen Sichtschutz im Bereich eines Balkons“ (ebd.: Rn. 6) ging. Da in dem Regelwerk der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg kein Umgang mit der Gestaltung von Vorhaben dieser Art festgelegt ist, wurde ein möglicher Verstoß gegen die Vorgaben der Satzung von der Stadt Dortmund nicht weiter verfolgt (vgl. ebd.: Rn. 6).

Gestaltungssatzungen sind als formelles Steuerungsinstrumente zwar eine gute Grundlage für den Erhalt des charakteristischen Erscheinungsbilds von Siedlungen, ergänzende informelle Instrumente bieten jedoch die Möglichkeit, die Wirksamkeit der gestalterischen Vorgaben nachhaltig zu erhöhen (vgl. Stadt Hamm 2017a: 11 ff.). Aus diesem Grund wurde im Interview

thematisiert, inwiefern ergänzende informelle Instrumente bereits in der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg zum Einsatz kommen, beziehungsweise, ob geplant ist, diese in Zukunft anzuwenden. Hierzu schilderte Herr Hölkemeier, dass parallel zur Neuauflage der Gestaltungssatzung im Jahr 1997 eine Gestaltungsfibel erarbeitet wurde, „die nochmal etwas über die formalen Festsetzungen der Satzung hinausgeht und das Ganze etwas anschaulicher macht“ (Interview Hölkemeier 07.06.2021: Rn. 7). In dieser wird durch Beispielbilder verdeutlicht, wie der optimale Zustand der äußeren Gestalt der Siedlung aussehen kann. Allerdings wurde betont, dass die Fibel nicht im Internet veröffentlicht ist und im Bereich der Vermittlung des Hilfsinstruments an die Bewohner Verbesserungsmöglichkeiten bestehen. Zusätzlich sei eine Überarbeitung der Satzung sinnvoll (vgl. ebd.: Rn. 7), sodass aktuelle Fragestellungen, wie beispielsweise „Wärmedämmungen von Gebäuden, wachsender Stellplatzbedarf“ und „wachsender Flächenbedarf der Haushalte“ (ebd.: Rn. 8) mit aufgegriffen werden können, um so zu einer zeitgemäßen Weiterentwicklung der Siedlung beizutragen. Die Überarbeitung der Gestaltungssatzung und -fibel ist ein Ziel der Stadt Dortmund, sie wurde bisher aber noch nicht umgesetzt (vgl. ebd.: Rn. 8).

Zuletzt wies der Interviewte auf das Projekt *Interkommunales Handlungskonzept – Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebietes* hin (vgl. ebd.: Rn. 8). An diesem hatte sich die Stadt Dortmund beteiligt und unter anderem wurde dort die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg thematisiert. In einer Broschüre zum Quartier Dortmund Hörde-Nord wurde skizziert, was in den nächsten Jahren in der Siedlung geschehen soll (vgl. ebd.: Rn. 9). Insgesamt umfasste das vorgeschlagene Gestaltungspaket fünf Punkte: die Überprüfung der Wirksamkeit der Gestaltungssatzung, die Aktualisierung der Gestaltungssatzung im Hinblick auf aktuell relevante Themen, das Angebot eines regelmäßigen Beratungsdialogs unter Einbeziehung der Bauordnung, der Quartiersarchitekten und der Siedlergemeinschaft, die Erarbeitung eines Heimatbuchs und die städtebauliche Aufwertung der öffentlichen Räume (vgl. Stadt Hamm 2017 b: 16).

4.4 Auswertung und Interpretation

Die Informationen aus der Sekundäranalyse und die ermittelten Aussagen und Anregungen aus der Bewohnerbefragung und aus dem Interview mit dem Stadtplanung- und Bauordnungsamts werden nun ausgewertet. Danach fließen sie in die in Kapitel 2 „Methodische Vorgehensweise“ beschriebene SWOT-Analyse ein. Anschließend werden aus diesen Daten Strategien abgeleitet, die als Grundlage für die Entwicklung von Handlungsempfehlungen genutzt werden.

Mithilfe der Sekundäranalyse konnte festgestellt werden, dass die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg durch eine interessante Vergangenheit geprägt ist. Besonders die Ereignisse im Jahr 1971, als die ursprünglich für Montanarbeiter errichteten Wohnungen durch Hochhauskomplexe ersetzt werden sollten, prägen die Siedlung bis heute. Denn die starke Initiative der damaligen Bewohnerschaft führte dazu, dass dieses Vorhaben verhindert werden konnte.

Daraus resultierten gleich mehrere Dinge: Die Häuser in der Siedlung wurden privatisiert und befinden sich aus diesem Grund heute im Streubesitz vieler verschiedener Eigentümer. Im Anschluss an die Privatisierung wurde zudem 1978 die erste Gestaltungssatzung mit dem Ziel erlassen, die historische Siedlung in ihrem ursprünglichen Charakter zu erhalten. Der Zusammenhalt der Bewohner bildete zudem den Grundstein für die Siedlergemeinschaft, die 1979 ins Leben gerufen wurde.

Derzeit hat die Siedlergemeinschaft rund 280 Mitglieder und die Gemeinschaft der Bewohner wird durch vielfältige Angebote und Dienstleistungen gestärkt. Dies hat mehrere Vorteile für den Umgang mit der Gestaltungssatzung. Zum einen kann das Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner förderlich dafür sein, dass die Motivation für die Einhaltung der Satzung steigt. Zum anderen nutzt die Siedlergemeinschaft ihre Reichweite, um über die Gestaltungssatzung aufzuklären, indem sie das Regelwerk auf der Website veröffentlicht und die Bewohner auffordert, vor der Durchführung baulicher Maßnahmen Einblick in die Satzung zu nehmen und gegebenenfalls das Bauordnungsamt zu kontaktieren. Weitere Potenziale für die Publizierung von Daten bieten die Siedlerzeitschrift, welche ein- bis zweimal jährlich an alle Mitglieder der Siedlergemeinschaft verteilt wird und der Newsletter, der per E-Mail versandt wird. Die bereits bestehende Vernetzung der Bewohner durch die Siedlergemeinschaft kann zudem für die Organisation zukünftiger Veranstaltungen genutzt werden.

Aus der Bewohnerbefragung ergibt sich, dass die durchschnittliche Wohndauer 27,7 Jahre beträgt und mehr als 58% der befragten Personen schon länger als 20 Jahre in der Siedlung wohnen. Daher handelt es sich für einen Großteil der Anwohner nicht um einen kurzfristigen Wohnsitz. Der langfristige Verbleib eines Haushalts in der Siedlung legt den Schluss nahe, dass sich die Bewohner über kurz oder lang mit den Vorgaben der Satzung auseinandersetzen. Die Befragungsteilnehmer geben größtenteils an, im Wohneigentum zu leben, weshalb die Vorgaben der Gestaltungssatzung bei Veränderungen am Gebäude für sie relevant sind. In knapp der Hälfte der Haushalte der Siedlung leben Personen im Alter über 60 Jahren, sodass eine barrierefreie Gestaltung des wohnlichen Umfelds in den nächsten Jahren an Bedeutung zunehmen könnte. 20% der Bewohner geben an, erst in den letzten fünf Jahren in die Siedlung gezogen zu sein. „Das Gefühl ‚endlich Eigentümer zu sein‘ und ein hohes Maß an Gestaltungsmöglichkeiten zu haben“ (Hamm 2017a: 20) erhöht dabei den Veränderungswillen der Bewohner und macht eine gute Vermittlung der Satzungsinhalte besonders wichtig. Problematisch ist in diesem Zusammenhang, dass nicht alle neu zugezogenen Bewohner bei dem Kauf des Wohnobjekts auf die Gestaltungssatzung aufmerksam gemacht wurden.

Positiv zu bewerten ist das beinahe durchweg ausgeprägte Verbundenheitsgefühl der Bewohner mit der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg und das allgemein große Interesse an der Erhaltung der historischen Bausubstanz. Diese beiden Aspekte sind grundlegend für eine erfolgreiche Umsetzung der Gestaltungsvorgaben.

Fast allen Befragungsteilnehmern ist die Gestaltungssatzung der Siedlung bekannt. Einige Personen sind sich jedoch nicht sicher, ob sie die Satzungsinhalte richtig verstanden haben. Dies ist zusätzlich aufgefallen, als Befragungsteilnehmer geplante Maßnahmen als nicht satzungsrelevant deklarierten, obwohl diese im §11 der Gestaltungssatzung der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg als genehmigungspflichtig gekennzeichnet sind. Hier sollte künftig in den Blick genommen werden, wie die Vorgaben des Regelwerks besser an die Bewohner vermittelt werden können. Hierzu kann unter anderem die Website der Siedlergemeinschaft genutzt werden, welche von der Hälfte der befragten Personen genutzt wird. Dies spielt eine wichtige Rolle, da der Veränderungsdruck in Bezug auf die bauliche Substanz in Zukunft hoch ist. Viele Haushalte geben an, schon in den nächsten fünf Jahren bauliche Maßnahmen durchführen zu wollen, die zum großen Teil auch die Gestaltungsvorgaben betreffen werden. Auffällig ist, dass sowohl neu zugezogene Bewohner, als auch Personen und Haushalte, die schon seit mehr als 20 Jahren in der Siedlung wohnen, diese baulichen Veränderungen anstreben. Dies zeigt einen allgemein hohen Veränderungswillen der Bewohner, der wie bereits beschrieben, eine stärkere Bewusstseinsbildung für die Inhalte der Satzung erfordert.

Aus der Fragen 9 nach hilfestellenden Instrumenten ergibt sich, dass vor allem die Gestaltungsfibel unter den Bewohnern großen Anklang findet. Zusätzlich wird der Besuch von Infoveranstaltungen der Siedlergemeinschaft und die Nutzung von Informationen auf der Website von vielen befragten Personen in Betracht gezogen. Es wurde mehrmals der Wunsch geäußert, die Gestaltungssatzung hinsichtlich verschiedener Themenbereiche zu aktualisieren, zu denen unter anderem der Umgang mit Photovoltaikanlagen, Elektromobilität und wachsender Stellplatzbedarf zählt. Zudem wurde von mehreren Bewohnern angemerkt, dass die Einhaltung der Satzung strenger kontrolliert werden müsse.

Im Zuge des Experteninterviews konnten verschiedene Potenziale für den Umgang mit der Satzung erfasst werden. Dazu zählt, dass bereits eine ergänzende Fibel existiert, die die Gestaltungsvorgaben veranschaulicht, diese jedoch nicht im Internet veröffentlicht ist. Die Inhalte der Instrumente könnten durch eine stärkere Öffentlichkeitsarbeit besser vermittelt werden, was zur Vorbeugung von satzungswidrigen Veränderungen in der Siedlung beitragen kann.

Von der Stadt gehen Bestrebungen aus, die Gestaltungsinstrumente im Hinblick auf aktuelle Fragestellungen zu überarbeiten. Werden dabei die Anregungen und Wünsche der Bewohner aufgegriffen, bietet das die Möglichkeit, eine höhere Akzeptanz für das Regelwerk zu schaffen und den Erhalt der historischen Gebäudesubstanz zu bestärken. Außerdem kann das Aufdecken von Regelungslücken dabei helfen, die Gestaltungsvorgaben zu komplettieren. Denn in der Fassung von 1997 sind nicht alle das Erscheinungsbild beeinflussenden Maßnahmen geregelt, wie das Beispiel des Sichtschutzes eines Balkons gezeigt hat.

In der nachfolgenden Tabelle 1 werden alle ausgewerteten Informationen aus der Sekundäranalyse, der Bewohnerbefragung und dem Experteninterview zusammengefasst dargestellt. Alle Punkte sind hier unabhängig der angegebenen Reihenfolge gleichwertig zu betrachten.

SEKUNDÄRANALYSE

- Die bewegte Vergangenheit prägt die Siedlung bis heute
- Die Häuser befinden sich im Streubesitz vieler verschiedener Eigentümer
- Seit 1979 besteht eine Siedlergemeinschaft
- Die Siedlergemeinschaft hat rund 280 Mitglieder
- Es gibt vielfältige Angebote und Dienstleistungen der Siedlergemeinschaft, die die Gemeinschaft der Bewohner stärken
- Die Siedlergemeinschaft hat eine große Reichweite innerhalb der Bewohnerschaft
- Die Siedlergemeinschaft verfügt über eine Website
- Die Gestaltungssatzung ist auf der Website der Siedlergemeinschaft veröffentlicht
- Einige Bewohner halten sich nicht an die Satzungs Vorgaben
- Die Angebote der Siedlergemeinschaft (Newsletter, Siedlerzeitschrift, Website, Feste, ...) bieten ein großes Potenzial zur Verbreitung von Informationen

BEWOHNERBEFRAGUNG

- Die lange Wohndauer vieler Bewohner macht eine Auseinandersetzung mit der Satzung wahrscheinlich
- Die Eigentümer der Wohnhäuser sind zum großen Teil auch ihre Bewohner und somit für die Umsetzung der Gestaltungsvorgaben verantwortlich
- In knapp der Hälfte der Haushalte leben Personen im Alter über 60 Jahren
- In den letzten fünf Jahren sind viele neue Haushalte in die Siedlung gezogen
- Nicht alle neuen Bewohner wurden beim Kauf des Wohnhauses auf die Gestaltungssatzung aufmerksam gemacht
- Die Ortsverbundenheit der Bewohner ist sehr groß
- Einem großen Teil der Bewohner ist der Erhalt der historischen Bausubstanz wichtig
- Fast allen Bewohnern ist die Gestaltungssatzung bekannt
- Einige Bewohner sind sich unsicher, ob sie die Inhalte der Satzung verstanden haben
- Die Hälfte der Befragungsteilnehmer nutzt die Website der Siedlergemeinschaft

EXPERTENINTERVIEW

- Es herrscht ein hoher Veränderungsdruck, denn viele Haushalte wollen in den nächsten fünf Jahren Veränderungen an der Bausubstanz vornehmen
- Bei den geplanten Veränderungen handelt es sich zum großen Teil um satzungsrelevante Maßnahmen
- Es gibt ein großes Interesse an der Gestaltungsfibel, Infoveranstaltungen und Informationen auf der Website der Siedlergemeinschaft
- Wunsch nach der Aktualisierung der Satzung
- Wunsch nach strengerer Kontrolle der Satzung
- Es gibt eine Gestaltungsfibel
- Die Fibel ist nicht im Internet veröffentlicht
- Es gibt Bedarf der besseren Vermittlung der Satzungsinhalte durch mehr Öffentlichkeitsarbeit
- Es gibt Bestrebungen der Stadt, die Satzung und die Fibel zu aktualisieren
- Es gibt Bedarf der Aufdeckung von Regelungslücken der Satzung
- Es gibt Bedarf der Ergänzung der Satzung hinsichtlich aktueller Fragestellungen

Tabelle 1: Zusammenfassung der Analyse (Eigene Darstellung)

Die ermittelten Informationen fließen im Folgenden in eine SWOT-Analyse ein, wobei zunächst alle Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken in einer Matrix zusammengefasst werden (s. Abbildung 22). Dabei zählen zu den internen Erfolgsfaktoren die Belange, die sich direkt auf den Umgang mit der Gestaltungssatzung auswirken. Die externen Erfolgsfaktoren beinhalten Belange, die keinen direkten Einfluss haben, jedoch Chancen für einen besseren Umgang und Risiken für einen verschlechterten Umgang mit der Satzung sein können. Nicht alle ermittelten Aspekte aus der Analyse können zu den Kategorien der SWOT-Analyse zugeteilt werden, sie finden jedoch trotzdem bei der späteren Vergabe von Handlungsempfehlungen Berücksichtigung.

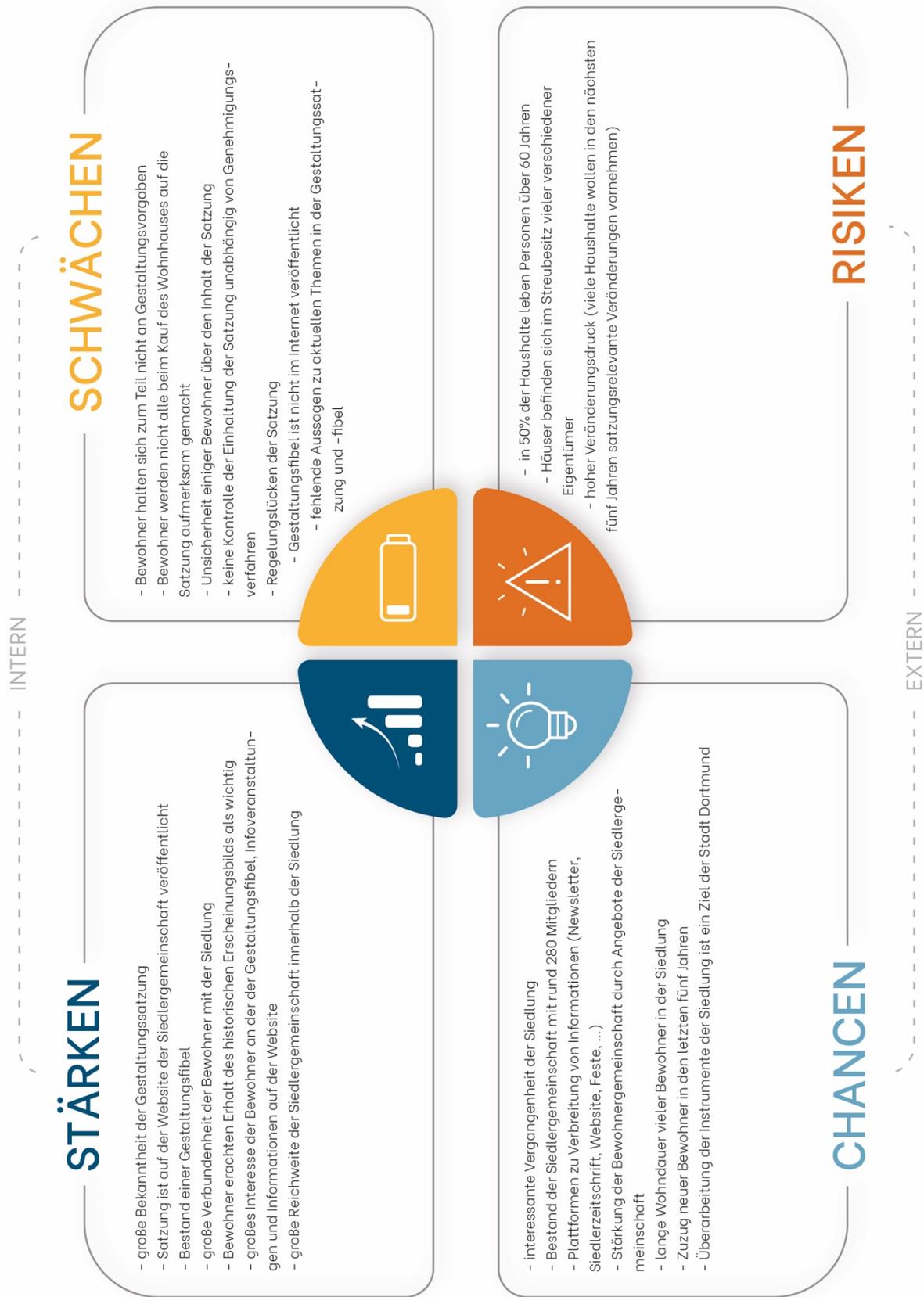


Abbildung 22: SWOT-Matrix (Eigene Darstellung)

Im Anschluss werden die zugeordneten Informationen in einer weiteren Matrix zu unterschiedlichen Kategorien zugeteilt (s. Abbildung 23). Dazu wird versucht, die einzelnen Faktoren miteinander zu verknüpfen, um so Ausbau-, Aufhol-, Absicherungs- und Vermeidungsstrategien aus ihnen abzuleiten.

Werden Stärken eingesetzt, um Chancen zu nutzen, ergeben sich Ausbaustrategien. Im Falle der Siedlung kann hier beispielsweise die Reichweite der Siedlergemeinschaft genutzt werden, wenn die Stadt die Gestaltungsinstrumente überarbeitet hat, um sie an die Bewohner zu vermitteln. Zudem zeigen die befragten Personen ein großes Interesse an Infoveranstaltungen, sodass diese gut zur Vermittlung von Satzungsinhalten genutzt werden können.

Aufholstrategien ergeben sich aus der Nutzung von Chancen, um Schwächen auszugleichen. Hier ergibt sich vor allem, dass die Belange und Wünsche der Bewohner, sowie aktuelle Fragestellungen bei deiner Überarbeitung der Satzung und Fibel mit aufgenommen werden sollten. Außerdem können verschiedene Instrumente zur besseren Vermittlung der Satzungsinhalte helfen, denn in der Analyse wurde festgestellt, dass einige Bewohner die Inhalte der Satzung nicht richtig verstanden haben.

Mit Absicherungsstrategien wird versucht, Risiken durch den Einsatz von Stärken auszugleichen. Da in den nächsten Jahren viele Bewohner bauliche Maßnahmen vornehmen wollen, sollte die Satzung hingehend der geplanten Veränderungen, die in der Analyse festgestellt wurden, auf ihre Vollständigkeit überprüft werden. Darüber hinaus ist vor allem das Thema Barrierefreiheit in der Siedlung zu thematisieren, da in etwa 50% der Haushalte Bewohner im Alter über 60 Jahren wohnen.

Vermeidungsstrategien nehmen Schwächen und Risiken in den Blick, um Gefahren abzuwenden. Im Falle der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg ist es diesbezüglich von Bedeutung, dass sich die Bewohner vor der Durchführung baulicher Maßnahmen mit den Inhalten der Satzung auseinandersetzen und bei Unklarheiten Kontakt mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt aufnehmen, um satzungswidrige Vorhaben zu vermeiden. Im Zuge dessen kann das Amt auch über mögliche Abweichungen von den Vorgaben der Satzung beraten.



Abbildung 23: SWOT-Strategien-Matrix (Eigene Darstellung)

5. Handlungsmöglichkeiten und Verbesserungsansätze

Die aus der SWOT-Analyse generierten Strategien und die Erkenntnisse aus der vorangegangenen Analyse bilden im Folgenden die Grundlage für die Vergabe von Handlungsempfehlungen. Sie sollen dazu dienen, in Zukunft eine harmonische Gestaltung der Siedlung im Sinne der Gestaltungssatzung zu unterstützen. Dazu werden Handlungsempfehlungen an die Zielgruppen „Bewohner“, „Siedlergemeinschaft“ und „Stadt Dortmund“ gerichtet. Die nachfolgenden Empfehlungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit; vielmehr sollen sie Anregungen für die bessere Vermittlung der Gestaltungsvorgaben liefern.

5.1 Handlungsmöglichkeiten der Bewohner

Die Bewohner der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg sind für die Umsetzung der Satzungsinhalte maßgeblich verantwortlich. Hier ergibt sich aus der ermittelten Vermeidungsstrategie der SWOT-Analyse die Notwendigkeit, vor der Durchführung von baulichen Maßnahmen einen genauen Blick in die Gestaltungssatzung und -fibel zu nehmen. Bestehen Unklarheiten bezüglich der Genehmigungspflicht der Vorhaben, sollte Kontakt mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt aufgenommen werden, um Gestaltungsmängel vorzubeugen. Denn bei einem Verstoß gegen die Satzung kann das Amt die Beseitigung des Mangels anordnen, wodurch dem Bauherrn im Nachhinein unnötige Kosten entstehen können. Die Absprache mit der Behörde ermöglicht zudem die Erörterung über Abweichungen nach §11 der Gestaltungssatzung der Siedlung, sodass die Möglichkeiten der baulichen Maßnahmen hinsichtlich der Wünsche des Bauherrn abgestimmt werden können.

Die Bewohner der Siedlung sind tendenziell die ersten Personen, die Eigentümerwechsel in der Siedlung wahrnehmen. Es wäre sinnvoll, diese Information an die Siedlergemeinschaft oder die Stadt weiterzuleiten, sodass diesen Haushalten Informationen zu geltenden Vorschriften und gestalterischen Besonderheiten der Siedlung übermittelt werden kann.

5.2 Handlungsmöglichkeiten der Siedlergemeinschaft

Bei der Vorbeugung von gestalterischen Mängeln in der Siedlung hilft insbesondere der einfache Zugang der Bewohner zur Gestaltungssatzung und -fibel. Die Satzung ist, wie in der Analyse beschrieben, bereits auf der Website veröffentlicht, es wäre jedoch sinnvoll, auch die Gestaltungsfibel dort zu hinterlegen. Rund die Hälfte der Befragungsteilnehmer, die die Website der Siedlergemeinschaft nutzen, hätten so einen einfachen Zugriff auf das Dokument. Um zusätzlich Bewohner auf die Fibel aufmerksam zu machen, die eventuell das Internet nicht nutzen, kann von weiteren Plattformen der Siedlergemeinschaft Gebrauch gemacht werden. Ein

Hinweis in der Siedlerzeitschrift, dass die Satzung und die Fibel bei der Stadt beantragt werden können, hat beispielsweise das Potenzial, die Bewohner über die Zugänglichkeit der Instrumente aufzuklären.

Da die Stadt über neue zugezogene Personen in der Siedlung nicht informiert wird, wäre der Hinweis an neue Bewohner, wo die Gestaltungssatzung und ergänzende Informationen eingesehen werden können, eine wichtige Maßnahme. Dazu hat die Siedlergemeinschaft ein gutes Potenzial, wenn Eigentümerwechsel in der Siedlung auffallen.

5.3 Handlungsmöglichkeiten der Stadt Dortmund

Für die Stadt Dortmund ergeben sich die meisten Möglichkeiten, tätig zu werden. Zum einen gibt es Potenziale im Bereich der Zugänglichkeit der Satzung sowie hilfestellender Instrumente und im Bereich der Vermittlung der Gestaltungsvorgaben an die Bewohner. Zudem wäre eine Überarbeitung der Satzungsinhalte zweckmäßig, um diese im Hinblick auf aktuelle Fragestellungen und in den Bereichen anzupassen, die von den Bewohnern bei der Befragung angeregt wurden.

Bezüglich der Zugänglichkeit der Instrumente ergibt sich, dass neben der Gestaltungssatzung, die bereits von der Stadt Dortmund im Internet veröffentlicht wurde, auch die Bereitstellung der Gestaltungsfibel auf der Website der Stadt sinnvoll ist. Da viele Bewohner in den kommenden Jahren planen, satzungsrelevante Vorhaben zu realisieren, kann eine einfache Zugänglichkeit der Fibel die Vermittlung der fachlichen Inhalte verbessern.

Die folgenden Punkte stellen die Handlungsmöglichkeiten der Stadt bei der Vermittlung der Satzungsinhalte an die Bewohner dar. Die Analyse zeigt, dass viele Befragungsteilnehmer Interesse an der Teilnahme an Infoveranstaltungen haben. Dieses Instrument bietet die Möglichkeit der direkten Kommunikation mit den Bewohnern, um die Inhalte der Satzung hinreichend verständlich zu machen. Dieser Schritt ist wichtig, da bei der Befragung festgestellt wurde, dass einige Bewohner die Gestaltungsvorgaben nicht vollständig verstanden zu haben scheinen.

Des Weiteren bietet eine stärkere Zusammenarbeit der Stadt mit der Siedlergemeinschaft gleich mehrere Potenziale. Die Reichweite des Verbands kann genutzt werden, um die Termine zu Veranstaltungen an die Bewohner zu vermitteln. Dies kann vor allem in Hinblick darauf nützlich sein, dass eine Überarbeitung der Satzung und Fibel ein Ziel der Stadt ist, sodass beim Zeitpunkt der Realisierung mögliche Veranstaltungen von der Siedlergemeinschaft beworben werden können.

Darüber hinaus können Artikel über positive Gestaltungsbeispiele in der Siedlung von der Stadt erstellt und anschließend in Zusammenarbeit mit dem Verband auf der Website der Siedlerge-

meinschaft oder in der Siedlerzeitschrift veröffentlicht werden. Dies kann eine Orientierungshilfe für andere Bewohner sein und einen Anreiz für die Durchführung qualitativvoller baulicher Maßnahmen schaffen.

Um neu zugezogene Bewohner weitreichend zu informieren, kann die Stadt ein Informationspaket über die geltenden Vorschriften und die Besonderheiten der Gestaltung der Siedlung zusammenstellen und bei der Siedlergemeinschaft hinterlegen. Dieses Paket kann bei Hinweisen über Eigentümerwechsel von der Siedlergemeinschaft an den neuen zugezogenen Haushalt aushändigt werden.

Ein essenzieller Schritt ist zudem die Überarbeitung der Inhalte der Satzung und der Fibel. Wesentliche Themen, die dazu bei der Analyse aufgegriffen werden konnten, sind Fahrrad- und PKW-Stellplätze, die barrierefreie Gestaltung von Hauseingängen, Wohnungserweiterungen und zusätzliche Informationen zur Geschichte der Siedlung. Darüber hinaus sollte in den Blick genommen werden, wie energetische Sanierungen unter Berücksichtigung des Erhalts des charakteristischen Erscheinungsbilds der Siedlung aussehen kann.

Bei der Überarbeitung sollten auch finanzielle Anreize eine Rolle spielen. Die Nachfrage nach Informationen zu Förderprogrammen und steuerlichen Erleichterungen sind in der Bewohnergemeinschaft groß und können ein Anreiz sein, die Vorgaben der Satzung zielkonform umzusetzen. Die Entwicklung von Broschüren oder Flyern zu diesem Thema können dabei helfen, die Informationen für die Bewohner anschaulich zusammenzufassen.

5.4 Priorisierung der Handlungsmöglichkeiten

Vergleicht man die Handlungsempfehlungen im Hinblick auf die Möglichkeit der zeitnahen Umsetzung und den Umfang der einzusetzenden Mittel, können sie für die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg priorisiert werden. In welcher Abfolge die Maßnahmen logisch umgesetzt werden können, zeigt Abbildung 24.

Der erste Schritt sollte die Verbesserung der Zugänglichkeit zur Gestaltungssatzung und-fibel sein. Mit geringem Aufwand können bereits vorhandene Informationen für die Bewohner der Siedlung bereit gestellt werden und dabei helfen, die baulichen Veränderungen in den kommenden Jahren positiv zu beeinflussen. Dazu sollte sowohl die Stadt, als auch die Siedlergemeinschaft die Gestaltungsfibel online veröffentlichen und entsprechende Hinweise in der Siedlerzeitschrift aufgeführt werden, dass die Regelwerke bei der Stadt beantragt werden können.

Im zweiten Schritt kann eine bessere Vermittlung der Inhalte helfen, das Verständnis der Bewohner über die Satzungsinhalte zu erhöhen. Informationsveranstaltungen und Beratungen über die Inhalte der Satzung sind hilfreiche Instrumente, um die richtige Umsetzung der Gestaltungsvorgaben voranzutreiben.

Der letzte Schritt beinhaltet die Überarbeitung der Satzung und der Fibel. Dieses Vorgehen ist zwar sehr aufwendig, aber unerlässlich, um die charakteristische Gestaltung der Siedlung auch in Zukunft im Hinblick auf aktuelle Fragestellungen wie dem wachsenden Wohnflächenbedarf, dem demographischen Wandel, dem Stellplatzbedarf und dem Klimawandel ausreichend steuern zu können.



Abbildung 24: Priorisierung der Handlungsempfehlungen (Eigene Darstellung)

6. Fazit und Ausblick

Die Untersuchungen der Forschungsarbeit haben gezeigt, dass die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg im Hinblick auf die Gestaltungsvorgaben viele Entwicklungspotenziale aufweist. Die Maßnahmen, die sich zur Bewältigung der gegenwärtigen Herausforderungen des Quartiers eignen, sind zum Teil zeitnah und mit geringem Einsatz finanzieller Mittel zu erreichen, es gibt jedoch auch Projekte, die über einen längeren Zeitraum realisiert werden müssen und für die ein größerer Aufwand notwendig ist.

Doch für die Herausforderung der gestaltungsgerechten Weiterentwicklung der historischen Bestände bietet die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg geeignete Voraussetzungen. Das Verbundenheitsgefühl der Bewohner zu ihrem Wohnumfeld ist groß und den meisten Haushalte ist der Erhalt des historischen Erscheinungsbild der Siedlung wichtig. Die Tätigkeiten der Siedlergemeinschaft stärken den Zusammenhalt der Bewohnerschaft und zudem ist es bereits ein Ziel der Stadt Dortmund, die Siedlung und ihre Gestaltungssatzung näher in den Blick zu nehmen. Auf diese Rahmenbedingungen kann in Zukunft aufgebaut werden, indem die Zugänglichkeit zu den Gestaltungsinstrumenten verbessert wird, die Gestaltungsvorgaben stärker an die Bewohner vermittelt werden und darüber hinaus die Inhalte der Satzung und Fibel überarbeitet werden.

Da sich gezeigt hat, dass der Veränderungsdruck in der Siedlung hoch ist, kann eine zeitnahe Umsetzung der Handlungsansätze die Steuerung der gestalterischen Entwicklung in der Siedlung nachhaltig und positiv beeinflussen.

Quellenverzeichnis

Literaturquellenverzeichnis

- Aeppli, Jürg; Gasser, Luciano; Gutzwiller, Eveline; Tettenborn, Annette 2011: Empirisches Wissenschaftliches Arbeiten. Ein Studienbuch für die Bildungswissenschaften. 2. Aufl. Bad Heilbrunn: Julius Klinkhardt
- BMI [Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat] 2020: Heimatverbundenheit. Ein neuer Sozialindikator für gelungene Integration? Berlin
- DSSW [Deutsches Seminar für Städtebau und Wirtschaft im Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.] (Hrsg.) 2008: Gute Beispiele mit Gestaltungsvorgaben. DSSW-Studie. Berlin
- Kamp, Sabine 2005: Die Rechtsproblematik des Verunstaltungsschutzes im Rahmen des § 12 BauO NRW. Köln
- Klimabündnis Gelsenkirchen-Herten e.V. 2017: Mach was draus! Sanierung der Werksiedlungen.
- Pellnitz, Alexander 2011: Gestalt und Gesetz. In: Mäckler, Christoph; Pellnitz, Alexander (Hrsg.) 2011: Chancen und Risiken von Gestaltungssatzungen in Deutschen Innenstädten. Untersuchungen der Städtebaulichen, Architektonischen und Baurechtlichen Auswirkungen. Band 1. Dortmund
- Ritschl, Valentin; Weigl, Roman; Stamm, Tanja (Hrsg.) 2016: Wissenschaftliches Arbeiten und Schreiben. Verstehen, Anwenden, Nutzen für die Praxis. Berlin: Springer-Verlag
- Stadt Hamm 2017 a: Interkommunales Handlungskonzept. Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebiets. Schlussfolgerungen und Herausforderungen auf regionaler Ebene.
- Stadt Hamm 2017 b: Interkommunales Handlungskonzept. Dortmund Hörde-Nord. Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg. Dortmund
- Steiner, Elisabeth; Benesch, Michael 2018: Der Fragebogen. Von der Forschungsidee zur SPSS-Auswertung. Wien: Facultas Verlags- und Buchhandels AG
- Vdst [Verband Deutscher Städtestatistiker] 2011: Indikatoren- und Merkmalskatalog zum demografischen Wandel. Arbeitshilfe für kommunalstatistische Monitoring- und Berichtssysteme zur Bevölkerungsstruktur und -entwicklung. Materialien zur Bevölkerungsstatistik, Heft 1. Frankfurt am Main

Internetquellenverzeichnis

- SWOT-Analyse (2021): SWOT-Analyse. SWOT-Analyse. Abgerufen von <http://swot-analyse.net/> (zuletzt zugegriffen am 02.06.2021)
- Verband Wohneigentum o.J. a: Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg – Chronik der Gemeinschaft 1914 – 1975. Abgerufen von <https://www.verband-wohneigentum.de/sg123/on223932> (zugegriffen am 12.05.2021)
- Verband Wohneigentum o.J. b: Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg – Die Siedlung. Abgerufen von <https://www.verband-wohneigentum.de/sg123/on230026> (zugegriffen am 12.05.2021)
- Verband Wohneigentum o.J. c: Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg – Willkommen. Abgerufen von <https://www.verband-wohneigentum.de/sg123/on230574> (zugegriffen am 13.06.2021)
- Verband Wohneigentum o.J. d: Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg – Daten und weitere Infos über unsere Gemeinschaft. Abgerufen von <https://www.verband-wohneigentum.de/sg123/on230130> (zugegriffen am 13.06.2021)
- Verband Wohneigentum o.J. e: Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg – Die neue Siedlerzeitung. Abgerufen von <https://www.verband-wohneigentum.de/sg123/on223944> (zugegriffen am 13.06.2021)
- Verband Wohneigentum o.J. f: Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg – Gestaltungssatzung der Siedlung. Abgerufen von <https://www.verband-wohneigentum.de/sg123/on224245> (zugegriffen am 13.06.2021)

Anhang

Anhangsverzeichnis

1	Fragebögen	40
1.1	Vorlage Fragebogen.....	40
1.2	Auswertung der Fragebögen.....	45
1.3	Einzelne Antworten	47
2	Interview	50
2.1	Leitfaden	50
2.2	Stichpunktartige Zusammenfassung	51

1 Fragebögen

1.1 Fragebogen

FRAGEBOGEN

Zur Gestaltungssatzung der Siedlung Am Sommerberg / Am Winterberg

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner,

im Rahmen meiner Bachelorarbeit befrage ich mich mit der **Gestaltungssatzung** der Siedlung Am Sommerberg / Am Winterberg. Das Ziel ist es, einen Beitrag zum Schutz der historischen Bausubstanz zu leisten. Es soll erforscht werden, welchen Blick die Bewohner der Siedlung auf die Gestaltungssatzung haben und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um Ihnen den Umgang mit der Satzung zu erleichtern. Mit der **vollständigen Beantwortung der Fragen**, können Sie einen großen Anteil dazu leisten.

Theresa Brockhaus
Studentin an der Technischen
Universität Dortmund;
Bachelorandin an der Fakultät
Raumplanung

Ich würde mich daher sehr freuen, wenn Sie sich einige Minuten Zeit nehmen könnten, um den folgenden Fragebogen wahrheitsgemäß auszufüllen. Natürlich werden Ihre Daten absolut **vertraulich und anonym** behandelt. Es ist also nicht möglich, Rückschlüsse auf Ihre Person zu ziehen.

Falls Sie Fragen zum Fragebogen haben, können Sie mir bis einschließlich Dienstag den 30. März 2021 eine E-Mail an: befragung.siedlung@gmail.com senden.

Freundlicherweise werde ich bei der Sammlung der Fragebögen von der Siedlergemeinschaft unterstützt. Werfen Sie daher bitte den ausgefüllten Fragebogen bis spätestens Dienstag den **30. März 2021** entweder bei Werner Baschin (Am Winterberg 30) oder Gerhard Schöne (Am Sommerberg 3) ein. Bitte verwenden Sie den beigegefügtten Briefumschlag bei der Rückgabe des Fragebogens, damit keine Unterlagen durcheinander geraten.

Vielen Dank für Ihre Teilnahme an der Umfrage!

1. Wie lange leben Sie schon in der Siedlung?

seit _____ Jahren

keine Angabe

2. Habe Sie das Haus/die Wohnung

¹ gekauft

² geerbt

³ gemietet

⁹⁹ keine Angabe

3. Welches Alter haben die Bewohner Ihres Haushalts?**A. Ihr Alter** _____**B. Bitte kreuzen Sie an, welche Altersgruppen neben Ihnen noch im Haushalt wohnen (Mehrfachnennung möglich!):** ⁿ¹ 0 – 20 Jahre ⁿ² 20 – 40 Jahre ⁿ³ 40 – 60 Jahre ⁿ⁴ 60 – 80 Jahre ⁿ⁵ über 80 Jahre ⁿ⁶ es wohnen keine weiteren Personen im Haushalt**4. Wie verbunden fühlen Sie sich mit der Wohngegend?**sehr verbunden ⁵ ⁴ ³ ² ¹ gar nicht verbunden ⁹⁹ keine Angabe**5. Wie wichtig ist Ihnen der Erhalt des historischen Erscheinungsbilds der Siedlung?**sehr wichtig ⁵ ⁴ ³ ² ¹ gar nicht wichtig ⁹⁹ keine Angabe**6. Ist Ihnen die Gestaltungssatzung der Siedlung bekannt?** ¹ Ja ² Nein ⁹⁹ keine Angabe**Wenn Sie mit „Ja“ geantwortet haben, beantworten Sie bitte zusätzlich die folgenden Fragen (A + B):****A. Wissen Sie, welche Teile an dem von Ihnen bewohnten Gebäude unter Schutz gestellt sind?** ¹ Ja ³ Ich bin mir nicht sicher ² Nein ⁹⁹ keine Angabe

B. Wann haben Sie geplant, diese Änderungen vorzunehmen?

- ¹ in den nächsten 5 Jahren ² in 5 - 10 Jahren
³ in mehr als 10 Jahren ⁹⁹ Keine Angabe

C. Welche Maßnahmen wollen Sie am Gebäude vornehmen?

⁹⁹ Keine Angabe

9. Wie wahrscheinlich ist es, dass Sie die folgenden Hilfsmittel in Anspruch nehmen, wenn Sie Informationen über die Gestaltungssatzung in Erfahrung bringen möchten?

	1: keinesfalls	2: wahrscheinlich nicht	3: vielleicht	4: ziemlich wahrscheinlich	5: ganz sicher
	1	2	3	4	5
Informationen auf der Website der Siedlergemeinschaft ⁿ¹	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Infoveranstaltungen der Siedlergemeinschaft ⁿ²	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Ansprechpartner bei der Denkmalbehörde der Stadt Dortmund ⁿ³	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Nachbarschaftsforum zum Informationsaustausch (online) ⁿ⁴	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Gestaltungsfibel* ⁿ⁵	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

*Gestaltungsfibeln stellen die Vorgaben einer Gestaltungssatzung auch für Laien verständlich dar und erläutern diese.

Haben Sie Anregungen/Wünsche für weitere Hilfsmittel:

10. Zu welchen Themen würden Sie, bezogen auf die satzungskonforme Gestaltung der Siedlung, gerne mehr Informationen erhalten? (Mehrfachnennung möglich)

- ⁿ¹ Geschichte der Siedlung ⁿ² Sanierungsmaßnahmen ⁿ³ An- und Ausbauten
 ⁿ⁴ Barriere-Reduzierungen ⁿ⁵ Dämmungen ⁿ⁶ Heizen
 ⁿ⁷ Förderprogramme ⁿ⁸ Steuerliche Erleichterungen
 ⁿ⁹⁹ _____

11. Nutzen Sie die Website der Siedlergemeinschaft?

- ¹ Ja ² Nein
 ³ Mir ist die Website nicht bekannt ⁹⁹ Keine Angabe

12. Haben Sie sonstige Anregungen und Wünsche?

Vielen Dank für Ihre Mitarbeit!

1.2 Auswertung der Fragebögen

FrageNr.	F1	Jahre	k.A.	F2		F3		B	n1	n2	n3	n4	n5	n99	n4	n5	n99
				Kauf?	Alter	A	Bekannt?										
1		58		0	1	59	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
2		12		0	1	28	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
3		6		0	1	40	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
4		36		0	1	65	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
5		1		0	1	30	1	3	0	0	1	1	1	1	1	1	0
6		25		0	1	72	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1
7		24		0	99	69	1	3	0	0	1	1	1	1	1	1	0
8		15		0	1	43	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
9		4		0	1	33	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
10		5		0	1	30	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
11		0,5		0	2	29	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
12		18		0	1	55	1	3	0	0	1	1	1	1	1	1	0
13		40		0	1	82	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0
14		21		0	1	59	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
15		22		0	1	66	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
16		33		0	1	63	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
17		25		0	1	60	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
18		50		0	1	82	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
19		16		0	1	52	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
20		73		0	1	74	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
21		72		0	1	72	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
22		35		0	1	69	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
23		42		0	1	62	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
24		3		0	1	45	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
25		13		0	1	51	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
26		25		0	1	64	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
27		0,2		0	1	35	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
28		41		0	1	84	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
29		2,5		0	1	43	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
30		64		0	1	71	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
31		17		0	1	59	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
32		20		0	1	57	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
33		16		0	1	54	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
34		36		0	1	85	1	3	0	0	1	1	1	1	1	1	0
35		59		0	1	60	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0
36		40		0	1	78	1	1	0	0	1	1	1	1	1	1	0
37		32		0	1	72	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
38		14		0	1	46	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0
39		63		0	1	83	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0
40		5		0	1	48	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	0

1.3 Einzelne Antworten

Frage 6.B: Wie sind Sie bereits mit der Satzung in Berührung gekommen?

- (6) eine Veranstaltung mit den Architekten, die die Gestaltungssatzung neu aufgelegt haben
- (14) Durch Kontakt bzw. Vorstands-Arbeit zu der SG
- (16) wurde verteilt

Frage 8.C: Welche Maßnahmen wollen Sie am Gebäude vornehmen?

- - (1) Fenster erneuern, Außenwände verputzen - streichen, Dachziegel erneuern - insulieren
- - (2) Innen-Umbau, Heizung, Fenster, Elektroinstallation, Leitungen, Decken, Dach
- - (4) Modernisierung Innen Bäder/Keller
- - (5) Wintergartenanbau, Erneuerung Parkplätze + Carport evtl., Neugestaltung Eingangstreppe + Haustür + Vordach, Fassadenerneuerung + streichen
- - (6) Terrassenbelag erneuern
- - (8) Fassade streichen
- - (9) Dachsanierung, Fassadenanstrich, Rolläden
- - (10) Gartensanierung + die seit 2016 begonnene Kernsanierung weiter voran treiben + regelmäßige Renovierungsarbeiten
- - (11) Anbau, Fassaden neu verputzen und streichen
- - (14) Dach dämmen und neu eindecken
- - (15) Vorraum und Haustür (streichen, erneuern), Haus evtl. streichen
- - (16) Fenster erneuern
- - (17) Fenster erneuern
- - (22) Dacherneuerung
- - (25) Haustür, Anstrich, Anbau
- - (29) Anstrich, Dach, Gartengestaltung
- - (33) Erneuerung Haustür
- - (36) neue Haustür
- - (38) Badezimmer renovieren
- - (39) Regenvordach!
- - (40) Innenrenovierung/Innensanierung

Frage 9: Haben Sie Anregungen und Wünsche für weitere Hilfsmittel?

- - (4) Die Stadt Dortmund müsste die Satzung bzw. deren Durchführung mehr kontrollieren.
- - (14) In zeitl. Abständen (alle 5 Jahre) Verteilung der Gestaltungssatzung in Papierform an alle betroffenen Haushalte. Nicht jeder erfährt beim Erwerb der Immobilie von der Vorgabe der Gestaltungssatzung (besonders in diesen Zeiten).
- - (33) Eine Aktualisierung der Gestaltungssatzung und der Fibel wäre wünschenswert
- - (38) Lockerung der Gestaltungssatzung im Hinblick auf Umwelt, z.B. Fotovoltaik zur Straßenseite.
- - (40) Falls es eine solche Fibel gibt bitte ich um Quelleninformationen an [E-Mail]
Danke!
- - (40) Benennung eines klaren Ansprechpartners/einer Behörde für die Siedlung. Gibt es einen Beauftragten?
- - (40) bin mir nicht sicher, ob die Denkmalbehörde für die Siedlung zuständig ist! Vor 2 Jahren konnte die Behörde nicht weiterhelfen ...

Frage 10: Zu welchen Themen würden Sie, bezogen auf die satzungskonforme Gestaltung der Siedlung, gerne mehr Informationen erhalten?

- (10) Wenn Infos benötigt werden, erkundigen wir uns.
- (11) Wasserleitsystem/Frischwasserversorgung
- (33) Elektromobilität, Fahrrad-Stellplätze, Mülltonneneinhausungen, PKW-Stellplätze

Frage 12: Haben Sie Anregungen und Wünsche?

- (1) Verkehrsberuhigung, Winter + Sommerberg entwickelt sich zur Autobahn/Umgehungsstraße. Die Siedlung entwickelt sich zum Parkplatz auf Bürgersteige. Die Siedlung vermüllt.
- (6) Es sollte sichergestellt werden, dass beim Verkauf/Kauf die Gestaltungssatzung bekannt ist.
- (6) Mich freut, dass sich wieder jemand unserer schönen und erhaltenswerten Siedlung annimmt!!
- (6) Wenn bekannt ist/gemacht wird, wo es finanzielle Unterstützung/Fördermaßnahmen gibt, wäre das sicher hilfreich und dem Erhalt der Siedlung nützlich z.B. in Form einer Sammelbroschüre in der zu allem Themen (Frage 10) Infos stehen.
- (12) mehr Parkplätze.
- (14) Es werden regelmäßig Renovierungsmaßnahmen durchgeführt (meist nach Eigentümer-Wechsel), welche nicht satzungskonform sind. Vielleicht sollte des öfteren

kontrolliert werden bzw. die Gestaltungssatzung in irgendeiner Form präsenter sein (siehe meine Idee auf der vorherigen Seite (F9))

- (28) Am Sommerberg 25 wurden Umbauten durchgeführt die nicht der Gestaltungssatzung entsprechen. Gleichwohl ist nichts unternommen worden. Insoweit ist die Satzung überfällig geworden.
- (29) Die Satzung sollte in Richtung Gestaltung gelockert werden.
- (33) Das Thema Parken auf dem Gehweg wird aktueller. Die erforderliche Breite auf den Gehwegen werden in großen Teilen der Siedlung nicht eingehalten. Bei einer Aktualisierung der Satzung wäre zu prüfen, ob dies ebenfalls betrachtet werden muss; eine Lösung erscheint schwierig.
- (34) Die Bäume vor den Häusern müssen mehr ausgelichtet werden!

2 Interview

2.1 Leitfaden

Leitfaden – Interview mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Allgemeines Verhältnis des Stadtplanungs- und Bauordnungsamts der Stadt Dortmund zu Gestaltungssatzungen

- Bitte stellen Sie sich kurz selbst vor.
- Welche Aufgaben übernimmt das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt im Zusammenhang mit den Gestaltungssatzungen der Stadt Dortmund?
- Erfahren Sie von Eigentümerwechseln in Gebieten, die durch eine Gestaltungssatzung geschützt sind?

Umgang mit der Gestaltungssatzung der **Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg**

- Wie häufig kommt es vor, dass das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt über nicht satzungskonforme Veränderungen an Grundstücken und Immobilien der Siedlung in Kenntnis gesetzt wird?
- Weshalb sind in der Vergangenheit Ordnungswidrigkeitsverfahren eingeleitet worden?
- Gibt es Ordnungswidrigkeiten in Bezug auf die Satzung, die verhältnismäßig häufig vorkommen?
- Kommen bisher ergänzend zur Gestaltungssatzung Hilfsmittel oder Instrumente zum Einsatz, die den Bewohnern der Siedlung als Hilfestellung dienen können?

Der zukünftige Umgang mit der Gestaltungssatzung der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg

- Sind bezüglich der Gestaltungssatzung der Siedlung Maßnahmen von Seiten der Stadt in Planung?

2.2 Stichpunktartige Zusammenfassung

Zusammenfassung des Interviews mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Interview geführt am 07.06.2021 mit Herrn Hölkemeier

Randnummer 1: Wer übernimmt im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt die Aufstellung der Gestaltungssatzungen?

- Die Abteilung Städtebau und Bauleitplanung ist für die Aufstellungen der Satzung zuständig
- Die Aufstellung erfolgt in Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde und der Bauaufsicht
- In den letzten Jahren wurden nur wenige singuläre Gestaltungssatzungen aufgestellt, sondern hauptsächlich solche, die für die Regelung von Werbeanlagen genutzt werden, vor allem in den innerstädtischen Bereiche

Rn. 2: Wird die Stadt über Eigentümerwechsel in Gebieten mit einer Gestaltungssatzung informiert?

- Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt wird in der Regel nicht über Eigentümerwechsel in Gebieten mit einer Gestaltungssatzung informiert
- Das Amt wird nur dann mit einbezogen, wenn die Stadt Vorkaufsrechte ausüben kann.
- Das ist beispielsweise im Geltungsbereich von Bebauungsplänen der Fall, in denen öffentliche Flächen festgesetzt sind, oder wenn andere Satzungen auf dem Gebiet liegen, wie beispielsweise eine Sanierungssatzung
- Die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg wurde vor vielen Jahren privatisiert und befindet sich jetzt im Streubesitz von vielen einzelnen Eigentümern
- Dort finden Weiterverkäufe statt, über die die Stadt jedoch nicht systematisch informiert wird

Rn. 3: Wie häufig wird das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt über nicht satzungskonforme Maßnahmen in der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg informiert?

- Die Bauaufsicht ist für die Abnahme nicht satzungskonformer Veränderungen verantwortlich
- Geht beispielsweise eine nachbarliche Beschwerde ein, dann läuft dies als Beschwerde bei der Bauaufsicht auf
- Wenn es dann eine Möglichkeit für die Bewohner gibt, von den Regelungen der Satzung abzuweichen, wird die Abteilung für Städtebau und Bauleitplanung beteiligt
- Dies geschieht, indem nachträglich ein formaler Antrag auf Baugenehmigung gestellt wird, bei dem entschieden wird, ob eine Abweichung von den Vorschriften der Satzung möglich ist
- Viele Eigentümer versuchen aus diesem Grund auch nach dem Aufgreifen einer Beschwerde nachträglich einen formalen Antrag auf Baugenehmigung zu stellen, um die Situation zu heilen

Rn. 4: Muss der Eigentümer die satzungswidrige Maßnahme rückgängig machen?

- Wenn die Bauaufsicht eine Maßnahme aufgreift, dann tut sie das mit dem Hinweis, dass der Eigentümer verpflichtet ist, die Maßnahme rückgängig zu machen
- Die einzige Möglichkeit, das zu heilen, ist dafür einen Bauantrag zu stellen und das Ganze über eine Abweichung nach §12 der Satzung der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg zu erlauben
- Ansonsten muss die Maßnahme rückgängig gemacht werden
- Wenn das nicht geschieht, handelt es sich um eine Ordnungswidrigkeit und es kann von der Bauaufsicht ein Bußgeld festgesetzt werden
- Viele Eigentümer kennen aber auch die Satzung und stellen aber schon im Vorfeld Bauanträge
- Zum rückwärtigen Bereich greifen die Regelungen der Satzung nicht. Sie dienen vor Allem dem Erhalt des Straßenbilds nach außen und gelten für die Straßen- und Seitenfronten und darüber liegenden Dachflächen der Häuser (siehe §2 Abs. 2 der Satzung).

Rn. 5:

- Seit 2007 gab es neun Abweichungen von der Satzung, die teilweise mithilfe von §12 der Gestaltungssatzung genehmigt wurden, zum Teil jedoch auch abgelehnt wurden
- Die Abweichungen waren sehr verschieden und es wurde immer im Einzelfall entschieden, ob von der Satzung abgewichen werden konnte
- 2012-2015 gab es acht genehmigte bauliche Veränderungen, zwei Beschwerden über Bauliche Maßnahmen und eine Feststellung von Arbeiten ohne Genehmigung durch die Bauaufsicht
- Die Bauaufsicht ist in erster Linie damit beschäftigt, fertiggestellte und genehmigte Maßnahmen abzunehmen
- Aus personellen Gründen ist es für die Stadt jedoch nicht tragfähig, Gebiete mit einer Gestaltungssatzung unabhängig von Bauanträgen hinsichtlich der Einhaltung der Vorgaben regelmäßig zu kontrollieren
- In der Regel wird die Stadt durch Hinweise von Anwohnern auf Verstöße aufmerksam

Rn. 6: Gibt es Verstöße, die besonders häufig bei der Behörde eingehen?

- Es gibt keinen Schwerpunkt diesbezüglich
- 2012 ging es um den Einbau eines Rollladenkastens. Der Einbau ist grundsätzlich möglich, dabei müssen jedoch die Vorgaben der Satzung beachtet werden. In diesem Fall wurde der Rollladenkasten außen am Gebäude angebracht und nach §6 der Satzung sind Rollläden hinter den ursprünglichen Anschlag zu setzen.
- In einem anderen Fall ging es um einen Sichtschutz eines Balkons, zu denen die Satzung allerdings keine Angaben macht. In dem Regelwerk der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg kein Umgang mit der Gestaltung von Vorhaben dieser Art festgelegt ist, wurde ein möglicher Verstoß gegen die Vorgaben der Satzung von der Stadt Dortmund nicht weiter verfolgt

Rn. 7: Kommen bisher ergänzende Hilfsmittel und Instrumente zum Einsatz, die den Bewohnern helfen sollen, mit der Satzung umzugehen?

- Parallel zur Satzung gibt es eine Gestaltungsfibel
- Diese soll die Festsetzungen der Satzung anschaulicher machen und zeigt den optimalen Zustand der Gebäude, die durch die Satzung allerdings nicht festgeschrieben ist
- Die Fibel und Satzung stammen aus dem Jahr 1997 und eine zeitgemäße Überarbeitung wäre sinnvoll, um die Eigentümer mehr mitzunehmen
- Die Fibel ist nicht im Internet veröffentlicht
- Man ist in Gebieten mit Gestaltungssatzungen auf die Eigenmotivation der Menschen angewiesen, sodass die beste Maßnahme zum Schutz der historischen Bausubstanz ist, die Eigentümer mehr für die Besonderheiten in der Siedlung zu begeistern
- Wenn die Eigentümer kein Interesse an der Gestaltungssatzung haben, ist man ihnen immer einen Schritt hinterher

Rn. 8: Gibt es Hilfsmittel, die geplant sind oder die in Zukunft angegangen werden sollen?

- Das Amt und die Stadt haben die Überarbeitung der Satzung und der Fibel im Hinterkopf
- Es gab in der Siedlung in den letzten Jahren wahrscheinlich viele kleinteilige Veränderungen, die nicht genehmigt wurden
- Daher müsste zunächst eine Bestandsaufnahme der Siedlung vorgenommen werden, um zu prüfen, welche Regelungen hinsichtlich der Gestaltung sinnvoll anwendbar sind
- Darüber hinaus müsste man aktuelle Fragestellungen in den Blick nehmen, wie Wärmedämmungen, der wachsende Stellplatzbedarf und den wachsenden Flächenbedarf der Haushalte
- Zentral ist die Frage, wie man die Siedlung zeitgemäß weiterentwickeln kann
- Die Überarbeitung der Satzung und der Fibel soll dazu perspektivisch an ein sachverständiges Büro gegeben, die diese Aufgabe übernehmen
- Die Überarbeitung der Satzung ist ein Ziel der Stadt, wurde bisher aber noch nicht in die Hand genommen
- Das letzte Projekt, an welchem sich die Stadt bezüglich der Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg beteiligt hat, ist das Projekt „Siedlungskultur in Quartieren des Ruhrgebiets“

Rn. 9

- In diesem Projekt wurde ein grober Fahrplan skizziert, was in den nächsten Jahren in der Siedlung geschehen soll
- Es steht noch nicht fest, wann die Siedlung Am Sommerberg/Am Winterberg von der Stadt behandelt werden kann