

# Kurz- und Abschlussbericht der Quartiersanalyse „Hafen-Südost“



<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Quartiersabgrenzung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Kurzfassung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Analyse des Quartiers „Hafen-Südost“</b>	<b>9</b>
4.1	Demografischer Wandel	9
4.2	Beschäftigungsdaten	11
4.3	Gebäude- und Wohnungsbestand	11
4.4	Vermietungssituation und Mietpreise	14
4.5	Soziale Infrastruktur	15
4.6	Lokale Ökonomie	17
4.7	Verkehr	18
4.8	Wohnumfeld	20
4.9	Sicherheit	22
4.10	Zivilgesellschaft	23
4.11	Image	25
4.12	Strategische Stadtentwicklung	26
<b>5</b>	<b>Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Handlungsoptionen und Handlungsfelder</b>	<b>29</b>
6.1	Wohnungsbestand/Wohnen	29
6.2	Wohnumfeld	29
6.3	Verkehr	29
6.4	Zivilgesellschaft	30
6.5	Soziale Infrastruktur	30
6.6	Einzelhandel/Gewerbe	30
6.7	Sicherheit	30
6.8	Image	31
6.9	Strategische Stadtentwicklung	31
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkung</b>	<b>31</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen</b>	<b>31</b>

# 1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnen und Stadterneuerung hat im Frühjahr 2017 damit begonnen, das Quartier „Hafen-Südost“ zu analysieren. Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen Mallinckrodtstraße und Hauptbahnhof sowie Blücherpark und Uhland- bzw. Kurfürstenstraße. Es entspricht dem Statistischen Unterbezirk „Hafen-Südost“ (UBZ 043) im Stadtbezirk Innenstadt-Nord. Der Stadtbezirk zählt zu einem der 13 im Rahmen des Aktionsplans „Soziale Stadt Dortmund“ ermittelten Aktionsräume, ist Bestandteil des Programmgebietes „Soziale Stadt NRW – Dortmund-Nordstadt“ und der Gebietskulisse des Projekts „Dortmund blickt nordwärts“.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie zunächst eine Kurzfassung und anschließend einen ausführlichen Bericht über die Ergebnisse der Quartiersanalyse.

Die Analyse umfasst die Erhebung kleinräumiger Daten und Fakten, ExpertInneninterviews<sup>1</sup> und eine von der dortmunder**statistik** der Stadt Dortmund mit 3.080 Personen durchgeführte BewohnerInnenbefragung<sup>2</sup>. Zudem wurden die privaten ImmobilieneigentümerInnen<sup>3</sup> ebenfalls schriftlich befragt.

Als Ergebnis der Untersuchung werden insbesondere Stärken und Entwicklungspotentiale innerhalb des Wohnquartiers aufgezeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen dargestellt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Wohnquartier zukunftsfähig zu gestalten.

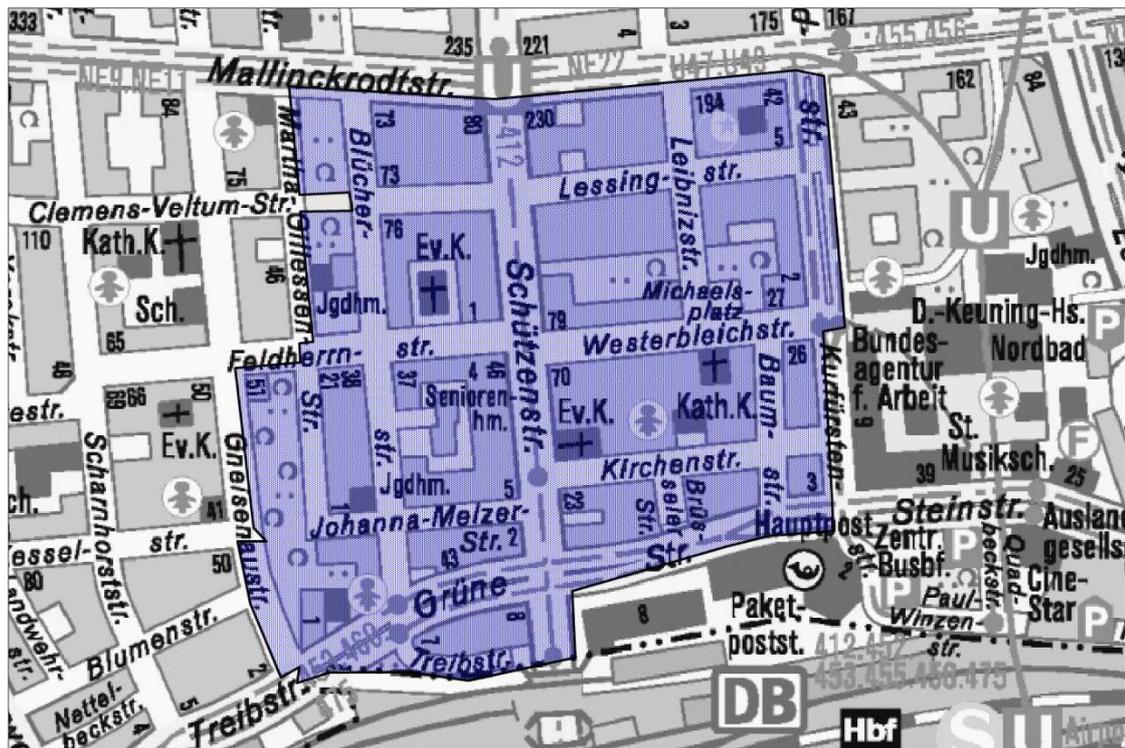
Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2016.

Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Dortmund, im Oktober 2017

- 
- <sup>1</sup> Für die aktuelle Analyse wurden ExpertInnen aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Polizei, Schule, Kirche, Jugend und Soziales, Wohnungswirtschaft und lokale Akteure interviewt.
  - <sup>2</sup> Die Befragung der BewohnerInnen erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Es wurden 3.080 Personen, die 16 Jahre und älter waren, angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei 23,4 %.
  - <sup>3</sup> Es wurden 588 private EigentümerInnen ebenfalls mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Die Rücklaufquote lag bei 33 %.

## 2 Quartiersabgrenzung



Quelle: Stadt Dortmund, eigene Darstellung

Das Quartier umfasst 437 Gebäude, davon 405 Wohngebäude mit 3.185 Wohnungen. Diese befinden sich weitgehend in Privatbesitz. Die Wohnungsunternehmen Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21), LEG Wohnen NRW GmbH (LEG), Spar- und Bauverein e. G. (Spar- und Bauverein) sowie Vonovia SE (Vonovia) haben jeweils nur sehr wenige Wohnungen.

Zum 31.12.2016 leben im Untersuchungsgebiet 5.523 Menschen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier:

- Baumstraße 17 - 39, 18 - 42
- Blücherstraße 1 - 73, 25a, 27a, 16 - 38, 50
- Brüsseler Straße 1 - 7, 2 - 6
- Feldherrnstraße 1 - 15, 4 - 30
- Gneisenaustraße 1, 3, 7a
- Grüne Straße 3 - 43, 32 - 50
- Johanna-Melzer-Straße 2 - 32, 5 - 31, 11a
- Kirchenstraße 1 - 31, 25a, 6 - 38, 12a
- Kurfürstenstraße 16 - 42
- Leibnizstraße 2 - 32, 8a, 9 - 35
- Lessingstraße 2 - 76, 54a, 5 - 73, 35a
- Mallinckrodtstraße 180 - 252, 186a, 210a
- Martha-Gillessen-Straße 1 - 31
- Schützenstraße 2 - 82, 46a, 74a, 17 - 83, 61a
- Treibstraße 37, 65 - 71
- Umlandstraße 2 - 42
- Westerbleichstraße 26 - 70, 46a, 62a, 27 - 33, 33a, 51 - 79

### 3 Kurzfassung

#### Grunddaten (Stand 31.12.2016)

	Hafen-Südost (UBZ 043)	
• Wohngebäude	405	
• Wohnungen	3.185	
• BewohnerInnen	5.523	

	Hafen-Südost in %	Gesamtstadt in %
• Struktureller Leerstand <sup>4</sup>	2,3	1,7
• Bevölkerungszuwachs im Zeitraum 2011 - 2016	5,8	4,0
• Ausländeranteil <sup>5</sup>	42,8	17,3
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund <sup>6</sup>	18,7	17,3
• Arbeitslosenquote	19,5	11,1

#### Quartiersrelevante Daten

- Überwiegend Blockrandbebauung mit 4 bis 5 Geschossen und teilweise Gründerzeit-/Ziegelschmuckfassaden
- Überwiegend 2- und 3-Raum-Wohnungen
- Die Nettokaltmiete beträgt durchschnittlich 5 bis 6 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 % aller Wohnungen unterliegen öffentlich-rechtlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Der Gebäudebestand befindet sich überwiegend im Besitz privater EigentümerInnen
- An rund 52 % der Gebäude befinden sich kleinere und größere Schmierereien oder Graffiti

<sup>4</sup> Die Methodik zur Berechnung der Leerstandsquote hat sich geändert. Als struktureller Leerstand gilt jeder Leerstand, bei dem die Wohnung länger als 6 Monate leer steht. Ergebnisse beziehen sich auf vorläufige Daten zum Wohnungsbestand 2015.

<sup>5/6</sup> Das Ergebnis bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2015. Aktuelle Daten lagen bis zum Abschluss der Analyse nicht vor.

## **Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung**

- Durchschnittliche Wohnzufriedenheit, hohe Wegzugsabsicht:
  - 75 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl
  - 58 % leben gern im Quartier
  - 35 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
  - Preisgünstige Wohnung
  - Familiäre Gründe
  - ÖPNV-/Verkehrsanbindung
- 90 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Mehr Sauberkeit, weniger Vermüllung
  - Sicherheit/Polizeipräsenz/weniger Kriminalität
  - Parkraum/Verkehrsberuhigung/Ahndung von Verkehrsvergehen
- 268 (43 %) BewohnerInnen sind bereit, sich im Quartier zu engagieren

## **Wichtige Ergebnisse der Befragung der privaten EigentümerInnen**

- 92 % haben keinen Leerstand in ihrer Immobilie
- 81 % halten ihre Immobilie für „gut vermietbar“
- 62 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilie selbst
- Folgende Eigentumsverhältnisse werden angegeben:
  - 50 % EinzeleigentümerInnen
  - 40 % Eigentumswohnungen
  - 9 % Erbengemeinschaft
  - 1 % keine Angaben
- EigentümerInnen wohnen zu
  - 22 % selbst in ihrer angegebenen Immobilie
  - 3 % in einer anderen Immobilie in der Nordstadt
  - 45 % in einem anderen Stadtteil bzw. in einer unmittelbar angrenzenden Stadt
  - 30 % in einer anderen Region
- Beratungsbedarf besteht bei den Befragten zu folgenden Themen:
  - Finanzielle Förderung für allgemeine Modernisierung und Sanierung
  - Finanzielle Förderung für energetische Modernisierung und Sanierung
  - Gestaltung von Innenhöfen, Gärten, o. ä.

## Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Beratungs- und Förderangebot für private EigentümerInnen durch das Quartiersmanagement (Team Immobilien)
- Konsequente und zeitnahe Beseitigung von Graffiti und Schmierereien
- Weiterführen der konsequenten Maßnahmen von Polizei und Ordnungsamt gegen Ordnungswidrigkeiten und Drogenhandel
- Lösungsansätze für eine Verbesserung der Müllsituation an öffentlichen Standorten entwickeln
- Weitere Verbesserung der nachbarschaftlichen Beziehungen durch kleinräumige Veranstaltungen mit niederschweligen Angeboten
- Quartiersfonds intensiver nutzen
- Versorgungsquote bei Kitas und Grundschule erreichen
- Leerstehende Gewerbeeinheiten umnutzen oder entwickeln, z. B. Umbau zu Wohnraum
- Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt NRW – Dortmund-Nordstadt als Grundlage“ für eine neue Förderung durch Land, Bund und EU

## Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Fußläufige Erreichbarkeit der Dortmunder City
- Gute Nahversorgung, einschließlich Wochenmarkt
- Kultur- und Freizeitangebote
- Naherholungsmöglichkeiten (Parks, Spielplätze, Nähe zum Wasser)
- Vielfältige soziale Infrastruktur
- Viele sehr gute Integrationsangebote
- Internationale Vielfalt
- Günstiges Mietniveau
- geringer struktureller Leerstand
- Nachbarschaftliches Klima
- Hohes Engagement
- Gute Vermietbarkeit laut EigentümerInnen
- Starke Schlüsselakteure
- Breit aufgestellte Vereinslandschaft
- Studierende/Starterhaushalte
- Positive Wanderungs- und Geburtenbilanz
- Branding „Echt Nordstadt“

### Schwächen

- Parkraumprobleme
- Hohe Verkehrsbelastung Schützenstraße
- Geringer Anteil barrierefreier Ladenlokale
- Hoher Anteil Transferleistungsempfänger
- Punktuell Immobilien mit erheblichem Sanierungsstau
- Gestaltungs- und Funktionsmängel im öffentlichen Raum
  - Straßen/Geh-/Radwege
  - Barrierefreiheit
  - Graffiti-Schmierereien
  - Ungestaltete/ungenutzte Grünflächen
  - Müll
- Zu wenig Kita- und Grundschulplätze
- Keine öffentlichen Toiletten

### Chancen

- Stadterneuerungsgebiet/Integriertes Handlungskonzept
- Sanierungsgebiet
- Beratungspotential für EinzeligentümerInnen
- Entwicklung von Baulücken
- Neubau Lessing-Grundschule
- Neubau und Erweiterung des ev. Familienzentrums Paulus
- Entwicklung Speicherstraße (Hafen)
- Verlegung des Zentralen-Omnibus-Bahnhofs
- Umplanung Hauptbahnhof Nordseite

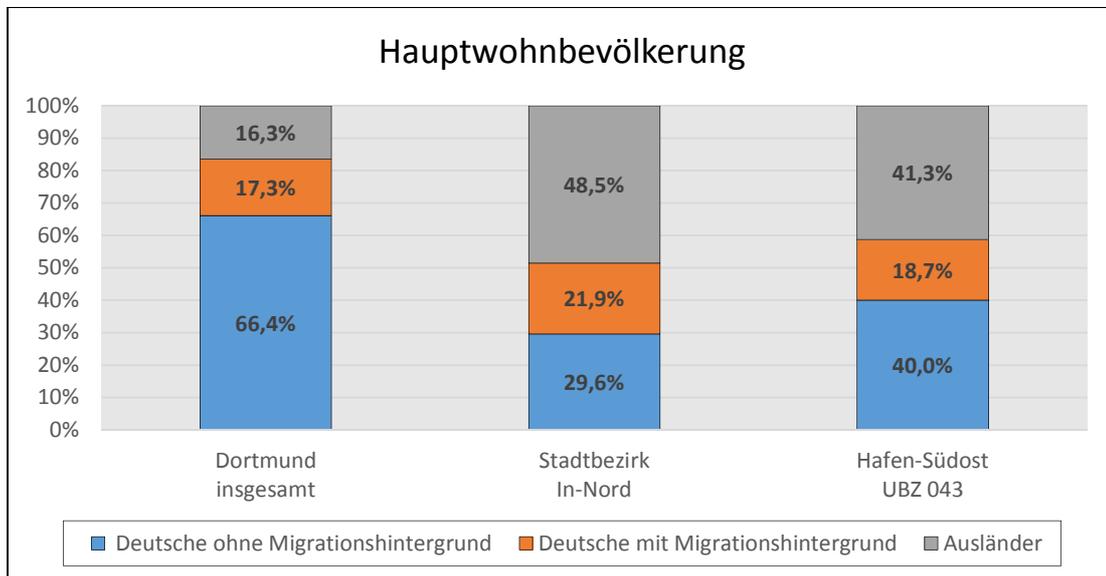
### Risiken

- Kaum barrierefreier Wohnraum
- Erschwerte Ansprache der privaten ImmobilieneigentümerInnen
- Außenimage
- Problemimmobilien
- Medienberichterstattung

## 4 Analyse des Quartiers „Hafen-Südost“

### 4.1 Demografischer Wandel

#### 4.1.1 Hauptwohnbevölkerung



Datenquelle: dortmunderstatistik der Stadt Dortmund

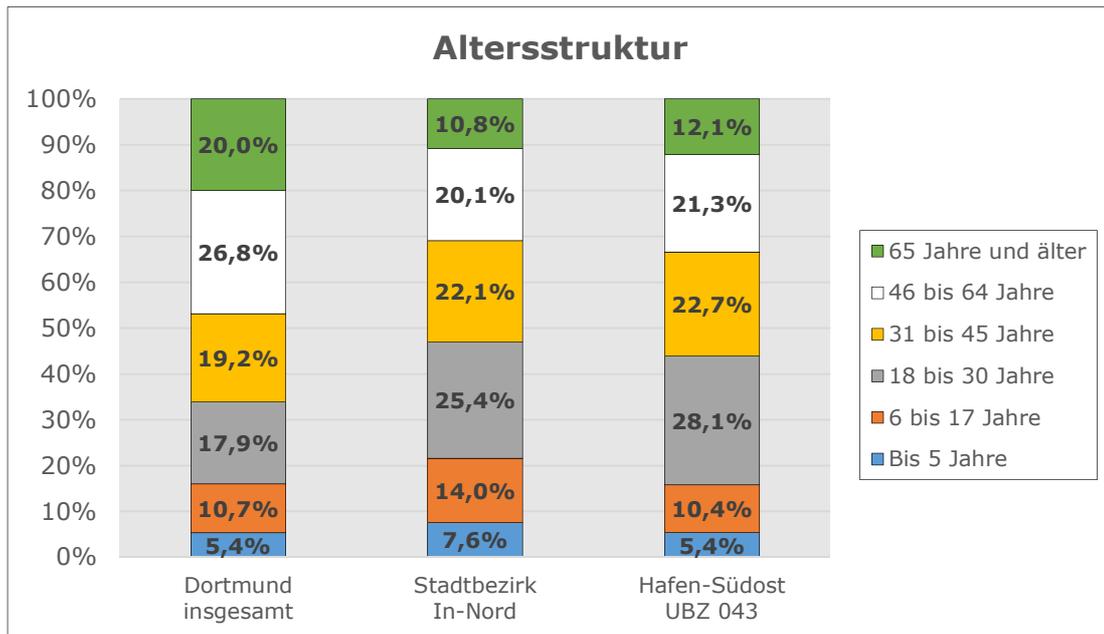
Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung<sup>7</sup> im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich wesentlich im Vergleich zum Stadtbezirk Innenstadt-Nord und auch zur Gesamtstadt. Die Zahl der Ausländer ist deutlich erhöht gegenüber der Gesamtstadt, aber niedriger als im Stadtbezirk. Der Anteil der Deutschen ohne Migrationshintergrund ist niedriger als im Stadtvergleich, aber höher als im Stadtbezirk. Die größte Gruppe der MigrantInnen bilden die griechischen, türkischen und italienischen BewohnerInnen.

Die Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet ist in der Zeit von 2011 bis 2016 um 5,8 % und gesamtstädtisch um 4,0 % gestiegen. Neben dem allgemeinen Wanderungszuwachs liegt ein Grund hierfür auch in der positiven Geburtenbilanz des Statistischen Unterbezirks.

Die ExpertInnen stellen fest, dass in kleinen Bereichen des Untersuchungsgebiets noch alteingesessene, gewachsene Nachbarschaften existieren. Überwiegend sind sie jedoch der Meinung, dass man sich kaum untereinander kennt. Die BewohnerInnen selbst bewerten das nachbarschaftliche Miteinander positiver (s. Kapitel 4.10).

<sup>7</sup> Das Ergebnis bezieht sich auf den Stichtag 31.12.2015. Aktuelle Daten lagen bis zum Abschluss der Analyse nicht vor.

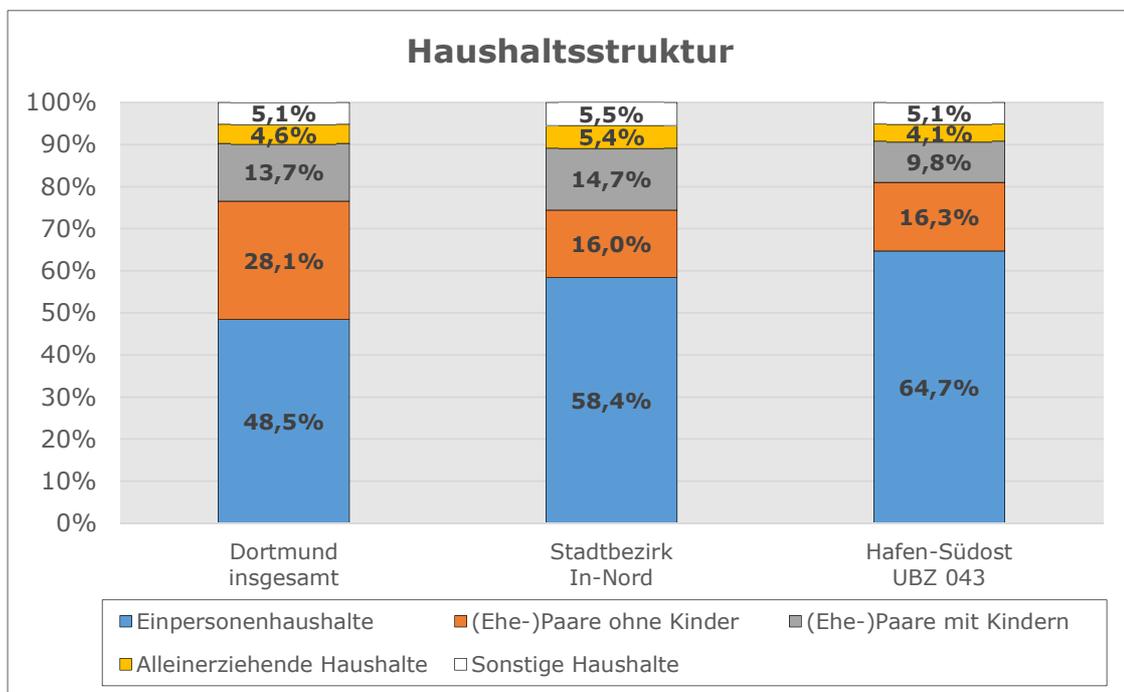
#### 4.1.2 Altersstruktur



Datenquelle: dortmunderstatistik der Stadt Dortmund

Die Altersstruktur des Quartiers entspricht weitgehend dem des Stadtbezirks. Nordstadt untypisch liegt die Zahl der 0- bis 17-Jährigen auf Stadtniveau. Im Vergleich zur Gesamtstadt und dem Stadtbezirk ist der Anteil der 18- bis 30-Jährigen sehr hoch. Ab der Gruppe der 46-Jährigen und Älteren sind die Werte deutlich unter den städtischen Werten. Es handelt sich somit, wie der gesamte Stadtbezirk, im Vergleich zur Gesamtstadt um ein eher junges Quartier.

#### 4.1.3 Haushaltsstruktur



Datenquelle: dortmunderstatistik der Stadt Dortmund

Die Haushaltsstruktur unterscheidet sich sowohl vom Stadtbezirk als auch von der Gesamtstadt. Fast zwei Drittel der Haushalte im Untersuchungsgebiet sind Einpersonenhaushalte. Dagegen liegt der Anteil der (Ehe-)Paare mit Kindern weit unter den Vergleichswerten des Stadtbezirks und der Gesamtstadt.

## **4.2 Beschäftigungsdaten**

Zum 31.12.2016 lagen die Arbeitslosenquote im UBZ 043 mit 19,5 % deutlich über dem Wert der Gesamtstadt von 11,1 % und der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 37,8 % unter dem städtischen Durchschnitt von 50,1 %.

## **4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand**

Das Quartier wird geprägt durch eine Blockrandbebauung mit 4 bis 5 Geschossen und teilweise Gründerzeit- bzw. Schmuckfassaden (17 %).

Rund 71 % der Wohnhäuser wurden in der Zeit von 1949 bis 1969 gebaut, 22 % vor dieser Zeit, nur 7 % entstanden nach 1990. Seit einigen Jahren gibt es in dem Quartier keine Neubautätigkeit mehr. Derzeit besteht für ein Haus eine Abrissverfügung mit Baugenehmigung. Allerdings ist im Analysezeitraum keine Tätigkeit erfolgt. Des Weiteren gibt es zwei Baulücken.

Der äußere Zustand der Wohngebäude ist eher heterogen. Laut Kartierung wurden 32 % der Fassaden als gut bewertet. 60 % sind in einem unauffälligen Zustand. Allerdings würde hier bei rund der Hälfte der Gebäude ein Anstrich erheblich zur Aufwertung beitragen. Bei 26 Gebäuden wurde ein Anstrich für dringend erforderlich gehalten, da diese sich teilweise noch im ursprünglichen Bauzustand befinden. 18 % der Gebäude verfügen über eine Wärmedämmung.

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes befindet sich in Privateigentum. Laut EigentümerInnenbefragung haben rund 65 % seit 1995 die Fenster ausgetauscht, 39 % das Dach und 31 % die Außenfassade gedämmt. Die Heizung wurde von 54 % der Befragten seit dem Jahr 2000 modernisiert. 57 % der Elektroleitungen und 67 % der Bäder wurden modernisiert. Nur 12 % haben noch keine Modernisierungen durchgeführt. Gründe hierfür waren vor allem, dass sie die Modernisierungen für nicht nötig halten, die Investitionen sich nicht rechnen oder die finanziellen Mittel fehlen.

Wohnungsunternehmen spielen nur eine untergeordnete Rolle im Untersuchungsgebiet. DOGEWO21 und LEG verfügen über jeweils 6 Häuser mit 53 bzw. 73 Wohneinheiten. Spar- und Bauverein und Vonovia haben je 3 Gebäude mit 23 bzw. 17 Wohnungen. Zum Bestand des Spar- und Bauvereins, der erst im Jahr 1981 erbaut wurde, gehören auch zwei Ladenlokale. Die DOGEWO21 hat alle Wohnungen mit Gasthermen ausgestattet und teilweise Dacherneuerungen durchgeführt. Die Bestände der Vonovia verfügen über eine Gaszentralheizung.



Quelle: Stadt Dortmund, Blücherstraße

Es gibt sieben eingetragene Baudenkmale. Diese setzen sich aus verschiedenen Gebäuden der evangelischen und der katholischen Kirche, dem Leo-Haus und einem Privathaus in der Johann-Melzer-Straße zusammen.

Mit Fördermitteln aus dem aktuellen Hof-, Fassaden und Lichtgestaltungsprogramm (seit November 2015) wurde im Untersuchungsgebiet bisher ein Objekt bezuschusst. Im Rahmen des vor einigen Jahren durch den Planerladen e. V. initiierten Kunstprojekts „Bilderflut“ wurden 4 gestaltet.



Quelle: Stadt Dortmund, Martha-Gillessen-Straße

Bei der Kartierung machen drei Viertel der Häuser einen gepflegten Eindruck. Die Eingangsbereiche sind überwiegend in Ordnung. 60 % der Häuser verfügen über Gegensprechanlagen. Nur ein Viertel hat eine Hausbeleuchtung. Aufgrund der Blockrandbebauung profitieren die Eingänge jedoch von der Straßenbeleuchtung.

In der Befragung geben 91 % der EigentümerInnen an, dass ihre eigenen Immobilien in einem guten Zustand sind. Dass die Gebäude und Wohnungen allgemein im Quartier in einem überwiegend guten Zustand sind, nehmen nur 28 % der Befragten wahr, unentschlossen (teils/teils) sind 55 %.

Die ExpertInnen loben die vielen schön gestalteten Fassaden. Sie sehen jedoch bei einigen Einzelimmobilien dringenden Handlungsbedarf. Zudem fordern sie konsequenten Einsatz zur dauerhaften Entfernung von Graffiti und Schmierereien. Bei der Kartierung wurde festgestellt, dass 52 % der Gebäude beschmiert sind, 29 % haben kleinere und 23 % größere Schmierereien bzw. Graffiti.



Quelle: Stadt Dortmund, Johanna-Melzer-Straße und Leibnizstraße

Es gibt insgesamt sieben komplett leer stehende Gebäude mit starkem Sanierungsbedarf und acht weitere Häuser mit diversen auffälligen Problemlagen. Um Immobilien mit besonderen Problemlagen zu ermitteln, zu kontrollieren sowie gegen die Verwahrlosung von Wohnraum konsequent vorzugehen, haben sich eine Vielzahl von städtischen Fachämtern zum Arbeitskreis Problemimmobilien zusammengeschlossen.

Barrierefrei zugänglich sind nur 19 % (78) der Wohnhäuser. Bei Betrachtung des überwiegenden Baualters ist dies jedoch nicht untypisch. Außerdem endet die Barrierefreiheit häufig auch bereits hinter der Haustür durch Stufen zum Hochparterre. 29 % der befragten BewohnerInnen geben an, einen barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung zu haben.

Bei der BewohnerInnenbefragung halten nur 18 % der Befragten ihre Wohnung für senioren- bzw. behindertene geeignet. Bemängelt werden vor allem „zu viele Treppen“, „Bäder“ oder allgemein „nicht barrierefrei/rollstuhlgerecht“.

Eine Möglichkeit, Barrierefreiheit durch den nachträglichen Anbau von Rampen oder Aufzügen herzustellen, gibt es eher nicht. Die befragten EigentümerInnen geben auch nur nachrangig einen Unterstützungs- bzw. Beratungsbedarf zum Thema „Herstellung von Barrierefreiheit“ und „altersgerechter Umbau“ an.

ExpertInnen halten das Quartier eher geeignet für Studierende und Starterhaushalte, aber auch für Familien. Die Alters- (s. Kapitel 4.1.2) und Haushaltsstruktur (s. Kapitel 4.1.3) spricht ebenfalls dafür.

Von den ehemals 700 geförderten Wohnungen unterliegen derzeit noch 72 Wohnungen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Wie sich aus den Befragungen der EigentümerInnen und BewohnerInnen ergibt, haben die Wohnungen überwiegend 1 bis 3 Räume und sind nur selten größer als 70 m<sup>2</sup>. Die Wohnungsunternehmen machen ähnliche Angaben.

In der BewohnerInnenbefragung halten 58 % der Befragten die Wohnungen für familieneeignet. Bemängelt wird überwiegend die geringe Wohnungsgröße. Allerdings schätzen die Mieter der LEG überdurchschnittlich häufig ihre Wohnungen als familiengerecht ein.

Von den BewohnerInnen fühlen sich 75 % in ihren Wohnungen wohl. Im Vergleich zu anderen BewohnerInnenbefragungen ist dies ein durchschnittlicher Wert. Mit der Wohnfläche und der Anzahl der Räume sind jeweils drei Viertel zufrieden. Befragte aus Haushalten mit Kindern geben eher an, sich weniger wohl zu fühlen.

Der überwiegende Teil der Müllstandorte ist nicht einsehbar, die sichtbaren sind größtenteils in einem ordentlichen Zustand. Verschmutzte Eingangsbereiche fallen hier und da auf.

In der BewohnerInnenbefragung geben 62 % an, einen Zugang zu einem Innenhof bzw. einem Garten/einer Grünfläche zu haben. Mit der Gestaltung sind 47 % der Befragten zufrieden. Innenhöfe werden vorrangig zum Parken (Garagen), zur Erholung, zum Wäschetrocknen und als Mietergarten genutzt. Laut EigentümerInnenbefragung haben 80 % der Immobilien Freiflächen (im Innenbereich) am Haus.

Aus den in der EigentümerInnenbefragung gemachten Angaben geht hervor, dass ein Viertel in ihrer Immobilie im Quartier oder woanders in der Nordstadt leben. Dies lässt auf eine starke Identifikation mit dem Quartier und dem Stadtteil schließen. 45 % leben in Dortmund oder einer angrenzenden Stadt.

#### **4.4 Vermietungssituation und Mietpreise**

Die strukturelle Leerstandsquote<sup>8</sup> liegt mit 2,3 % knapp über dem städtischen Durchschnittswert von 1,7 %.

Bei der EigentümerInnenbefragung geben 92 % an, keinen Leerstand zu haben. 81 % halten ihre Wohnungen für gut vermietbar. Neuvermietungen erfolgen über Internetanzeigen und Empfehlungen. 62 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilien selbst.

Aus der BewohnerInnenbefragung geht hervor, dass 35 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen. Dies ist im Vergleich zu bisherigen Befragungen ein überdurchschnittlich hoher Wert (Quartiersvergleich 29 %), vergleicht man jedoch mit Befragungen in der Nordstadt, ist dies unterdurchschnittlich (Nordstadtvergleich 50 %). Wegzugsabsichten geben vornehmlich Personen im Alter zwischen 18 bis 30 Jahre an. Dieser Trend ist jedoch plausibel und lebenszyklisch bedingt.

Auf die Frage nach dem Zuzugsgrund wird an erster Stelle „preisgünstige Wohnung“ von den BewohnerInnen genannt.

Die Nettokaltmiete beträgt laut Mitteilung der Wohnungsunternehmen durchschnittlich 4,90 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. In der EigentümerInnenbefragung geben

---

<sup>8</sup> Die Methodik zur Berechnung der Leerstandsquote hat sich geändert. Als struktureller Leerstand gilt jeder Leerstand, bei dem die Wohnung länger als 6 Monate leer steht. Ergebnisse beziehen sich auf vorläufige Daten zum Wohnungsbestand 2015.

33 % der Befragten einen Mietpreis zwischen 4 und 5 €/m<sup>2</sup>, knapp die Hälfte zwischen 5 und 6 €/m<sup>2</sup> netto kalt an.

Für den frei finanzierten Wohnungsbau im Untersuchungsgebiet bietet die empirica Preisdatenbank<sup>9</sup> weitere Informationen. Hier wurde ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis (netto kalt) für den UBZ 043 im Zeitraum 2015/2016 von 5,84 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Zu beachten ist, dass es sich hier um Neuvermietungspreise handelt. Bestandsmieten fließen in diese Auswertung nicht ein. Das Mietniveau liegt in diesem UBZ unter dem städtischen Durchschnitt von 6,33 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist noch als günstig zu beurteilen. Die Mietsteigerung im Zeitraum von 2012 bis 2016 fällt mit 0,81 €/m<sup>2</sup> niedriger aus als in der Gesamtstadt mit 0,95 €/m<sup>2</sup>.

Rund 31 % der volljährigen BewohnerInnen wohnen zehn Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Dieser Wert entspricht dem des Stadtbezirks Innenstadt-Nord, liegt jedoch deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 46 %.

Die Befragungen ergeben, dass 89 % der EigentümerInnen mit ihren MieterInnen und 79 % der BewohnerInnen mit ihrem/ihrer VermieterIn (sehr) zufrieden sind.

## 4.5 Soziale Infrastruktur

### 4.5.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine städtische und eine evangelische Tageseinrichtung für Kinder (TEK), quartiersangrenzend befinden sich zwei weitere städtische Kindergärten. Daneben gibt es die Kinderstube Blücherpark, die im Kindertagespflegemodell Kinder unter 3 Jahren betreut.

Der evangelische Paulus-Kindergarten ist zertifiziertes Familienzentrum (FamZ) und erfüllt darüber hinaus die Voraussetzungen für die Förderung einer plusKITA<sup>10</sup>. Die dadurch zur Verfügung stehende plusKITA-Kraft kümmert sich um Belange der Eltern und Bildung von Familien und Kindern. So gibt es Sprachangebote, Hausbesuche oder Begleitung bei Behördengängen.

Aktuell reicht das Betreuungsangebot sowohl für U3- als auch für Ü3-Kinder im Quartier nicht aus. Allerdings gibt es im UBZ 042 (Hafen-Süd) ein Überangebot, so dass der Mangel an Betreuungsplätzen zum Teil kompensiert werden kann. Eine weitere Entlastung wird auch der geplante Neubau des FamZ Paulus schaffen, der für Ende 2018 vorgesehen ist.

Den GrundschülerInnen des Quartiers steht u. a. die Lessing-Grundschule zur Verfügung. Sie arbeitet im gebundenen Ganztags und bietet dreimal wöchentlich Unterricht und AGs bis zum Nachmittag an. Die Schule verfügt über eine engagierte Sozialarbeiterin, die mit Beginn des Schuljahres ihre Tätigkeit wieder aufnimmt. Finanzielle Mittel aus dem Quartiersfonds unterstützen das Sozialprojekt „Starke Lehrer, starke Kinder, starkes Quartier“ der Schule. Hier geht es um Qualifizierung der Lehrkräfte und Sensibilisierung der Schüler zu Themen wie Anti-Aggression, Schule-Umfeld-Blockierung, Anti-Mobbing und vieles mehr. Des Weiteren ist ein Neubau der Schule in Planung. Dieser soll voraussichtlich in der Nähe der Yorkstraße entstehen.

---

<sup>9</sup> In der empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) werden Mietwohnungsinserate aus diversen Internetplattformen erfasst und nach unterschiedlichen Gesichtspunkten ausgewertet. Es handelt sich um Angebotspreise für Nettokaltmieten. Merkmale wie Ausstattung, Baualter und Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt.

<sup>10</sup> Einrichtungen mit einem hohen Anteil an Kindern aus Elternhäusern mit geringem Einkommen, mit Migrationshintergrund oder aus sogenanntem bildungsfernerem Umfeld, erhalten vom zuständigen Landesministerium Fördermittel für zusätzliches Personal zum Abbau von Bildungsbenachteiligungen und Ausbau von individuellen Förderungen.

Alle Einrichtungen betreuen Kinder vieler Nationen. Ein Großteil der Kinder hat Ansprüche auf Leistungen aus dem Bildungs- und Teilhabepaket.

Das FamZ Paulus und die Grundschule haben eine gute Kooperation. Gleiches gilt für die Grundschulen der Nordstadt untereinander. Um den Übergang zur weiterführenden Schule zu erleichtern, entwickelten sie im Projekt „Schulen im Team“ den Bildungspass<sup>11</sup>.

Alle Schulformen der weiterführenden Schulen sind rund um das Quartier vorhanden und fußläufig erreichbar. Für SchülerInnen mit dem Förderschwerpunkt Hören und Kommunikation gibt es quartiersangrenzend die Rheinisch-Westfälische-Realschule mit überregionalem Einzugsbereich.

Die Jugendfreizeitstätte KEZZ, in der Trägerschaft verschiedener in der Nordstadt aktiven Organisationen, bietet Programm für unter 12-Jährige Kinder an. Für Jugendliche und junge Erwachsene ist der AWO-Treff im Hochbunker ein Anlaufpunkt. Daneben bietet das Projekt AWO-Streetwork stadtteilbezogene niederschwellige Hilfe und Beratung auch für Jugendliche mit Migrationshintergrund an.

Laut ExpertInnen wird das Angebot der vielen und guten Treffpunkte sehr gut angenommen, bei schlechtem Wetter und im Winter sind sie teilweise sogar überlaufen. Es gibt mehrere öffentliche Spielplätze im Quartier. Am Michaelis-Platz wird das Angebot durch zwei Spielecontainer erweitert, die zweimal wöchentlich geöffnet werden.

#### **4.5.2 Angebote für Familien**

Familien können beim städtischen Familienbüro in der Leopoldstraße Beratungs- und Hilfsangebote einholen. Weitere Unterstützung finden sie im FamZ Paulus.

Mitte 2017 wurde in der Trägerschaft der Diakonie das Projekt Stadtteilmütter neu aufgestellt. Nun stehen u. a. Familien in der Nordstadt wieder „Stadtteilmütter und -väter“ als Ansprechpartner zur Verfügung.

Die Sport- und Freizeitstätten in der Nordstadt stehen den BewohnerInnen aller Generationen zur freien und zur vereinsgebundenen Nutzung offen (s. Kapitel 4.10).

#### **4.5.3 Angebote für SeniorInnen und Menschen mit Behinderung**

Für SeniorInnen werden umfassende Beratungsmöglichkeiten und Hilfestellungen für den Alltag durch das Seniorenbüro in der Westhoffstraße angeboten.

Im Dietrich-Keuning-Haus findet einmal monatlich ein Erzählcafé statt. Daneben gibt es noch Einzelveranstaltungen wie Tanztee, Herbst- und Weihnachtsfest. Die Kirchengemeinden bieten ebenfalls eigene Seniorentreffen an.

Das quartiersangrenzende städtische Seniorenheim an der Schützenstraße muss aufgrund neuer Richtlinien umstrukturiert bzw. umgebaut werden. Auf dem Gelände der Lydia-Gemeinde (Kirchenstraße 25) soll nach Abriss der alten Gebäude ein Neubau für altengerechtes Wohnen und eine Pflegeeinrichtung entstehen.

Der Verein Halte-Stelle e. V. (Blücherstraße) bietet eine Kontaktstelle mit Tagesstättenfunktion für psychisch erkrankte Menschen im nördlichen Dortmund an.

---

<sup>11</sup> Im Bildungspass dokumentieren die Schülerinnen und Schüler von Klasse 3 bis Klasse 6 ihre fachbezogenen Lernwege und Lernerfolge und ihre Methodenerfahrung. Weiterhin reflektieren sie ihr selbstständiges Arbeiten und das Arbeiten im Team. Der Bildungspass bildet wie ein Portfolio Dokumente ab, die verdeutlichen, was und wie gelernt und gearbeitet wurde.

#### **4.5.4 Angebote für Menschen mit Migrationshintergrund**

Für Menschen mit Migrationshintergrund gibt es vielfältige Angebote. Im Hochbunker in der Blücherstraße bietet die AWO eine Migrationsberatung an. Des Weiteren haben zahlreiche Institutionen der Nordstadt Sprachförderung zu ihrer Aufgabe gemacht. Der Planerladen e. V. führt eine Integrationsagentur an der Schützenstraße. Außerdem gibt es einen griechischen Verein in der Westerbleichstraße und ein Beratungsangebot der schwarz-afrikanischen Kirche.

#### **4.5.5 Aktionsraum**

Das Untersuchungsgebiet ist Teil eines der im Rahmen des Aktionsplans Soziale Stadt Dortmund ermittelten 13 Aktionsräume. Die dafür ausschlaggebenden Kriterien sind dem Sozialstrukturatlas zu entnehmen.

In den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl an Maßnahmen und Projekten für den gesamten Aktionsraum Nordstadt entwickelt. Diese leben vom Engagement und den Ideen der Bewohnerschaft aus dem jeweiligen Quartier. Zur Finanzierung steht ein Quartiersfonds in Höhe von 50.000 € jährlich zur Verfügung.

### **4.6 Lokale Ökonomie**

Im Quartier gibt es verteilt kleine Ladenlokale mit verschiedenen Angeboten wie z. B. Penny, Bäcker, türkischer Metzger, Imbissbuden, Vergnügungsstätten und Kioske.

Weitere Versorgungs- und Dienstleistungsmöglichkeiten findet man außerhalb des Quartiers an den Nahversorgungsstandorten Schützenstraße und dem etwas weiter entfernten West-Center (Rheinische Straße). Die BewohnerInnen des Quartiers nutzen auch gerne den zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarkt auf dem Nordmarkt zum Einkaufen.

Die ExpertInnen bemängeln eine negative Entwicklung der Schützenstraße. Objektiv gibt es hier zwar kaum Leerstände, aber nach ihrer Meinung nur wenig wertiges Gewerbe. Das Angebot ist der Einkommenssituation der BewohnerInnen angepasst. Die zahlreichen Spielhallen, Kioske und Cafés auf der Schützenstraße sind gut besucht, sorgen aber auch für Lärmbelastung und Parkraumprobleme. Die ExpertInnen würden es begrüßen, wenn der Gewerbeverein Schützenstraße wieder aktiviert wird und sich auch die Gewerbetreibenden mit Migrationshintergrund beteiligen.

Für die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs nutzen die BewohnerInnen nach ExpertInnenaussage die fußläufig erreichbare Dortmunder City.

Laut BewohnerInnenbefragung sind 90 % der Befragten mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden. Das ist im Vergleich zu bisherigen Untersuchungsgebieten ein hoher Wert. Auch bei den offenen Antworten auf die Frage „Was gefällt Ihnen in Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ rangieren die Nähe zur Innenstadt/zentrale Lage und gute Einkaufsmöglichkeiten/Infrastruktur auf den Plätzen 1 und 2 (241 bzw. 208 Nennungen).

Die medizinische Versorgung im Quartier wird durch eine Hausarztpraxis, einen Zahnarzt und eine Apotheke sichergestellt. Weitere Fachärzte gibt es in unmittelbarer Nähe zum Quartier, im Klinikzentrum Nord und im Dortmunder Stadtzentrum.

Bei der Kartierung des Untersuchungsgebietes wurde festgestellt, dass 10 % (17) der Gewerbeeinheiten leer stehen. Nur gut ein Viertel aller Gewerbeimmobilien sind barrierefrei zugänglich. ExpertInnen bemerken, dass insbesondere kleine

Ladenlokale seit Jahren leer stehen. Da diese nicht mehr den heutigen Vermarktungsansprüchen entsprechen, regen sie den Umbau zu Wohnraum an. Einige positive Beispiele gibt es bereits im Quartier.

## 4.7 Verkehr

Das Quartier ist durch zwei U-Bahn- und drei Buslinien sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Auch zwei Linien des Nachtexpress halten im Quartier. Zudem grenzt der südöstliche Bereich direkt an den Dortmunder Hauptbahnhof. Die U-Bahn fährt im 10-Minuten-Takt und die Innenstadt ist sogar fußläufig erreichbar. Laut ExpertInnen ist die Anbindung an die Dortmunder Innenstadt und auch in andere Richtungen sehr gut.

In der BewohnerInnenbefragung liegt bei den offenen Antworten auf die Frage, was besonders gut gefällt, die „City Nähe und zentrale Lage“ auf Platz 1 und die „gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung“ auf Platz 2.

Bei der Begehung mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dortmund wurde festgestellt, dass die U-Bahn-Station Schützenstraße nicht ausreichend bzw. übersichtlich beschildert ist. Der Fahrkartenautomat ist nur über ein Touchscreen Display zu bedienen, welches sehr hoch angebracht ist. Es gibt keine Sprachausgabe, sodass Sehbehinderte hier an ihre Grenzen stoßen. Zudem war der Automat mit Rollstühlen nicht unterfahrbar. Innerhalb der Station sind die Stufen nicht farblich gekennzeichnet und taktile Bodenleitsysteme wären wünschenswert. Positiv ist festzustellen, dass der Aufzug ein Durchlader (beidseitiger Ein- und Ausstieg) ist. Die Rolltreppen lassen sich per Knopfdruck in beide Richtungen bewegen. Die ganze Station ist sehr sauber. Die Bushaltestellen sind veraltet und nicht barrierefrei.



Quelle: Stadt Dortmund, U-Bahn-Haltestelle Schützenstraße

Das Untersuchungsgebiet ist über die Mallinckrodtstraße (OWIIIa) an das Autobahnnetz angeschlossen. Nach Einschätzung der ExpertInnen und BewohnerInnen zählen sowohl der ÖPNV als auch die allgemeine Verkehrsanbindung zu den großen Stärken.

Allerdings wird von den ExpertInnen festgestellt, dass der Fernbusverkehr häufig nicht die vorgegebene Route über die Grüne Straße, Treibstraße und Sunderweg zum Zentralen-Omnibus-Bahnhof (ZOB) nimmt, sondern den Weg über die Schützenstraße wählt. Hier kommt es regelmäßig zu Verkehrsstaus. Zudem wird die Umwelt durch Emissionen, wie Lärm und Abgase, belastet. Eine Entlastung erhoffen sie

sich durch die geplante Verlegung des ZOB im Rahmen der Umgestaltung des nördlichen Bahnhofareals.

Die ExpertInnen schätzen die Lärm- und Abgasbelastung auf der Mallinckrodtstraße als sehr hoch ein. Ansonsten halten sie das Quartier für eher ruhig. Diese Aussage deckt sich auch mit den Angaben der Lärmkarte NRW.

Im Quartier gilt überwiegend Tempo 30, Ausnahmen bilden nur die Mallinckrodtstraße und die Grüne Straße. Einige Straßen sind als verkehrsberuhigte Bereiche ausgewiesen. Von den ExpertInnen wird jedoch einhellig angemerkt, dass sich gefühlt nur wenige Autofahrer an die Geschwindigkeitsbegrenzung halten. Schritttempo wird hier so gut wie nie gefahren.

Die ExpertInnen sehen auch ein extremes Parkraumproblem. Vor allem im östlichen Bereich des Quartiers (Nähe Hauptbahnhof) findet man kaum freie Parkplätze. Häufig werden Fahrzeuge und Einfahrten zugeparkt. In der BewohnerInnenbefragung sind eine „Lösung des Parkraumproblems“ und „Ahndung von Verkehrsvergehen“ auf Platz 3 der Verbesserungswünsche genannt.

Bereits vor einigen Jahren hat die Bezirksvertretung Innenstadt-Nord ein Parkraumkonzept gefordert. Dies wird auch vonseiten der Stadtverwaltung bearbeitet. Die Realisierung ist jedoch abhängig von personellen Ressourcen zur Verkehrsüberwachung. Wann sich eine Entspannung der Lage ergibt, ist noch nicht absehbar.

Ein Rad- und Fußwegenetz ist vorhanden. Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist ebenfalls gegeben. Allerdings ist die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger noch verbesserungswürdig. In der Feldherrnstraße befindet sich ein Fahrradhaus des ADFC<sup>12</sup>, welches rege genutzt wird.

Bei der Begehung mit der Behindertenbeauftragten wurde festgestellt, dass auf der Schützenstraße der Radfahrstreifen auf dem Gehweg verläuft und nur durch eine farblich abgesetzte Pflasterung gekennzeichnet ist. Die Piktogramme sind kaum noch zu erkennen. Die Bürgersteige im gesamten Quartier sind weitestgehend in Ordnung, allerdings sind die Absenkungen veraltet und nur teilweise mit taktilen Bodenleitsystemen ausgestattet. Zudem sind die Querungsmöglichkeiten teilweise eher unbefriedigend.



Quelle: Stadt Dortmund, Radweg Schützenstraße und Parkraumsituation Westerbleichstraße

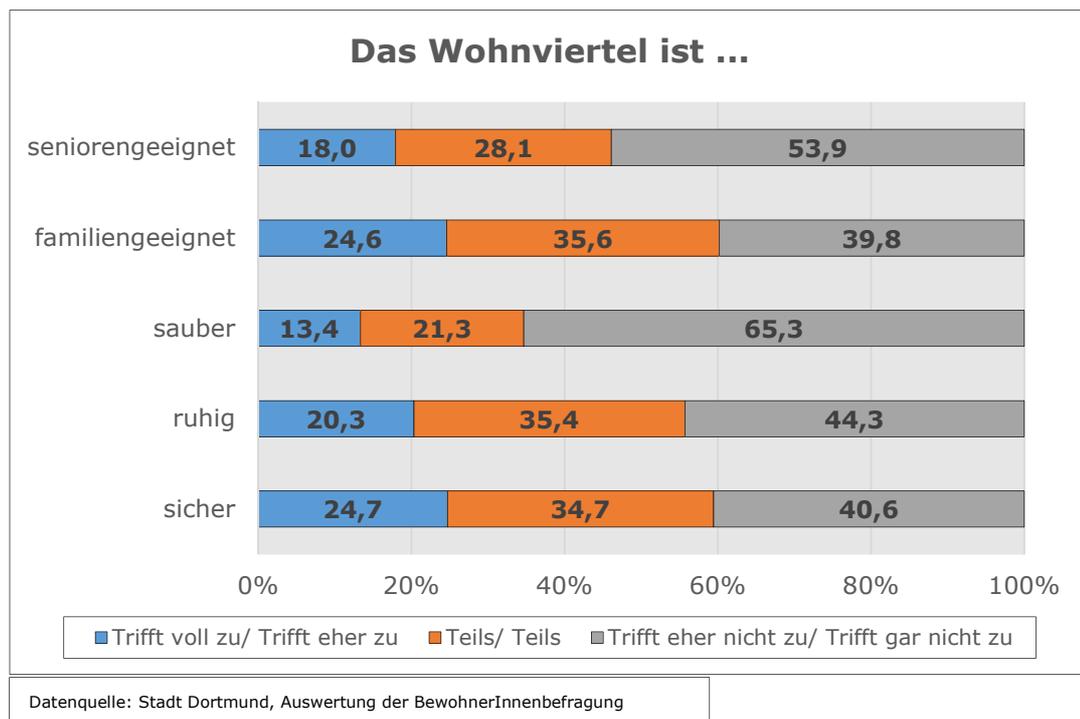
<sup>12</sup> Der ADFC Dortmund ist seit Mai 2016 für das Dortmunder Fahrradhaus-Projekt und damit für die Verwaltung der bestehenden Fahrradparkhäuser vor der Haustür zuständig. Wenn 10 Interessenten beisammen sind, stellt der ADFC den Antrag auf Errichtung eines Hauses bei der Stadt Dortmund, kauft das Haus und organisiert die Errichtung.

Im verkehrsberuhigten Bereich Westerbleichstraße ist lt. ExpertInnen und eigener Feststellung aufgrund des Fahr- und Parkverhaltens einiger Autofahrer höchste Aufmerksamkeit geboten.

Nach Aussage der Polizei liegen jedoch keine Unfallschwerpunkte vor.

## 4.8 Wohnumfeld

Die folgende Grafik zeigt, wie die befragten BewohnerInnen ihr Wohnviertel beschreiben:



Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen dem Blücherpark und der Grünanlage des Dietrich-Keuning-Hauses. Hier gibt es Spiel- und Aufenthaltsmöglichkeiten für verschiedene Altersgruppen. Im Blücherpark befindet sich der Kindertreff KEZZ. Des Weiteren gibt es am Michaelisplatz noch einen weiteren öffentlichen Spielplatz mit zwei Spielecontainern. Durch ein neues Trägermodell sind die Container jetzt wieder zweimal wöchentlich geöffnet. Auch die Grünfläche zwischen Schützenstraße und Leibnizstraße ist als Spielplatz ausgewiesen.

Nördlich des Blücherparks hat man die Möglichkeit, über die Kleingartenvereinsanlagen „Hafenwiese e. V.“ und „Westerholz e. V.“ den Fredenbaumpark zu erreichen. Insgesamt bietet sich hier eine rund drei Kilometer lange Grünachse durch die Dortmunder Nordstadt. Weitere Freizeitmöglichkeiten bieten Hafen und Dortmund-Ems-Kanal.

Laut ExpertInnen werden die Parks und Spielplätze rege genutzt. Allerdings sind die Kinder selten alleine unterwegs, sondern werden überwiegend von ihren Eltern begleitet. Die ExpertInnen sehen bei den quartierszugehörigen Spielflächen vor allem das Problem, dass die Kinder beim Verlassen der Flächen direkt auf die Straße laufen können. Zudem werden die Sitz- und Aufenthaltsflächen häufig von Randgruppen genutzt. Bei den offenen Antworten in der BewohnerInnenbefragung lag „kein Alkohol“ und „Drogen(-handel) verhindern“ auf Platz 4 der Verbesserungswünsche (s. Kapitel 4.9).

Die ExpertInnen bewerten die Angebote für Kinder und Jugendliche im öffentlichen Raum und in den öffentlichen Einrichtungen überdurchschnittlich gut. Allerdings sehen sie für „normale“ Aktivitäten, wie z. B. Radfahren, erhebliche Gefahren aufgrund der Verkehrssituation. Auch die vergleichsweise einfachen Möglichkeiten, Drogen zu erwerben, werten die ExpertInnen als sehr bedenklich.

Bei der Begehung des Blücherparks mit der Behindertenbeauftragten wird festgestellt, dass das Orientierungsschild vollkommen beschmiert und zudem viel zu hoch angebracht ist. Tastmöglichkeiten für Sehbehinderte wären wünschenswert. Der Spielplatz am Blücherpark ist kaum barrierefrei zu erreichen. Die Treppen sind ohne Stufenmarkierungen und haben überwiegend keine Geländer. Die Skaterbahn ist nicht vom Gehweg getrennt. Wegebeziehungen sind nicht ersichtlich und es stehen teilweise Poller mitten auf dem Weg, deren Funktion nicht ersichtlich ist. Im Park wäre zudem eine öffentliche Toilette wünschenswert.



Quelle: Stadt Dortmund, jeweils Blücherpark

Sowohl ExpertInnen als auch BewohnerInnen sehen die größte Problematik im Wohnumfeld jedoch in der mangelnden Sauberkeit. In der BewohnerInnenbefragung halten 65 % das Quartier für nicht sauber, im Vergleich zu bisherigen Befragungen einer der schlechtesten Werte überhaupt (Durchschnitt 39 %). Der Wunsch nach mehr Sauberkeit lag auf Platz 1 und wurde von 50 % der Befragten genannt.

Die ExpertInnen merken an, dass vornehmlich Pizza-Verpackungen, Dönerpapier und Servietten herumliegen. Die öffentlichen Abfallbehälter werden häufig für die Entsorgung von Hausmüll genutzt. Der Blücherpark, aber auch die Grünfläche zwischen Schützenstraße und Leibnizstraße, dient als öffentliches Hundeklo. Auch die etablierten Trinkerszenen nutzen die Grünflächen und Gebüsche für ihre Notdurft. So kommt es neben der Verunreinigung zu extremen Geruchsbelästigungen. Die Reinigungsteams der EDG haben nach Meinung der ExpertInnen kaum eine Chance, der Verunreinigungen „Herr“ zu werden.



Quelle: Stadt Dortmund, jeweils Spielplatz Leibnizstraße

Das Quartiersmanagement versucht mit der neuen Initiative „Sauber!Hafen“, Bürger zu aktivieren und eine Sensibilisierung zu erreichen. In Zusammenarbeit mit der

EDG finden regelmäßige Treffen und Aktionen statt, die u. a. auch im Internet publiziert werden.

Die sichtbaren Müllstandorte sind weitgehend in Ordnung. Aufgrund der Blockrandbebauung sind allerdings knapp drei Viertel der Müllstandorte der Wohnhäuser nicht einsehbar. Sie befinden sich in den nicht frei zugänglichen Hinterhöfen. Sperrmüll war nur selten zu finden.

Zum negativen Sauberkeitsempfinden tragen des Weiteren die beschmierten Häuserfassaden bei. Wie bereits erwähnt, haben über 50 % der Fassaden kleinere und größere Schmierereien oder Graffiti. Auf Initiative des Quartiersmanagements gibt es zurzeit Überlegungen, eine legale Sprühfläche, z. B. an der Mauer am nördlichen Ende des Blücherparks, freizugeben.

Zur weiteren Verbesserung des Wohnumfeldes wurde durch das Quartiersmanagement das „Netzwerk Inklusion Hafen“ gegründet. Hier sollen u. a. in Zusammenarbeit mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dortmund und dem Barrierebeauftragten des städtischen Tiefbauamtes Ideen und Handlungsoptionen erarbeitet werden. Eine erste gemeinsame Begehung fand im Juni 2017 statt.

Die Initiative „Lebenswerte Nordstadt“ hat sich zum Ziel gesetzt, öffentliche Flächen zu nutzen und für die BewohnerInnen des unmittelbaren Wohnumfeldes positiver und lebenswerter zu gestalten. Hier fanden in der Vergangenheit schon zahlreiche Aktionen statt, die sämtliche Altersgruppen umfassten.

Wegzugabsichten haben 35 % der BewohnerInnen (s. Kapitel 4.4). Als Hauptgrund wird mit 60 Nennungen das Wohnumfeld bzw. die Wohngegend genannt.

Nur ein Fünftel der Befragten halten das Quartier für „ruhig“. Auf die offene Frage „Was gefällt gut“, gibt es ebenfalls nur wenige Antworten, die sich auf die ruhige Lage beziehen. Im Weiteren stehen in der BewohnerInnenbefragung bei den offenen Antworten auf die Frage „Wie beurteilen Sie das Zusammenleben in Ihrer Nachbarschaft?“ Konflikte wegen Lärm an erster Stelle, vornehmlich durch Passanten auf der Straße.

Wie in Kapitel 4.3 bereits erwähnt, geben 62 % der BewohnerInnen an, Zugang zu einem Innenhof oder einer Grünfläche zu haben. Rund 80 % der Immobilien haben Freiflächen am Haus (im Innenbereich). Vonseiten des Quartiersmanagements wird derzeit ein Urbanes-Gärtner-Netzwerk gespannt. In der kostenlosen Broschüre „Do it yourself Nordstadt“ werden hierzu zahlreiche Anregungen u. a. für vertikale Gärten, Dachbegrünungen oder die Herstellung von Pflanzkugeln gegeben.

Laut BewohnerInnenbefragung geben 58 % der Befragten an, dass sie gern bzw. sogar sehr gern im Quartier leben. Im Vergleich zu Befragungen in anderen Nordstadtquartieren handelt es sich hierbei um einen überdurchschnittlichen Wert. Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wird von den BewohnerInnen mit Abstand an erster Stelle mit „Citynähe/zentrale Lage“, gefolgt von „Einkaufsmöglichkeiten/Infrastruktur“ und „ÖPNV/Verkehrsanbindung“, beantwortet.

## **4.9 Sicherheit**

Laut BewohnerInnenbefragung bewerten 25 % das Wohnviertel als sicher (s. Kapitel 4.8). Im Vergleich zu anderen Befragungen ist dies ein eher schlechter Wert (Quartiersvergleich 34 %), allerdings ist der Wert zu bisherigen Befragungen in der Nordstadt deutlich besser (Durchschnitt 18 %). Die Frage, ob es Orte gibt, die gemieden werden, bejahen 23 %. Im Vergleich zu anderen Befragungen ist dies ein guter Wert (Quartiersvergleich 36 %, Nordstadtvergleich 56 %). Innerhalb der

Grenzen des Quartiers werden keine wesentlichen Angsträume genannt. Erst auf den hinteren Plätzen, mit vergleichsweise wenig Nennungen, stehen die Mallinckrodtstraße, der Blücherpark und die Schützenstraße. Größter Angstraum der BewohnerInnen ist der außerhalb liegende Nordmarkt.

Auch von den ExpertInnen werden überwiegend die quartiersangrenzende Grünanlage des Dietrich-Keuning-Hauses, der Park zwischen Schützenstraße und Leibnizstraße und die Bereiche rund um die Treffpunkte der Alkohol- und Drogenkranken genannt. Diese sind vornehmlich am Michaelisplatz und im Blücherpark zu finden. Zudem merkten die ExpertInnen an, dass das Sicherheitsempfinden durchaus von der Tageszeit abhängig ist.

Verständlicherweise empfinden AnwohnerInnen abends bei Dunkelheit mehr Unsicherheit, als tagsüber. Eine bessere Beleuchtung kann hier, ihrer Meinung nach z. B. auch im Blücherpark Abhilfe schaffen.

ExpertInnen sind der Meinung, dass die steigende Anonymität innerhalb der Bewohnerschaft (s. Kapitel 4.1.1) zu allgemeinem Unsicherheitsempfinden und mangelnder sozialer Kontrolle beiträgt.

Polizei und TaskForce sowie das Quartiersmanagement arbeiten eng zusammen. Die Drogenszene steht unter besonderer Beobachtung der Polizei, sodass weiteren negativen Veränderungen entgegengewirkt wird.

Die Kriminalitätsstatistik weist laut Aussage der Polizei keine Auffälligkeiten auf. Unfallschwerpunkte sind ebenfalls nicht bekannt. Allerdings führen die bereits in Kapitel 4.7 benannten Probleme (verkehrsberuhigte Bereiche/Tempo 30-Zonen, Parksituation, Reisebusverkehr) zu besorgniserregenden Situationen im Bereich Verkehrssicherheit, so die ExpertInnen.

Auf die offene Frage nach Verbesserungswünschen, geben die BewohnerInnen an zweiter Stelle mehr Sicherheit und Ordnung/Polizeipräsenz/Kontrollen an. Konkrete Aussagen zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens wie z. B. Beleuchtung, werden nur vereinzelt genannt.

## **4.10 Zivilgesellschaft**

Es gibt eine Vielzahl von Vereinen, Interessengruppen und vernetzten Akteuren, die sich bereits seit Jahren im und für das Quartier einsetzen. Hierzu zählen u. a. Quartiersmanagement, Planerladen e. V., Initiative „Lebenswerte Nordstadt“, Haferrunde, KulturMeileNordstadt, Eigentümerforum, aber auch Schulen, Kitas und Kirchen.

VertreterInnen der Institutionen und viele weitere Aktive sind in der Regel in Gesprächskreisen und Runden Tischen miteinander und mit der Stadt Dortmund vernetzt. Diese Vernetzung beschränkt sich häufig nicht nur auf das Quartier, sondern auch über dessen Grenzen hinaus in den gesamten Stadtbezirk. Ihr Engagement und ihre Aktivitäten sind in verschiedenen Kapiteln dieses Berichts bereits beispielhaft aufgeführt. Im Mittelpunkt ihrer Bemühungen stehen die Bewohnerschaft, Integration, Wohnumfeldverbesserungen und imageprägende Maßnahmen.



Quelle: Quartiersmanagement Nordstadt

Es gibt eine Reihe von Sportvereinen, die ein breit gefächertes Angebot haben. Dies resultiert auch aus dem großen Spektrum an Sportstätten, wie Hallenbad, Sportplätze und -hallen, in der Nähe des Quartiers. ExpertInnen bemängeln dennoch, dass die Vereine zu weit vom Quartier entfernt sind und wenig Präsenz zeigen. Dies ist insbesondere für Eltern jüngerer Kinder ein Problem, die in der Regel weniger mobil sind. Um dem Bewegungsdrang der Kinder entgegenzukommen, wünschen sich die ExpertInnen ein niederschwelliges gelenktes Angebot, z. B. Fußball auf dem Bolzplatz im Blücherpark.

Am nördlichen Rand des Quartiers befinden sich verschiedene Gartenvereine, die – wie bereits erwähnt – mit dem Blücherpark eine „grüne Linie“ bis zum Fredenbaupark bilden.

Die BewohnerInnenbefragung ergab, dass im Quartier über 40 % der Befragten bereit sind, sich zu engagieren. Im Vergleich zu anderen Befragungen ist das ein sehr guter Wert. In absoluten Zahlen sind dies 268 Personen. Vornehmlich handelt es sich um berufstätige BewohnerInnen zwischen 46 und 64 Jahren.

Zwei Drittel der BewohnerInnen geben in der Befragung an, sich zu grüßen und ein Drittel unterhält sich miteinander. Ein Viertel der Befragten trifft sich und hilft sich gegenseitig. Im Vergleich zu bisherigen Befragungen sind dies eher niedrige Werte. Unter Berücksichtigung der niedrigeren Wohndauer und der erhöhten Wegzugsabsichten im Quartier, können diese Zahlen dennoch als gut bewertet werden. Vergleichswerte aus anderen Nordstadtquartieren liegen derzeit nicht vor.

Vornehmlich die Bevölkerungsgruppe von 46 bis 64 Jahre, die auch eine längere Zeit im Quartier leben, geben an, sich zu grüßen und miteinander zu reden. Rund 26 % kennen sich nicht. Dies ist im Vergleich ein sehr hoher Wert und wird vor allem von jungen Menschen zwischen 16 und 30 Jahren angegeben. In dieser Altersgruppe liegt der Wert sogar bei 41 %. Insgesamt ist ein Zusammenhang zwischen den Aussagen und der Wohndauer zu sehen. Nachbarschaftliche Konflikte entstehen nur selten und dann vornehmlich wegen „Lärm“ und „Differenzen im menschlichen Miteinander“, die ihre Ursache überwiegend in mangelndem Respekt, fehlender Wertschätzung und rücksichtslosem Verhalten haben.

Um den nachbarschaftlichen Austausch zu verstetigen und einer Anonymisierung entgegenzuwirken, führt das Quartiersmanagement zweimal jährlich die gut besuchte Veranstaltung „Nachbarschaftlicher Austausch Hafen“ durch. Zudem gibt es regelmäßige Eigentümerforen.

ExpertInnen stellen fest, dass sich bei Aktivitäten die Menschen mit Migrationshintergrund eher zurückhalten. Sie wünschen sich eine kulturelle Barrierefreiheit in den Köpfen und eine höhere Beteiligung, z. B. bei Festen, im Gewerbeverein oder in politischen Gremien.

#### 4.11 Image

Im Untersuchungsgebiet leben die befragten BewohnerInnen im Vergleich mit anderen Nordstadtquartieren gern in ihrer Wohnung (siehe Kapitel 4.3) und gern im Wohnviertel (siehe Kapitel 4.8). Diese Einschätzung wird auch von den ExpertInnen geteilt.

Das Außenimage beschreiben die ExpertInnen als typisches Nordstadtquartier, wobei es zusammen mit dem Quartier Hafen-Süd als das Beste der drei Nordstadtquartiere (Hafen, Borsigplatz und Nordmarkt) angesehen wird. Die abseits der Hauptstraßen ruhige, aber sehr zentrale Lage, macht das Untersuchungsgebiet höchst attraktiv. Grundsätzlich halten die ExpertInnen einen Zuzug von besser situierten Menschen für möglich, allerdings müssten die Wohnungen modernisiert werden.

Über die Arbeit der Stadterneuerung, des Stadtbezirksmarketings, des Quartiersmanagements und vieler anderer, wurde in den letzten Jahrzehnten sehr viel am Außenimage der Nordstadt gearbeitet. Positive Impulse gibt hier u. a. auch die bereits seit geraumer Zeit etablierte Dachmarke „ECHT NORDSTADT“. Die ebenfalls unter diesem Namen geführte Homepage entwickelt sich zur Basisplattform für die Nordstadt. Die durch die „KulturMeileNordstadt“ initiierte Internetseite bietet Akteuren der Nordstadt und damit auch denen im Untersuchungsgebiet die Möglichkeit auf ihre Aktivitäten und Angebote hinzuweisen. Hier gibt es auch einen Veranstaltungskalender für die Nordstadt.



Quelle: Stadt Dortmund

Die regelmäßige Berichterstattung der Nordstadtblogger, Internetauftritte und das Magazin „NORD.MAG“ bzw. „Nordmund“ tragen zur positiven Imagearbeit bei. Auch in der lokalen Tagespresse ist die Nordstadt und das Hafenquartier mit vielerlei aktuellen Themen und Veranstaltungshinweisen-/berichten präsent. Ein Risiko, diese gute Arbeit zurückzuwerfen, bergen Berichterstattungen durch reißerische, einseitige und wenig objektive Artikel bzw. Fernsehreportagen überörtlicher Medien.

In der EigentümerInnenbefragung sind 30 % der Befragten der Meinung, dass sich das Hafenquartier positiv entwickelt hat. Die Hälfte der Befragten ist unentschlossen, 20 % verneinten diese Aussage. Positive Faktoren, bezogen auf das Untersuchungsgebiet, sind vor allem die „zentrale Lage/kurze Wege“ (81 %) und das „umfassende Nahversorgungsangebot“ (60 %), so die EigentümerInnen.

Laut ExpertInnen fühlen sich die BewohnerInnen je nach Alter und Lebenssituation wohl bzw. weniger wohl. Während sie das Quartier und den Wohnungsbestand für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen eher nachteilig einschätzen, sehen sie den untersuchten Bereich vor allem für Studierenden und junge Leute als hervorragend geeignet. Entscheidend sind hier vor allem die Standortfaktoren Kultur, Freizeit und Nähe zum Bahnhof. Für Familien ist der Untersuchungsbereich hinsichtlich der gesamten Infrastruktur grundsätzlich ideal, allerdings sind auch hier Einschränkungen im Wohnraum und im Umfeld gegeben.

Auf die offene Frage „Was gefällt gut?“ antworten 21 % der BewohnerInnen mit „Multikulti, buntes Leben, lebendiges Viertel und die Vielfalt der Menschen“.

## **4.12 Strategische Stadtentwicklung**

### **Fördermöglichkeiten der NRW.BANK**

Im Quartier selbst stehen kaum Freiflächen zur Wohnbebauung zur Verfügung. Mit Blick auf den demografischen Wandel und die steigenden Energiekosten, ist der Fokus somit auf die Entwicklung der Bestandsimmobilien zu richten. Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren oder zur Verbesserung der Energieeffizienz werden vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert. Bei Erfüllung der Voraussetzungen werden zinsgünstige Darlehen und Tilgungsnachlässe gewährt. Beratung und Antragsbearbeitung erfolgen durch das Amt für Wohnen und Stadterneuerung.

### **Integriertes Handlungskonzept**

Das Programm Soziale Stadt NRW – Dortmund-Nordstadt wird mindestens bis ins Jahr 2022 ohne Unterbrechung fortgeführt. Seit 2015 wurden in der Nordstadt 15 städtebaulich wirksame Einzelprojekte aufgelegt, teilweise durch EU-Mittel mitfinanziert.

Für das Quartier relevante Projekte sind u. a. die „Gestaltung des öffentlichen Raumes Speicherstraße Süd“, die „Gestaltung der Eingänge in die Nordstadt/Kreative Brücken“ und die „Zielgruppenspezifische Erweiterung von Aufenthaltsbereichen“ (Grün-/Freiflächen und Spielplätze mit niederschwelligen Lernangeboten).

Seit Ende 2012 ist das Netzwerk IdEE-Nordstadt aktiv. Der „Haus & Grund Dortmund e. V.“ ist erster Ansprechpartner. Im Rahmen dieses Projekts werden u. a. fachlich moderierte Quartiersspaziergänge angeboten. Das Netzwerk hat sich bereits mit vielen Initiativen vernetzt und das neue Soziale Stadt Projekt „Heimathafen“ angestoßen. Als Leuchtturmprojekt soll die seit langem leer stehende Immobilie Speicherstraße 15, gemeinsam mit der Stiftung Soziale Stadt, saniert und zu einem Beratungs- und Bildungshaus umgebaut werden.

Das Thema „Aufwertung von Immobilien bzw. bei Bedarf auch Abriss“, erhält ebenfalls einen besonderen Fokus, der langfristig auch positive Auswirkungen auf das Image der Nordstadt erzeugen soll. Neben dem Abriss des sog. Horrorhauses in der Kielstraße werden auch weitere Problemimmobilien in den Fokus genommen. Bei fehlender Einsicht des Eigentümers bzw. der Eigentümerin beabsichtigt die Stadt Dortmund städtebauliche Gebote auszusprechen mit dem Ziel, die Instandsetzung bzw. Modernisierung des entsprechenden Objekts zu erreichen.

Eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen beinhaltet immer auch eine kontinuierliche Instandhaltung der Gebäude. Entsprechende Beratungs- und Förderangebote finden die EigentümerInnen der Nordstadt – und damit

auch die des Untersuchungsgebiets – seit November 2015 mithilfe des „Teams Immobilien“ des Quartiersmanagements Nordstadt als Teil des Integrierten Handlungskonzepts Soziale Stadt NRW – Dortmund Nordstadt. Hier besteht die Möglichkeit für EigentümerInnen, Förderungen für „Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungen“ zu beantragen.

Derzeit erarbeitet die Stadt Dortmund ein Programm für Zuschüsse zu energetischer Modernisierung und Barrierefreiheit. Ergänzend gibt es die Möglichkeit, steuerliche Sonderabschreibungen geltend zu machen. Dafür muss der Eigentümer bzw. die Eigentümerin eine sog. Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Dortmund schließen. Ansprechpartner für alle Beratungsleistungen ist auch hier das Quartiersmanagement Nordstadt. Darüber hinaus ist es Anlaufstelle für BewohnerInnen, Akteure und Politik im Stadtteil und Bindeglied zur Stadtverwaltung Dortmund. Es initiiert „Nachbarschaftliche Austausch“ und „Eigentümerforen“ und ist Motor für die verschiedensten Aktivitäten im Stadtteil, wie z. B. Hafenspaziergang, StillLeben, Musik.Kultur.Picknick, Lebenswerte Nordstadt, Kinder- und Familienfeste und Hofflohmärkte. Das Quartiersmanagement Nordstadt begleitet auch den Quartiersfonds, der BewohnerInnen sowie den Akteuren des Stadtteils ermöglicht, kleinere stadtteilverbessernde Projekte finanziell zu unterstützen.

### **Umfeldplanung Dortmund Hauptbahnhof Nordseite**

Das in der Planungsphase befindliche städtebauliche Konzept zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung der Entwicklungsfläche Hauptbahnhof Nordseite wird ebenfalls positive Auswirkung auf das Quartier haben. Teil dieser Umfeldplanung ist auch die Verlegung des Zentralen-Omnibus-Bahnhofs (ZOB) von der Steinstraße auf das Gelände der ehemaligen Güterabfertigung (zwischen Hauptbahnhof und Post-Areal).

### **Projekt „nordwärts“**

Im Rahmen des Projekts „Dortmund blickt nordwärts“ werden u. a. die für die Nordstadt entwickelten Maßnahmen und Ideen in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Es geht hier vornehmlich um die Erweiterung der sozialen Infrastruktur, die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie Bildung und Kultur.

## 5 Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Fußläufige Erreichbarkeit der Dortmunder City
- Gute Nahversorgung, einschließlich Wochenmarkt
- Kultur- und Freizeitangebote
- Naherholungsmöglichkeiten (Parks, Spielplätze, Nähe zum Wasser)
- Vielfältige soziale Infrastruktur
- Viele sehr gute Integrationsangebote
- Internationale Vielfalt
- Günstiges Mietniveau
- geringer struktureller Leerstand
- Nachbarschaftliches Klima
- Hohes Engagement
- Gute Vermietbarkeit laut EigentümerInnen
- Starke Schlüsselakteure
- Breit aufgestellte Vereinslandschaft
- Studierende/Starterhaushalte
- Positive Wanderungs- und Geburtenbilanz
- Branding „Echt Nordstadt“

### Schwächen

- Parkraumprobleme
- Hohe Verkehrsbelastung Schützenstraße
- Geringer Anteil barrierefreier Ladenlokale
- Hoher Anteil Transferleistungsempfänger
- Punktuell Immobilien mit erheblichem Sanierungsstau
- Gestaltungs- und Funktionsmängel im öffentlichen Raum
  - Straßen/Geh-/Radwege
  - Barrierefreiheit
  - Graffiti-Schmierereien
  - Ungestaltete/ungenutzte Grünflächen
  - Müll
- Zu wenig Kita- und Grundschulplätze
- Keine öffentlichen Toiletten

### Chancen

- Stadterneuerungsgebiet/Integriertes Handlungskonzept
- Sanierungsgebiet
- Beratungspotential für EinzeligentümerInnen
- Entwicklung von Baulücken
- Neubau Lessing-Grundschule
- Neubau und Erweiterung des ev. Familienzentrums Paulus
- Entwicklung Speicherstraße (Hafen)
- Verlegung des Zentralen-Omnibus-Bahnhofs
- Umplanung Hauptbahnhof Nordseite

### Risiken

- Kaum barrierefreier Wohnraum
- Erschwerte Ansprache der privaten ImmobilieneigentümerInnen
- Außenimage
- Problemimmobilien
- Medienberichterstattung

## 6 Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden auf Grundlage der „Stärken/Schwächen – Chancen/Risiken-Matrix“ entwickelt. Sie sollen für die im Untersuchungsgebiet tätigen Akteure als Grundlage zur Vorbereitung von strategischen und zielgerichteten Entscheidungen dienen, damit die Lebens- und Wohnsituation der BewohnerInnen verbessert werden kann.

### 6.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Angebot einer Informationsveranstaltung zum Thema Modernisierung von Bestandsimmobilien für private EigentümerInnen über das Eigentümerforum
- Beratungs- und Förderangebot für private EigentümerInnen (Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung und energetische Sanierung, Barrierefreiheit) durch das Quartiersmanagement (Team Immobilien)
- Beratungsangebot zum Förderprogramm von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden durch das Amt für Wohnen und Stadterneuerung
- Investition in Bestandsimmobilien zum Abbau von Barrieren in Wohnungen (ggf. unter Verwendung von Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen)
- Strategische Vorgehensweise im Umgang mit Problemimmobilien
- Konsequente und zeitnahe Beseitigung von Graffiti und Schmierereien (ggf. Förderung über das Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm)
- Potentiale der Baulücken nutzen

### 6.2 Wohnumfeld

- Weiterführen der konsequenten Maßnahmen von Polizei und Ordnungsamt gegen Ordnungswidrigkeiten und Drogenhandel
- Lösungsansätze für eine Verbesserung der Müllsituation an öffentlichen Standorten entwickeln
- Ergänzung der Angebote im Blücherpark, z. B. Freewall für Graffitikünstler/-sprayer, gelenktes Fußballangebot auf dem Bolzplatz
- Öffentliche Toiletten

### 6.3 Verkehr

- Verkehrssituation für FußgängerInnen und RadfahrerInnen an der Schützenstraße verbessern
- Funktionalität der verkehrsberuhigten Bereiche wiederherstellen (Westerbleichstraße, Leibnizstraße)
- Parkraumkonzept entwickeln und umsetzen

- Beschilderung in der U-Bahn-Station Schützenstraße verbessern
- Optimierung des Radwegenetzes
- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ausbauen

#### **6.4 Zivilgesellschaft**

- Verbesserung der nachbarschaftlichen Beziehungen durch kleinräumige Veranstaltungen mit niederschweligen Angeboten, z. B. in Eigenregie organisierte Nachbarschafts-/Straßenfeste
- Quartiersfonds intensiver nutzen
- Mehr Öffentlichkeitsarbeit der lokalen Sportvereine, z. B. auf der Internetseite „echt-nordstadt.de“
- Aktivierung von MigrantInnen, z. B. für den Seniorenbeirat, den Integrationsrat

#### **6.5 Soziale Infrastruktur**

- Beteiligungsaktion mit Kindern und Jugendlichen zur Verbesserung der Spiel- und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum
- Positive Aktivitäten im öffentlichen Raum ausbauen, z. B. Träger für die Öffnung der Spielecontainer am Michaelisplatz
- Versorgungsquote bei Kitas und Grundschule erreichen

#### **6.6 Einzelhandel/Gewerbe**

- Herstellung von Barrierefreiheit fördern, Beratung über das Dienstleistungszentrum Wirtschaft
- Leer stehende Gewerbeeinheiten umnutzen oder entwickeln, z. B. Umbau zu Wohnraum
- Attraktiven Branchenmix anstreben
- Aktivierung des Gewerbevereins Schützenstraße

#### **6.7 Sicherheit**

- Beleuchtung im Blücherpark

## **6.8 Image**

- Themenspezifische kleinräumige Quartiersrundgänge, z. B. organisiert vom Quartiersmanagement
- Internetseite „echt-nordstadt.de“ als Basisplattform
- Imageprägende Veranstaltungen, wie beispielsweise Kinder- und Familienfest oder Hafenspaziergang, fortführen
- Intensive Nutzung der Dachmarke „Echt Nordstadt“

## **6.9 Strategische Stadtentwicklung**

- Umsetzung des Integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt NRW – Dortmund-Nordstadt“ als Grundlage für eine neue Förderung durch Land, Bund und EU
- Netzwerk IdEE Nordstadt weiterführen
- Entwicklung der Speicherstraße (Hafen)
- Neubau der Lessing-Grundschule
- Neubau FamZ Paulus-Kindergarten

## **7 Schlussbemerkung**

Nach der Gremienbefassung werden die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes den beteiligten Akteuren vorgestellt. Zudem befassen sich involvierte Fachbereiche der Stadt Dortmund in einem Arbeitskreis mit relevanten Handlungsoptionen, um Umsetzungsmöglichkeiten abzustimmen.

## **8 Anlagen**

BewohnerInnenfragebogen  
EigentümerInnenfragebogen

# Dortmunder Umfragen

## BewohnerInnen-Befragung: "Hafen-Südost"

1. **Wohnen Sie in einer Mietwohnung, einer Eigentumswohnung oder einem Eigenheim?**  Mietwohnung  Eigentumswohnung  Eigenheim
2. **Sind Sie MieterIn oder EigentümerIn?**  MieterIn  EigentümerIn
3. **Wie lange wohnen Sie schon in Ihrer Wohnung?**   Jahre
4. **Wie groß ist Ihre Wohnung?**    m<sup>2</sup> Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):
5. **Was war der Hauptgrund für Sie, in dieses Wohnviertel zu ziehen?** (Eine Angabe)
- Familiäre Gründe  Nähe zu Freunden und Bekannten  Preisgünstige Wohnung  
 Nähe zum Arbeitsplatz  ÖPNV-/Verkehrsanbindung  Wohnviertel an sich gefällt mir  
 Auf Empfehlung  Sonstiges
6. **Planen Sie in nächster Zeit wegzuziehen?**  
 Nein  Ja, weil \_\_\_\_\_
7. **Wie wohl fühlen Sie sich in Ihrer Wohnung?**  
 Sehr wohl  Wohl  Weniger wohl  Unwohl
8. **Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem/Ihrer VermieterIn/VerwalterIn?**  
 Sehr zufrieden  Eher zufrieden  Eher unzufrieden  Überhaupt nicht zufrieden
9. **Ist der Zugang zu Ihrer Wohnung barrierefrei?**  
 Ja  Nein
10. **Schätzen Sie selbst Ihre Wohnung als behinderten- bzw. seniorengerecht ein?**  
 Ja  Nein, weil \_\_\_\_\_
11. **Schätzen Sie selbst Ihre Wohnung als familiengerecht ein?**  
 Ja  Nein, weil \_\_\_\_\_
12. **Wie bewerten Sie die Größe Ihrer Wohnung hinsichtlich der Wohnfläche und der Raumanzahl?**
- Wohnfläche:  Zu groß  Genau richtig  Zu klein Raumanzahl:  Zu viele  Genau richtig  Zu wenige
13. **Hat Ihr Haushalt Zugang zu einem Garten/einer Grünfläche oder einem Innenhof?**  
 Ja  Nein
- ↳ Wenn ja: Wie nutzen Sie den Garten/die Grünfläche oder den Innenhof? (Mehrfachnennungen möglich)
- Erholung  Wäsche trocknen  (Mieter-)garten  
 Parkplatz/Garage  Spielen  Sonstiges
- Sind Sie mit der Gestaltung zufrieden?  
 Ja  Nein (vermüllt)  Nein (sonstiges)

**14. Wie würden Sie Ihr Wohnviertel beschreiben? Bitte geben Sie Ihre Einschätzung ab.**

	Trifft voll zu	Trifft eher zu	Teils/teils	Trifft eher nicht zu	Trifft gar nicht zu
Wohnviertel ist sicher.	<input type="radio"/>				
Wohnviertel ist ruhig.	<input type="radio"/>				
Wohnviertel ist sauber.	<input type="radio"/>				
Wohnviertel ist familiengeeignet.	<input type="radio"/>				
Wohnviertel ist seniorengeeignet.	<input type="radio"/>				

**15. Leben Sie gerne in Ihrem Wohnviertel?**

- Sehr gern     Gern     Nicht besonders gern     Ungern

**16. Wie beurteilen Sie das Zusammenleben in Ihrer Nachbarschaft? (Mehrfachnennungen möglich)**

- Man trifft sich ab und zu und hilft sich gegenseitig.
- Man bleibt für einen kurzen Plausch gemeinsam stehen.
- Man grüßt sich.
- Man kennt sich nicht und beachtet sich wenig.
- Es treten häufig Konflikte auf. Bei Konflikten: Um welche Probleme handelt es sich?

**17. Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?**

**18. Was würden Sie sich an Verbesserungen für Ihr Wohnviertel wünschen?**

**19. Wären Sie bereit, sich in Ihrem Wohnviertel persönlich zu engagieren?**

- Ja     Nein

**20. Gibt es Orte in Ihrem Wohnviertel, die Sie meiden?**

- Ja     Nein

Wenn ja, welche Orte meiden Sie? \_\_\_\_\_

**21. Wie zufrieden sind Sie mit den Einkaufsmöglichkeiten in Ihrem Wohnviertel?**

- Sehr zufrieden     Eher zufrieden     Eher unzufrieden     Überhaupt nicht zufrieden

**Zum Abschluss benötigen wir für die statistische Auswertung der Umfrage einige Informationen zu Ihrer Person. Selbstverständlich werden diese Daten anonym ausgewertet!**

**22. Bitte geben Sie Ihr Alter und Ihr Geschlecht an:**

- 16 - 30 J.     31 - 45 J.     46 - 64 J.     65 J. und älter  
 Weiblich     Männlich

**23. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?**  Personen    davon unter 16 Jahre:

**24. In welcher beruflichen Situation befinden Sie sich?**

- Vollzeitbeschäftigt/Teilzeitbeschäftigt     RentnerIn     Derzeit arbeitslos/arbeitsuchend  
 Selbständig/freiberuflich tätig     SchülerIn/StudentIn/Auszubildende/r     Hausfrau/Hausmann

**25. Sollten Sie in einer Mietwohnung leben: Wer ist VermieterIn der von Ihnen bewohnten Wohnung?**

- DOGEWO 21     Vonovia     LEG  
 Private EigentümerInnen     Sonstige

# Dortmunder Umfragen

## EigentümerInnen-Befragung im Quartier "Hafen-Südost"

Das Amt für Wohnen und Stadterneuerung führt derzeit eine Quartiersanalyse im Bereich Hafen-Südost durch. Ziel dieser Analyse ist es, die Wohn- und Lebensqualität in diesem Quartier zu verbessern. Sie als Haus- bzw. WohnungseigentümerIn sind ein(e) entscheidende(r) PartnerIn in diesem Prozess. Um für Sie gezielt Angebote entwickeln zu können, möchten wir Sie bitten, sich ein wenig Zeit zu nehmen und die folgenden Fragen zu beantworten. Bitte senden Sie diesen Fragebogen mit dem Freiumschlag zurück.

Bitte machen Sie Angaben zu Ihrer im Anschreiben genannten Immobilie im Quartier Hafen-Südost.

### 1. Angaben zum Objekt

Objekttyp:  Ein-/Zweifamilienhaus  Mehrfamilienhaus

Anzahl der Wohnungen   Baujahr     Eigentum seit (Jahr)

Eigentumswohnung  Ja  Nein

Gewerberäume/Ladenlokal:  Ja (Anzahl:  )  Nein

### 2. Das Gebäude befindet sich:

- Im Einzeleigentum
- Im Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft (Eigentumswohnung/en)
- Im Eigentum einer Erbengemeinschaft

### 3. Sind Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden?

- Ja  Nein

Wenn ja, welche? (Mehrfachnennung möglich)

- Hof(-anteil)  Garten(-anteil)  Vorgarten  Stellplätze (Anzahl:  )

### 4. Welche der nachfolgend aufgeführten Modernisierungen wurden an der Immobilie durchgeführt? (Mehrfachnennung möglich)

- |  |   |   |
|--|---|---|
| Dämmmaßnahmen (1995 bis 2006):                                       | Dämmmaßnahmen (2007 und später):                    | <input type="radio"/> Heizung (2000 und später)           |
| <input type="radio"/> Fenster  | <input type="radio"/> Fenster                       | <input type="radio"/> Elektroleitungen (1973 bis 1983)    |
| <input type="radio"/> Dach   | <input type="radio"/> Dach                          | <input type="radio"/> Elektroleitungen (1984 und später)  |
| <input type="radio"/> Außenfassade                                   | <input type="radio"/> Außenfassade                  | <input type="radio"/> Badmodernisierung (1995 bis 2005)   |
| <input type="radio"/> Kellerdecke/Obergeschossdecke                  | <input type="radio"/> Kellerdecke/Obergeschossdecke | <input type="radio"/> Badmodernisierung (2006 und später) |
| <input type="radio"/> Es wurden keine Modernisierungen durchgeführt. |   |   |

**5. Wohnen Sie selbst im Quartier?** (Eine Angabe)

- Ja, ich wohne in der angegebenen Immobilie.
- Ich wohne in einer anderen Immobilie im Stadtbezirk Innenstadt-Nord.
- Nein, ich wohne in einem anderen Stadtteil in Dortmund oder einer unmittelbar angrenzenden Stadt.
- Nein, ich wohne in einer anderen Region.

**6. Ich verwalte meine Immobilie selbst:**

- Ja
- Nein

**7. Ich kann meine Immobilie gut vermieten:**

- Ja
- Nein

**Dazu nutze ich:** (Mehrfachnennung möglich)

- Anzeigen im Internet
- Anzeigen in Zeitungen
- Auf Empfehlung
- Sonstiges

**8. Wie zufrieden sind Sie mit Ihren MieterInnen?**

- Sehr zufrieden
- Eher zufrieden
- Eher unzufrieden
- Überhaupt nicht zufrieden

**9. Meine Immobilie ist in einem guten Zustand:**

- Ja
- Nein

**10. a) Stehen in Ihrer Immobilie derzeit Wohnungen leer?**

- Ja
- Nein



Wenn ja, wie viele:   Wohnungen

Wie ist die Dauer des längsten Leerstandes?   Monate /   Jahre

Falls eine Wohnung länger als 3 Monate leer steht: Was sind nach Ihrer Meinung die Gründe?

---

**b) Sofern Sie in Ihrer Immobilie Gewerbe haben: Stehen Gewerberäume/Ladenlokale leer?**

- Ja
- Nein



Wenn ja, wie viele:   Gewerberäume/Ladenlokale

Wie ist die Dauer des längsten Leerstandes?   Monate /   Jahre

Falls ein Gewerberaum/Ladenlokal länger als 3 Monate leer steht: Was sind nach Ihrer Meinung die Gründe?

---

**11. Anzahl der Wohnung(en) in Ihrer Immobilie ...**

**a) nach Größe**

Weniger als 50 qm :    
(Anzahl der Wohnungen)

50 bis 69 qm:    
(Anzahl der Wohnungen)

70 bis 90 qm:    
(Anzahl der Wohnungen)

Mehr als 90 qm:    
(Anzahl der Wohnungen)

**b) nach Anzahl der Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad)**

1 Zimmer :    
(Anzahl der Wohnungen)

2 Zimmer:    
(Anzahl der Wohnungen)

3 Zimmer:    
(Anzahl der Wohnungen)

4 und mehr Zimmer:    
(Anzahl der Wohnungen)

**12. Wie hoch ist die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Nebenkosten)?**

- Unter 3 Euro/qm
- 3 bis 4 Euro/qm
- 4 bis 5 Euro/qm
- 5 bis 6 Euro/qm
- Mehr als 6 Euro/qm

**13. Wenn Sie Ihre Immobilie bislang noch nicht modernisiert haben, was sind die Gründe dafür?**

(Bitte in jeder Zeile Zutreffendes ankreuzen)

	Trifft zu	Trifft nicht zu	Weiß nicht
Modernisierung war/ist nicht nötig.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Immobilie erst vor kurzem gekauft.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Immobilie soll verkauft werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das Eigentum wird in den nächsten Jahren vererbt oder verschenkt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Investitionen rechnen sich nicht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Investitionen lohnen sich in meinem Alter nicht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Modernisierung ist zu kompliziert, ich weiß nicht genau, wie ich vorgehen soll.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
In meinem Alter kann ich mich nicht mehr darum kümmern.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Ich würde investieren, wenn meine NachbareigentümerInnen auch investieren.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Ich wohne zu weit weg.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Finanzielle Mittel fehlen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

**14. Inwieweit treffen die folgenden Aussagen nach Ihrer persönlichen Wahrnehmung und Einschätzung auf das Quartier Hafen-Südost zu?** (Bitte in jeder Zeile Zutreffendes ankreuzen)

	Ja	Teils/teils	Nein
Die Nachfrage ist rege, es gibt keine Vermietungs- oder Verkaufsschwierigkeiten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Gebäude/Wohnungen sind überwiegend in einem guten Zustand.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sanierte Wohnungen mit guter Ausstattung lassen sich immer gut vermieten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zentrale Lage, kurze Wege.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt ein gutes Miteinander der Nationalitäten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt ein umfangreiches Freizeit- und Kulturangebot.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt ein umfangreiches Nahversorgungsangebot.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das Hafenquartier entwickelt sich positiv.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**15. Zu welchen Themen wäre eine Unterstützung/Beratung für Sie hilfreich, um Modernisierungen zu ermöglichen oder die Vermietung Ihrer Immobilie zu verbessern?** (Mehrfachnennung möglich)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="radio"/> Möglichkeit der finanziellen Förderung von allgemeiner Sanierung/Modernisierung.                 | <input type="radio"/> Gestaltung von Innenhöfen, Gärten, o. Ä.     |
| <input type="radio"/> Möglichkeit der finanziellen Förderung für energetische Sanierung/Modernisierung.                | <input type="radio"/> Kostenschätzung und Rentabilität             |
| <input type="radio"/> Möglichkeit der finanziellen Förderung für die Herstellung von Barrierefreiheit.                 | <input type="radio"/> Immobilienverwaltung                         |
| <input type="radio"/> Kooperation mit anderen HauseigentümerInnen, um Maßnahmen abzustimmen und ggf. Kosten zu sparen. | <input type="radio"/> Miet-/Eigentumsrecht                         |
| <input type="radio"/> Bautechnische/energetische Fragen  | <input type="radio"/> Wie finde ich geeignete MieterInnen?         |
| <input type="radio"/> Altersgerechter Umbau  | <input type="radio"/> Wie finde ich eine geeignete Hausverwaltung? |
|  | <input type="radio"/> Sonstiges                                    |
|  | <input type="radio"/> Ich brauche keine Unterstützung.             |

**16. Welche Form der Beratung würden Sie in Anspruch nehmen?** (Mehrfachnennung möglich)

- Einmalige Informationsveranstaltung
- Regelmäßige Veranstaltungsreihe/Modernisierungstammtisch im Stadtteil oder Ähnliches
- Einzelberatung

**17. Zum Abschluss möchten wir Sie noch darum bitten uns mitzuteilen, welcher Altersgruppe Sie angehören:**

- Bis 30 Jahre
- 31 bis 60 Jahre
- 61 bis 75 Jahre
- 76 Jahre und älter

Herzlichen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben, unsere Fragen zu beantworten! Sollten Sie Unterstützung beim Ausfüllen des Fragebogens benötigen oder Rückfragen haben, wenden Sie sich bitte an die nachstehenden AnsprechpartnerInnen:

Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung  
Team Siedlungs- und Quartiersentwicklung, Südwall 2-4, 44137 Dortmund

Frau Sieckmann-Ostheller	Tel. (0231) 50-23929
Frau Bals	Tel. (0231) 50-24756
Herr Biermann	Tel. (0231) 50-25284
Frau Stillert	Tel. (0231) 50-25226
Herr Haxter	Tel. (0231) 50-25285
E-Mail: <a href="mailto:umfragen@stadtdo.de">umfragen@stadtdo.de</a>	

### **In eigener Sache:**

**Falls Sie Beratungsbedarf zu Ihrer Immobilie haben oder allgemeine Informationen über die Aktivitäten der Stadt Dortmund wünschen, möchten wir Sie gerne unterstützen. Die Beratung ist kostenfrei und natürlich werbeneutral. Wie eingangs erwähnt können Sie sich für die Beantwortung etwaiger Fragen zu Ihrer Immobilie gerne telefonisch oder via E-Mail an eine/n der oben aufgeführten AnsprechpartnerInnen wenden.**

# **Vielen Dank für Ihre Unterstützung!**