

**QUARTIERSZUFRIEDENHEITSANALYSE  
DÄNISCHE STRASSE IN ROSTOCK-WARNEMÜNDE  
IM SOMMER 2016**



**DURCHGEFÜHRT IM RAHMEN DER 1. FORTSCHREIBUNG ZUM  
STRUKTURKONZEPT WARNEMÜNDE**

**– AUSWERTUNGSBERICHT –**

**Verantwortlich und im Auftrag der Hansestadt Rostock durchgeführt:**

**BSR** – Büro für Stadt- und Regionalentwicklung

Rübenhofstraße 20, 22335 Hamburg, Tel.: 040 / 52 87 87 64 ; Schröderstraße 46, 18055 Rostock, 0381 / 256 390 19 ; info@bsr-hamburg.de

**Befragungen und Auswertungen:**

Miriam v. Böltzingslöwen (BSR) Paula Kemink (Uni-Rostock) , Isabell Lück (Uni-Rostock), Wolfgang Oehler (BSR), Sebastian Strasser (BSR)

**Hamburg, Rostock, November 2016**

**INHALT:**

	<b>Seite</b>
<b>I. Ziel, Befragungsgebiet, Methodik</b>	<b>2</b>
<b>II. Allgemeine Angaben zur Struktur der befragten Haushalte</b>	<b>4</b>
<b>III. Ergebnisse zur Wohnzufriedenheit</b>	<b>8</b>
<b>IV. Ergebnisse zur Quartierszufriedenheit</b>	<b>12</b>
<b>V. Ergebnisse zur Ortsteilperspektive</b>	<b>18</b>
<b>VI. Fazit</b>	<b>20</b>

**I. Ziel, Befragungsgebiet, Methodik**

Mit der durch die Hansestadt Rostock beauftragten „1. Fortschreibung des Strukturkonzeptes Rostock-Warnemünde“ sollen neben der Gesamtbetrachtung Warnemündes vor allem auch die einzelnen Quartiere und Nachbarschaften des Ortsteils und deren Ausgangssituation und Entwicklungsoptionen einbezogen und erörtert werden. Insbesondere geht es darum, Meinungen, Einschätzungen und Beurteilungen der Bewohnerinnen und Bewohner der jeweiligen Wohnbereiche und -quartiere in Erfahrung zu bringen, um die Ergebnisse in die Abwägungen von Entscheidungen und Entwicklungsaufgaben zur Entwicklung Warnemündes einfließen zu lassen.

Insgesamt wird hierfür zum einen ein breit angelegter Beteiligungsprozess durchgeführt, der verschiedene Themen und Fragestellungen der Ortsteilentwicklung Warnemündes aufgreift und in unterschiedlichen Formaten umgesetzt wird, damit möglichst viele Bewohnerinnen und Bewohner die Möglichkeit haben, sich hierzu einbringen zu können.

Zum anderen wird durch eine exemplarisch durchgeführte Quartierszufriedenheitsanalyse (QZA) eines charakteristischen, zentral in Warnemünde gelegenen Quartiers eine etwas kleinteiligere Maßstabsebene in die Konzeptfortschreibung eingebunden, um die Einschätzungen und Bewertungen der unmittelbar hier wohnenden und lebenden Bewohnerinnen und Bewohner zu ihrem unmittelbaren Wohn- und Lebensumfeldes aufzunehmen und zu berücksichtigen, die als weitere Grundlage in die Ergebnisse der Fortschreibung des Strukturkonzeptes Warnemünde einfließen werden.

Die Quartiersbefragung rund um die Dänische Straße wurde im Sommer zwischen Juni und Ende August 2016 von einem Team aus vier Interviewerinnen und Interviewern durchgeführt. Insgesamt umfasste die QZA zwischen der Vorbereitung, d.h.

Ankündigung der Befragung bei den einzubeziehenden Haushalten über Presse und Postwurfsendung, Fragebogenentwicklung, Einbindung und Schulung von Studenten/innen als Interviewer/-innen der Uni-Rostock, etc., und der Auswertung der 109 persönlich durchgeführten wie auch durch die angesprochenen Haushalte ausgefüllten und an uns zurückgeschickten Fragebögen eine Zeitspanne von rund 6 Monaten.

Das ausgewählte, zentral in Warnemünde gelegene und als relativ charakteristisch zu bezeichnende Quartier haben wir als Quartier „Rund um die Dänische Straße“ bezeichnet. Es umfasst folgende Straßen bzw. Straßenabschnitte: Dänische Straße, Am Markt, John-Brinckman-Straße, Fritz-Reuter-Straße (zwischen John-Brinckman-Straße und Beethovenstraße), Trojanstraße, Stephan-Jantzen-Straße und Wossidlostraße.

In diesem Abschnitt wohnten laut Statistik auf Baublockebene Ende 2015 rund 870 Menschen (was nicht der Menge von Haushalten hier entspricht). Wenn man bedenkt, dass es eine Reihe von Ferienwohnungen in diesem Quartier gibt, ist der „Rücklauf“ von 109 durchgeführten Befragungen mit rd. 12,5 % gemessen an der Grundgesamtheit der Bevölkerung ein guter und durchaus repräsentativer Anteil für Quartiers- bzw. Haushaltsbefragungen.

Die Auswahl der Befragten ist nach dem Zufallsprinzip erfolgt. Das heißt, alle im Quartier wohnenden Menschen sind zunächst durch Presseinformationen in den lokalen Zeitungen, durch Aushänge in allen Treppenhauseingängen, durch Postwurfsendungen sowie den Veranstaltungen zur Bürgerbeteiligung in Warnemünde informiert worden.

Die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers hatten daraufhin die Möglichkeit, einen individuellen Interviewtermin zu vereinbaren, zu dem dann die Befragung in der Regel bei ihnen zu Hause durchgeführt werden konnte. Die Bewohner/-innen konnten aber auch spontan entscheiden, das Interview im Zuge der Begehungen der Interviewer/-innen unmittelbar durchzuführen.

Demgegenüber bestand aber auch die Möglichkeit, dass der Fragebogen den Bewohnern/-innen zugeschickt wurde oder dass der Fragebogen persönlich abgegeben wurde. Diese Möglichkeiten haben etwa 30 % der befragten Haushalte genutzt und selbst den Fragebogen ausgefüllt und mit einem zur Verfügung gestellten Rückumschlag an BSR zurückgeschickt.

Die gesamte Haushaltsbefragung wurde durch ausgewiesene Interviewerinnen und Interviewer wahrgenommen, die durch das Büro BSR auf die Befragung hin inhaltlich und organisatorisch vorbereitet wurden. Die Interviews mit den Bewohnerinnen und Bewohnern wurde mittels eines anonymisierten Fragebogens durchgeführt.

Der verwendete Fragebogen umfasst 29 geschlossene, halb-offene und offene Fragen. Die Auswertung der Fragebögen erfolgte unter strenger Einhaltung geltender Datenschutzrichtlinien. So wurden keine personenbezogenen Daten erhoben oder gespeichert; auch wurden die Interviews vollständig anonymisiert, so dass eine Zuordnung bzw. Verknüpfung der Interviewergebnisse zu den Teilnehmern nicht möglich ist. Die Verwendung der erhobenen Daten beschränkt sich ausschließlich auf die Auswertung durch BSR zur thematischen Erörterung im Rahmen der Strukturentwicklung Warnemündes. Grundlage für den Umgang mit den aufgenommenen und

erfragten Daten ist das Landesdatenschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSG MV) von 2002 in der zuletzt geänderten Fassung vom 20. Mai 2011. Die Daten sind zu keinem Zeitpunkt an Dritte weitergegeben worden und waren für Dritte zu keinem Zeitpunkt einsehbar.

Die Haushaltsbefragung und somit der verwendete Fragebogen gliedert sich in drei Schwerpunktthemen: Wohnzufriedenheit, Quartierszufriedenheit und Perspektive Ortsteil.

Insgesamt haben 109 Bewohnerinnen und Bewohner innerhalb des Quartiers „Rund um die Dänische Straße“ an der Befragung teilgenommen. Darüber hinaus wurden im Rahmen der Quartiersbefragung drei Quartiersgespräche angeboten, die im Juli/August von einigen Bewohnerinnen und Bewohner besucht wurden, wo wir anhand der verwendeten Fragestellungen des Fragebogens über das eine oder andere Thema des Quartier oder zu Warnemünde diskutieren haben. Auch diese Ergebnisse und Hinweise fließen in das Fazit zur Quartiersanalyse mit ein.

## II. Allgemeine Angaben zur Struktur der befragten Haushalte

Als „allgemeine Angaben“ wurden im Fragebogen folgende Angaben abgefragt:

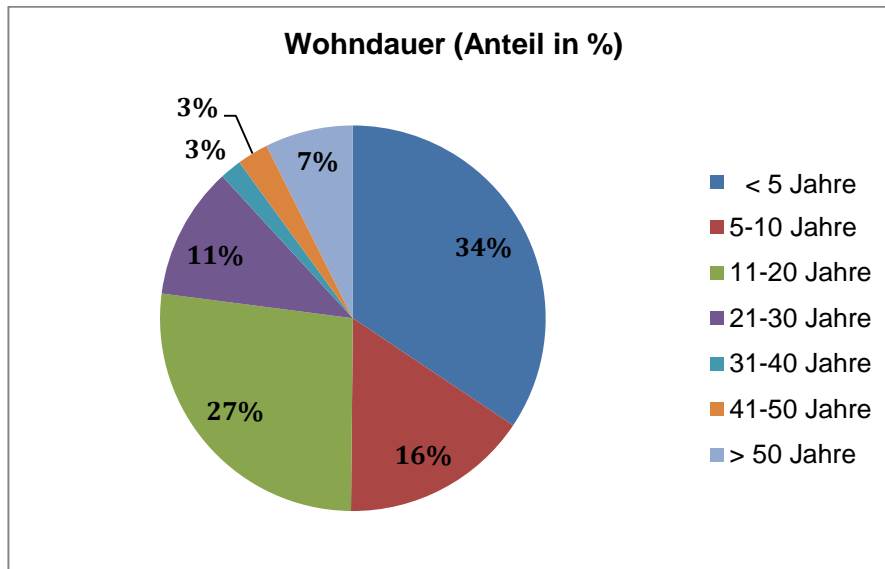
1. Wie lange wohnen Sie schon hier in ihrer Wohnung? (Jahr des Einzuges)
2. Wo haben Sie vorher gewohnt? (Warnemünde,...)
3. Wie alt sind Sie? (in Alterskategorien abgefragt)
4. Wie viele Personen leben insgesamt in der Wohnung? Welcher Haushaltstyp (Single-Haushalt, Ehe, Lebensgemeinschaft, Familie, Wohngemeinschaft, Unter-/Zwischenmiete)?

⇒ Folgende Angaben zur Frage des Jahres des Einzugs in die jetzige Wohnung und wo die Befragten (mehrheitlich) woher gewohnt haben (n= 109 = 100 %)

Tab. 1: Wohndauer in der jetzigen Wohnung (Quartier,, Rund um die Dänische Str.“)

Zeitraum/-dauer	Anzahl	Anteil in %
< 5 Jahre <b>2011 - 2016</b>	<b>37</b>	<b>34 %</b>
5 – 10 Jahre <b>2006 - 2010</b>	<b>17</b>	<b>15,6 %</b>
11 – 20 Jahre <b>1996 - 2005</b>	<b>29</b>	<b>26,6 %</b>
21 – 30 Jahre <b>1986 - 1995</b>	<b>12</b>	<b>11 %</b>
31 – 40 Jahre <b>1976 - 1985</b>	<b>3</b>	<b>2,7 %</b>
41 – 50 Jahre <b>1966 - 1975</b>	<b>4</b>	<b>3,7 %</b>
> 50 Jahre <b>1965 und früher</b>	<b>8</b>	<b>7,3 %</b>

Abb. 1: Wohndauer in der jetzigen Wohnung



Rund ein Drittel der Befragten ist innerhalb der vergangenen fünf Jahre in das Quartier „Rund um die Dänische Straße“ bzw. in ihre jetzige Wohnung gezogen. Ca. 16 % der Befragten (= Haushalte) wohnen zwischen 5 und 10 Jahren in dem Gebiet, während rund 25% den nächsten Zeitraum von 11 bis 20 Jahre markieren, was bereits auf eine sehr standorttreue Wohnbevölkerung hindeutet.

Andererseits zeigt sich auch, dass 50 % der befragten Haushalte in den vergangenen 10 Jahren in das Quartier gezogen sind; das sind viele Zuzüge in das Quartier „Rund um die Dänische Straße“, was auf eine vergleichsweise hohe Attraktivität dieses Quartiers schließen lässt.

Bemerkenswert ist zudem, dass 50% der befragten Haushalte zwischen 30 und mindestens 50 Jahren in ihrer jetzigen Wohnung und somit im Quartier Dänische Straße wohnen, was neben der Standorttreue auch bereits auf einen hohen Altersdurchschnitt bei der Wohnbevölkerung an der Dänischen Straße hindeutet.

Da etwa ein Drittel der Befragten innerhalb der letzten 5 Jahre hier in die Wohnung und somit in das Quartier gezogen sind bzw. weitere rd. 16 % in den letzten 10 Jahren, besteht ein relativ guter Mix aus neuer und alter Bewohnerschaft im Quartier.

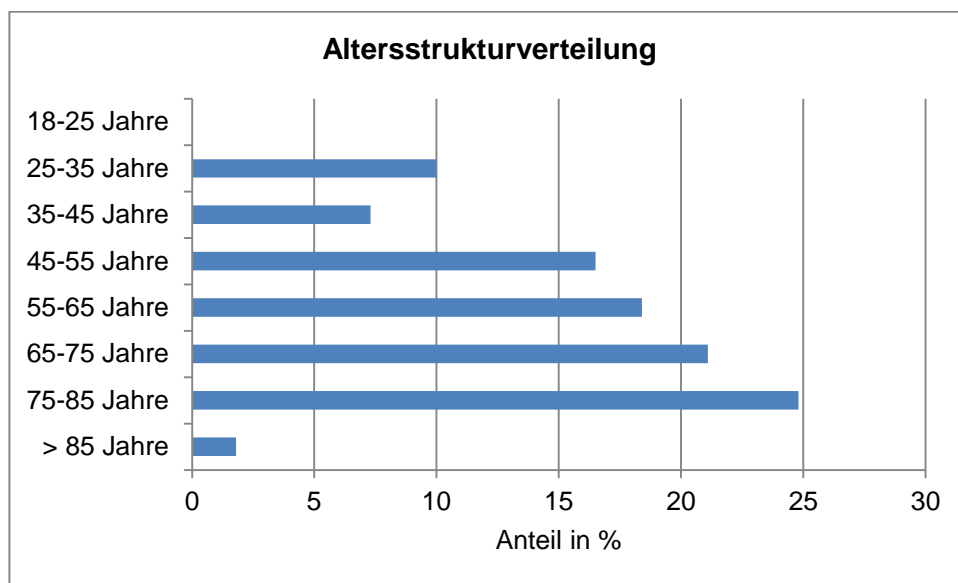
Auf die Frage, wo der vorherige Wohnstandort war, haben mehr als 50 % der Befragten angegeben, in Warnemünde oder an anderer Stelle in Rostock gewohnt zu haben, was wiederum neben der Standorttreue zu der jetzigen Wohnung auf eine hohe Ortsverbundenheit schließen lässt.

⇒ Folgende Angaben zur Frage der zugehörigen Alterskategorie der Befragten (n= 109 = 100%)

Tab. 2: Angaben zur zugehörigen Alterskategorie (in Jahren und %-Anteil)

18 - 25	25 - 35	35 - 45	45 - 55	55 - 65	65 - 75	75 - 85	>85
0	11	8	18	20	23	27	2
0 %	10,1 %	7,3 %	16,5 %	18,4 %	21,1 %	24,8 %	1,8 %

Abb. 2: Angaben zur zugehörigen Alterskategorie der Befragten (Jahresgruppen und %-Anteil)



Die Altersstrukturverteilung der Befragten im Rahmen der QZA repräsentiert analog die für Warnemünde insgesamt zu verzeichnende überdurchschnittliche Verteilung der älteren Jahrgänge bzw. Alterskohorten an der Gesamtbevölkerung.

Auch wenn berücksichtigt werden muss, dass es sich nur um eine zufälligen Stichprobe handelt und auch grundsätzlich eher traditionell älteren Jahrgänge eine Bereitschaft haben, an einer Quartierszufriedenheitsbefragung teilzunehmen, bestätigt die ausgewertete Altersstrukturverteilung der Befragung jedoch einen hohen Altersdurchschnitt für das Quartier, was auch mit der langen Wohndauer im Quartier korrespondiert.

Darüber hinaus zeigt diese Momentaufnahme, dass vor dem Hintergrund eines fast 50 %igen Anteils der Bewohnerschaft im Alter zwischen 65 und über 85 Jahren das Quartier in absehbarer Zeit einen demografischen bzw. Altersstrukturwandel durchmachen wird, worauf sich das Quartier und sein näheres und weiteres Wohnumfeld einstellen sollte, ohne dabei den jetzigen in Teilen deutlichen Bedarf an altersgerechten, barrierearmen und -freien Wohnungen sowie an altersgerechten und pflegebezogenen Infrastrukturangeboten zu vernachlässigen.

Der Anteil der 25 - 35-Jährigen wie auch der Anteil der 35 - 45-Jährigen ist in dieser Befragung unterrepräsentiert. Das liegt zum einen daran, dass die Anteile dieser Alterskohorten im Quartier ohnehin unterrepräsentiert sind, zum anderen daran, dass entsprechend jüngere Haushalte im Quartier nur in einem geringeren Anteil an der Befragung mitgemacht haben, da vor dem Hintergrund der in Augenscheinnahme von einigen kinderwagenreichen Hausfluren, von WG-Klingelschildern und entsprechenden Hausfluren von einem etwas größeren Anteil eines jüngeren Wohnklientel in diesem Quartier auszugehen ist.

⇒ **Folgende Angaben zur Frage der jeweiligen Anzahl von Bewohnern je Wohnung und um welchen Haushaltstyp es sich handelt (n= 104 = 100 %)**

Um ein Bild der Wohnsituation und des Wohnumfelds rund um die Dänische Straße zu erhalten oder zumindest einen vergleichbaren Ausschnitt davon, wurde neben der Frage der Altersangabe der Befragten nach der Haushaltsgröße und dem Haushaltstypus gefragt.

Bei Betrachtung von Haushaltstyp und Haushaltsgröße wird deutlich, dass der Großteil der Befragten alleine (32 % = Single-Haushalte) oder zu zweit (48 % = Ehe-/Lebensgemeinschaft) wohnt. Sofern die Haushaltsgröße 2 Personen beträgt, handelt es sich in der Regel um eine Ehe- oder Lebenspartnerschaft. Nur ein/e Teilnehmer/in hat angegeben, in einer Wohngemeinschaft zu leben.

Die höchste Haushaltsgröße wurde mit 5 Personen angegeben, wobei es sich hier um den Typ „Familie“ handelt, der insgesamt einen Anteil von 20 % an dieser Befragung ausmacht. In dieser Kategorie sind die Befragten in der Regel den Altersgruppen 25-35 Jahre und 35-45 Jahre zuzuordnen, den klassischen Alterskohorten für Familien.

Bei Betrachtung dieser „Momentaufnahme“ und dieses „Stichprobenumfangs“ können vor dem Hintergrund der allgemeinen Wohn- und Nachfragestruktur in Warnemünde und Rostock ein paar Folgefragen bzw. zu verfolgende Vermutungen angestellt werden. Wenn rd. 80 % 1- und 2-Personenhaushalte im Bereich „Rund um die Dänische Straße“ wohnen und davon knapp ein Drittel Singlehaushalte sind bzw. nur etwa 19 % Familienhaushalte hier leben, stellen sich mehrere Fragen:

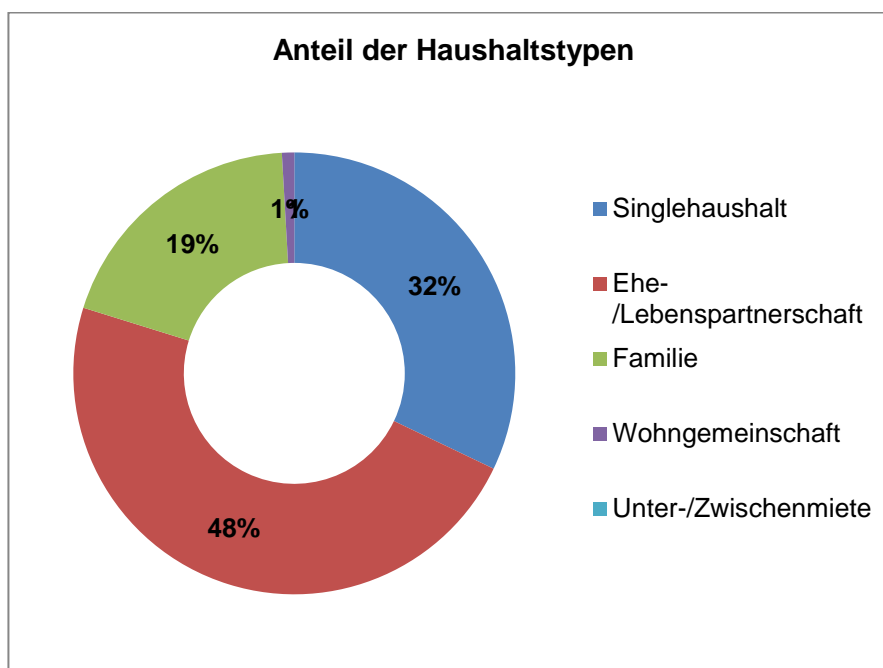
- ob es zu wenige größere Wohnungen für Familien bzw. familiengerechte Wohnungen hier im Quartier gibt,
- ob bei Neuvermietung (oder Verkauf) ein attraktives Verhältnis von Wohnraum bzw. Wohnraumzuschnitt angestrebt wird bzw. gegeben ist, um Familien überhaupt anzusprechen,
- ob überhaupt „gesunder“ Wohnraummix (in Bezug auf ein gemischtes Quartier) angestrebt wird oder einfach entsprechende Wohnungen fehlen,
- ob es gar keinen Bedarf bzw. keine entsprechende Nachfrage gibt, weil ggf. das Wohnumfeld oder die Gegend für Familien nicht attraktiv genug ist
- oder ob die Mieten bei Neuvermietungen oder der Verkaufspreis bei Eigentumswohnungen in keinem guten Preis-/Leistungsverhältnis stehen?

⇒ Folgende Angaben zur Frage des Haushaltstyps (n= 109 = 100 %)

Tab. 3: Anteile der Haushaltstypen (n=109 = 100 %)

Single-Haushalt	Ehe-/Lebenspartnerschaft	Familie	Wohngemeinschaft (WG)	Untermiete
35	52	21	1	0
32,1 %	47,7 %	19,3 %	0,9 %	0

Abb. 3: Verteilung der Haushaltstypen (in %)



### III. Ergebnisse zur Wohnzufriedenheit

Wie zu Beginn erwähnt, gliedert sich die Befragung in drei Schwerpunktthemen, d.h. in Wohn-, in Quartierszufriedenheit sowie in Perspektive Ortsteilentwicklung. Trotz der versuchten klarer Trennung dieser 3 Ebenen in dem verwendeten Fragebogen wurde im Zuge der Fragebogenbeantwortungen nicht in jedem Fall auf eine klare Zuordnung geachtet bzw. war nicht in jedem Fall einzuhalten.

Die Betrachtung der Befragten bei der Trennung von Wohnzufriedenheit/nahem Wohnumfeld (i.S. von Außenhausbereichen) und Quartierszufriedenheit/weiteres Wohnumfeld (i.S. von Nahversorgung) wurde manches Mal eher fließend interpretiert. Insofern wurde sich bei Bewertungen oder Antworten manches Mal für mehrere Teilbereiche und Ebenen gleichermaßen geäußert.

Da es bei der QZA im Kontext der Strukturkonzeptfortschreibung in erster Linie darum geht, ein Bild hinsichtlich der Problemlagen und Aufwertungsmöglichkeiten zu



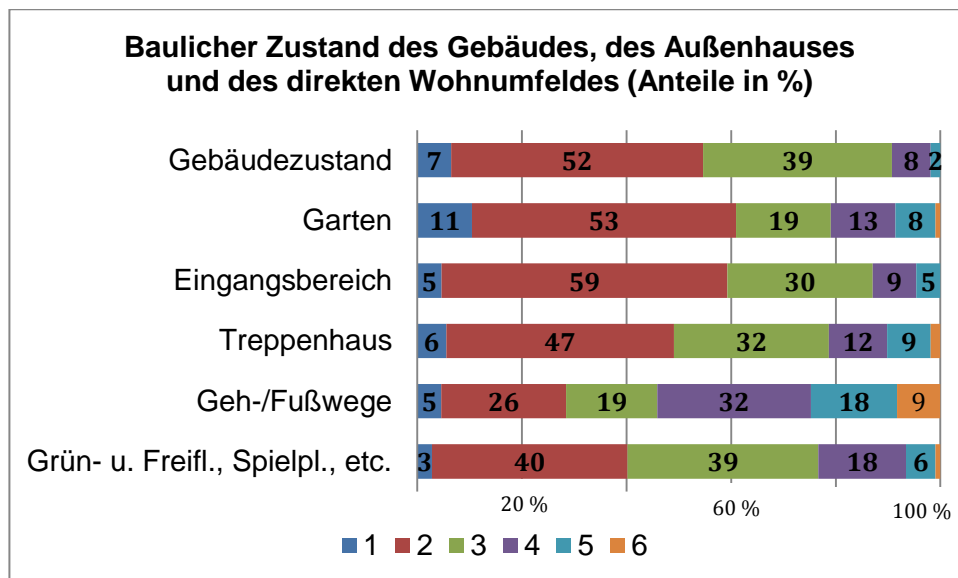
generieren, ist diese in Teilen partielle Vermischung oder Generierung als marginal einzustufen.

Als „allgemeine Angaben“ wurden im Fragebogen folgende Angaben abgefragt:

5. *Wie bewerten Sie den Zustand Ihres Gebäudes und Ihres Außenhauses? (in Schulnoten)?* ⇨ Gebäudezustand, Garten/Innenhof, Eingangsbereich, Treppenhaus
6. *...Ihres nahen/direkten Wohnumfeldes (in Schulnoten)?* ⇨ Geh-/Fußwege, Grünanlagen, Freiflächen, Spielplätze

Nachfolgend sind die Bewertungsergebnisse von Gebäudezustand, Außenhaus und direktem bzw. nahem Wohnumfeld zusammengefasst dargestellt, d.h. der Gebäudezustand mit Treppenhaus, der Außenhauszustand mit Eingangsbereich und Garten/Innenhof sowie der Zustand des direkten Wohnumfeldes mit Geh- und Fußwegsituation, der Zustand der Grünanlagen, Freiflächen, Spielplätze wurden nach Schulnoten bewertet.

**Abb. 4: Benotungen der Gebäudezuständen, der Außenhaus- und direkten Wohnumfeld-Bereiche (%-Verteilung der Benotungen je Kategorien; n=109 = 100 %)**



Der bauliche Zustand der Gebäude wird von mehr als 50 % der Befragten als sehr gut bis gut beurteilt, ca. 40 % bewerten den Gebäudezustand als befriedigend, wobei interessanter Weise Feuchteschäden oder Schimmelausblühungen in Kellerbereichen von einigen Befragten, insbesondere ältere Bewohner in die befriedigende Kategorie mit einbezogen wurde. Etwas negativer fällt in diesem Zusammenhang die Bewertung der Bereiche der Treppenhäuser aus. Hier taucht auch in einigen Fällen die Kategorie bzw. Schulnote äußerst mangelhaft auf. Insgesamt beurteilen rd. 10% der Befragten den Zustand ihres Gebäudes, in dem sie wohnen, mit der Schulnote mangelhaft bis unbefriedigend.

Auch in der Kategorie der Außenhausbereiche mit den Aspekten Gebäudeeingänge und -zugänge sowie Garten/Innenhof fiel die Beurteilung der Befragten mehrheitlich

positiv aus. D.h., 50 % der Befragten beurteilten den Garten bzw. Innenhof sowie den Gebäudeeingang und -zugang ihres Wohngebäudes als gut bis sehr gut, obwohl die Garten- und Innenhofbereiche insgesamt etwas schlechter beurteilt wurden. Mehr als 20 % der Befragten beurteilen ihren Garten- oder Innenhofbereich als ungenügend bis mangelhaft aufgrund mangelhafter Nutzbarkeit und Gestaltung sowie aufgrund versiegelter Flächen.

In Bezug auf die Frage der Gebäudezustände und Außenhausbereiche sehen viele Befragte Optimierungsbedarf. Am häufigsten wurden die feuchten Keller und die schlechte Isolierung bemängelt, woraus sich ein dringender Sanierungsbedarf vor allem in den Altbaubeständen der Vorkriegszeit in der Wossidlo- und der Dänischen Straße ableiten lässt.

Darüber hinaus wurden für einige Wohngebäude Anstriche und Erneuerungen der Treppenhäuser und der Außenfassade für notwendig erachtet. Bei letzteren wären zudem Sanierungs- bzw. Wärmedämmmaßnahmen der Fassade wünschenswert.

Für den Außenhausbereich wurden von einer Reihe von befragten Haushalten, ebenfalls vor allem in der Wossidlo- und der Dänischen Straße (Südabschnitt), die erheblichen Verschattungswirkungen ihrer Wohnungen durch die mittlerweile sehr ausladenden und dichten Baumkronen der Straßenbäume bemängelt, wodurch die Wohnungen recht dunkel und vor allem für die älteren Bewohnerinnen und Bewohner merklich feucht und kühl wirken. Hier wäre ein Ausästen der Bäume zu begrüßen.

Auch eine attraktivere und besser nutzbare Gestaltung der Höfe bzw. Blockinnenbereiche wurde vielfach als Verbesserungswunsch geäußert. Hier könnten durch das Aufstellen von Sitzgelegenheiten oder das Anlegen von Sitzecken oder auch von kleinen Beeten die Innenbereiche, die oftmals nur ungenutztes Abstandsgrün aufweisen, optimiert werden.

Für eine große Anzahl der befragten Haushalte besteht darüber hinaus für ihre Wohnungen ein hoher bis dringender Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf. Während bei etwa rd. 40% der Befragten in den vergangenen 5 Jahren bereits Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, liegt bei einem Viertel der befragten Haushalte diese Arbeiten zwischen 5-10 Jahren zurück, wobei diese Arbeiten in etwa zu gleichen Teilen von den Mietern selbst wie auch von den Vermietern vorgenommen wurden.

**Tab. 4: Zeitraum, wann zuletzt die Wohnung renoviert oder saniert wurde (in Jahren)**

- Vor wieviel Jahren wurden zuletzt Renovierungs- oder Sanierungsarbeiten in Ihrer Wohnung durchgeführt? (Frage 7)

< 5 Jahre	5 - 10 J.	11 - 15 J.	16 - 20 J.	>20 J.	k.A.
44	28	3	14	6	14
40,4 %	25,7 %	2,8 %	12,8 %	5,5 %	12,8 %

Im Rahmen dringender Erneuerungsarbeiten in den Wohnungen müssen vor allem in den älteren Mietwohnungsbestände Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten im Bereich der Bäder mit der Maßgabe von altengerechter, barrierearmer bis –freier sowie einer kindergerechten bzw. familienfreundlichen Gestaltung durchgeführt werden; dies betrifft auch die Treppenhausebereiche.

Ebenso wurden von den befragten Bewohnerinnen und Bewohnern Verbesserungen an den Heizungsanlagen gewünscht, da insbesondere in den älteren Wohnungsbeständen sowohl die Wärmeisolierung (u.a. wegen alter Fenster, geringer Fassaden-dämmung) mangelhaft ist als auch die Heizungsanlagen modernisierungsbedürftig sind. Insofern fordern viele der Befragten eine verbesserte Wärmedämmung, die auf ein Abdichten von Fenstern und Türen sowie auf eine verbesserte Wärmedämmung der Fassade abzielt, die aber auch einen Beitrag zum verbesserten Lärmschutz leisten sollte. In Bezug auf das Letztere wäre zudem eine verbesserte Trittschallisolierung wünschenswert.

Auch wenn es vielfach eine Mietersache ist, wünschen sich vor allem die älteren alleinstehenden Menschen, dass die Wohnungstüren und Fenster einbruchssicher gemacht werden sollten. Darüber hinaus haben eine Reihe der befragten Bewohnerinnen und Bewohner einen sehr großen Wunsch, dass ihre Wohnungen einen Balkonanbau erhalten sollten, zumal gerade Bestände, die über keinen Balkon verfügen, einen in der Regel nicht nutzbaren oder nicht attraktiv gestalteten Innenhof bzw. Gartenbereich haben.

Im direkten Wohnungsumfeld wird vor allem die Parkplatzsituation als unzureichend empfunden. Deutliche Wünsche nach mehr Parkraum, nach häufigeren Parkkontrollen, nach moderateren Parkgebühren und nach einem umfangreicheren und kontrollierten Anwohnerparken werden fast von allen befragten Haushalten geäußert.

Ein ebenfalls durchgehendes Problem und damit durchgehender Wunsch nach Verbesserungen wurde von beinahe allen befragten Bewohnerinnen und Bewohnern unabhängig vom Alter benannt und bezog sich auf die Aus- und Verbesserung der Geh- und Fußwege und vor allem darauf, dass diese barrierefrei gestaltet werden sollten wie auch die Übergänge der Straßen.

In punkto Nachbarschaft sind die Befragten im Großen und Ganzen zufrieden. Die meisten stufen ihr Umfeld als „ruhig und nett“ ein. Der häufigste Kritikpunkt war das fehlende Benehmen einiger Feriengäste. So wurde häufig der Wunsch nach deutlich weniger Ferienwohnnutzungen laut, da die Gäste sich nicht in das Gefüge der dauerhaften Bewohner integrieren könnten. Zudem möchten viele eine kinderfreundlichere Nachbarschaft bzw. mehr Toleranz gegenüber Jüngeren. Das deckt sich mit dem Wunsch, dass sich viele der Befragten mehr Familien in ihrem Quartier wünschen.

Zusammengefasst in Bezug auf die Frage nach Verbesserungen ihrer Wohnsituation und der Verbesserung ihrer Wohnzufriedenheit (*Frage 8 + 9*) wünscht sich die Mehrheit der befragten Bewohnerinnen und Bewohner:

1. die Sanierung und Modernisierung ihrer Wohnung
2. eine altersgerechte Anpassung der Wohnung

3. die Trockenlegung des Kellers
4. einen Anstrich des Innen- und Außenhauses
5. mehr Parkmöglichkeiten und eine verbesserte Parkplatzsituation für Anwohner
6. die barrierefreie und attraktive Ausbesserung der Gehwege
7. ein gutes Nachbarschaftsverhältnis sowie
8. keine Verdrängung der Altmieten durch steigende Mieten bzw. Feriengäste.

Es wird deutlich, dass zwar viele der befragten Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrer Wohnsituation durchschnittlich zufrieden sind, jedoch ein hohes Potenzial an Verbesserungen im Quartier besteht.

#### IV. Ergebnisse zur Quartierszufriedenheit

Zur Beurteilung der Quartierszufriedenheit wurde das weitere Wohnumfeld im Hinblick auf den individuellen Bezugsraum, die Nutzung der vorhandenen infrastrukturellen, versorgungs- und kulturellen Angebote betrachtet. Zum einen wurde die Nachbarschaft im Sinne von sozialem Umfeld sowie das kulturelle Angebot betrachtet und bewertet, zum anderen die Mobilität und in diesem Zusammenhang die Verkehrsmittel- und ÖPNV-Nutzung sowie die Verkehrsinfrastruktur.

Zunächst zum individuellen Bezugsraum, des sozialen Umfeldes und zur Nachbarschaft, wobei hier die Nachbarschaft im weiteren Sinne gemeint ist und somit Freunde und Bekannte außerhalb des Wohnquartiers mit einschließt.

**Tab. 5: Wo leben/lebt ihr Bekannten-/Freundeskreis bzw. Personen, mit denen Sie sich (*abseits der Arbeit*) regelmäßig (>1 mal pro Monat) treffen? (Frage 10)**

Bezugsraum	Anzahl	Anteil in %
Überwiegend in Warnemünde	34	31,5
Überwiegend in Rostock	17	15,8
Überwiegend außerhalb Rostocks	3	2,8
Teils teils	54	50

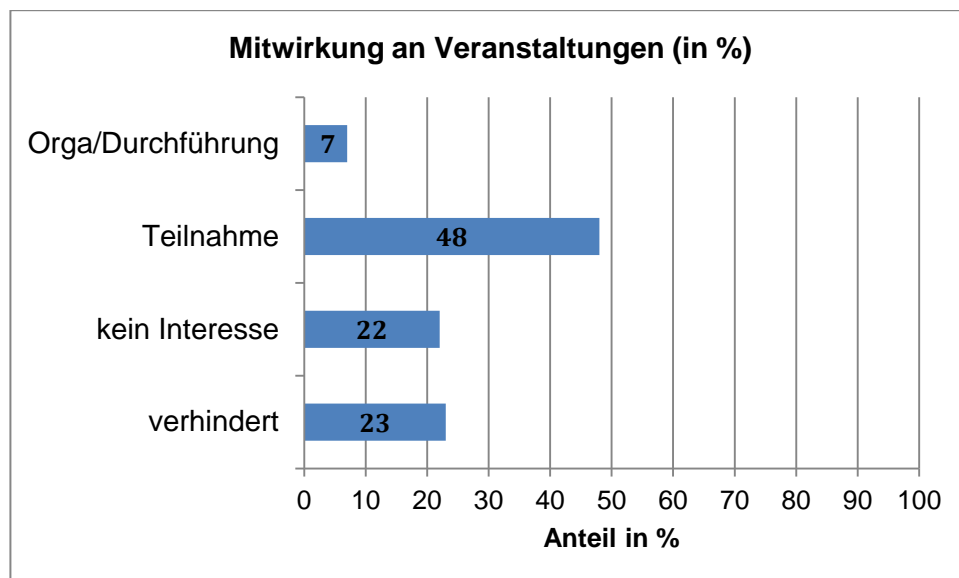
Die Hälfte der Befragten trifft sich sowohl in Warnemünde/ Rostock als auch über die Stadtgrenzen hinaus mit Freunden und Bekannten, wobei knapp ein Drittel seinen Bekanntenkreis überwiegend in Warnemünde hat.

Wird das Umfeld auf den Wohnraum heruntergebrochen, so haben 85 % der Befragten direkten Kontakt zu ihren Nachbarn und anderen Bewohnern ihres Quartiers. Die 15 %, die keine Kontakte in der Nachbarschaft pflegen, wünschen sich weitestgehend auch keinen intensiveren Kontakt.

Die vorangegangene Zahl von 85 % zeigt, dass der Großteil der befragten Haushalte ein Interesse an seiner Umgebung hegt. Dies spiegelt sich auch in dem Interesse wieder, an Veranstaltungen zum Quartier oder den Ortsteil Warnemünde betreffend mitzuwirken.

Rund 50 % nehmen gerne an Stadtteilstesten, Nachbarschaftstreffen, Bürgertreffen, etc. teil. Knapp 8 % der Befragten sind sogar an deren Organisation bzw. Durchführung beteiligt. Zu jeweils einem Fünftel haben die Befragten kein Interesse an diesem Format bzw. sind verhindert. Nach den Gründen gefragt, gaben die Befragten Zeitmangel, berufliche Verpflichtungen, Unvereinbarkeit mit den Arbeitszeiten oder gesundheitliche Beeinträchtigungen an.

**Abb. 5: Teilnahme/ Mitwirkung an Veranstaltungen zu Warnemünde (in %) (n=108 = 100 %) (Frage 13)**



Die meisten der befragten Bewohnerinnen und Bewohner, d.h., rd. 70 % sind der Auffassung, es gebe genügend Angebote von Veranstaltungen und Möglichkeiten des Mitmachens. Diejenigen, die diese Auffassung nicht teilen (d.h., rd. 30 %), wünschen sich mehr Nachbarschafts-, Quartiers- oder Straßenfeste. Diese sollten jedoch keinen kommerziellen oder touristischen Charakter aufweisen und können gerne außerhalb der Saison stattfinden.

### **Mobilität**

In Bezug auf den Befragungsbereich Mobilität zielten die Fragen im Rahmen der vorliegenden QZA auf die Aspekte des Bewegungsradius, der Verkehrsmittelwahl, der Nutzungsintensität und Nutzungsqualität. Zunächst zum Aspekt, in welchem Umkreis sich die befragten Bewohnerinnen und Bewohner bewegen.

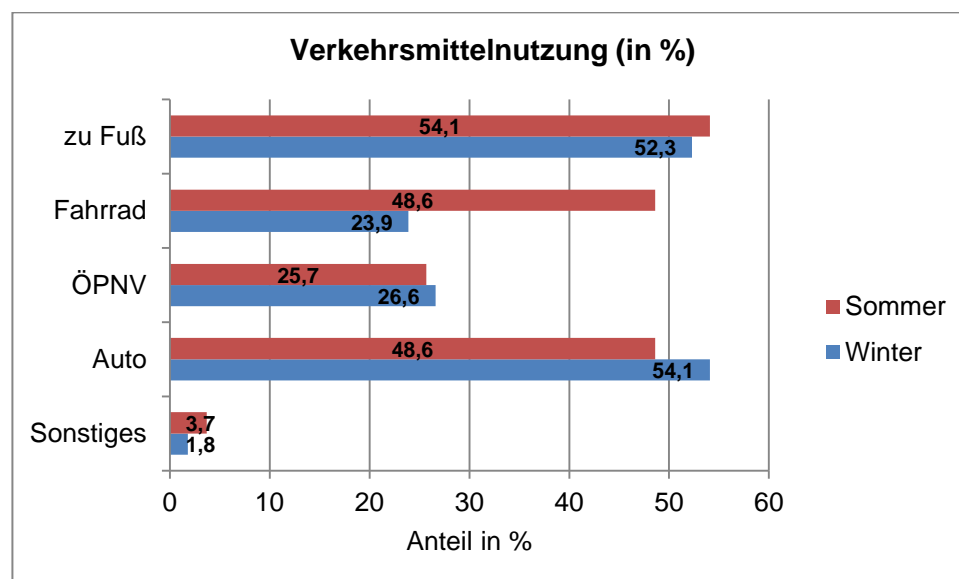
**Tab. 6: Wo liegen die Ziele der befragten Bewohnerinnen und Bewohner, wenn sie sich „aus dem Haus“ bewegen? (gesamt und in %) (n=107 = 100 %) (Frage 16)**

Umkreis	Anzahl	Anteil in %
Überwiegend innerhalb Warnemündes	46	43
Überwiegend außerhalb Warnemündes in Rostock	7	6,5
ausgeglichen	49	45,8
Überwiegend außerhalb Rostocks	5	4,7

Knapp die Hälfte der Befragten hat regelmäßig Ziele innerhalb Warnemündes, während die andere Hälfte der Befragten sich sowohl in Warnemünde als auch in Rostock bewegt. Die wenigsten Befragten bewegen sich außerhalb Rostocks. Dies lässt darauf schließen, dass sich das Lebensumfeld im näheren Umkreis, d.h. in Warnemünde und in Rostock befindet, was auch mit dem der hohen Ortsgebundenheit der Bewohner korrespondiert.

Auf die Frage, welches Fortbewegungsmittel die befragten Bewohnerinnen und Bewohner in der Regel nutzen, antwortete knapp die Mehrheit, dass das Auto am häufigsten genutzt wird. Im Sommer folgt jedoch gleich das Fahrrad; der hohe Anteil des Zufußgehens stützt die vorherige Aussage, dass viele Bewohnerinnen und Bewohner ihr soziales Umfeld in ihrer unmittelbaren Nähe haben.

**Abb. 6: Verteilung der Verkehrsmittelnutzung, einschl. Zufußgehen, zum einen im Sommer, zum anderen im Winter (in %) (n = 107 = 100 %) (Frage 17)**

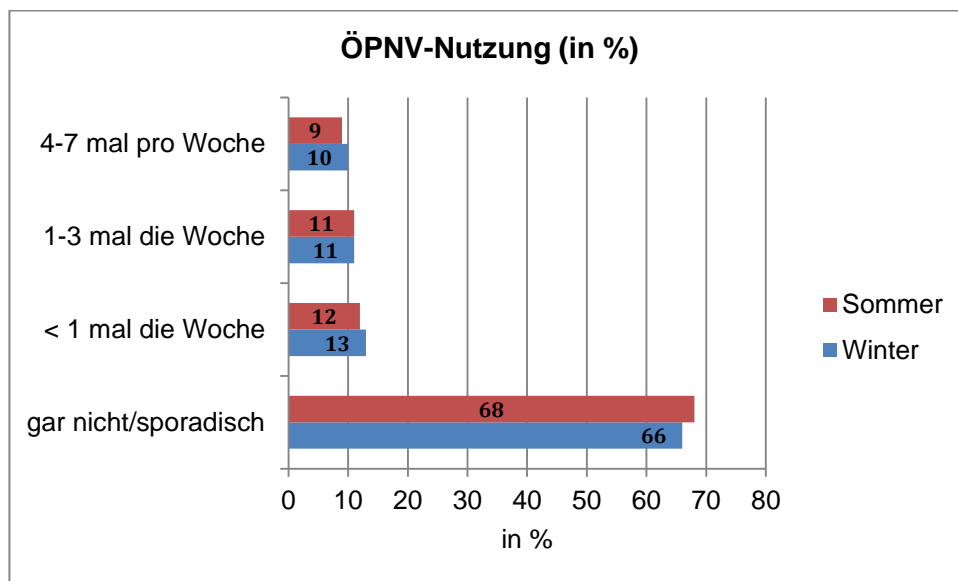


An dieser Grafik ist erkennbar, dass die Verkehrsmittelwahl bis auf eine Ausnahme sowohl im Sommer als auch im Winter ähnliche Nutzungsmuster aufweist. Die meisten Menschen bewegen sich, wie schon erwähnt, überwiegend zu Fuß oder mit dem

Auto fort. Im Winter verzichtet rund die Hälfte der Nutzer auf ihr Fahrrad, während die Nutzung des ÖPNV über das Jahr gesehen gleichbleibend bei einem Anteil der Befragten von etwa 25 – 26 % liegt. Unter Sonstiges fallen „Rollstuhl“, „E-Roller“ und „Pedal-Leg“.

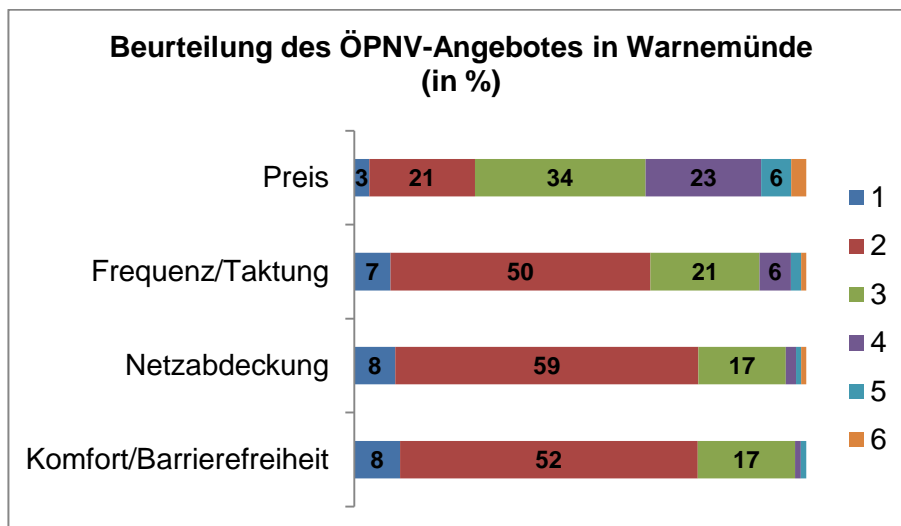
Auch was die Häufigkeit anbelangt, ist die ÖPNV-Nutzung im Sommer und Winter weitestgehend gleichbleibend. Rund 70 % der Befragten nutzen den ÖPNV im Sommer gar nicht oder nur sporadisch, während der Anteil im Winter um ein paar Prozente höher liegt.

**Abb. 7: Häufigkeit der ÖPNV-Nutzung (in %) (n=107 = 100%) (Frage 21+22)**



Trotz der vergleichsweise geringen Nutzung des ÖPNV bewerten viele der Befragten, die den ÖPNV nutzen, aber auch diejenigen, die den ÖPNV nicht nutzen, die Taktung, die Netzabdeckung und die Barrierefreiheit mit der Note gut. Der Preis wird hingegen überwiegend als lediglich befriedigend eingestuft.

**Abb. 8: Beurteilung des ÖPNV-Angebotes in Warnemünde (Schulnoten 1 bis 6) (in %) (n=107 = 100 %) (Frage 21+22)**

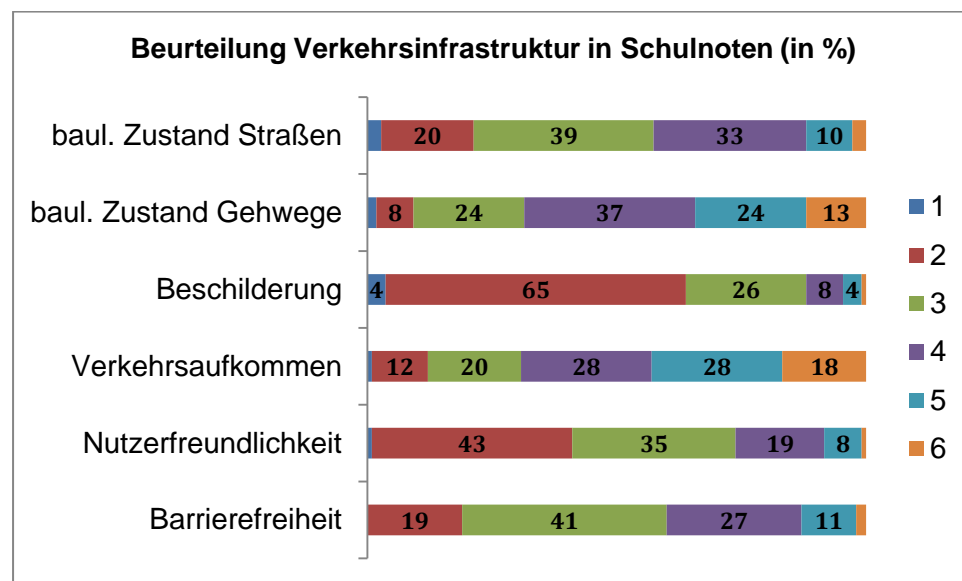


Einige der Befragten sehen, auch wenn die Beurteilung des ÖPNV-Angebotes überwiegend positiv ausfällt, durchaus Optimierungsbedarf und dies betrifft die ungenügenden Busverbindungen sowie die schlechten Anbindungen durch den ÖPNV, wie z.B. eine durchgehende Busverbindung nach Lütten Klein (Rostock).

Eine Verbesserung der Busverbindungen (wie sie geplant sind) könnte zu einer Erhöhung der Nutzungsintensität des ÖPNV führen, es könnte aber auch vor allem insgesamt zu einer stärkeren Verkehrsentslastung des zentralen Bereiches von Warnemünde sowie insgesamt zu einer Entspannung der Verkehrssituation beitragen.

In Bezug auf die vorhandene Verkehrsinfrastruktur sowohl im nahen als auch im weiteren Umfeld wurde der bauliche Zustand der Straßen und Gehwege, die Beschilderung, das Verkehrsaufkommen, die Nutzerfreundlichkeit und die Barrierefreiheit abgefragt und durch die befragten Bewohnerinnen und Bewohner bewertet.

**Abb. 9: Beurteilung der Verkehrsinfrastruktur in Warnemünde (Schulnoten 1 bis 6) (in %) (n=107 = 100%) (Frage 19)**



Die vorherige grafische Darstellung (Abb. 9) unterstützt weitestgehend die Aussagen, die den Handlungsbedarf betreffen.

Der bauliche Zustand der Straßen und Gehwege und die Barrierefreiheit werden überwiegend als befriedigend bis ausreichend, d.h. in Schulnoten 3 bis 4 bewertet, ähnlich wie auch schon im ersten Teil „Wohnzufriedenheit“ ermittelt wurde. Der Zustand der Gehwege in Warnemünde wird jedoch von deutlich mehr als ein Drittel als mangelhaft bis unbefriedigend, d.h. in Schulnoten 5 bis 6 beurteilt, was eigentlich einem dringenden Handlungsbedarf gleichkommt.

Der Handlungsbedarf, der eine Ausbesserung der Straßen und Gehwege erfordert, begründet sich u.a. aus dem Herausragen von Baumwurzeln, aus maroden Oberflä-



chenbelegen, aus Schlaglöchern etc.; insgesamt sind die Oberflächen in einem z.T. sehr schlechten Zustand.

Durch diese Beeinträchtigung ist die ohnehin mangelhafte bis schlechte Barrierefreiheit entlang der Gehwege und Straßenübergänge aufgrund des Belages, fehlender Springinseln oder abgesenkter Bordsteine erheblich eingeschränkt.

In die schlechte Beurteilung der Straßen und Gehwege fallen auch die Fahrradwege. Eine klare Definition und Kennzeichnung der Radwege und eine damit einhergehende Trennung von Fuß- und Radwegen bzw. eindeutiger Straßenmarkierungen ist vielen ein weiteres wichtiges Anliegen bzw. ein dringlicher Handlungsbedarf.

Weiter wurde in Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur und die Verkehrssituation in Warnemünde beanstandet: Oftmals sind die Straßen durch ihre enge Beschaffenheit unübersichtlich, weswegen eine Einbahnstraßenregelung vor allem im Bereich der Dänischen Straße gefordert wird, um auch eine Entlastung der Parksituation herbeizuführen. Dieser Wunsch geht mit dem nach einer klareren Verkehrsführung einher.

Darüber hinaus äußerten fast alle Befragten nicht nur für ihr Quartier sondern für Warnemünde insgesamt den Wunsch nach einer Verringerung des Verkehrsaufkommens. Dieses Ergebnis wird durch die vorherige Grafik auch bestätigt, in der das Verkehrsaufkommen von mehr als Zweidrittel der Befragten als mangelhaft bis schlecht (Schulnoten 4 bis 6) bewertet wurde. Eine Verringerung könnte z. B. durch eine Optimierung des ÖPNV-Angebots herbeigeführt werden, durch eine Verringerung des Parksuchverkehrs sowie durch klare Beschränkungen der Ortseinfahrt.

Als wichtiger Handlungsbedarf fließt immer wieder das Thema „Parken“ in die Diskussion. Dieser Aspekt lässt sich auch auf den ganzen Ortsteil beziehen und nicht nur auf das Quartier „Rund um die Dänische Straße“.

Bedarf besteht aus Sicht der Befragten vor allem in der Schaffung von mehr und ausreichend Parkraum sowohl für Anwohner und ihre Besucher als auch für Gäste, wobei der Parkraum für die letztgenannten Gruppen vornehmlich am Ortseingang Warnemündes gesehen wird. Innerorts sollte das Parken nur für Anwohner und etwaige Besucher gestattet werden. Viele der Befragten sprachen sich auch dafür aus, den Verkehr insgesamt aus dem Zentrum herauszuhalten.

Die Beurteilung der eigenen Wohn- und Lebenssituation der Befragten resultiert auch aus der Zufriedenheit mit dem Quartier, d.h. also auch aus der einbeziehenden Betrachtung des weiteren Wohnumfelds. Dadurch, dass ein Großteil der Befragten sich überwiegend innerhalb des Quartiers und Warnemündes bewegt und regelmäßigen Kontakt zu seiner Nachbarschaft hat sowie auch an den Veranstaltungen in Warnemünde partizipiert, wird häufig über die Beurteilung der lokalen Situation diskutiert.

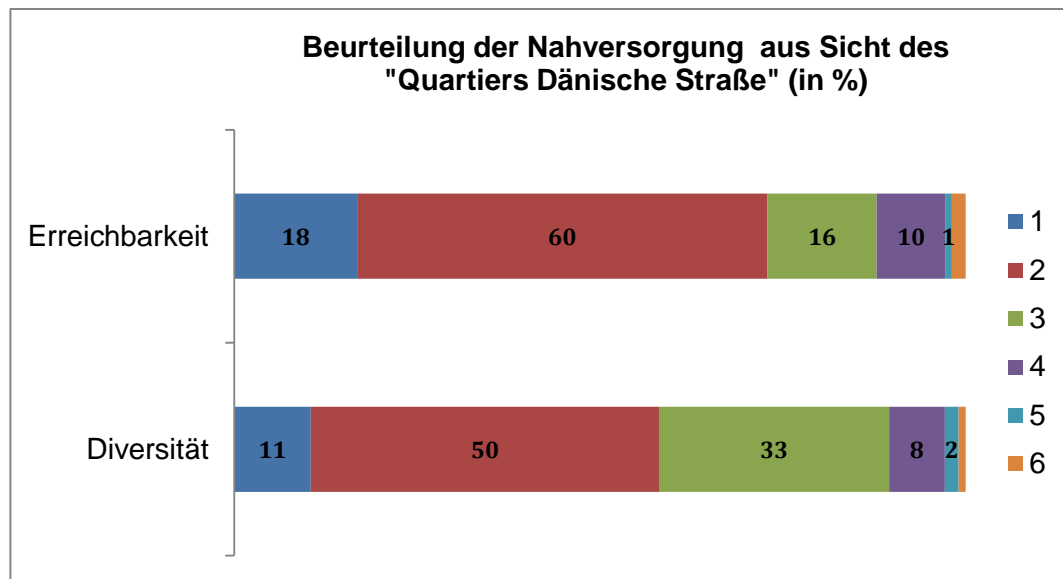
Dies betrifft derzeit vornehmlich die Verkehrsinfrastruktur und -situation, die in vielerlei Belangen verbesserungswürdig ist. Hierbei sind vor allem zu nennen:

1. die Ausbesserung von Gehwegen und Straßen,
2. die deutliche Senkung des Verkehrsaufkommens und
3. die Entspannung der Parkplatzsituation sowohl für Anwohner als auch für Gäste.

## V. Perspektive Ortsteilentwicklung

Der dritte Teil der QZA behandelt die Ebene Ortsteil, der die Themen Nahversorgung und Freizeitangebot beleuchtet.

**Abb. 9: Beurteilung der Nahversorgung aus Sicht des Quartiers „Rund um die Dänische Straße“ in Bezug auf Erreichbarkeit und Vielfalt des Angebotes (Schulnoten 1 bis 6) (in %) (n=107 = 100 %) (Frage 25)**



Der Aspekt der „Nahversorgung“ umfasst in diesem Kontext Güter und Dienstleistungen des alltäglichen Bedarfs wie Supermarkt, Kiosk, Drogerie, Friseur, Ärzte, etc.

Unter Erreichbarkeit werden die Entfernung und Abdeckung gefasst, während mit der Diversität auch die Vollständigkeit des Angebots in Bezug auf die Nachfrage nach Sortimenten des täglichen Bedarfs gemeint ist.

Wie die Grafik zeigt, beurteilen jeweils mehr als Zweidrittel der Befragten die Erreichbarkeit und knapp 60 % die Diversität des Angebots als „gut“ bis „sehr gut“.

In der direkten Nachfrage fällt das Urteil jedoch etwas differenzierter aus, insbesondere bei den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern aber auch bei alleinerziehenden Müttern. Der ehemalige PENNY-Markt in der Rostocker Straße stellte eine wohnungsnaher Einkaufsmöglichkeit und damit einen wichtigen Faktor der Wohnqualität im Bereich Dänischer Straße dar, dessen Wegfall durch den zentralen Einkaufsbereich an der Lortzingstraße (ca. 500 bis 600 Meter) nicht kompensiert wird. Besonders für Ältere sind die dortigen Märkte REWE und ALDI schwerlich zu erreichen. Um dieser Situation entgegenzuwirken bzw. einen Beitrag zur Wohn- und Quartierszufriedenheit vor allem bei den älteren Bewohnerinnen und Bewohnern zu erreichen, wäre z.B. ein Lebensmittel-Bringservice sehr erstrebenswert.

Abgesehen davon ist es vielen Befragten ein großes Anliegen, sowohl einen neuen Lebensmitteldiscounter als auch einen weiteren Supermarkt neben dem EDEKA am Kirchenplatz zu haben, da letzterer als zu viel klein bewertet wird und vor allem in

den Sommermonaten durch Urlauber und Kreuzfahrtgäste schnell an seine Kapazitätsgrenze stößt.

Eine zusätzliche, wohnungsnahe Drogerie würde von rd. 65 % der Befragten begrüßt werden. Darüber hinaus wird bezüglich der Angebotsstruktur der Wunsch nach mehr Vielfalt geäußert im Hinblick auf Kurzwaren, einen Handarbeitsladen, einen Elektrohändler und ein Textilgeschäft mit moderaten Preisen. Dabei soll aber auch auf Individualität und angenehme Gestaltung geachtet werden.

Insgesamt ist zum Punkt Nahversorgung festzuhalten, dass Diversität und wohnungsnahe Abdeckung der Nahversorgung nur mit Einschränkungen als gut zu betrachten und durchaus optimierbar sind.

### **Kultur, Freizeit**

Hier wurde gefragt, welche Angebote aus dem Bereich Kultur und Freizeit regelmäßig genutzt werden und wo ein Aufwertungsbedarf besteht. (Fragen 27 + 28)

Unter dieses Themengebiet fallen Gastronomie, Sport- und Vereinsleben, kulturelle Veranstaltungen wie Theater, Kino und Konzerte sowie Angebote der Naherholung wie Parks, öffentliche Freiflächen, Strand und sonstige Aktivitäten.

Die meisten Teilnehmer nutzen die oben genannten Angebote regelmäßig, vor allem die Angebote der Freizeit- und Naherholung. In diesem Bereich besteht jedoch auch aus Sicht der befragten Bewohnerinnen und Bewohner noch ein deutliches Aufwertungspotenzial, welches insbesondere in der Vergrößerung, Erweiterung und Verschönerung der Spielplätze für unterschiedliche Altersgruppen liegt, in einer qualifizierten Steigerung der Angebote im Kurhaus und/oder im Kurgarten sowie mehr Sitzgelegenheiten im öffentlichen Raum, der in punkto Pflege und Gestaltung der Grün- und Freiflächen vor allem im Nahbereich der Dänischen Straße noch verbesserungswürdig ist.

Vor allem wird von den Befragten ein besonderes Augenmerk auf die Sauberkeit und Pflege der Parks und des Strandes gelegt, wo vor allem für ein Seebad ein besonders Aufwertungspotenzial besteht. Der Strand ist auch ein wichtiger Bestandteil des öffentlichen Lebens für die Warnemünder Bürgerinnen und Bürger. Er dient aus Sicht der Befragten nicht nur zur Erholung und wohnungsnahen Entspannung, sondern er bietet auch eine Fläche und Angebote für Freizeitangebote und Veranstaltungen. Die meisten der befragten Bewohnerinnen und Bewohner sprechen sich für eine Ausweitung der Strandnutzung aus, wie z. B. mehr Open-Air-Veranstaltungen (Konzerte, Freiluftkino, Partys).

Besonders im Bereich des Kino- und Theaterprogramms wird eine größere Vielfalt gefordert. Daneben wird sich auch eine Angebotssteigerung im Kurhaus/-garten gewünscht, wie z. B. Tanzveranstaltungen sowohl für Jüngere als auch für Ältere.

Der Wunsch nach einer Angebotssteigerung lässt sich auch auf den Bereich des Sport- und Vereinswesens übertragen. Allgemein könnte ein vielfältigeres Sportangebot, insbesondere für Kinder und Jugendliche, Jungerwachsene und speziell für Frauen bestehen. Im Speziellen liegt ein besonderes Augenmerk auf einer öffentli-

chen Schwimmhalle (da die jetzige zu klein und unattraktiv ist), auf Angeboten für Yogakurse, von Fitnessangeboten, einem Indoor-Spielplatz und einem Skaterpark.

Von etwa einem Drittel der Befragten wird ebenfalls eine Angebotsintensivierung bzw. -differenzierung im Bereich der Gastronomie gesehen. Oftmals wird die Küche als zu teuer und qualitätsarm empfunden. Die Küche sei zu sehr auf die Touristen ausgelegt und es fehle an Individualität. In diesem Zusammenhang werden Qualitätsmängel im Service wahrgenommen, deren Ursprung oftmals in der Beschäftigung von Aushilfen anstelle von Fachpersonal gesehen wird.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass im Bereich der Nahversorgung ein besseres wohnungsnahes Angebot geschaffen werden sollte. Auch im Freizeit-, Kultur- und Gastronomiesektor wird sich eine Verbesserung gewünscht, d.h. in den Bereichen Gastronomie, Sport, Kultur und Naherholung sollte es eine Erhöhung der Diversität, der Familienfreundlichkeit der Angebote für Bewohner im Nahbereich der Wohngebiete sowie eine Qualifizierung des kulturellen und freizeitbezogenen als auch des kulinarischen Angebots geben.

## **VI. Fazit**

Im Rahmen der Quartierszufriedenheitsanalyse sollten die Konfliktfelder und Potenziale des Quartiers „Rund um die Dänische Straße“ beleuchtet werden, um neben der Gesamtbetrachtung Warnemündes einen kleinteiligen Einblick auf Quartiersebene zu erlangen. Dabei wurden, wie dargestellt, drei Ebenen betrachtet: die Wohnzufriedenheit in Bezug auf Wohnung, Gebäude, Außenhaus, die Quartierszufriedenheit im Hinblick auf das nähere und weitere Wohnumfeld sowie die Perspektive auf den gesamten Ortsteil Warnemünde mit seiner Infrastruktur und dessen Beurteilung.

Hierbei haben sich einige der Themenbereiche und Antworten überschritten, da einige davon nicht nur Bestandteil eines Schwerpunktthemas sind, sondern auch weil diese für die Befragten ebenfalls in Gänze zu ihrer Wohn- und Quartierszufriedenheit zu zählen sind, egal ob es sich um das unmittelbare oder das weitere Wohnumfeld handelt.

Entscheidend ist, dass kurz- bis mittelfristig eine Stabilität bezüglich der Wohn- und Sozialstruktur in diesem Quartier hergestellt wird, gerade vor dem Hintergrund eines sich abzeichnenden demografischen Wandels als auch eines potenziellen Verdrängungsprozesses durch Umwandlung von Wohnraum in Ferienwohnungen.

Konflikte werden auf der Ebene der Wohn- und Quartierszufriedenheit v.a. in der Verdrängung von Mietern durch Eigentümer und durch die Entstehung von Ferienwohnungen gesehen. Daneben ist auch das Verhältnis zwischen Dauerbewohnern und Feriengästen oftmals schwierig, da letztere sich häufig nicht einfügen und so für eine Beeinträchtigung des Wohnklimas sorgen.

Ein weiterer starker Kritikpunkt sind die steigenden Mieten im gesamten Quartier „Rund um die Dänische Straße“, die alteingesessene Mieter aus ihren Wohnungen verdrängen und den Zuzug junger Familien erheblich erschweren.

In diesem Kontext ist ein weiteres Problemfeld vor allem in Bezug auf die Vorkriegsbestände hervorzuheben, die bei einer Reihe der befragten Haushalte besonders für

Unmut sorgen und ihre Wohnsituation beeinträchtigen: die oftmals sanierungs- und modernisierungsbedürftigen Wohnhäuser, deren feuchte Keller sowie die mangelhaft isolierten und nicht altersgerechten Wohnungen. Gleichzeitig liegt in diesen für das Quartier „Rund um die Dänische Straße“ charakteristischen Wohnungsbestände auch ein Entwicklungspotenzial, da im Zuge der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten eine Bestandoptimierung bzw. Anpassung und der Wohnungen und der Wohngebäude an den Bedarf erreicht werden könnte.

Ähnlich verhält es sich im Bereich der abgefragten lokalen Verkehrssituation und -infrastruktur bezüglich der Parksituation und dem baulichen Zustand der Gehwege und Straßen.

Hier sind umfängliche und auch dringende Verbesserungen und Problemlösungen gefragt, um einerseits die Problemlagen im Quartier (und in gesamt Warnemünde) zu beseitigen, andererseits eine nachhaltige Entwicklung auf Quartiers- und Ortsteilebene zu ermöglichen.

Darüber hinaus liegen weitere Entwicklungspotenziale zur Verbesserung der Quartierzufriedenheit in der Verbesserung der Nahversorgung und in der Schaffung weiterer Angebote in den Bereichen Gastronomie, Kultur, Freizeit und Naherholung.

Die Ergebnisse der Quartierszufriedenheitsanalyse zeigen deutlich, wie wichtig die Quartiersbetrachtung zur Unterlegung und Konkretisierung der Entwicklungslinien für die Strukturentwicklung Warnemündes ist, und dass eine Einbeziehung der Quartiersebene und dabei die Sicht der Bewohnerinnen und Bewohner zwar kleinteilige Problem- und Konfliktlagen aufzeigen, diese aber äußerst hilfreich sind zur Lokalisierung und Verankerung von Handlungsmaßnahmen.

Umgekehrt erschließen diese konkreten Hinweise und Informationen auf Quartiers-ebene eine Reihe von lokalen Entwicklungs- und Verbesserungsansätze zur Stärkung, Weiterentwicklung und Verbesserung der jeweiligen Quartiere und Nachbarschaften. In der Summe tragen sie wesentlich zur Abrundung und Spezifizierung der Handlungsansätze für die Strukturentwicklung Warnemündes bei.

Abschließend ist ferner hervorzuheben, dass eine Quartiersanalyse - und das hat die QZA „Rund um die Dänische Straße“ bestätigt - ein sehr gutes und hilfreiches Instrument der direkten Bürgerbeteiligung darstellt, die nicht nur in Warnemünde fortgeführt werden sollte.