

## Große Kreisstadt Dachau Bericht zur Abschlussevaluation Soziale Stadt Dachau-Ost

Städtebauförderungsprogramm  
Die Soziale Stadt  
2008 bis 2015



## Impressum

Bericht zur Abschlussevaluation Soziale Stadt Dachau-Ost  
August 2016

Auftraggeberin

Große Kreisstadt Dachau  
Stadtbauamt  
Abt. 5.1 Stadtplanung und Hochbau  
Konrad-Adenauer-Straße 2-6  
85221 Dachau

Verfasser

Salm & Stegen  
Linprunstraße 54  
80335 München

T 089 51777 466  
F 089 51777 469

Dr. Rafael Stegen  
[stegen@salm-stegen.de](mailto:stegen@salm-stegen.de)

„Wenn viele kleine Leute an vielen kleinen Orten viele kleine Dinge tun, können sie das Gesicht der Welt verändern.“

*(Afrikanisches Sprichwort)*





# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Aufgabenverständnis und methodisches Vorgehen</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Evaluierungsstandards und methodische Grundprobleme</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Projektprofil</b>	<b>8</b>
3.1	Kurzbeschreibung	8
3.2	Ansprechpartner während der Programmumsetzung	10
3.3	Konzeptionelle Grundlagen	10
3.4	Organisationsstruktur	11
3.5	Veranstaltungen und Gremienarbeit	13
3.6	Projektmeilensteine	13
3.7	Quartiersfonds	14
<b>4</b>	<b>Gesamtkosten des Aufwertungsprozesses und Zuwendungen der Städtebauförderung</b>	<b>15</b>
<b>5</b>	<b>Aufwertungsziele, Zielerreichung</b>	<b>16</b>
<b>6</b>	<b>Zwischenevaluierung</b>	<b>22</b>
<b>7</b>	<b>Umsetzungsergebnisse</b>	<b>23</b>
7.1	Handlungsfeld 1: Öffentliche Grünflächen	23
7.2	Handlungsfeld 2: Wohnen im Stadtteil – Wohnumfeld	23
7.3	Handlungsfeld 3: Verkehr, öffentliche Straßen und Plätze, Wegenetz	24
7.4	Handlungsfeld 4: Lebensqualität für Jung und Alt – Soziales, Familien, Kinder/Jugendliche, Ältere	24
7.5	Handlungsfeld 5: Zusammenleben gemeinsam gestalten	24
7.6	Handlungsfeld 6: Quartiersmanagement, Kommunikation	25
<b>8</b>	<b>Wirkung</b>	<b>26</b>
<b>9</b>	<b>Bewertung der Umsetzungsergebnisse</b>	<b>29</b>
9.1	Stärken in der Umsetzung	29
9.2	Defizite in der Umsetzung	30
9.3	Offene Handlungsbedarfe	32
<b>10</b>	<b>Empfehlungen</b>	<b>33</b>
	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>35</b>
	<b>Anlagen</b>	<b>36</b>

## 1

## Aufgabenverständnis und methodisches Vorgehen

---

Die große Kreisstadt Dachau hat von 2008 bis 2015 Mittel aus dem Bundesländer-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ zur städtebaulichen und sozial-strukturellen Aufwertung des Gebietes Dachau-Ost erhalten. Sowohl die Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebauförderung, als auch die Stadt Dachau selbst möchten nach Abschluss der Maßnahmen im Rahmen einer Evaluierung die Programmumsetzung kritisch reflektieren und den Nachweis erbringen, ob die Städtebauförderungsmittel sowie die kommunalen Eigenmittel im Sinne der Programmziele in Wert gesetzt werden konnten.

Mit der Abschlussevaluation wurde das Büro Salm & Stegen aus München im Januar 2016 beauftragt. Angesichts der Tatsache, dass die Programmdurchführung für das Soziale Stadt Gebiet Dachau-Ost bereits 2014 zwischenevaluert wurde, sollte die Abschlussevaluation einen pragmatischen Ansatz wählen und einerseits auf die Ergebnisse der Zwischenevaluierung aufbauen und andererseits ergänzende Erkenntnisse zur Außenwahrnehmung bzw. einer Veränderung des Images des Programmgebietes aufzeigen.

Methodisch wurde insofern auf eine umfangreiche Datenerhebung bspw. in Form einer Bewohnerbefragung verzichtet. Vielmehr wurde eine Auswahl der an der Umsetzung aktiv beteiligten und von der Umsetzung beruflich betroffenen Personen in Form von Expertengesprächen und einer Gruppendiskussion befragt. Dieser qualitativen Auseinandersetzung mit der Programmumsetzung, ihren Strukturen und Akteuren sowie mit konkreten Projekten war eine ausführliche Dokumentenanalyse vorgeschaltet. Gesichtet und ausgewertet wurden indes Sitzungsprotokolle, öffentliche Berichterstattungen, Jahresberichte, Beschlussvorlagen aber auch konzeptionelle Grundlagen wie die Vorbereitenden Untersuchungen, das Integrierte Handlungskonzept oder das Konzept für den selbstverwalteten Bürgertreff.

Eine Liste der eingebundenen Experten und der Gesprächsleitfaden sind der Evaluation angehängt. Die Auswertung der Dokumente und eine überblicksartige Zusammenstellung der eingesetzten Gelder dienen ferner dem Berichtswesen gegenüber dem Fördermittelgeber.

Wir erlauben uns, an dieser Stelle darauf hinzuweisen, dass parallel zu dieser Evaluation an der Lehrstuhl und Forschungseinheit Mensch-Umwelt-Beziehungen der Fakultät für Geowissenschaften der Ludwig-Maximilians-Universität München von dem Studierenden Stefan Gröschner eine Bachelorarbeit erstellt wurde, die das Thema der Verstetigung Sozialer Stadt Prozesse und Strukturen am Fallbeispiel Dachau-Ost untersucht (Gröschner 2016). Wir weisen auch deshalb darauf hin, da es sich nach unserer Auffassung um eine ganz hervorragende Arbeit handelt, die weit über das übliche Niveau von Bachelorarbeiten hinaus geht und sehr gute und vertiefende Erkenntnisse über die Soziale Stadt Dachau-Ost aufzeigt. Insofern ergänzen sich diese Evaluation mit einem wie zuvor dargestellten pragmatischen Ansatz und die eher wissenschaftlich ausgerichtete Bachelorarbeit von Herrn Gröschner sehr gut. Auch Herr Gröschner hat in seiner Arbeit qualitativ gearbeitet und Experteninterviews durchgeführt. Zum Teil wurden dieselben Personen interviewt, zum Teil aber auch andere Akteure wie bspw. der Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Dachau, so dass auch hier eine wertvolle Ergänzung stattfindet.

## 2

## Evaluierungsstandards und methodische Grundprobleme

Im Rahmen unserer Evaluierungen lehnen wir uns an die Standards zur Evaluation der Deutschen Gesellschaft für Evaluation an (DeGEval 2008). Wir erachten es als wichtig, dass die Ergebnisse einer Evaluierung sowie der Weg zu den Ergebnissen transparent, nachvollziehbar, nützlich und fair sind. In den Jahren 2011 und 2012 hat das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung eine kommunale Arbeitshilfe sowie einen Leitfaden für Programmverantwortliche zur Evaluierung der Städtebauförderung erstellen lassen. Leitfaden und Arbeitshilfe waren Grundlage bei der Erstellung des Evaluationskonzeptes für die Soziale Stadt Dachau-Ost. Sie waren ferner Grundlage bei der Auswahl der anzuwendenden Methoden.

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ zielt auf die Stabilisierung und Aufwertung städtebaulich und sozialstrukturell benachteiligter Viertel ab. Angesichts dieser nicht ausschließlich baulichen Zielstellung entsteht in den Programmgebieten der Sozialen Stadt häufig eine sehr hohe Komplexität der zu bearbeitenden Herausforderungen und der sich einbringenden Akteure. Politik, Verwaltung, Baugesell- und -genossenschaften, private Immobilieneigentümer, Gewerbetreibende, Bewohner, Initiativen, Verbände – um nur einige zu nennen – grenzen sich zum Teil durch spezifische Ziele, Handlungs- und Arbeitsweisen voneinander ab. Es entstehen vielfältige Interaktionszusammenhänge, die die „Soziale Stadt“ neben der sachlichen auch in zwischenmenschlicher Hinsicht komplex machen.

**DAS KAUSALITÄTSPROBLEM** Die zuvor geschilderte Komplexität lässt bezüglich der Evaluation Zweifel aufkommen, ob Kausalketten eindeutig bestimmbar sind (Stein u. Stock 2005, 305). Es ist vielmehr von vieldeutigen Interpretationsmöglichkeiten von Ursache und Wirkung auszugehen. Der Versuch, den Erfolg oder Misserfolg von konkreten Maßnahmen oder beobachtbaren Prozessqualitäten messen und eindeutig bestimmten Ursachen zuordnen zu wollen, ist grundlegend sehr kritisch zu hinterfragen. Die Bestandteile der Prozesse in der „Sozialen Stadt“ sind dafür miteinander zu stark verflochten und interdependent (Stegen 2006, 252). Deshalb ist es bei der Evaluation wichtig, dem Verstehen der komplexen Beziehungszusammenhänge in der „Sozialen Stadt“ Priorität einzuräumen. Eindimensionale, alleine auf der Interpretation von Zahlen und (Monitoring-)Daten beruhende Bewertungen unterstellen eine Eindeutigkeit von Ursache und Wirkungszusammenhängen, die in dieser Form im Bereich von Stadtentwicklung und Quartiersaufwertung nicht bestehen.

Insbesondere im Zusammenhang mit dem Thema Image ist das zuvor beschriebene Kausalitätsproblem zu berücksichtigen, spielen doch vielfältigste Ursachen eine Rolle bei der individuellen Bewertung eines Images und der Identifikation mit dem Umfeld. Image ist eine zutiefst subjektive Kenngröße. Wäre vor Beginn der Programmdurchführung eine belastbare Befragung zum Thema Image durchgeführt worden, dann wäre es möglich gewesen, im Rahmen der Abschlussevaluation die exakt gleiche Befragung mit den exakt gleichen Fragen nochmals durchzuführen, um so eine gewisse Erkenntnis ableiten zu können. Es fehlt allein die Vergleichbarkeit mangels Datengrundlage.

**DAS WERTEPROBLEM** Evaluationen können faktisch nicht objektiv sein, weil Urteilsbildung bzw. Bewertung voraussetzt, dass eine normative Vorstellung davon existiert, wie die zu bewertende Wirklichkeit sein sollte. Es müssen dazu Grundwerte festgelegt werden, auf Basis derer Urteile getroffen werden können. Eine objektive Evaluation ist deshalb nicht möglich, weil Normen von politischen oder gesellschaftlichen Gruppen gesetzt werden.

Um den komplexen Sachverhalten und vielseitigen Perspektiven Rechnung zu tragen, müssen im Verlauf einer Evaluation mit den Beteiligten diese Perspektiven und Werte diskutiert werden, um dadurch gemeinsame Ziele, Schwerpunkte, Bewertungskriterien und Konsequenzen der Evaluation zu bestimmen (Gruppendiskussion).

## 3

### Projektprofil

---

#### 3.1 Kurzbeschreibung

Die große Kreisstadt Dachau hat zwischen 2008 und 2015 Zuweisungen aus dem Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ erhalten. Mit den Mitteln vom Bund, dem Freistaat Bayern und der Stadt Dachau sollten städtebauliche und sozialstrukturelle Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden. Grundlage und Fördervoraussetzung der Aufwertungsmaßnahmen sind die nach § 141 BauGB durchgeführten Vorbereitenden Untersuchungen des Büros DIS – Dürsch Institut für Stadtentwicklung sowie ein integriertes Handlungskonzept (vgl. Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR 4.2 und Artikel 4 Absätze 3 und 4 der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung). Beide konzeptionellen Grundlagen wurden zwischen 2008 und 2011 unter Beteiligung der Bürgerschaft und wichtiger Interessengruppen erarbeitet. Die Maßnahmen der Sozialen Stadt wurden nach § 171e BauGB durchgeführt. Die Gebietsfestsetzung (Maßnahmenggebiet) erfolgte durch Beschluss des Stadtrates am 07. Juni 2011. Es wurde kein Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Hintergrund für das Vorhaben „Soziale Stadt Dachau-Ost“ waren von der Stadt Dachau vermutete Schwächen und Defizite im Bereich Dachau-Ost. Für die Vorbereitenden Untersuchungen wurde sodann ein vergleichsweise großer Umgriff zwischen der Bereitschaftspolizei und der KZ-Gedenkstätte im Norden, der Theodor-Heuss-Straße im Westen, der Schleißheimer Straße im Süden und der Alten Römerstraße im Osten abgegrenzt. In diesem Umgriff lebt rund ein Viertel der Dachauer Bevölkerung. Strukturell waren die großen Bestände im Geschosswohnungsbau, im geförderten Wohnraum sowie die zahlreichen Grün- und Freiflächen und deren Vernetzung Untersuchungsschwerpunkte. Ein vermeintlich schlechtes Image des Bereiches zwischen KZ-Gedenkstätte und Altstadt und eine „alternde“ und sozial schwächere Bevölkerungsstruktur wurden als weitere Gründe angeführt.

Auf der Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen und mit Hilfe von zwei Quartierskonferenzen unter breiter Beteiligung der Bevölkerung wurde ein Integriertes Handlungskonzept mit sechs Handlungsfeldern und dazugehörigen Kernprojekten erarbeitet. Dieses Handlungskonzept bildete zusammen mit einer Zeitplanung und einer Maßnahmenpriorisierung die Grundlage der Programmumsetzung.



Umgriff des Untersuchungs- und Maßnahmenggebietes | Quelle: DIS 2010, S. 4

Folgende Handlungsfelder waren handlungsleitend:

1. Öffentliche Grünflächen
2. Wohnen im Stadtteil – Wohnumfeld
3. Verkehr, öffentliche Straßen und Plätze, Wegenetz
4. Lebensqualität für Jung und Alt –  
Soziales, Familien, Kinder/Jugendliche, Ältere
5. Zusammenleben gemeinsam gestalten – Kultur und Gedenken
6. Quartiersmanagement, Kommunikation

Im Rahmen eines durch die Verwaltung bestellten Quartiersbeirates bildeten sich mit Ausnahme des Handlungsfeldes 6 zu jedem Handlungsfeld Arbeitsgruppen, deren Schwerpunkt in der Vorbereitung und Umsetzung von zuvor ausgewählten Kernprojekten lag. Als Schnittstelle zwischen der partizipativen Projektumsetzung und der administrativen Projektsteuerung wurde im September 2010 ein Quartiersmanagement eingesetzt.

Quartiersmanagement, Arbeitsgruppen, Quartiersbeirat und Verwaltung setzten in der Folge zahlreiche Projekte um (vgl. Kap. 7 Umsetzungsergebnisse).

### 3.2 Ansprechpartner während der Programmumsetzung

#### **Große Kreisstadt Dachau**

Abteilung Stadtplanung und Hochbau  
Frau Jungwirth  
Tel: 08131/75-110  
Fax: 08131/7544-160

#### **Quartiersarbeit**

Bürgertreff-Ost e.V.  
Josef-Seliger-Str. 32  
85221 Dachau  
Tel: 08131 / 55217  
Mail: kontaktbuergertreff-ost@freenet.de

#### **Quartiersmanagement (bis 12/2015)\***

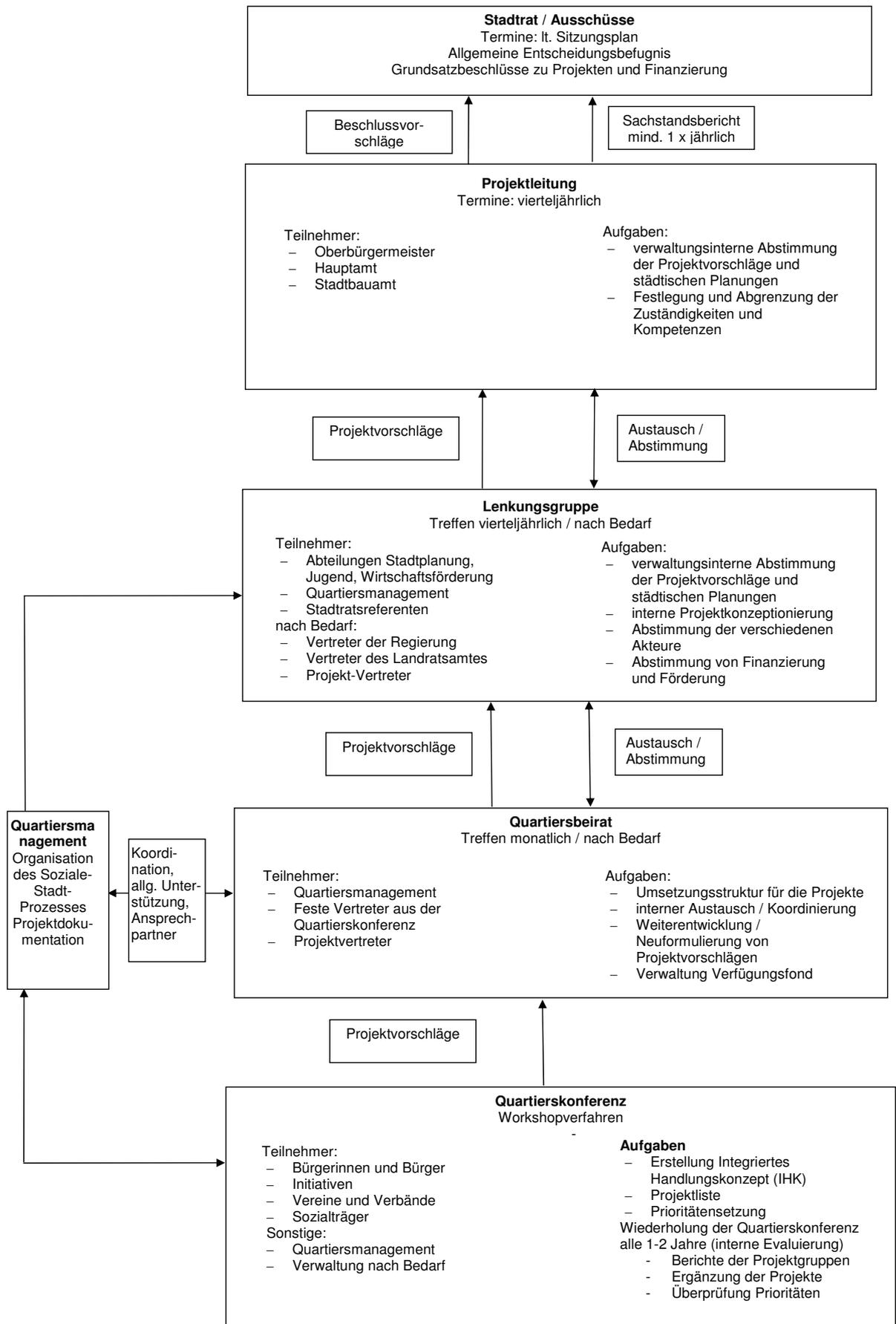
Sabina Endter-Navratil  
Bürgertreff-Ost  
Ernst-Reuter-Platz 1a  
Tel. 08131/6677855  
Mail: quartiersbuero-dachau-ost@gmx.de

### 3.3 Konzeptionelle Grundlagen

- ▶ Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 141 BauGB vom 31.08.2010 (DIS Dürsch Institut für Stadtentwicklung)
- ▶ Integriertes Handlungskonzept (Urbanes Wohnen eG); beschlossen vom Stadtrat am 8.7.2011
- ▶ Zwischenevaluation 2014 (Fabich, S.)
- ▶ Konzept für einen selbstverwalteten Bürgertreff vom 30. April 2015

\* Hinweis: Kontakt besteht in dieser Form nicht mehr.

### 3.4 Organisationsstruktur



**QUARTIERSKONFERENZEN** Nach Vorlage der Vorbereitenden Untersuchungen durch das Dürsch Institut für Stadtentwicklung im Jahr 2010, wurden unter der Moderation des Büros Urbanes Wohnen zwei Quartierskonferenzen durchgeführt, deren Ergebnisse Grundlage für die Ausarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes waren.

**QUARTIERSBEIRAT** Am 26. November 2010 fand die konstituierende Sitzung des so genannten Quartiersbeirates statt. In den Quartiersbeirat wurden zunächst wichtige Schlüsselakteure aus dem Quartier berufen. In seiner ersten Sitzung priorisierte der Quartiersbeirat die im Entwurf des Integrierten Handlungskonzeptes formulierten Projekte. In seiner zweiten Sitzung identifizierte der Quartiersbeirat ein Kernprojekt pro Handlungsfeld. In Rücksprache mit der Verwaltung wurden zum Teil Projekte ergänzt oder in einzelnen Teilzielen modifiziert. Schließlich wurde die Maßnahmenagenda mit einer Zeit- und Kostenplanung versehen und am 08. Juli 2011 vom Stadtrat verabschiedet. Es wurde unterschieden, welche Projekte im „klassischen“ Rahmen der Städtebauförderung und welche Projekte mit Hilfe des Quartiersfonds verwirklicht werden sollten. Der Quartiersbeirat verwaltete zusammen mit dem Quartiersmanagement den Quartiersfonds und entschied über die eingebrachten Anträge.

**QUARTIERSMANAGEMENT** Bereits vor der Konstituierung des Quartiersbeirates wurde von der Stadt Dachau ein Quartiersmanagement eingesetzt, welches den Erarbeitungsprozess des Integrierten Handlungskonzeptes sowie den Aufbau der gesamten Projektstruktur begleitete. Daher war es möglich, unmittelbar nach Beschluss des Integrierten Handlungskonzeptes auch in die konkrete Projektarbeit einzusteigen. Das Quartiersmanagement hat wöchentliche Abstimmungstermine mit der Verwaltung gehabt, um so einen kontinuierlichen Informationsaustausch zu gewährleisten. Nach knapp 1,5 Jahren fand zum Jahreswechsel 2011/2012 ein Wechsel im Quartiersmanagement statt. Im Gegensatz zum ersten Quartiersmanager handelte es sich bei der Nachfolge um eine in Dachau-Ost lebende Person. Die Neubesetzung des Quartiersmanagements konnte reibungslos auf die zuvor aufgebauten Strukturen zurückgreifen, bei der Projektumsetzung spezifische Ortskenntnisse einbringen, bestehende Netzwerke nutzen und neue Netzwerke aufbauen und verknüpfen.

**ARBEITSGRUPPEN** Der Quartiersbeirat fungierte als Austausch- und Qualifizierungsgremium für die inhaltlich arbeitenden Arbeitsgruppen. Mit Ausnahme des Handlungsfeldes Kommunikation wurden zu jedem Handlungsfeld Arbeitsgruppen gebildet, in denen sowohl die Kernprojekte als auch weitere Projektvorschläge vorbereitet und bearbeitet wurden. Mit der Arbeitsgruppe Bürgertreff wurde eine zusätzliche Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die nicht unmittelbar einem Handlungsfeld zuzuordnen war.

**LENKUNGSGRUPPE** Dem bürgerschaftlichen und institutionellen Teil der Organisationsstruktur steht noch ein politisch-administrativer Teil in Form einer ressortübergreifenden Lenkungsgruppe gegenüber. Dort erfolgte die übergeordnete Gesamtprojektsteuerung, die innere Koordination größerer Projekte im Austausch mit dem Quartiersmanagement und den Stadtratsreferenten sowie die Abstimmung mit dem Oberbürgermeister.

### 3.5 Veranstaltungen und Gremienarbeit

- ▶ 2 Quartierskonferenzen
- ▶ 27 Sitzungen des Quartiersbeirates
- ▶ 14 Lenkungsgruppensitzungen
- ▶ 2 Workshops zum Neubau eines Bürgertreffs
- ▶ diverse projektbezogene Bürgerbeteiligungen u.a. zur Neugestaltung der Spielanlagen, zum Bau des Bürgertreffs, zur Zukunft der Sozialen Stadt Dachau-Ost
- ▶ Workshop zum 1. Jahr im Bürgertreff-Ost

### 3.6 Projektmeilensteine

- ▶ Eröffnung des Quartiersbüros im September 2010
- ▶ Einsatz Quartiersmanagement
- ▶ Beschluss des Integrierten Handlungskonzeptes
- ▶ konstituierende Sitzung des Quartiersbeirates
- ▶ Eröffnung der Mietergärten
- ▶ Spielplatzneugestaltung Jakob-Kaiser-Str.
- ▶ Wärmeverföhrung
- ▶ Grundsteinlegung Bürgertreff-Ost
- ▶ Vereinsgründung Bürgertreff-Ost
- ▶ Eröffnung Bürgertreff-Ost



Spielplatz an der Jakob-Kaiser Straße | Stegen 2016



Wärmeverföhrung | Stegen 2016

### 3.7 Quartiersfonds

Mit dem Quartiersfonds wurden kleinere Maßnahmen schnell und unbürokratisch umgesetzt. Der Fonds wurde vom Quartiersmanagement verwaltet. Über die Förderanträge hat der Quartiersbeirat entschieden. Die Maßnahmen wurden mit maximal 750,- Euro bezuschusst. Anträge wurden von Einzelpersonen, Bewohnern oder Institutionen gestellt. Inhaltlich handelte es sich dabei zumeist um Zuschüsse für Anschaffungen, Veranstaltungen und Öffentlichkeitsarbeit, deren Ziel darin bestand, einen öffentlichen Nutzen für den Stadtteil zu haben und/oder eine Belebung der Stadtteilkultur zu fördern. Die Antragsstellung erfolgte mittels eines vorgefertigten Formblattes.

An das Quartiers-Büro Dachau-Ost  
- Herrn Willens -  
Ernst-Reuter-Platz 2  
85221 Dachau

**Antrag auf Förderung durch den Quartiers-Fonds**

Antragsteller/in  
(Adresse, Ansprechpartner/in, Tel., Email)

Höhe der beantragten Fördersumme

Titel des Projektes

Projektbeschreibung (Wenn der Platz nicht reicht, bitte max. eine Extraseite beilegen)

Wann soll das Projekt verwirklicht werden?

Gibt es Kooperationspartner? Wenn ja, welche?

2

Worin besteht der Nutzen des Projektes für die Bewohner/innen von Dachau-Ost?

Finanzplanung

Geplante Einnahmen

Geplante Ausgaben

Wir besitzn einen Vorschuss in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro

Überweisungen bitte auf folgendes Konto

Kontoinhaber/in  
Konto-Nr.  
BLZ  
Name der Bank

Inhaltsvermerk: Das von Ihnen eingereichte Schreiben enthält die Aktivität eines kurzen inhaltlichen Bericht (max. 2 Seiten) mit einer Einnahmen/Ausgabenübersicht. Im Quartiers-Büro schriftlich vorzulegen werden. Für alle Ausgaben, die mit dem Zuschuss des Quartiers-Fonds bestritten wurden, legen wir die Originalrechnungen bei. Sollte die Veranstaltung ausfallen oder der Zuschuss aus dem Quartiers-Fonds nicht in voller Höhe verwendet werden, so zahlen wir diesen umgehend zurück.

Datum

Unterschrift

3

Formblatt „Antrag zur Förderung durch den Quartiersfonds | Quartiersmanagement 2016

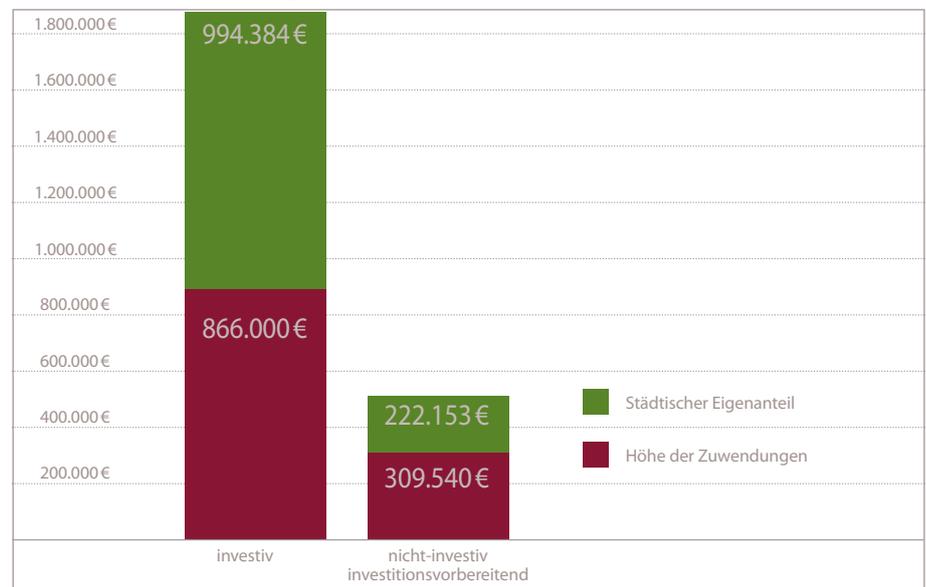
Der Quartiersfonds wurde für die Jahre 2010 bis 2015 mit insgesamt 75.583,00 Euro aufgelegt. Davon entfallen 36.083,00 Euro auf den städtischen Eigenanteil und 39.500,00 Euro wurden als Zuwendungen aus der Städtebauförderung gewährt.

## 4

## Gesamtkosten des Aufwertungsprozesses und Zuwendungen der Städtebauförderung

Die Gesamtkosten der Programmumsetzung Soziale Stadt Dachau-Ost im Zeitraum von 2008 bis 2015, für die Zuwendungen der StBauFö beantragt und bewilligt wurden, betragen rund 2,4 Millionen Euro. Von diesen 2,4 Millionen Euro sind rund 2 Millionen Euro von der Städtebauförderung als förderfähige Kosten anerkannt worden. Bislang wurden aus dem Programm Soziale Stadt Mittel in Höhe von 1.175.540 Euro bewilligt.

Der größte Anteil der Kosten und Zuwendungen entfällt auf den Neubau des Bürgertreffs. Die Kosten für den Neubau, die Außenanlagen und die Erstaussstattung betragen knapp 1,1 Millionen Euro, Unterstützung durch die Städtebauförderung erfährt die Stadt in Höhe von gut 450.000 Euro. Als weitere größere investive Maßnahmen wurden Zuwendungen für die Wärmeverführung mit 142.600 Euro, für die Sanierung der Grünanlage Liegnitzer Straße mit 108.000 Euro und für die Spielplatzgestaltung an der Jakob-Kaiser-Straße mit 79.200 Euro bewilligt.



Übersicht über die Kosten und Zuwendungen der StBauF | Stadt Dachau. Darstellung: Salm & Stegen

Zu den nicht-investiven, bzw. investitionsvorbereitenden Maßnahmen gehören die Erstellung der konzeptionellen Grundlagen, der Beteiligungsprozess sowie die Projektorganisation mit Quartiersmanagement, Stadtteilzeitung und Quartiersfonds. Im Bereich der investiven Kosten ist der städtische Eigenanteil höher als die Zuwendungen. Im Bereich der nicht-investiven und investitionsvorbereitenden Maßnahmen ist es genau umgekehrt. So teilen sich die Gesamtkosten auf in 49% Zuwendungen und 51% Eigenanteil der Stadt.

Neben den öffentlichen Mitteln zur Aufwertung des Stadtviertels wurden auch private Investitionen in die Gebäudebestände getätigt. Eine schriftliche Abfrage bei den fünf großen Wohnungsunternehmen zu Investitionen in ihre Bestände im Bereich Dachau-Ost ergab leider nur zwei Rückmeldungen. Dabei gibt die Stadtbau GmbH Dachau an, im Zeitraum 2010 bis einschließlich 2015 insgesamt rund 2,8 Mio. Euro im Rahmen ihres Instandhaltungsplanes investiert zu haben. Im Wesentlichen handelt es sich um Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen, die ohnehin durchgeführt werden und unabhängig vom Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ und weiteren Fördermöglichkeiten zu sehen sind. Die Stadibau GmbH München gibt an, im angegebenen Zeitraum rund 33.000 Euro für Putz- und Malerarbeiten investiert zu haben.

## 5

## Aufwertungsziele, Zielerreichung

Das Erreichen von Zielen ist im Sinne einer Evaluation dann messbar, wenn die Ziele unter folgenden Aspekten formuliert wurden.

## s. m. a. r. t.

- ▶ Ziele müssen eindeutig und konkret sein. **s**pezifisch
- ▶ Ziele müssen bspw. durch Indikatoren messbar sein. **m**essbar
- ▶ Ziele müssen positiv formuliert und von den Empfängern akzeptiert werden/sein. **a**kzeptiert
- ▶ Ziele müssen möglich/erreichbar sein. **r**ealistisch
- ▶ Ziele müssen mit einem klaren Zeitplan verbunden sein. **t**erminiert

In Städtebaulichen Konzepten und Voruntersuchungen ist es nicht ungewöhnlich, dass angesichts der bestehenden Komplexität Ziele, Handlungsfelder, Maßnahmen und Strategien fließend ineinander übergehen, so dass eine trennscharfe Evaluierung von Zielen und Maßnahmen kaum möglich ist. Die Ziele des Integrierten Handlungskonzeptes für Dachau-Ost sind nicht konsequent unter Anwendung der dargestellten Aspekte formuliert.

Die Vorbereitenden Untersuchungen benennen die wahrnehmbaren Probleme und Schwierigkeiten des Gebietes. Insgesamt werden am Ende der Analyse acht Handlungsfelder benannt. Im Rahmen der Beteiligung von Bürgern und öffentlichen Aufgabenträgern in den zwei Quartierskonferenzen fand ein inhaltlicher und sachlicher Abgleich zwischen der fachplanerischen Gebietsanalyse und den Interessen vor Ort statt. Die Handlungsfelder wurden noch einmal abschließend modifiziert und mit Entwicklungszielen versehen.

Handlungsfelder der Vorbereiteten Untersuchung	Handlungsfelder des Integrierten Handlungskonzeptes nach der Beteiligung von Bürgern und Aufgabenträgern
1. Aufwertung des Wohnungsbestandes (entfallen)	1. Öffentliche Grünflächen
2. Aufwertung des Wohnumfeldes	2. Wohnen im Stadtteil – Wohnumfeld
3. Aufwertung der öffentlichen Wege, Straßen und Plätze	3. Verkehr, öffentliche Straßen und Plätze, Wegenetz
4. Aufwertung der sozialen und kulturellen Infrastruktur	4. Lebensqualität für Jung und Alt – Soziales, Familien, Kinder/Jugendliche, Ältere
5. Sicherung der Nahversorgung (entfallen)	5. Zusammenleben gemeinsam gestalten – Kultur und Gedenken
6. Herstellung eines Wegenetzes	6. Quartiersmanagement, Kommunikation
7. Aufwertung bei den Freiräumen an den Gewässern	
8. Quartiersmanagement	

Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurden inhaltliche Aspekte zum Teil neu bezeichneten Handlungsfeldern zugeführt. Im Wesentlichen blieben die Zielstellungen zur Beseitigung von Missständen erhalten.

Eine bedeutende Änderung ist dennoch auffällig. Das in der Vorbereitenden Untersuchung bewusst als erstes Handlungsfeld benannte Ziel einer Aufwertung der Wohnungsbestände ist vor allem in seiner Verantwortungszuweisung „verloren“ gegangen. Dies verwundert insofern, dass im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen mit großer Intensität die Zukunftsfähigkeit der Wohnungsbestände und des geförderten Wohnraums untersucht wurden. Angesichts des Bewusstseins darüber, dass sich in den nächsten Jahren ein demographischer Wandlungsprozess in den Wohnungsbeständen vollziehen wird (vgl. u.a. Einführung VU), konnten diesbezüglich bspw. Defizite der Barrierefreiheit, familiengerechter Grundrisse und migrationspezifischer Wohnformen aufgezeigt werden. Umso erstaunlicher ist es, dass dann im Integrierten Handlungskonzept die großen Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften – aufgrund des verloren gegangenen Handlungsfeld 1 – nahezu gänzlich aus ihrer Verantwortung für den Stadtteil „entlassen“ wurden. Ferner ist auch das Handlungsfeld „Sicherung der Nahversorgung“ im Integrierten Handlungskonzept nicht mehr explizit als Handlungsfeld benannt.

Mit den Quartierskonferenzen wurde aus dem eher städtebaulich und technisch formulierten Integrierten Handlungskonzept ein überwiegend durch bürgerschaftliches Engagement umsetzbarer Handlungskatalog erstellt. Dies entspricht insoweit dem Ziel, für Dachau-Ost einen partizipativ, gesellschaftlich und ehrenamtlich getragenen Aufwertungsprozess zu initiieren. Eine höhere gesellschaftlichen Teilhabe an der Quartiersentwicklung führt so auch zu einer stärkeren Identifikation mit dem Stadtviertel.

### Erkenntnisse aus der Gruppendiskussion:

- ▶ Im Rahmen dieser Abschlussevaluation wurde am 20. Juni 2016 eine Gruppendiskussion mit ausgewählten Akteuren der Programmumsetzung durchgeführt. In der Gruppendiskussion wurde u.a. auch die Zielerreichung angesprochen. Dabei konnte festgestellt werden, dass vor allem in jenen Handlungsfeldern die gesetzten Ziele voll erreicht werden konnten, in denen niederschwellige und ehrenamtliche Strukturen für die Projektumsetzung ausreichend waren. In den auf Partizipation ausgerichteten Handlungsfeldern des Integrierten Handlungskonzeptes

4. Lebensqualität für Jung und Alt – Soziales, Familien, Kinder/Jugendliche, Ältere
5. Zusammenleben gemeinsam gestalten – Kultur und Gedenken
6. Quartiersmanagement, Kommunikation

konnten Förderprojekte mit Bewohnern erfolgreich abgeschlossen werden. Dieses geht einher mit einer Steigerung der Identifikation der Bewohner mit ihrem Viertel und einer insgesamt positiven Wahrnehmung davon, „was da in Dachau-Ost so passiert“ (Anmerkung im Rahmen der Gruppendiskussion).

- ▶ In den Handlungsfeldern, in denen die Umsetzung von Projekten und damit die Zielerreichung von weiteren Dritten, auch institutionellen Akteuren abhängig ist, konnten die Ziele nur zum Teil oder auch gar nicht erreicht werden, so die Bewertung. Dies gilt insbesondere für die Handlungsfelder
2. Wohnen im Stadtteil – Wohnumfeld
  3. Verkehr, öffentliche Straßen und Plätze, Wegenetz.

Ziele	... wurden	
	 ... voll erreicht	 ... zum Teil erreicht
<b>Handlungsfeld 1: Öffentliche Grünflächen</b>		
Zielgruppenspezifische Angebote (Erwachsene, Generationen, Mädchen, Jugendliche)		X X X
Ergänzung der Bänke und Optimierung der Angebote	X	X X X X
Verbesserung der Beleuchtung		X
Renaturierung des Bachlaufes	X X X X X	
Schaffung durchgehender Wege	X X	X
Brachflächen entlang des Bachs nutzen	X X X	
Aufenthaltsqualität für alle Bevölkerungs- und Altersgruppen	X X X X	X X
<b>Handlungsfeld 2: Wohnen im Stadtteil - Wohnumfeld</b>		
Reaktivierung aufgelassener Spielplätze		
bedarfsgerechte, konfliktfreie Generationenspielplätze		X X
Ersatz ungenutzter Spielplätze an geeignetem Ort		X
Freiflächen von Bewohnern bepflanzen lassen (Mietergärten)		X X X X
private Grünflächen ermöglichen (Mietergärten)	X	X X X X
Migrantinnen einbeziehen (interkulturelle Gärten)		X
Jugendliche einbeziehen (Jugendbauaktionen)		X X X X X
Multifunktionalität von Garagenhöfen/Verkehrsflächen erzeugen		
Dachflächen der Garagen begrünen/nutzen		X X
Unterstützung von Mietern bei Konfliktlösungen		X X
Förderung von Integration, Toleranz		X X X
Steigerung der Friedens- und Konfliktfähigkeit		X
Verbesserung der Wohnqualität von Kindern / Familien durch Reduzierung von Verboten	X	
Mitwirkung von Bürgern jeden Alters bei der Sauberhaltung / Pflege der Wohnanlage		
<b>Handlungsfeld 3: Verkehr, öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Wegebeziehungen</b>		
Steigerung der ÖPNV Attraktivität (Linienführung, Nachtverbindungen, Haltestellen)	X X X X	X
Schaffen eines durchgehenden Radwegenetzes		X X
Schaffen von Fahrradabstellplätzen vor Geschäften und Wohnhäusern		
Einrichten von Fahrradstreifen, Angebotsstreifen, markierten Radwegen		X X

Bewertung der Zielerreichung durch die Teilnehmer der Gruppendiskussion

 ... nicht erreicht	... wurden nicht erreicht und sind ...		 ... kann ich nicht beurteilen
	 ... noch offen	 ...hinfällig	
X	X	X	X
X	X		
		X	XX
X		X	X
		X	
			X
XX			X
XXXXX			
XXX			X
			XX
			XX
			XX
X			XX
XXX			XX
XXX			
XXXXX			X
XX			

Ziele	... wurden	
	 ... voll erreicht	 ... zum Teil erreicht
<b>Handlungsfeld 3: Verkehr, öffentliche Straßen, Wege, Plätze, Wegebeziehungen</b>		
Vernetzung der Grünflächen durch Rückbau der Straßen		X
Fußgängerüberwege	X X X	
mehr Sicherheit (Schulwege etc.)	X	X X
Tempo 30 Zonen	X	X X
Verhindern von Schleichverkehren		
<b>Handlungsfeld 4: Lebensqualität für Jung und Alt - Soziales, Familien, Kinder/Jugend-</b>		
Förderung der Begegnung und Vernetzung innerhalb der und zwischen den verschiedenen Bevölkerungsgruppen im Stadtteil	X X X	X
Steigerung der Attraktivität des Stadtteils für jüngere Familien	X X X X	
Verbesserung der Angebote für Jugendliche	X	X X
Schaffen wohnortnaher Räume für Senioren	X	X X X
Unterstützung von Bevölkerungsteilen mit besonderen Anforderungen		X X X X
<b>Handlungsfeld 5: Zusammenleben gemeinsam gestalten - Kultur und Gedenken</b>		
Förderung des gegenseitigen Verständnisses für die Interessen und Bedürfnisse von Jung und Alt	X X X X	
Ermöglichen der Begegnung zwischen Jung und Alt im konkreten Handeln	X X	X
Förderung des Austausches zwischen den Generationen, der Weitergabe von Erfahrungen und der Bereitschaft zu gegenseitiger Hilfe		X X X X
Vernetzung der verschiedenen Akteure im Stadtteil, Durchführung gemeinsamer Projekte	X X X	X X
Förderung der Begegnung zwischen Bewohnern aus verschiedenen Kulturkreisen im konkreten Handeln	X X	X X
<b>Handlungsfeld 6: Kommunikation und Partizipation</b>		
Stärkung der Information und Kommunikation im Stadtteil	X X X	X
Gewinnen weiterer Engagierter für die Mitarbeit an der Verbesserung der Lebensqualität im Stadtteil		X X X
Anlaufstelle im Stadtteil zur Anmeldung von Belangen auf kurzem Wege	X X X	
Einsatz eines Quartiersbeirates mit Multiplikatoren, die Informationen in den Stadtteil transportieren und Stimmungen aufnehmen	X X X	X X

 ... nicht erreicht	... wurden nicht erreicht und sind ...		 ... kann ich nicht beurteilen
	 ... noch offen	 ...hinfällig	
X X X			
		X	X X X
X X			
		X	
X X		X	
X			

## 6

## Zwischenevaluierung

Im Juni 2014 wurde in Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern, Sachgebiet Städtebauförderung, eine Zwischenevaluierung der Programmumsetzung Soziale Stadt Dachau-Ost durchgeführt. Schwerpunkt der Zwischenevaluierung war eine schriftliche Haushaltsbefragung. Das Ziel der Befragung war es, ein Stimmungsbild zu erhalten, wie einzelne Maßnahmen, Veranstaltungen oder Aktivitäten der Sozialen Stadt Dachau-Ost von der Bevölkerung wahrgenommen werden.

Die Befragung kommt zu dem Ergebnis, dass vor allem die baulich-investiven Maßnahmen, die zu einer wahrnehmbaren Verbesserung bspw. der Verkehrssicherheit (Umbau der Bushaltestellen und Querungshilfen stark befahrener Straßen) beitragen, bekannter sind, als nicht-investive bzw. investitionsvorbereitende Projekte. Letztere betreffen oft ausgewählte Zielgruppen oder werden von wenigen engagierten Bewohnern durchgeführt.

Insgesamt zeigt die Befragung, dass die Maßnahmen der Sozialen Stadt Dachau-Ost unterschiedlich wahrgenommen werden. Gleichwenn das grundsätzliche Bemühen um Aufwertung – ob ehrenamtlich oder professionell – positiv bewertet wird.

Der Zwischenevaluierung mangelt es an Bezügen zur Ausgangssituation. Es wird in der Analyse der Befragungsergebnisse keine Verbindung zu den Vorbereitenden Untersuchungen und den dort abgeleiteten Defiziten hergestellt. Eine altersgruppen- und geschlechterspezifische Auswertung zeigt zwar die statistischen Möglichkeiten einer Fragebogenauswertung auf, führt angesichts der insgesamt geringen Fallzahl (53 auswertbare Fragebögen bei über 11.000 Einwohnern) jedoch zu keiner wirklich neuen und belastbaren Erkenntnis. Zur Annäherung an ein Stimmungsbild über die Wahrnehmung ausgewählter Projekte geben die Befragungsergebnisse wichtige Anhaltspunkte. Im Sinne einer prozessbegleitenden Wirkungskontrolle im Hinblick auf eine Nachjustierung der Programmumsetzung Soziale Stadt Dachau-Ost leistet die Zwischenevaluierung keinen Beitrag.

Auch 2014 wäre es im Rahmen einer prozessbegleitenden Zwischenevaluierung möglich gewesen, im Rückgriff auf die Vorbereitenden Untersuchungen die bis dato vernachlässigten Handlungsbereiche – wie bspw. die intensive Einbindung der Wohnungswirtschaft in die Aufwertungsbemühungen und die Verantwortung für den Stadtteil – zu identifizieren und für die verbleibende Laufzeit zu priorisieren.

Neben der sinnvollen Erhebung eines Stimmungsbildes wäre es auch Aufgabe einer Zwischenevaluierung gewesen, noch offene oder bislang vernachlässigte Handlungserfordernisse aufzuzeigen und zu thematisieren.

## 7

## Umsetzungsergebnisse

Die Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Handlungskonzeptes in den Jahren 2010 bis 2015 wurden vom Quartiersmanagement im Rahmen eines fortlaufenden Projektmonitorings bilanziert. Zu Beginn des Jahres 2016 war folgender Arbeitsstand zu verzeichnen.

Dabei bedeuten:

- Umsetzung abgeschlossen
- Umsetzung im Gang
- Umsetzung (noch) nicht erfolgt

## 7.1 Handlungsfeld 1: Öffentliche Grünflächen

<b>Einzelmaßnahme</b>	<b>Status</b>	<b>Bemerkung</b>
Planungswerkstatt	<span style="color: green;">●</span>	
Bänke im öffentlichen Raum	<span style="color: green;">●</span>	
Treffpunkte für Jugendliche	<span style="color: green;">●</span>	
Licht in den Grünanlagen	<span style="color: red; border: 1px solid red; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<i>Hinweis auf einen bestehenden Grundsatz, dass Grünanlagen keine Beleuchtung haben</i>
Sauberer Stadtteil	<span style="color: green;">●</span>	
Wurmverföhrung	<span style="color: green;">●</span>	
Grünfläche an der Pater-Röth-/K.-Riemer-Str. nutzen	<span style="color: red; border: 1px solid red; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<i>Hinweis darauf, dass kein Bürgerinteresse mehr besteht</i>
Wiesen für Hunde	<span style="color: red; border: 1px solid red; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<i>vom Quartiersbeirat als bedarfslos abgelehnt</i>

## 7.2 Handlungsfeld 2: Wohnen im Stadtteil – Wohnumfeld

<b>Einzelmaßnahme</b>	<b>Status</b>	<b>Bemerkung</b>
Attraktivere Spielplätze für alle Altersgruppen im Wohnumfeld	<span style="color: green;">●</span>	
Mietergärten	<span style="color: green;">●</span>	<i>weitere Folgeprojekte werden gewünscht</i>
Garagenhöfe kreativ nutzen	<span style="color: red; border: 1px solid red; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<i>Hauptverantwortung wird bei privaten Eigentümern gesehen</i>
Mediatoren in der Wohnanlage	<span style="color: green;">●</span>	
Verbote aufheben	<span style="color: red; border: 1px solid red; border-radius: 50%; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	<i>Fehlen ehrenamtlicher Bereitschaft zur Umsetzung</i>

## 7.3 Handlungsfeld 3: Verkehr, öffentliche Straßen und Plätze, Wegenetz

<b>Einzelmaßnahme</b>	<b>Status</b>	<b>Bemerkung</b>
Verbesserung der ÖPNV-Verbindungen	●	
Attraktivierung der Bus-Haltestellen	●	
Querungshilfen für den Würmradweg über die Schleißheimer Straße und Sudetenlandstraße	●	
Verkehrsberuhigung in Wohngebieten	●	
Autofreie Straßen und Plätze	○	<i>kein Interesse im Quartier</i>
Fußgänger- und fahrradfreundlicher Stadtteil	●	

## 7.4 Handlungsfeld 4: Lebensqualität für Jung und Alt – Soziales, Familien, Kinder/Jugendliche, Ältere

<b>Einzelmaßnahme</b>	<b>Status</b>	<b>Bemerkung</b>
Bürgertreff	●	
Barrierefreies Erdgeschoss für das Jugendzentrum	-	<i>Umsetzung im Rahmen anderer Fördermöglichkeiten</i>
Schulkinder brauchen Ihre Zeit	●	
Gute Noten für soziales Engagement von Schülern	○	
Unterstützung für Graffiti-Jugendliche	-	<i>Umsetzung außerhalb des Förderprogramms</i>
Schulung von Migranten als Sozialpaten	○	
Miteinander unterwegs – Senioren gehen spazieren	○	

## 7.5 Handlungsfeld 5: Zusammenleben gemeinsam gestalten

<b>Einzelmaßnahme</b>	<b>Status</b>	<b>Bemerkung</b>
Generationenübergreifende Werkstatt	○	
Ausstellung „Alle mal zugezogen“	●	
Biografieprojekt Kultureller Stammbaum „Ostler“	-	<i>Sachstand unbekannt</i>
Musikworkshop „Klangraum“	○	

## 7.6 Handlungsfeld 6: Quartiersmanagement, Kommunikation

<b>Einzelmaßnahme</b>	<b>Status</b>	<b>Bemerkung</b>
Dachau-Ost Website	●	
Dauerhafter Stadtteil-„kümmerer“	○	<i>Verstetigung des Quartiersmanagements aufgrund finanzieller Belastungen nur bedingt möglich; Verein Bürgertreff-Ost übernimmt in Teilen die „Kümmererfunktion“</i>
Quartiersbeirat	●	
Quartiersfonds	●	

**Erkenntnisse aus den Expertengesprächen:**

- ▶ Mit der Spielplatzneugestaltung am Jakob-Kaiser-Weg und der Würmverföhrung konnten funktionale und gestalterische Aufwertungen wichtiger Freiraumbereiche mit einer gelungenen Bürgerbeteiligung verbunden werden.
- ▶ Der Bürgertreff-Ost gibt den Menschen und Initiativen des Gebietes sowie ihrem Engagement ein gemeinsames Zuhause und ist damit das „Herzstück“ des Sozialen Stadt Prozesses.
- ▶ Das Quartiersmanagement mit seiner Besetzung ist wesentlich für den Erfolg der Sozialen Stadt Dachau-Ost.
- ▶ Mit den durchgeführten Maßnahmen konnte eine Art Aufbruchsstimmung, Neuentdeckung und Zurückgewinnung von Sorgfalt bei den Bewohnern erreicht werden.
- ▶ Der Unterstand für Jugendliche am JuZ ist ein Beispiel, wie ohne intensive Beteiligung wichtiger Zielgruppen am eigentlichen Bedarf vorbei geplant werden kann.
- ▶ Der Hebel für eine umfassende und integrierte Quartiersaufwertung in dem Gebiet ist bislang halb umgelegt. Aufwertungen wurden in den Freiräumen, halb-öffentlichen und öffentlichen Räumen erzielt. Strukturelle Verbesserungen im Bereich des Wohnraumangebotes stehen bislang noch aus.



Unterstand beim JuZ | Stegen 2016



Vermüllung des Unterstandes | Stegen 2016

## 8

## Wirkung

**Artikel 4 Abs. 1 Satz 2  
VV Städtebauförderung  
2016**

Nach Artikel 4 Abs. 1 Satz 2 der Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung 2016 soll mit den Finanzhilfen im Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“

*„ein Beitrag zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität und Nutzungsvielfalt, zur Verbesserung der Generationengerechtigkeit in den Quartieren und zur Integration aller Bevölkerungsgruppen geleistet werden“. Weiter heißt es in Absatz 2: „Im Sinne einer ganzheitlichen Perspektive sind bereits vor Ort bestehende Projekte, Ressourcen, Programme oder Netzwerke und ähnliches in die Förderung der Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf einzubeziehen, um durch eine Abstimmung vor Ort die Kräfte zu bündeln.“*

Im Zusammenhang mit der Wirkung wird an dieser Stelle nochmal auf das einführend erörterte Kausalitätsproblem hingewiesen. So wie in der Verwaltungsvereinbarung dargelegt, stellen die Maßnahmen bei der Programmumsetzung der Sozialen Stadt einen Beitrag zur Erhöhung von Wohn- und Lebensqualität, Nutzungsvielfalt, Generationengerechtigkeit und Integration dar. Weitere Maßnahmen und Ereignisse losgelöst von der Sozialen Stadt stellen weitere Beiträge dar, die Auswirkungen und Effekte auf die erwähnten Aspekte haben. Eindeutige Wirkungsketten im Sinne von Ursache, Maßnahme und Wirkung lassen sich daher nicht feststellen. Dennoch sollen in diesem Abschnitt Wirkungen dargelegt werden, die u.a. mit den Maßnahmen der Programmumsetzung im Zusammenhang stehen.

**BEWOHNERINTEGRATION** Die Organisationsstruktur, die kleinen und zum Teil niederschweligen Projekte sowie die Möglichkeit der finanziellen Unterstützung bürgerschaftlicher Mikroprojekte durch den Quartiersfonds haben ein Angebot unterbreitet, welches viele verschiedene Bewohnergruppen angenommen haben. So konnten auch Menschen mit Migrationshintergrund und Bewohner unterschiedlichster sozialer Gruppen mit der Projektarbeit erreicht werden. Ein gelungenes Beispiel der Bürgerbeteiligung und -einbindung bei größeren Maßnahmen stellt der Umgestaltungsprozess des Spielplatzes an der Jakob-Kaiser-Straße dar. Bei weiteren Maßnahmen konnten bestehende Strukturen wie die der Kirchen und der Schulen vor Ort in die Projektarbeit einbezogen werden.

Problematisch bleibt eine nachhaltige Beteiligung von sozial schwächeren Bewohnern und neuen Migranten, die keinen Vertriebenenhintergrund haben, an den prozesstragenden bzw. prozesssteuernden Strukturen. Viele Bewohner genießen die Ergebnisse der zahlreichen Projekte, bleiben selbst aber oftmals passiv. Die den Prozess tragenden Akteure sind überwiegend engagierte Vertreter mit einem höheren sozialen Status und nicht Bewohner des geförderten Wohnraums. In die Prozessorganisation bringen sich Menschen ein, deren Eltern in Dachau-Ost bereits eine längere Biographie als Vertriebene haben.

Diese „Monostruktur“ im Bereich der prozesssteuernden und prozesstragenden Strukturen stellt eine gewisse Gefahr dar, die der neue Verein Bürgertreff-Ost aktuell zu spüren bekommt (viel Arbeit auf wenig Schultern, Ermüdungserscheinungen der wenigen Engagierten etc.). Andererseits ist diese Struktur keine Seltenheit in Soziale Stadt Gebieten und hat oftmals etwas mit den Besitzstrukturen des eigenen Wohnraums zu tun (einer gemieteten Wohnung mit ihrem Wohnumfeld wird oftmals weniger Eigenverantwortung entgegen gebracht als dem Eigentum). In den Gebieten, wo neben deutschsprachigen

auch anderssprachige Bezugspersonen entsprechend der Einwohnerschaft in der Quartiersarbeit tätig sind und wo Mietern mehr Mitbestimmung zuteil wird, konnten insgesamt nachhaltigere Erfolge in der Beteiligung an den tragenden Strukturen erreicht werden (u.a. BMVBS 2013).

**LEBENSQUALITÄT UND NUTZUNGSVIELFALT** Mit den Maßnahmen „Spielplatz Jakob-Kaiser-Straße“, „Querungshilfen an den Hauptstraßen“, „Mietergärten“ und „Wümmverführung“ sowie „Umbau der Bushaltestellen“ wurden konkrete Maßnahmen für die Bewohner sichtbar und im täglichen Leben erlebbar (vgl. u.a. Zwischenevaluation). Mit den Bushaltestellen und den Querungshilfen konnte die Sicherheit im Viertel erhöht und damit die Lebensqualität gesteigert werden. Mit der Verbesserung der Freiräume im Bereich der Wümm und der Aufwertung von Spielplätzen an der Jakob-Kaiser-Straße sowie der Liegnitzer Straße konnte die Nutzungsvielfalt im Viertel für alle Altersgruppen erhöht werden.

Schließlich hat der Bürgertreff-Ost einen Mittel- und Identifikationspunkt geschaffen, mit dessen Räumlichkeiten ein breites Spektrum sozialer und kultureller Angebote dauerhaft umgesetzt werden kann. Im Rahmen der Evaluation wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass ein Bürgertreff keine Kunstgalerie sein darf, gleich wenn die künstlerischen Ausstellungen dazu beitragen, eine positive Bekanntheit des Viertels auch regional zu vermitteln (Bsp.: Ausstellung „Alle mal zugezogen“ zur Aufarbeitung und Vermittlung der besonderen Geschichte Dachau-Osts). Nutzungskonflikte zwischen krabbelnden Kindern, feiernden Geburtstagsgästen, Line Dance Gruppen und Ausstellungsexponaten verdeutlichen diesen Aspekt. Da treffen Ansprüche von Engagierten der ersten Stunde auf Interessen neuer Nutzer aus dem Gebiet. Es wird Aufgabe des Vereins Bürgertreff-Ost sein, die unterschiedlichen Ansprüchen an einen Bürgertreff gleichwertig zwischen allen Bewohnergruppen auszuloten und einen anerkannten Modus der Raum- und Zeitvergabe zu finden.

**IMAGE** Es war der Wunsch der Auftraggeberin und auch der Regierung von Oberbayern (Sachgebiet Städtebauförderung) die Wirkung der umgesetzten Maßnahmen auch im Hinblick auf das Image des Stadtteils zu untersuchen. Das Image des Stadtteils wurde daher auch in den Expertengesprächen und bei der Dokumentenanalyse explizit betrachtet.

Bei der Darstellung der Erkenntnisse ist es jedoch erforderlich, nochmals auf die Schwierigkeit hinzuweisen, dass ein Image einer höchst subjektiven Bewertung unterliegt und nicht eindeutig gemessen werden kann (vgl. Kap. 2). Insofern sind die folgenden Ausführungen als Stimmungsbild ausgewählter Akteure sowie aus der einschlägigen öffentlichen Berichterstattung zu verstehen.

Zunächst wird deutlich, dass das Image des Gebietes Dachau-Ost sehr unterschiedlich dargestellt und interpretiert wird. Wie in vielen Soziale Stadt Gebieten in der Bundesrepublik Deutschland gibt es auch in Dachau-Ost eine „Innenperspektive“ und eine „Außenperspektive“. Die Innenansicht wird bestimmt von den Personen, die in dem Gebiet leben. Da in dem Soziale Stadt Gebiet Dachau-Ost nahezu ein Viertel der Dachauer Bevölkerung lebt und diese sowohl soziokulturell als auch sozioökonomisch äußerst vielfältig ist, ergeben sich alleine in der „Innenperspektive“ sehr unterschiedliche Ansichten.

Zum einen gibt es die „Bewohner“ der ersten Stunde, die über die ersten Baracken, den ersten sozialen Wohnungsbau bis hin zum Einfamilienhaus verschiedene Etappen der Siedlungsentwicklung und des persönlichen sozio-ökonomischen Auf- und zum Teil auch Abstiegs (griechische Gemeinschaft) innerhalb Dachau-Osts erlebt haben. Ihnen kann auf der einen Seite eine hohe Verbundenheit mit dem Viertel und eine hohe Persistenz bei der Wohnortwahl zugeschrieben werden. Sie schätzen also die Entwicklung und Qualitäten des Viertels.

Auf der anderen Seite haben sie persönliche Erinnerungen an die Entwicklung und die damit einhergehende „Berichterstattung“. Sie haben die Entwicklung einer Lage zwischen „der Altstadt da oben“ und dem ehemaligen Konzentrationslager „da unten“ miterlebt und sind durch diesen äußeren Blickwinkel mitgeprägt worden. Diese Prägung findet heute immer noch Ausdruck in einer Art „Jammersyndrom“. Denn obwohl sie sich ja aus guten Gründen und mit großem Stolz und großer Verbundenheit für den Verbleib in dem Gebiet entschieden haben, sind es die gleichen Personen, die immer wieder das vermeintlich – und historisch begründete – schlechte Image des Quartiers betonen.

Eine zweite Gruppe der „Innenperspektivler“ sind die aufgrund der im Gebiet vorhandenen großen Bestände des geförderten Wohnraums „zugewiesenen“ Bewohner. Sie schätzen in der Regel das Wohnraumangebot, die Nahversorgungs- und Beschäftigungsmöglichkeiten, Schulen, Kirchen und Vereine sowie die zahlreichen Grünflächen. Darüber hinaus wohnen sie mit Nachbarn zusammen, die ähnliche sozioökonomische und soziokulturelle sowie biographische Hintergründe haben, was eine gewisse Vertraulichkeit und ein gewisses Wohlbefinden zur Folge hat.

Die „Außenperspektive“ ist geprägt durch *„die rasche und großflächige Besiedlung in Verbindung mit einer modernen und für die Dachauer Bautradition eher befremdlichen Architektur“* (VU 2010, S. 3). Dieses hat dazu beigetragen, dass vor allem der Geschosswohnungsbau gelegentlich als „Fremdkörper“ empfunden und bezeichnet wird.

Im Rahmen der Dokumentenanalyse und der ausführlichen Analyse der öffentlichen Berichterstattung war der Begriff „Fremdkörper“ der einzige Hinweis auf ein möglicherweise negatives Image. Bereits im Rahmen der Vorbereitenden Untersuchungen wurde eine ausführliche Analyse der öffentlichen Berichterstattung über den Bereich Dachau-Ost durchgeführt. Auch hier wurde festgestellt, dass zwar über vorhandene Defizite berichtet wird, dies aber auf einer ganz sachlichen Ebene geschieht, wie für jeden anderen Stadtbereich auch. Mit Beginn der Programmdurchführung Soziale Stadt Dachau-Ost wird eine merkliche Zunahme der öffentlichen Berichterstattung bilanziert. Dabei wird jedoch häufig über die Maßnahmen und deren positive Wirkung berichtet.

Das Programm Soziale Stadt Dachau-Ost war ein weiterer Baustein zur „Wiederentdeckung“ des Stadtteils. Die positiven unter großer Beteiligung entstandenen und sichtbaren Projekte, wie der Spielplatz an der Jakob-Kaiser-Straße, die Wärmeverföhrung, die Querungshilfen bspw. an der Sudetenlandstraße und auch die Bushaltestellen entfalten ein sich änderndes und positives Bild des Stadtteils. Die ohnehin bereits vorhandenen positiven Standortfaktoren (kurze Wege, umfassende Versorgungs- und Dienstleistungsstruktur, Bildungseinrichtungen, Kirchen, Freiräume und Grünflächen) werden dadurch in ein neues und noch wahrnehmbares Licht gestellt. Dieses wird auch über den Stadtteil Dachau-Ost hinaus positiv wahrgenommen.

### Erkenntnisse aus den Expertengesprächen:

- ▶ Die Soziale Stadt Dachau-Ost war ein Bürgerprojekt. Um diese Struktur jedoch nachhaltig zu sichern, haben sich zu wenige beteiligt.
- ▶ Eine intensivere und dauerhafte Einbindung von Bewohnern mit Migrationshintergrund in den Aufwertungs- und Beteiligungsprozess konnte bislang nicht erreicht werden.
- ▶ Insgesamt ist das, was die Soziale Stadt macht und kann, immer noch zu unbekannt.
- ▶ Dachau-Ost ist ein gut funktionierendes, voll ausgestattetes, höchst urbanes und attraktives Stadtviertel. Aufgrund des erhöhten und zum Teil nicht mehr zeitgemäßen Anteils von Wohnungen im Geschosswohnungsbau und in der einkommensorientierten Förderung besteht eine Gefahr des „Abrutschens“.

## 9

### Bewertung der Umsetzungsergebnisse

#### 9.1 Stärken in der Umsetzung

Mit der Umsetzung zahlreicher kleiner und sehr unterschiedlicher Maßnahmen, vorbereitet und durchgeführt durch viele ehrenamtlich engagierte Bewohner des Viertels, konnte eine positive Außenwirkung erzeugt werden. Insbesondere durch künstlerische Projekte und Ausstellungen mit überregionaler Bedeutung, konnte eine positive Aufmerksamkeit und ein positives Interesse an Dachau-Ost, der Arbeit dort sowie den Wohn- und Lebensverhältnissen der ansässigen Bevölkerung erzeugt werden. Neben der erhöhten Außenwirkung haben die kleinen Projekte auch zu einer höheren Identifikation mit dem eigenen Wohn- und Lebensumfeld der engagierten Bewohner beigetragen.

Die niederschwellige Bürgerbeteiligung zu ganz konkreten Projekten mit ganz konkreten Zielen und Zeitplänen ist als große Stärke der Programmumsetzung zu bewerten. Sowohl die Projekte als auch die Beteiligungsformate können als gelungen bezeichnet werden und haben zu einer positiven Wahrnehmung des Viertels beigetragen. Die klare Organisationsstruktur von thematischen Arbeitsgruppen über den koordinierenden Quartiersbeirat und das Quartiersmanagement als Schnittstelle und Mittler bis zur übergeordneten politisch-administrativen Lenkungsgruppe war die Grundlage einer erfolgreichen Programmumsetzung. Die am klassischen Projektmanagement angelehnte disziplinierte Durchführung mit klaren zeitlichen und finanziellen Vorgaben durch das Integrierte Handlungskonzept und einer ehrlichen und regelmäßigen Kontrolle und Reflexion sowie ggf. einer Anpassung von Vorgaben und Zielen durch die Steuerungsgremien ist beispielhaft.

So wie sich in der Organisationsstruktur bürgerschaftliches Engagement und politisch-administrative Verantwortung aufeinander zubewegt haben, so wurden niederschwellige Projekte in ehrenamtlicher Verantwortung durch baulich-investive Projekte im öffentlichen Raum geschickt unterstützt. Dabei handelte es sich bei einigen Maßnahmen um so genannte Mehrzielprojekte, durch deren Umsetzung unterschiedliche Aufwertungsziele der Sozialen Stadt verfolgt und erreicht werden konnten.

Ein Beispiel hierfür ist die unter großer Bürgerbeteiligung durchgeführte Aufwertung von Spielplätzen. Ein bestehendes Defizit konnte behoben und gleichzeitig das Zusammenleben gestärkt werden. Als besondere Zielgruppe konnten Familien in den Aufwertungsprozess eingebunden werden, was gleichzeitig den demographischen Wandel des Gebiets öffentlich thematisierte.

Der Bürgertreff-Ost stellt als baulich-investive Maßnahme ein weiteres Mehrzielprojekt dar. Durch dieses Projekt ist es gelungen, Räume für zukünftige niederschwellige und quartiersbezogene Angebote sowie einen bürgerschaftlichen Mittelpunkt im Viertel zu schaffen. Der Entstehungsprozess an sich war ein wichtiges Projekt für den zum Teil kontroversen aber wichtigen Meinungs-austausch. Darüber hinaus haben sowohl Entstehungs- und Diskussionsprozess als auch der Bürgertreff selbst einen wichtigen Beitrag zur Identifikation der Bewohner mit ihrem Viertel leisten können. Der Bürgertreff-Ost ist heute ein Imageträger für das Gebiet.

Mit den Vorbereitungen für eine Vereinsgründung zur Fortführung des bürgerschaftlichen Engagements für das Quartier sowie zum Betrieb des Bürgertreff-Ost wurde während der Programmumsetzung begonnen. Die dadurch frühzeitige Projektierung einer Verstetigung des Prozesses soll hier ausdrücklich positiv gewürdigt werden. Vor allem das in die Vorbereitung von Vereinsgründung und Bürgertreff-Ost Betrieb geflossene ehrenamtliche Engagement geht nach Meinung der Evaluatoren weit über das oft anzutreffende Maß der Beteiligung bei der Programmumsetzung Soziale Stadt hinaus. Oftmals wird die Verstetigung auf das politisch-administrative System „abgeschoben“. In der Sozialen Stadt Dachau-Ost haben hingegen vor allem die Bewohner die nachhaltige Wirkung einer kontinuierlichen Quartiersarbeit kennen und schätzen gelernt. Dieses ist das Ergebnis eines gelungenen Beteiligungsprozesses.

## 9.2 Defizite in der Umsetzung

Das größte Defizit in der Umsetzung der Sozialen Stadt Dachau-Ost sehen die Evaluatoren darin, dass es nicht gelungen ist, die großen institutionellen Wohnungseigentümer in die Programmumsetzung einzubinden. Die in den Vorbereitenden Untersuchungen dargelegten strukturellen Defizite in den Wohnungsbeständen bestehen weiterhin als große Herausforderung zur Herstellung nachhaltiger, zeitgemäßer und demographiegerechter Wohn- und Lebensverhältnisse. Die bislang durch die Wohnungsgesellschaften als Argument angeführte Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen erscheint wenig überzeugend. Tragen doch eine geringere Fluktuation und ein niedrigerer Vandalismus aufgrund einer höheren Wohnzufriedenheit zu einer soliden Wirtschaftlichkeit bei. Das Bayerische Modellvorhaben „Wohnen in allen Lebensphasen“ hat in zahlreichen Beispielen vorgemacht, dass *„die Wirtschaftlichkeit (...) nicht ausschließlich anhand der reinen Bau- und Betriebskosten bewertet werden (darf). Für die Wohnungsgesellschaften war es von Bedeutung, mit Hilfe der Modellprojekte bspw. eine Erweiterung des Wohnungsportfolios zu erreichen und damit ihr Angebotsspektrum zu erweitern.“* (Oberste Baubehörde Hrsg. 2016, S. 80) Neben dem Wohnraumangebot hat auch das unmittelbare Wohnumfeld – und hier insbesondere die hoch versiegelten Garagenhöfe – Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität und die Nutzungsvielfalt. In diesem Handlungsfeld konnte bislang leider nichts Substanzielles umgesetzt werden.

In ausgewählten und zielgruppenspezifischen Projekten ist es gelungen, sozial benachteiligte Bewohnergruppen und Menschen mit Migrationshintergrund einzubinden und zu beteiligen. Es ist nicht gelungen, Vertreter dieser wichtigen Bewohnerschaft dauerhaft in die Strukturen des Aufwertungsprozesses zu integrieren. Die Mitglieder des Quartiersbeirates bildeten ethnisch-kulturell und sozialstrukturell nicht die Bewohnerschaft des Viertels ab, gleichwenn unter ihnen Engagierte sind, die aufgrund der Vertreibung ihrer Eltern einen Migrationshintergrund in der zweiten Generation aufweisen.

Ehrenamtliches Engagement ist in vielen Kulturkreisen nicht in der Form angesehen und etabliert wie in Deutschland. Das Programm bietet die Grundlage für eine Plattform, bei der die Gefahr besteht, dass sich „erprobte“ Ehrenamtler und Bürger sozial höherer Schichten mit guten Gründen und Zielen engagieren, dabei jedoch für andere Kulturkreise ausgrenzend wirken können. *„Bürgerschaftliches Engagement in diesem klassischen Sinne ist heute vor allem ein Konzept für Mittelschichten.“* (Beer 2009, S. 21) Die Selbstkritik und Selbstwahrnehmung der Akteure dahingehend, dass es zu wenig Interesse der breiten Bevölkerung gäbe und die Soziale Stadt zu wenig bekannt sei – insbesondere bei Personen mit Migrationshintergrund – gepaart mit einer recht einseitigen Zusammensetzung der ehrenamtlichen Projektbeteiligten bieten Anlass, auf diesen zielgruppenspezifischen und kultursensiblen Aspekt kritisch hinzuweisen. In den Sozialen Stadt Programmgebieten, in denen neben deutschsprachigen Quartiersmanagern auch Ansprechpersonen anderer kultureller und sprachlicher Herkunft entsprechend der Bewohnerschaft professionell und bezahlt eingesetzt wurden, konnten auch mehr dauerhaft engagierte Bewohner anderer Kulturkreise gewonnen werden (vgl. u.a. BMVBS 2013 u. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung 2006 sowie das aktuell laufende ExWoSt Forschungsfeld „Beteiligungsverfahren für Zuwanderer“ beim Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung).

Das Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramm „Die Soziale Stadt“ setzt gerade im Bereich soziostruktureller Aufwertungen stark darauf, dass ehrenamtliches Engagement zustande kommt (vgl. u.a. Beer 2009). Dieses ist bei der Sozialen Stadt Dachau-Ost in großem Maße gelungen (vgl. Stärken in der Umsetzung). Ohne ehrenamtliches Engagement wären vermutlich viele vor allem niederschwellige Maßnahmen nicht umgesetzt worden. Das Programm beinhaltet daher auch eine gewisse Gefahr, dass sich die öffentliche Hand bei der Umsetzung auf ehrenamtliches Engagement „verlässt“. In der Sozialen Stadt Dachau-Ost traten engagierte Bürger mit ganz konkreten – zum Teil auch persönlichen – Interessen in Erscheinung. Für die Programmumsetzung und die öffentliche Hand war dies zunächst hilfreich. Jedoch trifft so auch ehrenamtliches Engagement auf öffentliche Pflichtaufgaben. Wenn dann aus dem ehrenamtlichen Engagement heraus Ansprüche (Anerkennung, Entlohnung etc.) abgeleitet werden, entstehen nicht selten Konflikte bei der Programmumsetzung (vgl. auch Beer 2009). In den Gesprächen der Abschlussevaluation wurde auf dieses Konfliktfeld aus ehrenamtlichen Engagement, Eigeninteressen Privater und öffentlichen Pflichtaufgaben mehrfach hingewiesen. Es wird aus Sicht der Evaluatoren als Defizit der Programmumsetzung bewertet, dass die Aufgabenzuteilung sowie die Verantwortlichkeiten zwischen den Akteuren nicht eindeutig geklärt waren. Die Transparenz über die Zuständigkeiten bei ganz konkreten Projektfragen war in Teilen nicht gegeben oder wollte aufgrund der partizipativen Strukturen nicht von allen akzeptiert werden.

### 9.3 Offene Handlungsbedarfe

Nach Einschätzung der Evaluatoren auf Grundlage der Erkenntnisse aus den Expertengesprächen sind insbesondere in folgenden Bereichen noch Handlungen erforderlich:

- ▶ Fortführung der Freiraumaufwertung und weitere Vernetzung von Grünflächen und Wegen (vgl. Handlungsfeld f in den VU, S. 104 ff.) – u.a. Parkanlage „Jugendräume Dachau Ost“, Ludwig-Ernst-Straße, John-F.-Kennedy-Platz und die Freiflächen im Norden des Gebietes im Besitz des Freistaates mit breiter Bürgerbeteiligung
- ▶ Funktionale und gestalterische Aufwertung der Garagenhöfe
- ▶ Überprüfung von Nachverdichtungspotenzialen zur Ausdifferenzierung des Wohnungsspektrums
- ▶ Ausgestaltung eines umfassenden Radverkehrsangebotes
- ▶ Fortführung der Einrichtung von Mietergärten im Bereich privater Außenräume zur Stärkung von Wohnumfeld, Kommunikation, Nachbarschaft und Identifikation
- ▶ Nachhaltige Integration unterschiedlicher Bewohnerschichten in die Aufwertungs- und Beteiligungsstrukturen
- ▶ Dauerhafte Integration der großen institutionellen Wohnungseigentümer in einen Wohnraumdialog; abgestimmte strukturelle Anpassung des Wohnraumangebotes
- ▶ Auffindbarkeit des Bürgerhaus-Ost (Beschilderung, Zugang, Briefkasten etc.)



Zugang zum Bürgertreff-Ost | Stegen 2016



verwaiste Beschilderung zum Quartiersbüro | Stegen 2016

## 10

## Empfehlungen

### Einbinden weiterer Akteure in den Aufwertungsprozess

### Sicherung einer langfristigen finanziellen Grundlage für eine nachhaltige Quartiersentwicklung

Der Stadt Dachau ist nach Beendigung der Programmumsetzung zu empfehlen, die aufgebauten Strukturen Bürgertreff-Ost und Verein Bürgertreff-Ost e.V. dauerhaft zu unterstützen. Dass eine kontinuierliche, von politisch-administrativen Zwängen ein Stückweit losgelöste und höchst niederschwellige Quartiersarbeit erfolgreiche Wirkungen entfalten kann, die ein Stadtviertel nachhaltig beeinflussen und aufwerten, konnte mit der Programmumsetzung Soziale Stadt Dachau-Ost eindrucksvoll gezeigt werden. Diese Wirkung ist jedoch nur durch den Einsatz qualifizierten und anerkannten Personals möglich geworden. Die positive Wirkung und die wichtige Arbeit des Quartiersmanagements wurde und wird bei jedem Gespräch zur Sozialen Stadt Dachau-Ost angemerkt. Den Aufwertungsprozess nun alleine den geschaffenen Strukturen ohne bezahltes Personal zu überlassen, würde schließlich zu einer Entwertung der eingesetzten Mittel führen. Stadt(teil)entwicklung und Quartiersaufwertung ist Aufgabe der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft gemeinsam. In einem abgestimmten Prozess öffentlich-privater Zusammenarbeit und unter Einbindung von Initiativen, Verbänden und Vereinen kann eine nachhaltige Aufwertung erzielt werden. Gerade ein aufgrund seiner soziodemographischen und sozioökonomischen Bewohnerzusammensetzung heterogener Stadtteil benötigt ein Zusammenspiel der Kräfte. Die vorhandenen Strukturen können nicht dem Ehrenamt, einem jungen Verein oder der öffentlichen Hand alleine überlassen werden. Quartiersentwicklung ist eine Dauer- und Querschnittsaufgabe. In einer langfristig gesicherten Quartiersarbeit liegt eine große Chance für eine dauerhafte Stabilisierung eines Viertels. Die finanzielle Grundlage dieser langfristigen Quartiersarbeit sollte sich aus Beiträgen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft zusammensetzen, nicht aus den Mitgliedsbeiträgen eines Vereins.

Wir empfehlen der Stadt Dachau, diesen Prozess weiter zu führen und auch finanziell weiter zu unterstützen. Neben der Stadt Dachau als öffentliche Hand sind vor allem die institutionellen Wohnungseigentümer wichtige Akteure, die ebenfalls Verantwortung für das Quartier tragen und personell wie finanziell in den Aufwertungsprozess einbezogen werden müssen.



Indizien für eine vernachlässigte Verantwortung für das Quartier durch die Wohnungsgesellschaften | Stegen 2016

### Ausweisung eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB prüfen

### Überprüfung und ggf. Anpassung von Baurechten

### Kooperatives Entwickeln eines Nachverdichtungskonzeptes

### Fortführung der Aufwertung öffentlicher Räume mit breiter Beteiligung der Anwohner

### Initiierung eines Dachauer Wohnraumdialogs

### Abstimmung mit der Regierung von Oberbayern

Die Abschlussevaluation ist keine Fortschreibung der Vorbereitenden Untersuchungen. Sie kann aber feststellen, dass wesentliche strukturelle Defizite, die in den Vorbereitenden Untersuchungen aufgezeigt wurden, mit der Programmumsetzung Soziale Stadt Dachau-Ost nicht behoben werden konnten (vgl. 9.2). Insofern sollte geprüft werden, welche Möglichkeiten und welches Interesse bei den institutionellen Wohnungseigentümern des Gebietes bestehen, zukünftig Förderungen und Sonderabschreibungsmöglichkeiten in Anspruch zu nehmen. Vorstellbar wäre es, ein kleineres Gebiet abzugrenzen, welches nur den Teilbereich des bisherigen Gebietsumgriffes mit dem Geschosswohnungsbau umfasst. In welcher rechtlichen Form eine Abgrenzung und Förderung erfolgen könnten, sollte in den politischen Gremien und mit den Förderbehörden erörtert werden. Möglicherweise wäre die förmliche Festlegung eines Sanierungsgebietes nach § 142 BauGB und die damit verbundenen Investitionsanreize durch Sonderabschreibungen (§ 7h EStG) ein Mittel, institutionelle Eigentümer in den Prozess einzubinden. Auch das Schaffen von Baurechten könnte Interessenten dazu motivieren, sich in die Quartiersentwicklung einzubringen. Grundlage hierfür wären einerseits ein kooperatives Entwickeln eines Nachverdichtungskonzeptes unter Berücksichtigung der Generationengerechtigkeit und eines „Wohnen in allen Lebensphasen“ (Oberste Baubehörde, Hrsg. 2016) und andererseits eine Neuaufstellung der für das Gebiet maßgebenden Bauleitplanung.

Ferner sollten die Bemühungen zur Erhöhung der Wohn- und Lebensqualität durch eine Aufwertung und Vernetzung der Freiräume, Grünstrukturen und Wege fortgeführt werden. Dabei sollten sich die handelnden Akteure an die erfolgreiche Bürgerbeteiligung im Zuge der Spielplatzneugestaltungen im Rahmen der Sozialen Stadt Dachau-Ost erinnern. Diese Maßnahmen sind aufgrund einer ausführlich geplanten und professionell durchgeführten Bürgerbeteiligung zu Erfolgsmaßnahmen geworden. Es sind die handelnden Menschen, die den Erfolg der Maßnahme entscheidend mitprägen, nicht nur die bauliche Ausführung, wie der Unterstand beim JuZ leider in negativer Weise aufzeigt. Insbesondere bei der Gestaltung öffentlicher Räume sollten die potenziellen Nutzer eingebunden werden. Dies hat die Soziale Stadt Dachau-Ost beispielgebend vorgemacht. Die Neugestaltung bzw. Überplanung der Parkanlage „Jugendräume Dachau Ost“, Ludwig-Ernst-Straße und auch des John-F.-Kennedy-Platzes sind bevorstehende Aufgaben des Viertels. Auch die Aufwertung und Veränderung der zahlreichen stark versiegelten Garagenhöfe bleibt als Handlungsfeld bestehen (vgl. 9.3), obliegt in großen Teilen aber auch der Verantwortung privater Immobilieneigentümer. Dies unterstreicht ein weiteres Mal, einen für Dachau-Ost erforderlichen Entwicklungsprozess gemeinsam mit den institutionellen Wohnungseigentümern (Dachauer Wohnraumdialog) ins Leben zu rufen. Ein solcher Prozess übersteigt sicherlich die klassischen Aufgaben der Verwaltung, könnte aber im Rahmen einer professionellen Sanierungsberatung (Projektmanagement im Rahmen der Städtebauförderung) aufgebaut, strukturiert und moderiert werden.

Wir empfehlen der Stadt Dachau, gemeinsam mit der Regierung von Oberbayern zu erörtern, ob und ggfs. in welcher Form für diese wichtigen noch ausstehenden Maßnahmen Fördergelder in Anspruch genommen werden können, welches die richtige Strategie zur Einbindung der Wohnungswirtschaft in den Aufwertungsprozess ist und welche Organisationsstruktur dafür ggf. zusätzlich erforderlich werden würde. Sozialstrukturell, städtebaulich und freiraumplanerisch bestehen in dem Gebiet Dachau-Ost nach Auffassung der Evaluatoren nach wie vor Herausforderungen, die einen Verbleib in der Städtebauförderung rechtfertigen würden.

Salm & Stegen im August 2016

## Quellenverzeichnis

**BBSR** (Hrsg.) 2016: Evaluierung der Städtebauförderung - Wirkungen und Nebenwirkungen. (= IzR 1. 2016). Bonn.

**Beer, I.** 2009: Soziale Stadt – meine Sicht. In: Soziale Stadt info 23, 21–22.

**BMVBS**, (Hrsg.) 2010: Leitfaden für die Evaluierung von Städtebauförderprogrammen. Berlin.

**BMVBS** (Hrsg.) 2013: Soziale Stadt – Investitionen im Quartier: Gute Beispiele aus der Praxis vor Ort. Themenfeld: Aktivierung und Beteiligung von Bewohnerinnen und Bewohnern, insbesondere von Menschen mit Migrationshintergrund. Berlin.

**DeGEval** – Gesellschaft für Evaluation e.V. (Hrsg.) 2008: Standards für Evaluation, 4. unveränderte Auflage. Mainz.

**DIS** – Dürsch Institut für Stadtentwicklung 2010: Gebietsanalyse Dachau-Ost. München.

**Endter-Navratil, S.** 2014: Dokumentation zum Projekt „Mediation in Wohnanlagen“. Dachau.

**Fabich, S.** 2014: Soziale Stadt Dachau-Ost. Auswertungsbericht.

**Gröschner, S.** 2016: Soziale Quartiersentwicklung durch das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt“. Verstetigungsprozesse am Fallbeispiel „Dachau-Ost“. Unveröffentlichte Bachelorarbeit an der Lehrstuhl und Forschungseinheit Mensch-Umwelt-Beziehungen der Fakultät für Geowissenschaften der Ludwig-Maximilians-Universität München. München.

**Große** Kreisstadt Dachau, (Hrsg.) 2010-2016: Quartiersmagazin Dachau-Ost / ostpost. Ausgaben 1 bis 20. Dachau.

**Große** Kreisstadt Dachau 2012-2015: Soziale Stadt Dachau-Ost. Jahresberichte 2012, 2013, 2014, 2015. Dachau.

**Große** Kreisstadt Dachau 2013: Dokumentation zur Bürgerbeteiligung. „Neubau eines Bürgertreffs in Dachau-Ost“. Workshop am 23.02.2013 und 02.03.2013. Dachau.

**Große** Kreisstadt Dachau 2014: Dokumentation zur Bürgerbeteiligung. Zukunft Soziale Stadt Dachau-Ost – Verstetigung nach 2015. 1. Workshop am 22.02.2014.

**Heller Späth** 2015: Dokumentation Workshop „Unser 1. Jahr im Bürgertreff-Ost“ vom 29. Juni 2015.

**Oberste Baubehörde** im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr, (Hrsg.) 2016: WAL – Wohnen in allen Lebensphasen. München.

**Quartiersbeirat Dachau-Ost** 2010-2015: Protokolle der Sitzungen des Quartiersbeirates. Dachau.

**Quartiersmanagement Dachau-Ost 2015:** Integriertes Handlungskonzept (IHK). Handlungsfelder und Projekte. Monitoring. Dachau.

**Senatsverwaltung** für Stadtentwicklung (Hrsg.) (2006): „Imece“ Gemeinschaftsarbeiten mit vereinten Kräften. Beteiligung und Aktivierung türkischsprachiger Bewohnerinnen und Bewohner im Quartiersmanagementgebiet Wrangelkiez. Berlin.

**Stein, U. u. Stock, M.** 2005: Erfolg ist relativ! Kooperative Evaluation von Innenstadtprozessen. In: Rösener, Britta; Selle, Klaus (Hg.): Kommunikation gestalten. Beispiele und Erfahrungen aus der Praxis für die Praxis. Dortmund (KiP Kommunikation im Planungsprozess, 3), S. 302–309.

**Stegen, R.** 2006: Die Soziale Stadt. Quartiersentwicklung zwischen Städtebauförderung, integrierter Stadtpolitik und Bewohnerinteressen. Berlin (= Stadtzukünfte 3).

**Urbanes Wohnen eG** 2011: Soziale Stadt Dachau-Ost. Integriertes Handlungskonzept (Kurzfassung). München

Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2016

**Zum Beispiel Dachau e.V.** 2006: Vom Lager zum Stadtteil. Die Entstehung von Dachau-Ost. (=Dachauer Dokumente Band 7). Dachau.

## Anlagen

### Gesprächspartner im Rahmen der Experteninterviews:

Name	Termin
Herr Dr. Dürsch (DIS)	11.04.2016
Frau Endter-Navratil (QM)	22.02.2016
Frau Flacke (Stadt)	22.02.2016
Herr Prof. Heinritz (SR)	22.02.2016
Frau Höllerer (ROB)	20.04.2016
Herr Prof. Hönle (Zum Beispiel Dachau)	31.03.2016
Herr Reum (Streetworker)	30.03.2016
Frau Riedel (Anwohnerin)	30.03.2016
Herr Spindler (ehemals Stadt)	15.02.2016
Herr Volkmann, Herr Navratil (QB)	08.04.2016

## Teilnehmer der Gruppendiskussion am 20. Juni 2016:

Experten - Gruppendiskussion  
Abschlussevaluation Soziale Stadt Dachau-Ost  
Bürgertreff-Ost, 20. Juni 2016

© Salm & Stegen 2016

## Teilnehmerliste

Name	Institution/Funktion	Unterschrift
	Soziale Baugenossenschaft Dachau-Ost e.G.	
Endler-Navratil, Sabrina	Quartiersbüro Dachau-Ost	S. Endler-Navratil
Gierlich, Walter	Journalist/Redakteur	W. Gierlich
Jungwirth, Ariane	Stadtplanung und Hochbau Stadt Dachau	A. Jungwirth
Krebs, Edeltraud	Heilig Kreuz	E. Krebs
Polansky, Renate	Mittelschule Dachau-Ost	R. Polansky
Reum, Jürgen	Mobile Jugendarbeit Stadt Dachau	J. Reum
Rottgermann, Hendrik	Stadtbau	H. Rottgermann
Salm, Volker	Salm & Stegen	V. Salm
Stegen, Rafael	Salm & Stegen	R. Stegen
Tischer, Stefan	Stadtgrün und Umwelt Stadt Dachau	S. Tischer
Wimmer, Thilo	Caritas München	T. Wimmer
Wörthmann, Christine	Jugend Stadt Dachau	C. Wörthmann

**Gesprächsleitfaden, Experten – Einzelexploration:**

Gesprächsleitfaden | 1  
Experten - Einzelexplorationen  
Abschlussevaluation Soziale Stadt Dachau-Ost

© Salm & Stegen 2016

**0 Eröffnung**

- 0.1 Smalltalk, Schaffung einer angenehmen Gesprächsatmosphäre
- 0.2 Hinweise zu Datenschutz und Anonymität
- 0.3 Spontaner Umgang mit Begriffen

**1 Rückschau**

- 1.1 Worin bestand aus Ihrer Sicht die **Hauptmotivation**, in Dachau-Ost das Programm Soziale Stadt durchzuführen?
- 1.2 Ist der **Umgriff** des Gebietes Ihrer Auffassung nach richtig?
- 1.3 Wie haben die wesentlichen **Akteure** (z.B. Eigentümer, Bauherr, Träger sozialer Unterstützungsangebote, Bewohner etc.) nach Ihrer Erinnerung zusammengefunden?
- 1.4 Waren die **Quartierskonferenzen im Jahr 2010** die richtige Form der Reflexion und „Korrektur“ der planerischen Überlegungen der VU?
- 1.3 Was war nach Ihrer Erinnerung bei der **Realisierung** des Programms toll und lief besonders gut? Was möchten Sie rückblickend herausstellen?
- 1.4 Welche nennenswerten **Schwierigkeiten** sind aus Ihrer Sicht während der Maßnahme aufgetreten und wie konnten diese überwunden werden?
- 1.5 Was würden Sie als **Projektmeilensteine** bezeichnen und warum?
- 1.6 Einmal ganz allgemein gefragt, welche Stabilisierung und **Aufwertungsziele** konnten erreicht werden?
- 1.7 Haben sich das **Image** des Quartiers und die Identifikation der Bewohner mit Dachau-Ost verändert? Wenn ja, woran erkennen Sie das? Wenn nein, warum nicht?
- 1.8 Wie bewerten Sie die **Organisationsstruktur** mit dem Quartiersmanagement, dem Quartiersbeirat, den Arbeitsgruppen, der Lenkungsgruppe und schließlich dem Verein Bürgertreff-Ost e.V.?

Gesprächsleitfaden | 2  
 Experten - Einzelexplorationen  
 Abschlussevaluation Soziale Stadt Dachau-Ost  
 © Salm & Stegen 2016

## 2 Gegenwart: Beurteilung der Situation – Rahmenbedingungen

- 2.1 Zirkuläre Frage(n):  
Wie würden Sie mir als Außenstehenden den **Alltag** in der heutigen Sozialen Stadt Dachau-Ost beschreiben?
- 2.2 Wie wird sicher gestellt, dass die städtebauliche und sozialstrukturelle Stabilisierung und Erneuerung auch nach Ende des Förderprogramms weitergeführt werden?
- 2.3 Bitte beschreiben und bewerten Sie den derzeitigen Zustand von **Bürgertreff** und **Bürgerverein**!
- 2.4 Bitte beschreiben Sie den derzeitigen Zustand von Dachau-Ost ganz allgemein aus Ihrer persönlichen Sicht! Bestehen **offene Handlungsbedarfe**?

## 3 Ausblick: Zukünftige Entwicklungen

- 3.1 Was erwarten Sie für die **Zukunft** von Dachau-Ost?
- 3.2 Würden Sie die Soziale Stadt Dachau-Ost als ein **Erfolgsmodell** bezeichnen? Bitte begründen Sie Ihre Bewertung!
- 3.3 Was können andere aus Ihren **Erfahrungen** lernen? Was würden Sie anderen, die Ähnliches vorhaben raten?
- 3.4 Können Sie konkrete **Verbesserungsvorschläge** für die Programmumsetzung machen? Sind Anpassungen erforderlich, wenn ja welche und warum?
- 3.5 Welche Chancen und Risiken sehen Sie bei der **Verstetigung** der Sozialen Stadt bzw. der niederschweligen Beteiligungsstruktur?
- 3.6 Welche Schritte werden unternommen, um die **Finanzierung** zu verstetigen?
- 3.7 Wie schätzen Sie das zukünftige Image von Dachau-Ost ein?

## 4 Abschluss

- 4.1 Gibt es Themen, die wir bislang noch nicht angesprochen haben, die Sie ebenfalls für relevant erachten?
- 4.2 Möchten Sie mir noch eine abschließende Bemerkung oder einen Rat mit auf den Weg geben?
- 4.3 Dank und Ausklang des Gespräches