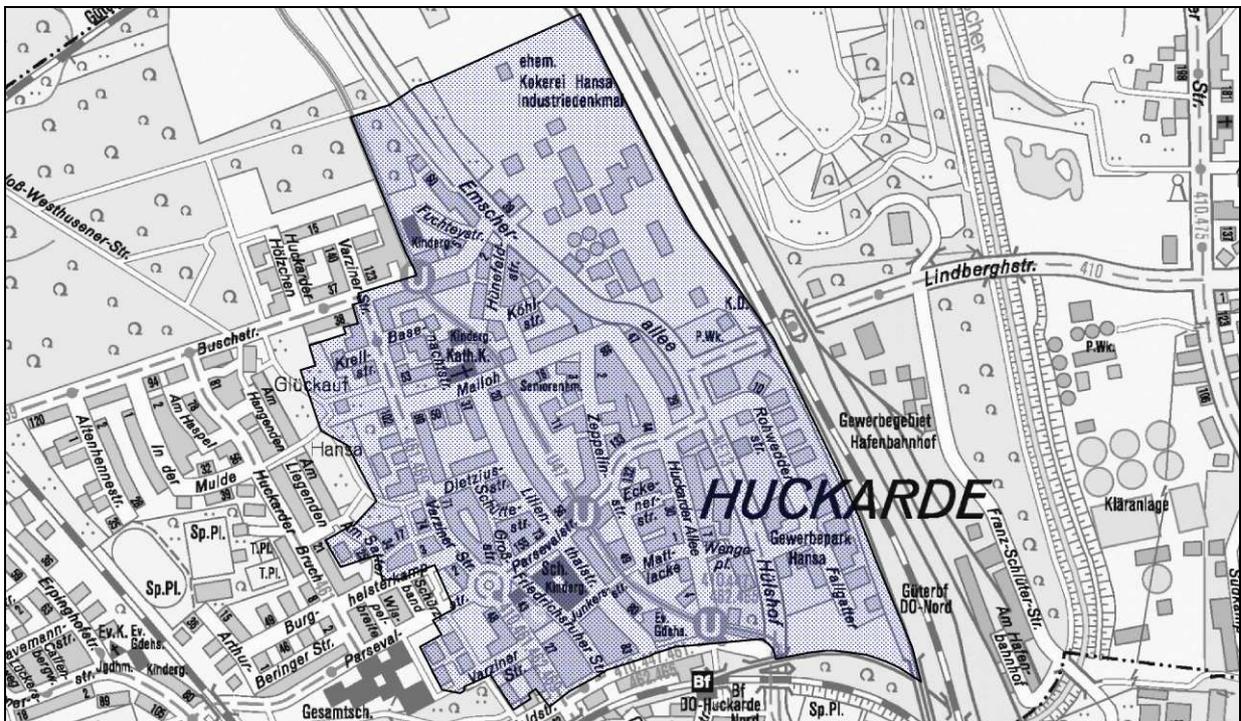


# Kurz- und Abschlussbericht

## Quartiersanalyse

### „Huckarde Nord – Kokerei Hansa“



<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 „Huckarde Nord – Kokerei Hansa“</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 .....	18
4.7	Verkehr .....	19
4.8	Wohnumfeld .....	23
4.9	Zivilgesellschaft.....	25
4.10	Image .....	26
4.11	Strategische Stadtentwicklung .....	26
<b>5</b>	<b>Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken</b> .....	<b>30</b>
<b>6</b>	<b>Handlungsoptionen und Handlungsfelder</b> .....	<b>31</b>
6.1	Wohnungsbestand/Wohnen.....	31
6.2	Wohnumfeld .....	31
6.3	Verkehr .....	31
6.4	Soziale Infrastruktur .....	32
6.5	Lokale Ökonomie .....	32
6.6	Strategische Stadtentwicklung .....	32
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkung</b> .....	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>32</b>

# 1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnen und Stadterneuerung hat im Herbst 2015 damit begonnen, die Quartiersanalyse „Huckarde Nord – Kokerei Hansa“ durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich nördlich der Oberfeldstraße bis zur Ortsgrenze Huckardes. Das Quartier liegt im Statistischen Unterbezirk „Mailoh“ (UBZ 821) im Stadtbezirk Dortmund-Huckarde. Zum Untersuchungsbereich gehören ein Wohngebiet mit Einzelhandel, der Gewerbepark Hansa und die Kokerei Hansa.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie zunächst eine Kurzversion 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 2.175 Personen durchgeführte BewohnerInnenbefragung<sup>2</sup>. Zudem wurden auch private ImmobilieneigentümerInnen<sup>3</sup> 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.

Zudem bildet die Analyse die Grundlage für ein Integriertes Handlungskonzept der Stadterneuerung.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2014.

Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Dortmund, im Februar 2016

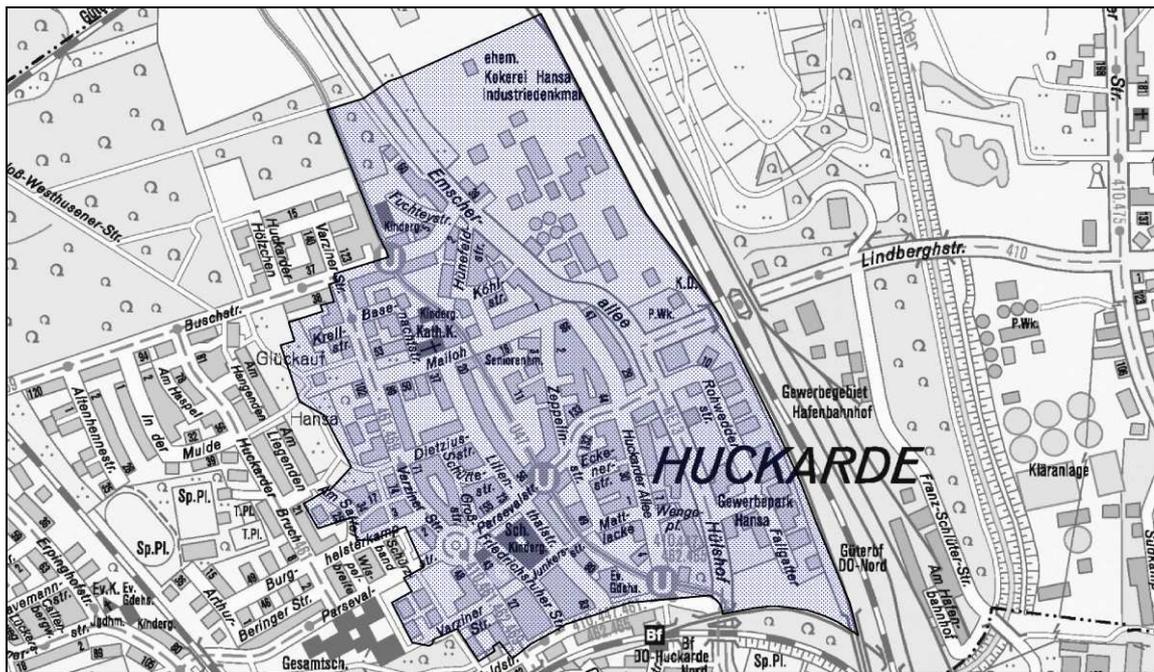
---

<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 volljährigen BewohnerInnen erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Es wurden 2.175 Personen angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei 21,3 %.

<sup>3</sup> Es wurden 460 private EigentümerInnen angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei 24,8 %.

## 2 Quartiersabgrenzung



Das Quartier umfasst 483 Wohngebäude mit 1.752 Wohnungen. Diese befinden sich weitgehend in Privatbesitz.

Zum 31.12.2014 lebten im Untersuchungsgebiet 3.545 Menschen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier:

- Am Sattel 23 - 25, 26 - 40
- Basenachstraße 1 - 15, 2 - 10
- Burgheisterkamp 2 - 4, 3 - 15
- Buschstraße 2 - 36, 5 - 21
- Dietziusstraße 1 - 9, 2 - 12
- Eckenerstraße 1 - 7, 4 - 8
- Emscherallee 8 - 68, 11 - 43
- Fallgatter 1 - 5, 4 - 12
- Friedrichsruher Straße 1 - 11, 2 - 24
- Fuchteystraße 3 - 7, 4 - 8
- Großstraße 1, 2
- Huckarder Allee 1 - 47, 4 - 66
- Hülshof 24 - 32, 33 - 39
- Hünefeldstraße 5 - 23, 6 - 22
- Köhlstraße 2 - 8, 3 - 7
- Krellstraße 1 - 3, 2 - 4
- Lilienthalstraße 20 - 88, 37 - 83
- Lindberghstraße 105 - 107
- Mailoh 1 - 53, 2 - 52
- Mattlacke 1 - 7, 4 - 10
- Oberfeldstraße 11 - 37
- Parsevalstraße 127 a, 127 - 159, 132 a, 132 - 156
- Rohwedderstraße 2 a, 2 - 14, 7
- Schüttestraße 2 - 30, 5 - 7
- Varziner Straße 23 - 121, 26 - 130
- Zeppelinstraße 3 - 49, 4 - 34

### 3 Kurzfassung

#### Grunddaten (Stand 31.12.2014)

	Huckarde Nord – Kokerei Hansa
• Wohngebäude	483
• Wohnungen	1.752
• BewohnerInnen	3.545

	Huckarde Nord – Kokerei Hansa in %	Gesamtstadt in %
• Struktureller Leerstand	3,1	2,0 <sup>4</sup>
• Bevölkerungszuwachs im Zeitraum 2009 - 2014	0,4	2,2
• Ausländeranteil	21,7	15,0
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	21,4	17,2
• Arbeitslosenquote <sup>5</sup>	14,6 (im UBZ 821)	12,5

#### Quartiersrelevante Daten

- Überwiegend 2-geschossiger Gebäudebestand
- Heterogene Bebauung mit Zwei- und Mehrfamilienhäusern
- Überwiegend Zwei- und Dreiraumwohnungen
- 17 % der Wohnungen unterliegen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen
- 42 % der Gebäude haben eine erkennbare Wärmedämmung
- 38 Gebäude sind sanierungsbedürftig

<sup>4</sup> Stand 31.12.2012, Erklärung dazu - siehe Wohnungsmarktbericht 2014

<sup>5</sup> Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

## **Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung**

- Sehr hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht:
  - 88 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl
  - 85 % leben gern im Quartier
  - 18 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
  - Familiäre Gründe
  - Wohnbereich an sich gefällt
  - ÖPNV/Verkehrsanbindung
- 94 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Bessere Qualität der Spielplätze und mehr Spielplätze
  - Mehr Sauberkeit
  - Mehr Kontrollen und Polizeipräsenz
- 75 BewohnerInnen sind bereit, sich im Quartier zu engagieren

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

- 94 % haben keinen Leerstand in ihrer Immobilie
- 67 % der Wohnungen sind „gut vermietbar“
- 78 % der EigentümerInnen sind SelbstverwalterInnen
- Folgende Eigentumsverhältnisse wurden angegeben:
  - 61 % EinzeleigentümerInnen
  - 30 % Eigentumswohnungen
  - 7 % Erbengemeinschaft
  - 2 % keine Angaben
- Eigentümer wohnen zu
  - 59 % im Quartier und in ihrer Immobilie selbst
  - 16 % in einer anderen Immobilie in Huckarde
  - 20 % in einem anderen Stadtteil bzw. in einer unmittelbar angrenzenden Stadt
  - 5 % in einer anderen Region
- Beratungsbedarf besteht bei 58 % der Befragten über finanzielle Fördermöglichkeiten
  - für allgemeine Modernisierung und Sanierung 27,7 %
  - für energetische Modernisierung und Sanierung 23,2 %
- 29 EigentümerInnen teilten ihre Adressdaten für spätere Informationen bzw. Kontaktaufnahmen mit

## **Die wichtigsten Handlungsoptionen**

- Gezielte Ansprache privater EigentümerInnen: Beratungen bei Bestandsimmobilien zu Modernisierungen und Umbaumöglichkeiten für Investition in bspw. barrierefreies Wohnen
- Wohnungsunternehmen über Bedarfe im Quartier informieren (z. B. Starter- oder Seniorenwohnungen)
- Erstellen eines Integrierten Handlungskonzepts und umsetzen
- Jugendbefragung durchführen, um Bedarfe (ggf. an quartiersnahen Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum) zu ermitteln
- Spielplätze attraktiver gestalten
- Anbindung der Radwege an das überregionale Netz ausbauen

## Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Kurze Wege ins Huckarder Zentrum
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kultur- und Freizeitangebote
- Naherholungsmöglichkeiten
- Soziale Infrastruktur
- Günstiges Mietniveau
- Guter Wohnungsmix
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Hohe Wohnzufriedenheit
- Gute Vermietbarkeit laut EigentümerInnen
- Ruhiges Quartier
- Große Gärten und Freiflächen
- Hohe Identifikation der privaten ImmobilieneigentümerInnen
- Stadtbezirksmarketing/Hansa Revier/Stiftung Kokerei Hansa
- Route der Industriekultur

### Schwächen

- Hohes Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten (durch Pendler und Lkw) an Emscherallee und Varziner Straße
- Hoher Anteil Transferleistungsempfänger
- Punktuell Immobilien mit erheblichem Sanierungsstau
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
  - Straßen/Gehwege
  - Busbahnhof
  - Graffiti-Schmierereien
  - Ungestaltete/ungenutzte Grünflächen
- Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche
- Anzahl und Qualität der Spielplätze

### Chancen

- Integriertes Handlungskonzept der Stadterneuerung
- Entwicklung Kokerei Hansa, Bahnhof Mooskamp und Gewerbegebiet Hansa
- Anbindung der Radwege an das überregionale Netz ausbauen
- Beziehung von Kokerei zum Quartier ausbaubar
- Akteure, die Schlüsselrollen übernehmen können
- Große Freiflächen und Vorgärten bieten günstige Voraussetzungen zur Herstellung von barrierefreien Zugängen
- Starke Wohnungsunternehmen als AnkereigentümerInnen
- Beratungspotential für EinzeleigentümerInnen
- Wohnbebauung der unbebauten Grundstücke Fuchteystraße
- Jugendbefragung

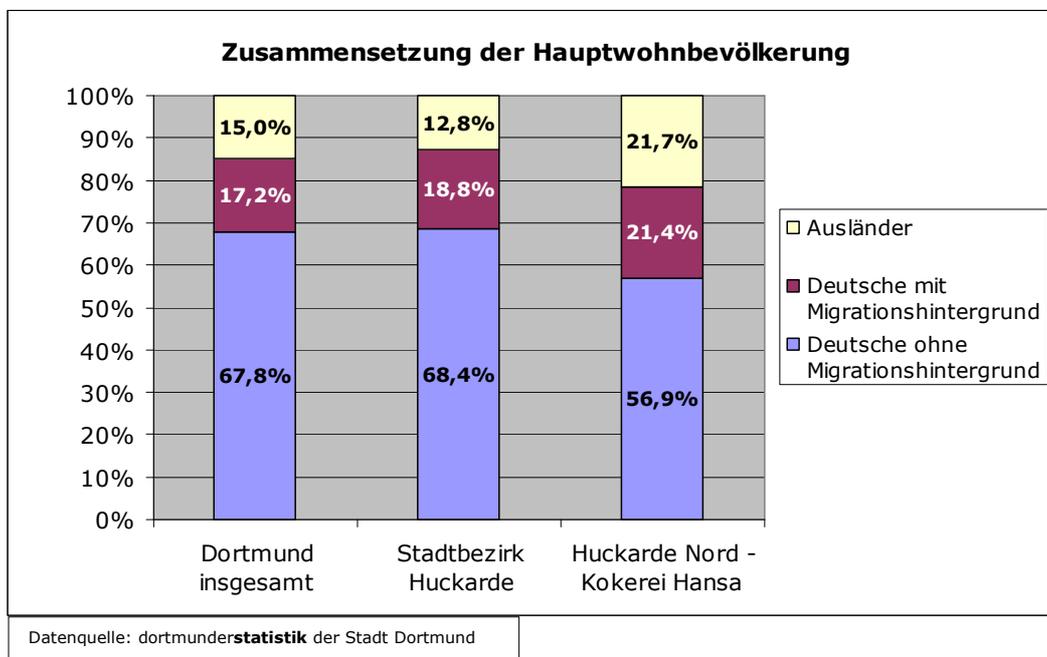
### Risiken

- Kaum barrierefreier Wohnraum
- Erschwerte Amortisierung von Investitionen der privaten ImmobilieneigentümerInnen wegen niedriger Mieterlöse
- Außenimage

## 4 Analyse des Quartiers „Huckarde Nord – Kokerei Hansa“

### 4.1 Demografischer Wandel

#### 4.1.1 Hauptwohnbevölkerung



Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich wesentlich im Vergleich zum Stadtbezirk Huckarde und auch zur Gesamtstadt. Die Zahl der Ausländer ist deutlich höher und die der Deutschen mit Migrationshintergrund leicht erhöht. Die größte Gruppe der MigrantInnen bilden die türkischen, gefolgt von den polnischen BewohnerInnen.

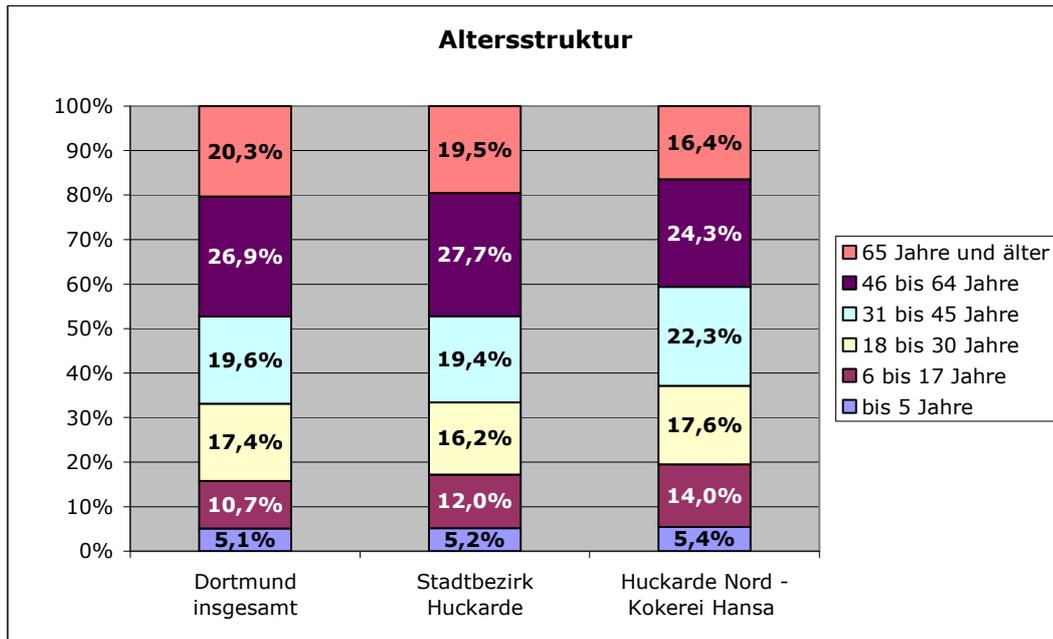
Sowohl aus den ExpertInnengesprächen als auch aus der BewohnerInnenbefragung geht hervor, dass die verschiedenen Kulturen gut zusammenleben.

Rund 80 % der BewohnerInnen geben in der Befragung an, sich zu grüßen und zwei Drittel „halten einen Plausch“ miteinander. Fast die Hälfte der Befragten trifft sich und hilft sich gegenseitig. Im Vergleich zu bisherigen Befragungen sind dies sehr hohe Werte. Nur rund 10 % geben an, sich nicht zu kennen, dies ist im Vergleich ein sehr niedriger Wert. Konflikte unter den Nachbarn entstehen nur selten. Sollten Konflikte entstehen, dann sind die Gründe hierfür „Lärm“ und „rücksichtsloses Verhalten“ laut den BewohnerInnen.

Auch die ExpertInnen haben einen positiven Eindruck von den Nachbarschaften.

Die Hauptwohnbevölkerung ist in der Zeit von 2009 bis 2014 gesamtstädtisch um 2,2 % gestiegen. Im Untersuchungsgebiet ist jedoch ein geringer Bevölkerungszuwachs von 0,4 % zu verzeichnen. Während in der Gesamtstadt die Zahl der Ausländer zugenommen hat, ist im Quartier vor allem der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund gestiegen. Der geringe Bevölkerungszuwachs ist nachvollziehbar, da die Leerstandsquote sehr gering ist und auch kaum Neubauf Flächen zur Verfügung stehen.

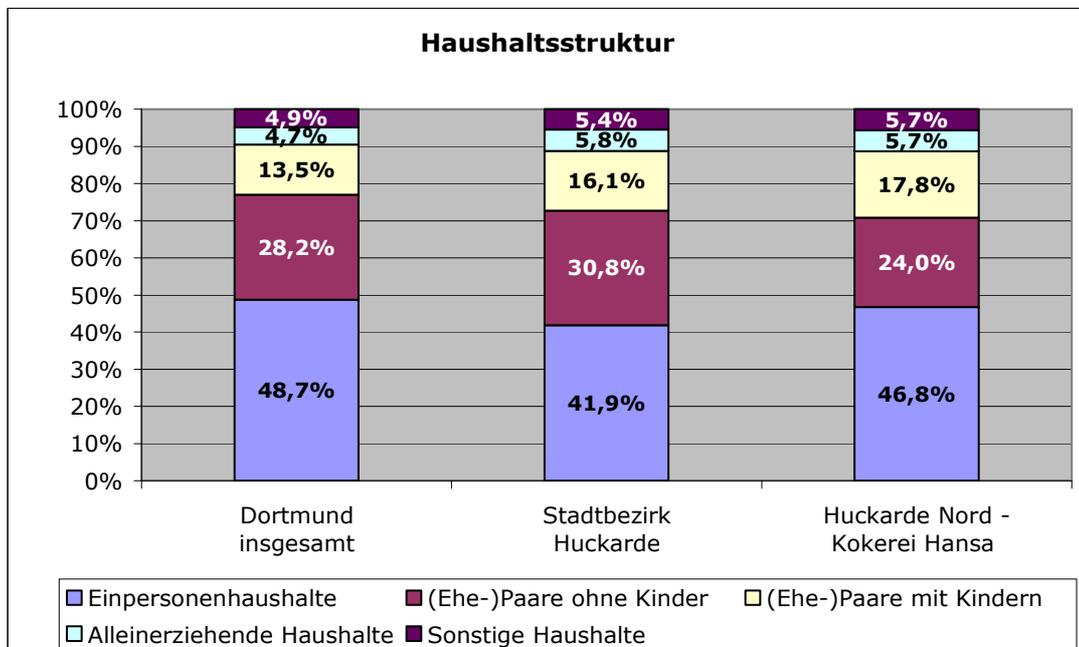
#### 4.1.2 Altersstruktur



Datenquelle: dortmunderstatistik der Stadt Dortmund

Im Quartier sind die Altersgruppen zwischen 6 bis 17 Jahre und von 31 bis 45 Jahre deutlich stärker vertreten als im städtischen Durchschnitt. Der Anteil älterer und hochbetagter Menschen liegt dagegen deutlich niedriger im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Stadtbezirk.

#### 4.1.3 Haushaltsstruktur



Datenquelle: dortmunderstatistik der Stadt Dortmund

Bei der Haushaltsstruktur unterscheidet sich vor allem der Anteil der (Ehe-)Paare ohne Kinder von der Gesamtstadt und vom Stadtbezirk. Dieser liegt deutlich niedriger. Im Gegensatz dazu, ist der Anteil der (Ehe-)Paare mit Kindern deutlich höher.

## 4.2 Beschäftigungsdaten

Zum 31.12.2014 lag die Arbeitslosenquote im UBZ 821 mit 14,6 % über dem Wert der Gesamtstadt von 12,2 %. Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag mit 45,8 % unter dem städtischen Durchschnitt von 48,9 %.

Die Zahl der Transferleistungsempfängenden im UBZ ist im Zeitraum von 2009 bis 2014 gestiegen. Im Statistikatlas der dortmunder **statistik** von 2015 über die zwölf Stadtbezirke und die 170 Statistischen Unterbezirke wird der UBZ 821, im Vergleich zu den anderen Bezirken im Stadtgebiet, in die zweitschlechteste Gruppe (von fünf möglichen Gruppen) eingestuft. Dies deckt sich mit der Einschätzung der sozialen Lage der ExpertInnen.

Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen hierzu nicht vor.

## 4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

Es handelt sich überwiegend um eine 2-geschossige heterogene Bebauung. Diese besteht größtenteils aus Mehrfamilienhäusern mit 2 bis 6 Wohneinheiten, teilweise in Zeilenbauweise mit großzügigem Abstandsgrün. Nur 10 % bzw. 13 % der Gebäude haben ein bzw. drei Geschosse, ein Gebäude ist 4-geschossig. Die Baustile reichen von der Gründerzeit (rund 8 %) bis zur Neuzeit. Von den ehemals 959 geförderten Wohnungen unterliegen derzeit noch 297 Wohnungen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Laut Statistik sind 40 % der Gebäude mit Wohnraum in der Zeit zwischen 1949 und 1969 erbaut worden. In der Zeit von 1918 bis 1948 entstanden 30 % der Häuser. 19 % wurden in der Zeit nach 1990 errichtet.

Rund 28 % des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Größte Vermieterin ist mit 331 Wohnungen die Vonovia SE (Vonovia), danach folgen mit 60 Wohnungen der Spar- und Bauverein eG (Spar- und Bauverein) und Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest) mit 51 Wohneinheiten. Nach Auskunft der Vonovia wurden deren Bestände teilweise zwischen 2012 und 2015 renoviert. Für 11 Gebäude ist eine Modernisierung in 2016 geplant. Die Bestände des Spar- und Bauvereins wurden erst 2006 errichtet und Mitte desselben Jahres bezogen. Über die übrigen Bestände liegen keine näheren Angaben vor.

Der UBZ 821 ist außerhalb des Untersuchungsgebietes - durch Eigenheime im Bergarbeiterstil geprägt. Zudem grenzt westlich an das untersuchte Quartier ein großer Bestand an Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise der Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21). Nördlich liegen Bestände der gws-WOHNEN Dortmund-Süd eG (gws) und der Vonovia. Weitläufiges Abstandsgrün und große Gärten prägen diesen Bereich. Die gewachsene, heterogene Siedlung macht im Ganzen einen gepflegten Gesamteindruck.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches gibt es fünf eingetragene Baudenkmäler (ehemalige Pumpstation und Objekte der Kokerei).

Insgesamt wurden bei der Begehung des Quartiers etwa die Hälfte der Fassaden als „gut“ und 40 % als eher „unauffällig“ bewertet. Bei einigen dieser unauffälligen Gebäude würde bereits ein Fassadenanstrich deutlich zur Aufwertung beitragen. Dringlich erforderlich ist ein Anstrich bei 20 Gebäuden, da die Fassaden deutliche Verschmutzungen aufweisen. 38 Häuser wurden als sanierungsbedürftig eingestuft. Es handelt sich hier vor allem um Bestände an Basenachstraße, Mailoh und Varziner Straße.

Erste Modernisierungen haben bereits eine positive Ausstrahlung auf das gesamte Quartier bewirkt. Weitere könnten diesen ansprechenden Beispielen folgen.



Quelle: Eigene Fotos Mailoh, Varziner Straße

Einige Häuser befinden sich noch im ursprünglichen Bauzustand und entsprechen nicht den heutigen Modernisierungs- bzw. energetischen Standards. Über eine Wärmedämmung verfügen bereits 42 % der Gebäude, somit besteht hier Potential zur energetischen Modernisierung.

Im Untersuchungsgebiet stehen derzeit zwei Häuser vollständig leer. Das eine steht zum Verkauf, das andere hat starken Sanierungsbedarf und fällt durch seine solitäre Lage an der Emscherallee negativ auf.

Eine eigene Beleuchtung haben 75 % der Hauseingänge. Über Gegensprechanlagen verfügen 42 % der Gebäude.

Barrierefrei zugänglich sind nur 29 % der Wohnhäuser. Die Barrierefreiheit endet jedoch fast überall bereits hinter der Haustür durch Stufen zum Hochparterre. Es besteht hier für den überwiegenden Baubestand durch die großen Vorgärten und Grünflächen die Möglichkeit, Barrierefreiheit durch den nachträglichen Anbau von Rampen herzustellen. So könnte es mit einfachen baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren innerhalb der Wohnungen älteren BewohnerInnen ermöglicht werden, lange in ihrer vertrauten Wohnung und Umgebung verbleiben zu können.

Knapp die Hälfte der Befragten hält ihre Wohnung für senioren- bzw. behindertengerecht. Bemängelt werden vor allem „zu viele Treppen“, da bereits das Erdgeschoss vielfach nicht barrierefrei zugänglich ist.

In der Zeppelinstraße wurde vor wenigen Jahren durch einen gewerblichen Investor ein barrierefreies Mietwohngebäude mit 15 Wohnungen für SeniorInnen bzw. Menschen mit Behinderungen gebaut. Alle Wohnungen wurden öffentlich gefördert und unterliegen daher den Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Im Bereich der Fuchteystraße stellen unbebaute Flächen Wohnbaupotentiale für Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau dar. In der jüngsten Vergangenheit sind im Bereich Zeppelinstraße und Emscherallee Neubauten im Einfamilienhaussegment entstanden. In der Fertigstellung befinden sich derzeit sechs Einfamilienreihenhäuser an der Oberfeldstraße.

An 51 Gebäuden befanden sich Graffiti-Schmierereien. Vor allem entlang der Emscherallee und der Varziner Straße sind größere Schmierereien zu sehen.



Quelle: Eigenes Foto Emscherallee

Genauere Angaben über die Struktur des Wohnungsbestandes der privaten Immobilienbesitzer im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Auf Grund der Ergebnisse aus der EigentümerInnen- und BewohnerInnenbefragung ist jedoch davon auszugehen, dass es sich im gesamten Untersuchungsgebiet größtenteils um Zwei- und Dreiraumwohnungen handelt. Nur ein geringer Teil des Bestandes hat ein oder vier und mehr Zimmer.

Von den derzeitigen BewohnerInnen fühlen sich 88 % in ihren Wohnungen wohl. Im Vergleich zu anderen BewohnerInnenbefragungen ist dies ein hoher Wert. Mit dem Zuschnitt der Wohnung sind insgesamt 84 % der befragten BewohnerInnen zufrieden. Nur wenige bemängeln die „schlechte Raumaufteilung“ und halten ihre Wohnung für zu klein.

Im Rahmen der BewohnerInnenbefragung geben 76 % der Befragten an, dass die Wohnungen familieneeignet sind.

Die einsehbaren Müllstandorte sind größtenteils in einem ordentlichen Zustand. Verschmutzte Eingangsbereiche und Müll in den Außenanlagen findet man nur punktuell.

In der BewohnerInnenbefragung geben 80 % an, einen Zugang zum Innenhof/Garten bzw. zu einer Grünfläche zu haben. Mit der Gestaltung sind 78 % der Befragten zufrieden. Gärten und Innenhöfe werden von den BewohnerInnen vorrangig zur Erholung oder zum Wäsche trocknen genutzt.

Laut EigentümerInnenbefragung haben 86 % Freiflächen am Haus. Größtenteils handelt es sich um Gärten und Vorgärten. In den ExpertInnengesprächen werden die großen Grundstücke privater EigentümerInnen und die Freiflächen an den Mehrfamilienhäusern sehr positiv gewertet. Einhellig sind die ExpertInnen der Meinung, dass das Quartier sehr grün und die gepflegten Flächen direkt am Haus zur Erholung gut geeignet sind. Auch bei der Begehung und Kartierung des Quartiers fielen die großen Gärten und Grünflächen auf und es wurde festgestellt, dass 81 % der Häuser einen gepflegten Gesamteindruck hinterlassen. In der Befragung geben 91 % der EigentümerInnen an, dass sich ihre Immobilie in einem guten Zustand befindet.

Aus den in der EigentümerInnenbefragung gemachten Angaben geht hervor, dass 75 % der Befragten in ihrer Immobilie im Quartier selbst oder in einer anderen Immobilie in Huckarde leben. Dies lässt auf eine starke Identifikation mit dem Quartier und dem Vorort schließen. 29 Personen gaben ihre persönlichen Daten an, um eine unverbindliche Kontaktaufnahme und den Erhalt von Informationen möglich zu machen.

Nach Meinung der ExpertInnen könnten durch eine gezielte Beratung im Bereich der Sanierung und Modernisierung die EigentümerInnen zu Investitionen in den Wohnungsbestand animiert werden. Durch Zuzüge von NeumieterInnen könnte eine ausgeglichene Sozialstruktur erreicht werden. Hierin wird für das Quartier eine gute Zukunftschance gesehen.

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

Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 3,1 % leicht über dem städtischen Durchschnittswert von 2,0 %.<sup>6</sup>

Auf die offene Frage in der BewohnerInnenbefragung "Warum stehen Wohnungen leer?" gibt es insgesamt nur sehr wenige Antworten. Als Hauptgründe werden „Nachbarschaften“ und „Wohnumfeld“ von den Befragten genannt. Bei der EigentümerInnenbefragung geben 94 % an, keinen Leerstand zu haben. 67 % der EigentümerInnen halten ihre Wohnungen für gut vermietbar. Inserate werden hauptsächlich per Internet oder per Zeitung geschaltet. 78 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilie selbst.

Aus der BewohnerInnenbefragung geht hervor, dass nur 18 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen. Im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten ist das ein unterdurchschnittlicher Wert. Die Gründe liegen im „Wohnumfeld“ und im „Erwerb von Eigentum“. Vornehmlich planen Personen im Alter zwischen 18 bis 30 Jahre wegzuziehen.

Als Zuzugsgrund werden von knapp der Hälfte der BewohnerInnen an erster Stelle „familiäre Gründe“ genannt.

Die Nettokaltmiete beträgt laut Mitteilung der Wohnungsunternehmen durchschnittlich 5,55 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Laut ExpertInnen sind die Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen und auch von privaten VermieterInnen teilweise nicht in Ordnung. Die Mietpreise der privaten EigentümerInnen sind nicht bekannt. In der EigentümerInnenbefragung haben jedoch 50 % einen Mietpreis zwischen 3 und 4 €/m<sup>2</sup> und 34 % zwischen 5 und 6 €/m<sup>2</sup> netto kalt angegeben.

---

<sup>6</sup> Stand 31.12.2012, Erklärung dazu - siehe Wohnungsmarktbericht 2014

Für den frei finanzierten Wohnungsbau im Untersuchungsgebiet bietet die empirica Preisdatenbank<sup>7</sup> weitere Informationen. Hier wurde ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis (netto kalt) für den UBZ 821 im Zeitraum 2013/2014 von 4,96 €/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 deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 5,83 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und ist daher als günstig zu beurteilen. Zudem fiel die Mietsteigerung im Zeitraum von 2011 bis 2014 mit 0,06 €/m<sup>2</sup> deutlich niedriger aus als in der Gesamtstadt mit 0,52 €/m<sup>2</sup>.

Rund 39 % der volljährigen BewohnerInnen wohnen zehn Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Dieser Wert liegt unter dem städtischen Durchschnitt von rund 46 %.

Die ExpertInnen wünschen sich für den Mietwohnungsbestand mehr Attraktivität durch Modernisierung, um bspw. dort StudentenInnen und Starterhaushalte etablieren zu können. Ebenso wichtig finden die ExpertInnen die Schaffung von Barrierefreiheit, um auch Älteren oder Menschen mit Behinderungen die Möglichkeit zu bieten, lange in ihren Wohnungen verbleiben zu können. Hierdurch könnten die soziale Durchmischung der Nachbarschaften und die Bindung der BewohnerInnen an den Wohnstandort gestärkt werden.

Aus der EigentümerInnenbefragung geht hervor, dass diese in der Vergangenheit vornehmlich Fenster, Dächer und Bäder modernisiert haben. Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden 50 % der Heizungen modernisiert. Von den Befragten haben 14 % keine Modernisierung durchgeführt. Gründe hierfür sind, dass die EigentümerInnen eine Modernisierung nicht für nötig halten, finanzielle Mittel fehlen und Investitionen sich nicht rechnen würden. 15 EigentümerInnen hatten ihre Immobilie gerade erst erworben. Der Großteil der Befragten geht davon aus, dass sich eine gut ausgestattete Wohnung besser vermieten lässt.

## 4.5 Soziale Infrastruktur

Die Kirchengemeinden sind gut miteinander vernetzt und es bestehen Pastoralverbände. In die katholische Kirche wurde vor einigen Monaten die afrikanische Gemeinde aus der Nordstadt aufgenommen, weil dort die Kapazitäten erschöpft waren. Der Verein „Bildung und Kultur in Huckarde e. V.“ betreibt eine Moschee und Koranschule an der Varziner Straße. Kooperationen mit anderen Gemeinden gibt es hier jedoch kaum. Einmal jährlich veranstaltet der Verein auf dem Gelände vor der Moschee eine „Kermes“. Hier sind alle herzlich willkommen.

Quartiersangrenzend im Huckarder Ortskern befindet sich das städtische Familienbüro.

In der Gustav-Heinemann-Gesamtschule ist die Stadtteilbibliothek angesiedelt. Hier gibt es regelmäßig Veranstaltungen mit Grund- und weiterführenden Schulen, bspw. Lesefeste und Theatervorstellungen.

Das Untersuchungsgebiet zählt nicht zu einem der Aktionsräume Soziale Stadt der Stadt Dortmund. Somit besteht keine Möglichkeit, direkt Projekte im Rahmen des Aktionsplans im Quartier zu fördern. Die ExpertInnen hoffen jedoch, dass durch das von der Stadt vorgestellte „nordwärts“-Projekt einige schon eingebrachte Ideen umgesetzt werden können.

---

<sup>7</sup> In der empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) werden Mietwohnungsinserte 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.

#### 4.5.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet gibt es drei Tageseinrichtungen für Kinder und quartiersangrenzend im UBZ noch eine weitere. Nur eine Einrichtung davon ist konfessionell ausgerichtet. Das Angebot für Kinder unter 3 Jahren ist ausreichend. Für Kinder über 3 Jahren besteht sogar ein Überangebot, so dass hier auch die Nachfrage aus den Nachbarbezirken gedeckt werden kann.

Der in 2015 eröffnete Kindergarten in der Fuchteystraße wird durch das Frauenzentrum Huckarde getragen. Es gibt ein mehrsprachiges Angebot. Derzeit wird die Zertifizierung zum Bewegungskindergarten angestrebt. Es gibt eine Kooperation mit der Kletterhalle Bergwerk, so dass einmal wöchentlich dort die Boulderhalle<sup>8</sup> besucht werden kann.

Die Gilden-Grundschule ist Europaschule und zeichnet sich durch Fremdsprachenangebote, Europaprojekte und Schüleraustauschprogramme aus. Die Gleichwertigkeit der Kulturen und das Interesse an der Vielgestaltigkeit Europas sind hier Bildungs- und Erziehungsziele. Interkulturelle Kompetenzen sollen gestärkt werden. Die Plätze der offenen Ganztagschule sind komplett vergeben. Die Stelle der sehr engagierten Schulsozialarbeiterin ist bis Mitte 2018 sichergestellt. Derzeit gibt es eine Auffangklasse an der Schule. Das Schulgebäude ist nicht barrierefrei und daher nur bedingt für die Inklusion von behinderten Kindern geeignet.

Unmittelbar an das Quartier angrenzend liegt westlich die Gustav-Heinemann-Gesamtschule. Seit über 10 Jahren besteht im künstlerischen Bereich eine Kooperation mit der Kokerei Hansa. Jährlich werden die Exponate am Tag des offenen Denkmals ausgestellt. Die Schule hat ebenso seit mehr als 10 Jahren Bläserklassen und jährlich werden mit dem Polizeiorchester Workshops und ein Konzert veranstaltet. Seit zwei Jahren werden zudem Sportklassen angeboten. Neben diversen Auszeichnungen im Bereich Umwelt wurde auch der Titel „Schule ohne Rassismus“ an die Gesamtschule verliehen. Mehrere Schulsozialarbeiter stehen den SchülerInnen zur Verfügung.

Kindergärten und Schulen haben eine gute Kooperation. Neben der sprachlichen Entwicklung wird auch ein großes Augenmerk auf die soziale Entwicklung der Kinder gelegt. Die ExpertInnen betonen, dass immer mehr Kinder Förderbedarf in der emotionalen Entwicklung haben. Gerade bei Jungen mit Migrationshintergrund kommt es häufig zu Respektlosigkeiten gegenüber Mädchen und Frauen. Die ErzieherInnen, PädagogInnen und SchulsozialarbeiterInnen versuchen dem entgegenzuwirken und die familiären Defizite der Kinder aufzufangen.

Die ExpertInnen stellen weiterhin fest, dass ein Großteil der Kinder Ansprüche auf Leistungen aus dem Bildungs- und Teilhabepaket hat. Die Beantragung erfolgt allerdings oft nicht. Gründe hierfür sind laut ExpertInnen bildungsferne Eltern, Unkenntnis, Sprachbarrieren und Scham.

In Quartiersnähe und in der Dortmunder Innenstadt sind verschiedenste Schulformen weiterführender Schulen zu finden. Auf Grund der umfassenden Verkehrsanbindung sind diese gut erreichbar.

---

<sup>8</sup> Bouldern (engl. *boulder* „Felsblock“) ist das Klettern ohne Kletterseil und Klettergurt u. a. an künstlichen Kletterwänden in Absprunghöhe. Es sind weiche Matten auf dem Boden verlegt, um die Sicherheit der Sportler zu gewährleisten.

Außerschulische Angebote für Jugendliche gibt es kaum im Quartier. Einzige Möglichkeit für einen Treffpunkt ist der Bolzplatz an der Varziner Straße oder die Jugendbude hinter der Gesamtschule. Von den befragten ExpertInnen wird dies als Schwäche des Quartiers gesehen. Es wird der Wunsch geäußert, die Bedarfe der Jugendlichen zu ermitteln und dann entsprechend den Wünschen, einen Treffpunkt o. Ä. zu schaffen.



Quelle: Eigenes Foto, Jugendbude Parsevalstraße

Außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich die Jugendfreizeitstätte Rahmer Wald. Diese ist laut ExpertInnen jedoch zu weit entfernt und auch nur durch den Wald zu erreichen - was für die Kinder und Jugendlichen in den Wintermonaten zu unsicher ist.

Die ExpertInnen halten das öffentliche Freizeitangebot für Kinder (siehe auch Kapitel 4.8) und Jugendliche für unzureichend. Nach ihrer Meinung fehlen Kindern und Jugendlichen Treffpunkte im öffentlichen Raum. Die statistischen Zahlen weisen einen überdurchschnittlichen hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen aus. Es leben derzeit 498 Menschen im Alter von 6- bis 17-Jahren im Untersuchungsgebiet (siehe Kapitel 4.1.2).

#### **4.5.2 Angebote für Familien und SeniorInnen, Inklusion**

Die Arbeit des Frauenzentrums Huckarde 1980 e. V., welches quartiersangrenzend in der Arthur-Beringer-Straße liegt, umfasst ein breites Angebot für alle Altersklassen und Lebenslagen. Das Frauenzentrum bietet Hilfe im Haushalt, einen Familienpflegedienst, einen Seniorenbegleitdienst und ist Träger der Kita Abenteuerland an der Fuchteystraße. Arbeitslose Frauen können sich kostenlos beraten lassen. Es besteht die Möglichkeit, sich vor Ort zur staatlich anerkannten Familienpflegerin ausbilden zu lassen und dann als solche zu arbeiten.

An der Zeppelinstraße ist vor wenigen Jahren ein barrierefreies Mietwohngebäude mit 15 Wohneinheiten und ein Seniorenheim mit rund 60 Plätzen gebaut worden. Laut ExpertInnen sind beide Häuser sehr gefragt. Es wird allerdings bemängelt, dass es im Mietwohngebäude keinen Raum für gemeinsame Treffen gibt. Das Seniorenheim hat zum Bedauern der ExpertInnen keine öffentliche Begegnungsmöglichkeit.

Die Kirchengemeinden bieten Seniorennachmittage an, allerdings nicht im Untersuchungsgebiet. Informationen über die verschiedenen Veranstaltungen können dem Gemeindebrief und einem Informationsblatt des Seniorenbüros entnommen werden.

An der Gesamtschule befindet sich neben der Stadtteilbibliothek die Seniorenbegegnungsstätte der Stadt Dortmund. Diese ist täglich geöffnet und bietet ein breit gefächertes Angebot.

Für SeniorInnen werden umfassende Beratungsmöglichkeiten und Hilfestellungen für den Alltag durch das Seniorenbüro in der Bezirksverwaltungsstelle angeboten. Von hier aus wird auch das Netzwerk Seniorenarbeit geleitet. Alle zwei Jahre, zuletzt im Oktober 2015, gibt es zudem die Seniorenmesse im Begegnungszentrum „Alte Schmiede“. Die Veranstaltung ist immer gut besucht und wird u. a. vom Caritas-Dortmund e. V. (Caritas), Arbeiterwohlfahrt (AWO) und Polizei unterstützt. SeniorInnen können sich hier über vielfältige Themen informieren und beraten lassen.

An der Oberfeldstraße wurde vor wenigen Jahren durch die Stiftung Bethel ein Haus mit 32 Pflegeplätzen für chronisch, psychisch kranke und seelisch behinderte Menschen eingerichtet.

Die ExpertInnen bemängeln, dass es trotz der vielen Angebote innerhalb des Untersuchungsbereichs keine öffentlichen Treffpunktmöglichkeiten, wie bspw. ein Café, gibt.

## **4.6 Lokale Ökonomie**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Discounter, eine Volksbank, ein Frisör, zwei Getränkemärkte, ein türkischer Markt, diverse Bäcker und Imbissbuden. Zudem gibt es mehrere Trinkhallen. In jüngster Vergangenheit hat ein Discounter seine Verkaufsfläche erweitert.

Quartiersangrenzend im Huckarder Ortskern sind diverse Geschäfte zur Deckung des täglichen und periodischen Bedarfs fußläufig erreichbar.

Laut BewohnerInnenbefragung sind 94 % der Befragten mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden. Das ist im Vergleich zu bisherigen Untersuchungsgebieten ein überdurchschnittlich hoher Wert. Auch bei den offenen Antworten rangieren bei der Frage „Was gefällt Ihnen in Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ die Einkaufsmöglichkeiten auf Platz 2.

Die ExpertInnen loben die teilweise alteingesessenen Geschäfte im Huckarder Ortskern und ihre Vielfalt. Besonders wichtig ist ihnen die fußläufige Erreichbarkeit. Auch die Versorgung der BewohnerInnen durch die im Untersuchungsgebiet befindlichen Geschäfte halten sie für gut.

Zweimal wöchentlich findet vormittags auf dem Huckarder Marktplatz ein gut besuchter Wochenmarkt mit breit gefächertem Angebot statt. Zudem ist die Dortmunder Innenstadt durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung in wenigen Minuten erreichbar.

Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte verschiedenster Fachrichtungen und Nationalitäten sichergestellt. Dieses Angebot halten die ExpertInnen für ausreichend.

Bei der Kartierung wurde festgestellt, dass 13 überwiegend kleinere Ladenlokale bereits seit Jahren leer stehen. Diese befinden sich alle im Wohnmischgebiet. Im Gewerbepark Hansa gibt es keinen Leerstand. Für die leeren Ladenlokale sehen die ExpertInnen kaum Reaktivierungsmöglichkeiten, da der überwiegende Teil nicht barrierefrei zugänglich ist und die Räume nicht mehr zeitgemäß sind. Den Rückbau zu Wohnraum halten sie für sehr sinnvoll. Insgesamt sind im Wohnmischgebiet nur 34 % der Gewerbe barrierefrei zugänglich.

Die Kletterhalle Bergwerk im ehemaligen Turbokompressorenhaus der Kokerei Hansa zählt zu einer der größten deutschlandweit. Sie wurde im Jahr 2008 eröffnet. Im Jahr 2014 kam noch die neu gebaute Boulderhalle dazu. Schon 2014 wurde die 100.000 Besuchermarke „geknackt“. Im Jahr 2015 waren über 115.000 Besucher in den Hallen. Klettern gilt als Trendsport und wird laut ExpertInnen vornehmlich von Studierenden und bildungsnahen Schichten betrieben. Nach Aussage des Betreibers wünschen sich die BesucherInnen in der näheren Umgebung Gastronomie und sogar Übernachtungsmöglichkeiten. Laut ExpertInnen ergeben sich durch die vielen BesucherInnen der Kletterhallen auch Chancen für das Quartier. Bspw. sind bereits jetzt einige StudentInnen in das Quartier gezogen, da eine gute ÖPNV-Verbindung zur Technischen Universität Dortmund und die Nähe zu ihren Freizeitangeboten gegeben sind.

## **4.7 Verkehr**

Das Quartier ist durch Bus- und Stadtbahnlinien an das ÖPNV-Netz angebunden. Es gibt drei U-Bahn- und fünf Bushaltestellen direkt im Untersuchungsbereich. Bei der Begehung mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dortmund wurde festgestellt, dass an den Haltestellen Verbesserungsbedarf besteht. So sind die drei U-Bahn-Querungen nur durch optische und nicht durch akustische Signale gesichert. Zudem ist die Beschilderung der Linien und Ziele unzureichend. Hinweistafeln, bspw. zur Kokerei, fehlen gänzlich. Der Busbahnhof bietet keine Unterstellmöglichkeiten und keine Sitzplätze. Auch hier sollte die Beschilderung deutlich verbessert werden.

Auch der Nachtexpress hält im Quartier. Zusätzlich befinden sich quartiersangrenzend zwei S-Bahn-Haltestellen. Es besteht daher die Möglichkeit, die Dortmunder Innenstadt sowie andere Vororte und Nachbarstädte zeitnah zu erreichen.

Das Untersuchungsgebiet ist in mehreren Richtungen an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz angeschlossen. Nach Einschätzung der ExpertInnen und BewohnerInnen zählen sowohl der ÖPNV als auch die allgemeine Verkehrsanbindung zu den größten Stärken. Bei der Frage, was im Wohnviertel besonders gut gefällt, rangiert die gute Verkehrsanbindung bei den BewohnerInnen auf Platz eins. Ein Viertel der Befragten gibt die gute Verkehrsanbindung als Zuzugsgrund an.

Im gesamten Untersuchungsgebiet gilt Tempo 30. Ausgenommen sind die Emscherallee und der Gewerbepark. Die Straße Mailoh ist eine Spielstraße.

Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist teilweise vorhanden. An der Emscherallee führt ein kombinierter Rad- und Fußweg entlang. Dieser ist jedoch teilweise unterbrochen. So müssen Radfahrer an der abschüssigen und geschwungenen Straßenführung zwischen Lindberghstraße und Ausfahrt des Parkplatzes Kokerei auf die Straße ausweichen. In anderen Bereichen wird der kombinierte Rad- und Fußweg durch parkende Autos stark eingeschränkt. Die ExpertInnen bemängeln diese Gefahrensituation.



Quelle: Eigenes Foto, Emscherallee

Von den ExpertInnen wird der Wunsch geäußert, den in der Vergangenheit angelegten Fahrradweg am Bahnhof Mooskamp Richtung Süden wieder zu aktivieren und weiter auszubauen. Die Weiterführung hinter dem Zechengelände bis über das Brückenensemble (Hansa-Brückenzug) wäre eine Chance, das Quartier bis an die Innenstadt anzubinden und würde die Attraktivität als Wohn- und Kulturstandort stärken.

Die ExpertInnen sehen keine Lärmbelastung und empfinden das Quartier eher als ruhig. Allerdings kommt es punktuell und temporär zu starken Verkehrsbelastungen. Während der Hauptverkehrszeiten staut sich der Verkehr auf der Emscherallee aus den Richtungen Norden und Süden. Die zunächst vierspurige Fahrbahn wird zweispurig und die Verkehrsführung verläuft dann durch eine Unterführung. Dort kreuzt die U-Bahn, welcher durch eine Ampelschaltung Vorrang gewährt wird. Pläne einer geänderten Trassenführung, die eine Entlastung bringen könnten, existieren bereits seit Jahrzehnten. Laut dem Nahverkehrsplan Dortmund 2014 hat der zweigleisige Lückenschluss Haltestelle „Huckarde Abzweig/Busbahnhof U47“ hohe Priorität. Vonseiten des Tiefbauamtes der Stadt Dortmund und der Dortmunder Stadtwerke (DSW21) ist die Beseitigung der Kreuzungssituation zwischen Bahn und Emscherallee kurzfristig wünschenswert.

Die Rückstaus führen dazu, dass ortskundige VerkehrsteilnehmerInnen den Stau durch das Wohngebiet umfahren. Dies erhöht dort stark das Verkehrs- und Lärmaufkommen zu den Stoßzeiten.

Laut ExpertInnen ist ein Umbau der Unterführung mit hohem Kostenaufwand verbunden, da die gesamte Brücke umgestaltet werden muss.

Der an das Quartier angrenzende Containerumschlagplatz - Kombierter Verkehr(KV)-Anlage - an der Lindberghstraße/Franz-Schlüter-Straße wurde Mitte Februar 2016 eröffnet. In der Planungsphase wurde der Bau der Anlage kritisch gesehen, da ein noch höheres Verkehrsaufkommen befürchtet wurde. Im Rahmen des Planfestsetzungsverfahrens der KV-Anlage wurden Analysen und Verkehrszählungen durchgeführt und das Verkehrskonzept Hafen entwickelt. Bei den Analysen wurde nur temporär ein hohes Verkehrsaufkommen festgestellt. Auch die ExpertInnen können bis zum jetzigen Zeitpunkt keine wesentliche Mehrbelastung feststellen, allerdings ist die Anlage auch noch nicht in vollem Betrieb.

Nach Angaben der Polizei sind keine Unfallschwerpunkte bekannt.

Von den ExpertInnen wird die Ein- und Ausfahrt zum Parkplatz der Kokerei als Gefahrenpunkt gesehen. Da der Parkplatz relativ wenig Parkraum bietet, ist die An- und Abfahrt bisher noch überschaubar. Bei einer Erweiterung des Angebots auf dem Kokerei-Gelände, vor allem im Hinblick des Ausbaus des Salzlagers zu einer Veranstaltungshalle, ist die Erschließung zusätzlicher Parkflächen unabdingbar.



Quelle: Eigene Fotos Emscherallee

Grundsätzlich ist im gesamten Wohngebiet ausreichend Parkraum vorhanden. Punktuell kommt es aber vor allem nachts und am Wochenende dazu, dass Lkw abgestellt werden. Polizei und Ordnungsamt ist diese Problematik bekannt. Vonseiten der BewohnerInnen werden die Probleme mit dem fahrenden und ruhenden Lkw-Verkehr an vierter Stelle der Verbesserungswünsche genannt.

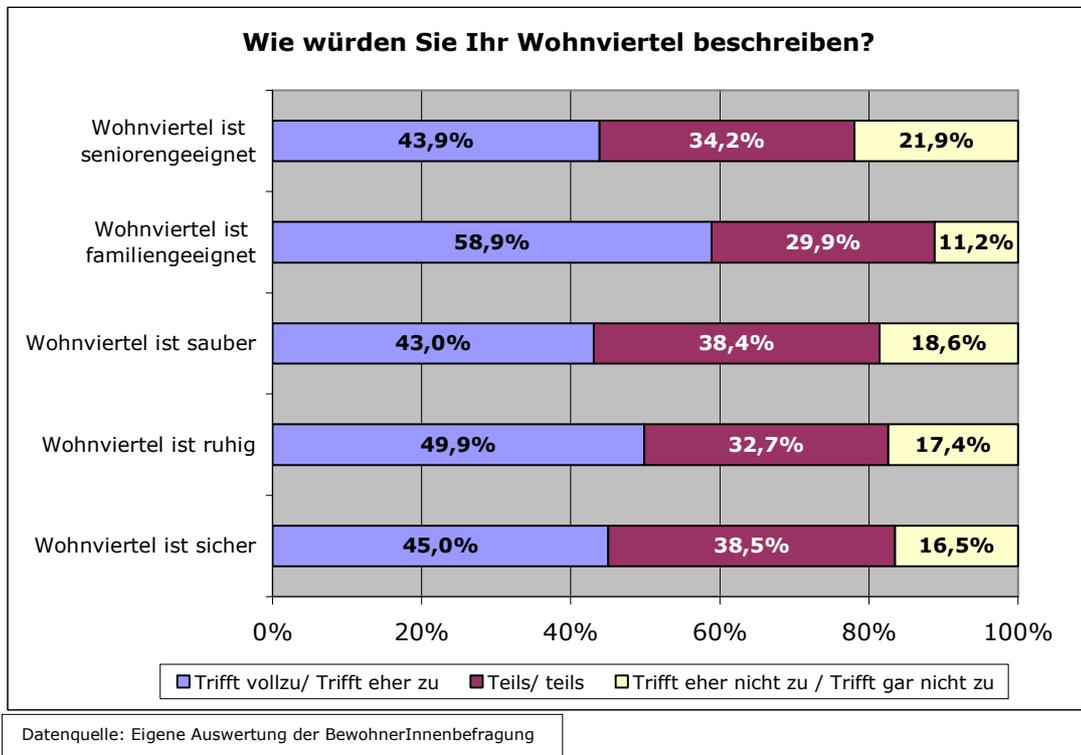
Bei der Begehung des Quartiers mit der Behindertenbeauftragten wurde festgestellt, dass teilweise die Gehwege durch Baumwurzeln beschädigt und nur noch schlecht begehbar sind. Vereinzelt Bäume haben keine Baumscheiben, sondern nur eine wassergebundene Wegdecke, die sich kaum vom Gehweg abhebt. Dies birgt Gefahren, nicht nur für behinderte Menschen.



Quelle: Eigenes Foto Zeppelinstraße

## 4.8 Wohnumfeld

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



Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es nur zwei öffentliche Spielplätze. Für Jugendliche gibt es einen sogenannten „Affenkäfig“ für Ballsportarten und eine freie Sitzgelegenheit. Im Bestand des Spar- und Bauvereins e. V. gibt es Mieterspielplätze. Quartiersangrenzend in der Grünanlage hinter der Gesamtschule befinden sich ein weiterer städtischer Spielplatz und die Jugendbude.

Bei der BewohnerInnenbefragung wird bei den offenen Antworten an erster Stelle mit Abstand der Verbesserungswunsch „mehr Spielplätze und bessere Qualität der Spielplätze“ geäußert. Auch die ExpertInnen bemängeln das Angebot der derzeitigen Spielmöglichkeiten. Vor allem fehlende Möglichkeiten für Jugendliche werden als Schwäche ausgewiesen. Allerdings wird der Wunsch geäußert, keine Planung ohne Einbeziehung der Kinder und Jugendlichen zu machen. Die Ermittlung ihrer Bedarfe halten die ExpertInnen für äußerst wichtig.

In der Parkanlage gibt es eine Bouleanlage. Die ExpertInnen merken an, dass niemand ehrenamtlich die Anleitung übernimmt und auch die angeschafften Kugeln nicht genutzt werden.

Laut ExpertInnen fehlen im gesamten Quartier Treffpunkte für Eltern mit Kindern und Treffpunkte für Jugendliche.

Naherholung findet laut ExpertInnen auf dem Deusenberg statt. Hier wird Fahrrad gefahren oder man lässt Drachen steigen. Auch das Huckarder Hölzchen, der Rahmer Wald, Schloss Westhusen und der renaturierte Emscherbereich dienen zur Entspannung. Die BewohnerInnen nutzen, so die ExpertInnen, auch die vielfältigen Angebote des Revierparks Wischlingen.

Im Untersuchungsgebiet befinden sich keine Plätze im öffentlichen Raum, die zum Verweilen anregen, obwohl einige neue Bänke entlang der Straßen aufgestellt sind.

Insgesamt werden von den ExpertInnen keine Angsträume gesehen. Auch in der BewohnerInnenbefragung werden hier kaum Antworten gegeben. Genannt werden die Huckarder Allee, die Emscherallee und der Bereich am Busbahnhof. Der Busbahnhof wird von den ExpertInnen auch kritisch betrachtet. Zum einen ist der Bereich - wie bereits oben beschrieben - unübersichtlich, zum anderen ist der Verbindungsweg zum Huckarder Ortskern durch die Unterführung dunkel und muffig. Diese Unterführung wurde in der Vergangenheit bereits optisch aufgewertet, an den baulichen Gegebenheiten ist aber keine Änderung möglich. Eine Umgestaltung mit besserer Beleuchtung der Zuwegung würde die Anlage deutlich aufwerten, so die ExpertInnen.



Quelle: Eigenes Foto Durchgang zum Ortskern

Einhellig vertreten die ExpertInnen die Meinung, dass sich der Bereich an der Fuchteystraße durch die neue Bebauung der DOGEWO21 positiv verändert hat. Die Gegend galt in der Vergangenheit als Angstraum.

Bei der Kartierung wurden Graffiti-Schmierereien an Fassaden festgestellt. Vornehmlich befinden sich diese an den Hauptdurchfahrtsstraßen Emscherallee und Varziner Straße. Auch die Huckarder Allee und die Buschstraße sind betroffen. Laut ExpertInnen würde durch die Beseitigung eine erhebliche Quartiersaufwertung erreicht werden. Bei den Verbesserungswünschen lag an zweiter Stelle der BewohnerInnenbefragung der Wunsch nach mehr Sauberkeit.

Bei den Begehungen wurde nur vereinzelt Sperrmüll vorgefunden. Der überwiegende Teil der einsehbaren Müllstandorte war in Ordnung, ebenso die Recycling-Container-Standorte.

Westlich grenzt das Untersuchungsgebiet an eine Kleingartenanlage. Diese Anlage ist weitläufig und sehr gepflegt, allerdings plagen den Kleingartenverein derzeit Nachwuchssorgen für den Vorstand.

Die Kokerei Hansa ist Sitz der Geschäftsstelle der Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur (IDS), die das Denkmal als begehbare Großskulptur auf dem Erlebnispfad „Natur und Technik“ zugänglich gemacht hat. Das Fördergerüst der Zeche Hansa und die Kulisse der Kokerei Hansa sind ortsbildprägend und Ankerpunkte auf der Route der Industriekultur. Durch die Stiftung werden laufend Arbeiten an der stillgelegten Kokerei durchgeführt, um das für BesucherInnen zugängliche Gelände zu erweitern. Die bereits gesicherten Bereiche sind zu besichtigen und bringen Interessierten die Abläufe und Verfahren einer Kokerei näher. Die Kokerei Hansa ist seit 2015 im Bereich „Barrierefreiheit für Menschen mit Sehbehinderungen“ teilzertifiziert.

In Quartiersnähe befindet sich der Bahnhof Mooskamp. Er liegt im Stadtbezirk Mengede und ist Teil des Hansa Revier Huckarde. Vom Bahnhof Mooskamp besteht mehrmals jährlich die Möglichkeit, an einer Fahrt mit einer historischen Straßenbahn teilzunehmen. Neben einer bereits bestehenden Ausstellung alter Waggons sind zukünftig ein Feuerwehrerlebniszentrum und ein Robinsonspielplatz geplant.

Laut BewohnerInnenbefragung herrscht eine sehr hohe Wohnzufriedenheit im Untersuchungsgebiet. Rund 85 % der Befragten geben an, dass sie gern bzw. sogar sehr gern im Quartier leben. Im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten handelt es sich hierbei um einen überdurchschnittlich guten Wert. Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wird von den BewohnerInnen zumeist mit „gute ÖPNV-/Verkehrsanbindung“, „gute Einkaufsmöglichkeiten/Dorf/Markt“ und „grünes Umfeld/Wald/Grünanlagen“ beantwortet. Dies deckt sich mit der Meinung der ExpertInnen.

Wie bereits erwähnt (siehe Kap. 4.1) herrscht eine gute Nachbarschaft. Von den befragten BewohnerInnen sind 75 Personen bereit, sich im Quartier zu engagieren. Dies ist eine vergleichsweise große Zahl. Das Engagement der BewohnerInnen ist für viele Tätigkeiten offen, vornehmlich für Sauberkeit im Wohnumfeld.

In der EigentümerInnenbefragung geben rund 22 % an, sich aktiv an der Aufwertung des Quartiers beteiligen zu wollen.

## **4.9 Zivilgesellschaft**

Zahlreiche Sportvereine bieten in den Sportstätten der näheren Umgebung ein breit gefächertes Angebot. Beispielhaft sind zu nennen: Fußball, Turnen, Basketball, Tennis, Sportschießen. Die Quartiersgrenze nach Westen bildet ein Kleingartenverein.

Verschiedene Interessensgruppen und Akteure sind in Huckarde aktiv, um das Zusammenleben zu fördern. Beispielhaft zu nennen sind hier, die Interessensgemeinschaft Huckarder Vereine und die IDS. Zudem unterstützen einige alteingesessene, ortsansässige Unternehmen und BewohnerInnen das Zusammenleben in Huckarde. Aktuell wurde der Verein Huckarde für Huckarde gegründet. In einer ersten Charity-Veranstaltung wurden mehrere tausend Euro gespendet. Mit dem Geld werden in 2016 verschiedene Projekte unterstützt.

Durch das Stadtbezirkmarketing Huckarde wurde in der Vergangenheit die „Huckarder Freizeitkarte“ erstellt. Es handelt sich hierbei um Karten und Flyer, die auf die verschiedensten Naherholungsmöglichkeiten und Veranstaltungen vor Ort hinweisen.

Seit dem 15. Jahrhundert findet jährlich im Huckarder Ortskern die sogenannte „Pingsthuekke“(Kirmes) statt. Im Spätsommer hat sich seit über 10 Jahren der Huckarder Familientag etabliert. Mit Musikfrühschoppen, Oldtimertreffen und vielem mehr wird ein buntes Programm für Jung und Alt geboten.

Im Untersuchungsbereich liegt das Kulturzentrum Alte Schmiede, in dem über das ganze Jahr hinweg verschiedene Kultur- und Informationsveranstaltungen, Ausstellungen und Übungsstunden stattfinden. Betrieben wird die Alte Schmiede durch die Interessensgemeinschaft Huckarder Vereine.

In den Gebäuden neben der „Alten Schmiede“ sind mehrere Firmen ansässig. U. a. auch eine Computerfirma, die zukünftig die Einrichtung eines Computermuseums plant.

## **4.10 Image**

Im Untersuchungsgebiet leben die befragten BewohnerInnen (sehr) gern in ihrer Wohnung (siehe Kapitel 4.3) und auch im Wohnviertel (siehe Kapitel 4.8). Sowohl die Bewertung des Wohlfühlens in der Wohnung als auch im Quartier rangiert im Vergleich zu Befragungen in bisherigen Quartiersanalysen weit über dem Durchschnitt. Diese Einschätzung wird auch von den ExpertInnen geteilt.

Das Außenimage wird von den ExpertInnen unterschiedlich beurteilt. Es besteht die Meinung, dass Huckarde insgesamt kein gutes Image hat und immer noch mit der Zeche und der Kokerei und den daraus resultierenden Emissionen in Verbindung gebracht wird. Zudem ist das Untersuchungsgebiet die „Nordstadt“ von Huckarde. Besucher, die von Norden über die Emscherallee nach Huckarde hereinfahren, gewinnen auf Grund der stark vernachlässigten Gebäude einen negativen Eindruck. Durch die neue Bebauung an der Fuchteystraße hat es hier jedoch schon erste positive Veränderungen gegeben. Das Wohnquartier, so die ExpertInnen, wird kaum wahrgenommen und von außen unterschätzt. Eine weitere Bebauung an der Fuchteystraße könnte hier positive Signale setzen.

In der EigentümerInnenbefragung geben nur 20 % der Befragten an, dass sich Huckarde positiv entwickelt hat. Bezogen auf das Untersuchungsgebiet sind vor allem die zentrale Lage/kurze Wege und das Nahversorgungsangebot entscheidende, positive Faktoren, so die Einschätzung von jeweils 61 % der EigentümerInnen.

Die Entwicklung der Kokerei Hansa halten 80 % der BewohnerInnen für positiv.

Publikationen über aktuelle Huckarder Themen erfolgen regelmäßig über das Stadtbezirksmarketing. Beispielhaft zu nennen sind hier, die gedruckten Medien wie die Huckarder Freizeitkarte. Zudem gibt es Publikationen der Kokerei Hansa und des Hansa Reviers. Publikationen in der Tagespresse erfolgen durchweg positiv über Veranstaltungen rund um die Kokerei.

## **4.11 Strategische Stadtentwicklung**

### **Hansa Revier**

Das Hansa Revier entspricht etwa 25 % des Stadtbezirks Huckarde und umfasst: Kokerei Hansa, Kletterhalle Bergwerk, Deusenberg/Mountainbike-Anlage, Fördergerüst Zeche Hansa, Kulturzentrum "Alte Schmiede", Gewerbepark Hansa, renaturierte Emscher, Begegnungszentrum Deusen, Dortmund-Ems-Kanal, Bundesleistungszentrum Rudern/Bootshäuser, historischer Ortskern Huckarde.

## **Integriertes Handlungskonzept**

Im Rahmen eines noch zu erstellenden Integrierten Handlungskonzeptes der Stadterneuerung als strategisches Planungsinstrument werden Maßnahmen zur Steigerung der Lebensqualität der BewohnerInnen und zur Hebung der Entwicklungspotentiale im Quartier entwickelt und qualifiziert. Der Fokus liegt dabei auf dem Brückenschlag zwischen dem Quartier und dem „Hansa Revier Huckarde“. Ziel ist es, u. a. bestehende Verbindungen ins Quartier zu intensivieren und neue zu aktivieren.

Das Hansa Revier Huckarde als Kern des Integrierten Handlungskonzeptes, soll durch die Weiterentwicklung und stärkere Vernetzung der einzelnen Angebote touristisch aufgewertet werden. Dabei gilt es, bestehende Einrichtungen in das Gesamtkonzept miteinzubeziehen und weitere Entwicklungspotentiale auszuloten. Ziel ist es, Synergien zu schaffen, die über das Quartier hinaus eine Strahlkraft bis in das Stadtteilzentrum Huckarde hinein entfalten.

## **Kokerei Hansa**

Bereits seit 1998 hat die IDS als Eigentümerin und Betreiberin des Standortes mit Hilfe öffentlicher Förderungen, insbesondere des Bundes, des Landes NRW, des Regionalverbandes Ruhr und der Emschergenossenschaft, eine Vielzahl von Maßnahmen durchgeführt, die der Erhaltung und denkmalgerechten Weiterentwicklung der Kokerei Hansa dienen. Im November 2015 wurde der Förderturm und das Maschinenhaus der Zeche Hansa von der IDS übernommen.

Das Gelände steht derzeit noch unter Bergaufsicht. Die Alteigentümerin, die Ruhrkohle AG, führt umfangreiche Arbeiten im Rahmen des Abschlussbetriebsplanverfahrens (ABP) durch. Dazu zählen die Altlastensanierung, Tiefbauarbeiten zur Kanalsanierung und der Bau einer Grundwasserreinigungsanlage.

Als Weiteres aktuelles Projekt der IDS ist die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Salzlagers zu einer flexibel genutzten Ausstellungs- und Veranstaltungshalle für max. 1.200 Personen zu nennen, die u. a. auch als Spielort für die Ruhrtriennale dienen soll.

Die IDS hat aktuell die Federführung übernommen, die „Industrielle Kulturlandschaft Ruhrgebiet“ für ein UNESCO-Welterbe vorzuschlagen. In diesem Kontext wird auch die Kokerei Hansa eine wesentliche Rolle spielen und somit einen kulturellen Beitrag über das Ruhrgebiet hinaus leisten.

## **Betriebswerk Mooskamp**

Das bereits aktuell auf dem Areal der angrenzenden Kokerei Hansa umgesetzte Maßnahmenbündel der IDS soll durch die Erweiterung des Betriebswerks Mooskamp ergänzt und dadurch der regional bedeutsame Standort weiter gestärkt werden.

Beabsichtigt ist zum einen der Ausbau der Ausstellung für schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr auf dem Areal der Nahverkehrsmuseums Mooskamp. Dort sollen in zwei neu zu errichtenden Gebäuden weitere historische Schienenfahrzeuge untergebracht und so die bestehende Fahrzeugsammlung ergänzt werden.

Zum anderen ist die Ertüchtigung der mit Oldtimer-Bahnen befahrenen Werksbahntrasse vorgesehen. Der bestehende Fahrbetrieb auf der historischen Hoesch-Werkbahntrasse zwischen der Franziusstraße und Dortmund-Ellinghausen Richtung Hafen soll erweitert und zusätzliche Haltepunkte geschaffen werden, um das bereits bestehende touristische Netzwerk weiter zu qualifizieren.

Der Plan der Feuerwehr Dortmund zur Errichtung eines Feuerwehlerlebnisentrums soll verwirklicht werden. Auf dem Gelände können Besuchergruppen, Schulklassen und Einzelpersonen erlebnisorientiert die Welt der Feuerwehr kennenlernen und begleitet durch erfahrene FeuerwehrmitarbeiterInnen den sicheren Umgang mit Feuer und Gefahrensituationen erlernen. Ergänzt werden soll das pädagogische Angebot durch eine feuerwehrhistorische Sammlung und Exponate der Modellbaugruppe der Feuerwehr Dortmund.

Im nördlich gelegenen Freigelände ist ein „Robinson-Spielplatz“ mit einem zu Feuerwehrthemen angelegten, kindgerechten Übungsparcours geplant.

### **Radwegenetz**

Für die Gesamtentwicklung des Hansa Revier Huckarde ist eine noch auszubauende Fuß- und Radwegeverbindung in die Planungen zu integrieren, um eine verbesserte Anbindung an den Stadtteil zu schaffen. Vonseiten der Stadt gibt es bereits Planungen, zunächst je zwei Routen aus jedem Außenstadtbezirk in die Innenstadt auszuwählen und baulich zu ertüchtigen. Mit Unterstützung des ADFC Dortmund sind hierzu Trassenvorschläge erarbeitet worden. Mit der Umsetzung soll in der Gebietskulisse von „nordwärts“ begonnen werden.

Zwischen dem Dortmunder Hauptbahnhof (alter Güterbahnhof, Nordseite) und der Kokerei Hansa in Huckarde verlaufen Güterbahngleise, die von der Deutschen Bahn (DB) nicht mehr genutzt werden. Hier bietet sich die Chance, einen unabhängig vom Kfz-Verkehr geführten Radweg mit hohem Freizeitwert und einem enormen Potential für den Alltagsradverkehr zu schaffen. Über z. T. schon vorhandene, noch herzurichtende Wege kann die Strecke bis zum Straßenbahnmuseum Mooskamp verlängert werden.

### **Gewerbegebiet Hansa**

Das Gewerbegebiet Hansa war ein Projekt der Internationalen Bauausstellung IBA Emscherpark (1989 - 1999). Ziel war es, denkmalgeschützten Gebäudebestand zu sanieren und einer Folgenutzung zuzuführen.

Die 1994 begonnene Reaktivierung der ehemaligen Zechenbrache Hansa gelang mit Mitteln des Regionalen Wirtschaftsförderungsprogramms. Hier wurden attraktive Gewerbeflächen geschaffen. Seit der ersten Ansiedlung eines Produktionsunternehmens im Jahre 1999 hat die NRW.URBAN GmbH Co. KG (vormals LEG NRW) bereits insgesamt rund 63.000 m<sup>2</sup> unbebauter Grundstücke veräußern können. Zusätzlich verkaufte die Stadt Dortmund rund 5.400 m<sup>2</sup> für gemeinsame Grundstücksentwicklungen an Unternehmen. Die neu zu errichtenden Gebäude sollen durch rotbraunen Industrieklinker als Gestaltungselement, eine neue städtebauliche Qualität sichern. Für die Projektierung der zukünftigen Nutzungen, z. B. aus dem Bereich Dienstleistung, sind verschiedenen Unternehmen 23.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche angeboten worden.

Durch das Engagement privater Investoren, der IDS sowie der Stadt Dortmund in Zusammenarbeit mit der Interessengemeinschaft Huckarder Vereine konnten die innerhalb des Gewerbegebietes Hansa liegenden, ehemals vom Bergbau genutzten, Gebäude (Schalthaus, Pfortnerhaus, Laborgebäude, Alte Schmiede, Emscherpumpwerk) erhalten werden. Diese Gebäude verteilen sich auf einer Gesamtgrundstücksfläche von 26.000 m<sup>2</sup>.

Die IDS übernahm 2015 - den für das Gewerbegebiet prägenden - Förderturm. Damit ist eine weitere Brücke zwischen altindustrieller Kultur und technologieorientierter Gewerbenutzung geschaffen worden.

Darüber hinaus gilt es, das Universitätsumland und das Technologiezentrum, das über die Emscherallee (L609) direkt mit dem Gewerbepark verbunden ist, in die Entwicklung zu integrieren und technologieorientierte Unternehmen anzusiedeln.

Hinweis: technologieorientierte Unternehmen:

1. Magsys (Magnetsysteme) (auch Produktion)
2. DRW (Armaturentechnik) Produktion

### **Nordwärts-Projekt**

Im Rahmen des Projekts „Dortmund blickt **nordwärts**“ wurden für den Untersuchungsbereich bereits konkrete Überlegungen und Vorschläge eingebracht. Es geht hier vornehmlich um die Aufwertung des Wohnungsbestandes der Nordwärtskulisse und darum, die touristischen Attraktionen stärker in Szene zu setzen. Projektbeschreibungen gibt es bereits für den Hansa Brückenzug, den Deusenberg und die Sanierung und Umnutzung des ehemaligen Salzlagers auf der Kokerei Hansa.



Quelle: Eigenes Foto Kokerei Hansa

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

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Kurze Wege ins Huckarder Zentrum
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kultur- und Freizeitangebote
- Naherholungsmöglichkeiten
- Soziale Infrastruktur
- Günstiges Mietniveau
- Guter Wohnungsmix
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Hohe Wohnzufriedenheit
- Gute Vermietbarkeit laut EigentümerInnen
- Ruhiges Quartier
- Große Gärten und Freiflächen
- Hohe Identifikation der privaten ImmobilieneigentümerInnen
- Stadtbezirksmarketing/Hansa Revier/Stiftung Kokerei Hansa
- Route der Industriekultur

### Schwächen

- Hohes Verkehrsaufkommen zu Stoßzeiten (durch Pendler und Lkw) an Emscherallee und Varziner Straße
- Hoher Anteil Transferleistungsempfänger
- Punktuell Immobilien mit erheblichem Sanierungsstau
- Gestaltungsmängel im öffentlichen Raum
  - Straßen/Gehwege
  - Busbahnhof
  - Graffiti-Schmierereien
  - Ungestaltete/ungenutzte Grünflächen
- Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche
- Anzahl und Qualität der Spielplätze

### Chancen

- Integriertes Handlungskonzept der Stadterneuerung
- Entwicklung Kokerei Hansa, Bahnhof Mooskamp und Gewerbegebiet Hansa
- Anbindung der Radwege an das überregionale Netz ausbauen
- Beziehung von Kokerei zum Quartier ausbaubar
- Akteure, die Schlüsselrollen übernehmen können
- Große Freiflächen und Vorgärten bieten günstige Voraussetzungen zur Herstellung von barrierefreien Zugängen
- Starke Wohnungsunternehmen als AnkereigentümerInnen
- Beratungspotential für EinzeleigentümerInnen
- Wohnbebauung der unbebauten Grundstücke Fuchteystraße
- Jugendbefragung

### Risiken

- Kaum barrierefreier Wohnraum
- Erschwerte Amortisierung von Investitionen der privaten ImmobilieneigentümerInnen wegen niedriger Mietenerlöse
- Außenimage

## 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 über die Modernisierungen von Bestandsimmobilien für private EigentümerInnen
- Dialog mit den Wohnungsunternehmen:
  - zur Schaffung von bspw. Wohnraumangeboten für Starterhaushalte und SeniorInnen
  - Aufwertung von Fassaden
  - Gestaltung von Grünflächen

### 6.2 Wohnumfeld

- Erhalt/Gestaltung/Aufwertung von Freiflächen und Spielpunkten von privaten und öffentlichen Flächen
- Spielplätze attraktiver gestalten
- Vernetzung der Grünflächen (Wege, Schilder, ...) durch Wegeverbindungen optimieren
- Graffiti-Schmierereien entlang der Emscherallee beseitigen

### 6.3 Verkehr

- Radwegenetz ausbauen und an überregionale Netze anbinden
- Verbesserung der Ausschilderung zur Kokerei Hansa, Bahnhof Mooskamp, Deuseberg, auch U-Bahn und Busbahnhof einbeziehen
- Durchfahrtsverkehr im Wohnbereich durch Einschränkungen (bspw. Lkw-Durchfahrtsverbot) vermindern
- Bus-Bahnhof umgestalten:
  - Unterstellmöglichkeiten
  - Sitzmöglichkeiten
  - Beschilderung
- Parkplatzsituation an der Kokerei verbessern

## **6.4 Soziale Infrastruktur**

- Jugendbefragung durchführen, um Bedarfe zu ermitteln
- Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche nach deren Bedürfnissen schaffen

## **6.5 Lokale Ökonomie**

- Leer stehende Gewerbeeinheiten umnutzen oder entwickeln, z. B. Umnutzung zu Wohnraum

## **6.6 Strategische Stadtentwicklung**

- Erstellen eines integrierten Handlungskonzepts zur Akquise von Städtebaufördermitteln
- Maßnahmen des Hansa Reviers mit dem Stadtteil Huckarde vernetzen und räumlich verbinden

## **7 Schlussbemerkung**

Die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes werden mit den beteiligten Akteuren und weiteren involvierten Fachbereichen der Stadt Dortmund kommuniziert. Ziele sind, die Erörterung und der Anschub umsetzungsfähiger Maßnahmen.

## **8 Anlagen**

BewohnerInnenfragebogen  
EigentümerInnenfragebogen

# Dortmunder Umfragen

## BewohnerInnen-Befragung: "Huckarde Nord - Kokerei Hansa"

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. **Gab es einen bestimmten Grund für Sie, in dieses Wohnviertel zu ziehen?** (Mehrfachnennungen möglich)  
 Familiäre Gründe  Nähe zu Freunden und Bekannten  Preisgünstige Wohnung  
 Nähe zum Arbeitsplatz  ÖPNV-/Verkehrsanbindung  Wohnviertel an sich gefällt mir  
 Auf Empfehlung  Anderer Grund: \_\_\_\_\_
6. **Planen Sie in nächster Zeit wegzuziehen?**  
 Ja  Nein  
Wenn ja, warum planen Sie wegzuziehen? \_\_\_\_\_
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. **Schätzen Sie Ihre Wohnung als behinderten- bzw. familiengerecht ein?**  
 Ja  
 Nein, weil \_\_\_\_\_
10. **Schätzen Sie Ihre Wohnung als familiengerecht ein?**  
 Ja  
 Nein, weil \_\_\_\_\_
11. **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
12. **Sind Sie mit dem Zuschnitt Ihrer Wohnung zufrieden?**  
 Ja  
 Nein, weil \_\_\_\_\_
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  Spielen  Parkplatz/Garage  Sonstiges  
Sind Sie mit der Gestaltung zufrieden?  Nein (vermüllt)  Nein (sonstiges)  Ja
14. **Stehen in Ihrem Wohnhaus Wohnungen leer?**  
 Ja  Nein  
Welche Gründe könnten dafür ursächlich sein? \_\_\_\_\_

**15. 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"/>				

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

- Sehr gern     Gern     Nicht besonders gern     Ungern

**17. 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? \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

**20. Gefällt Ihnen die Entwicklung rund um die Kokerei Hansa?**

- Ja     Nein

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

- Ja     Nein

Wenn ja, welche Aktivitäten könnten Sie sich vorstellen?

\_\_\_\_\_

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

- Ja     Nein

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

**23. 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!**

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

- 18 - 30 J.     31 - 45 J.     46 - 64 J.     65 J. und älter  
 Weiblich     Männlich

**25. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?**

Personen    davon unter 18 Jahre:

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

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

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

- Dt. Annington     Grand City Property     Spar- und Bauverein  
 Vivawest     Private Eigentümer     Sonstige



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

- Ja, ich wohne in der angegebenen Immobilie.
- Ja, ich wohne mit mehreren Generationen (Kinder, Eltern, Großeltern) in der angegebenen Immobilie.
- Ich wohne in einer anderen Immobilie in Huckarde.
- Nein, ich wohne in einem anderen Stadtteil in Dortmund oder in unmittelbar angrenzenden Städten.
- Nein, ich wohne in einer anderen Region.

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

- Ja  Nein

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

- Ja  Nein

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

- Anzeigen im Internet  Anzeigen in Zeitungen  
 Sonstiges \_\_\_\_\_

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

- Sehr zufrieden  Eher zufrieden  Eher unzufrieden  Überhaupt nicht zufrieden

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

- Ja  Nein

**11. 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?

---

**12. Größe und Anzahl der einzelnen Wohnungen:**

Weniger als 50 qm:   Wohnungen 50 bis 69 qm:   Wohnungen

70 bis 90 qm:   Wohnungen Mehr als 90 qm:   Wohnungen

**13. 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

**14. Wie hoch sind die monatlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) pro Quadratmeter Wohnfläche?**

Ca. , Euro/qm

**15. Wenn Sie Ihre Immobilie bislang noch nicht modernisiert haben, was sind die Gründe dafür?** (Bitte in jeder Zeile Zutreffendes ankreuzen)

Modernisierung war/ist nicht nötig.

Trifft zu      Trifft nicht zu      Weiß nicht

Immobilie erst vor kurzem gekauft.

Immobilie soll verkauft werden.

Ich suche konkret eine(n) KäuferIn.

Vielleicht, ich überlege zu verkaufen.

Das Eigentum wird in den nächsten Jahren vererbt oder verschenkt.

Fortsetzung von: **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
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"/>	<input type="radio"/>
In meinem Alter kann ich mich nicht mehr darum kümmern.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich würde investieren, wenn meine NachbareigentümerInnen auch investieren.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich wohne zu weit weg.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fehlende finanzielle Mittel.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich mache alles selbst.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges, und zwar:			

**16. Inwieweit treffen die folgenden Aussagen nach Ihrer persönlichen Wahrnehmung und Einschätzung auf das Quartier Huckarde Nord - Kokerei Hansa zu?** (Bitte in jeder Zeile Zutreffendes ankreuzen)

	Ja	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"/>
Derne wird sich positiv entwickeln.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

**17. Zu welchen Immobilien-Themen wäre eine Unterstützung/Beratung für Sie hilfreich, um die Vermietung (ggf. den Umbau) Ihrer Immobilie/Wohnung zu verbessern?** (Mehrfachnennung möglich)

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

