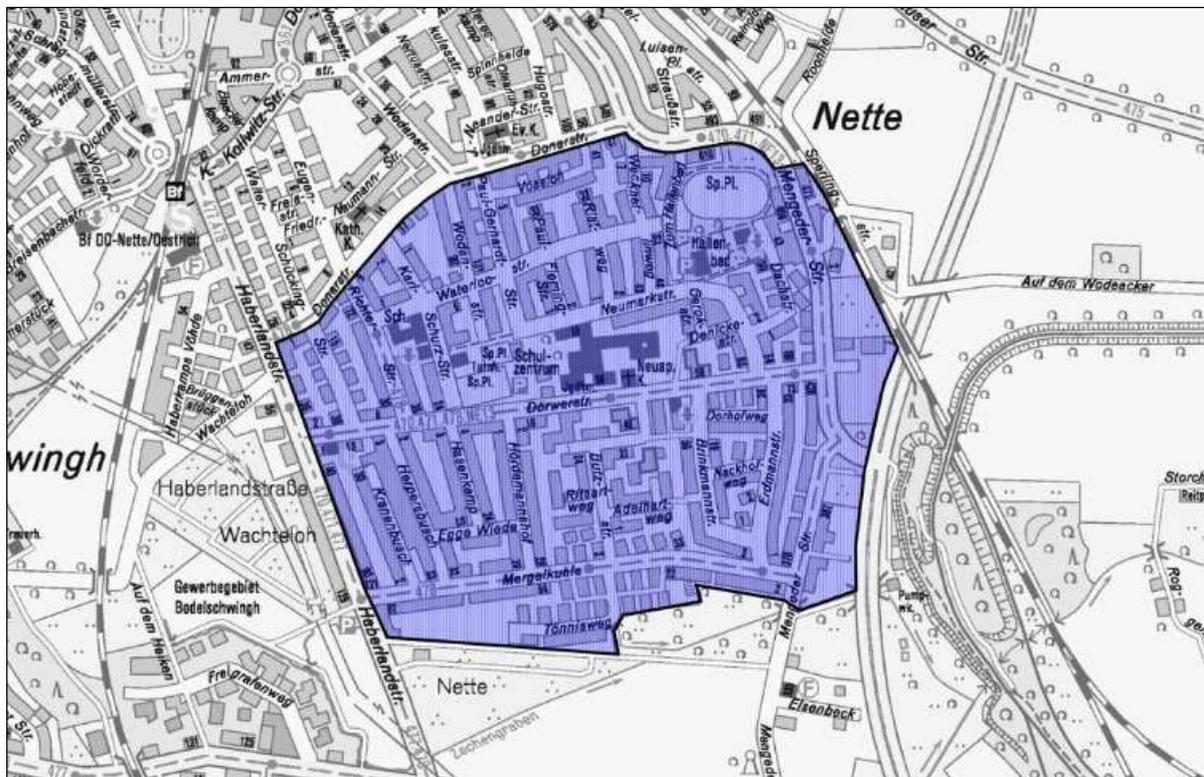


Kurz- und Abschlussbericht der Quartiersanalyse „Nette“



1	Einleitung	3
2	Quartiersabgrenzung	4
3	Kurzfassung	5
4	Analyse des Quartiers „Nette“	9
4.1	Demografischer Wandel	9
4.2	Beschäftigungsdaten	11
4.3	Gebäude- und Wohnungsbestand	11
4.4	Vermietungssituation und Mietpreise	15
4.5	Soziale Infrastruktur	16
4.6	Lokale Ökonomie	19
4.7	Verkehr	21
4.8	Wohnumfeld	23
4.9	Sicherheit	25
4.10	Zivilgesellschaft	25
4.11	Image	27
4.12	Strategische Stadtentwicklung	27
5	Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	28
6	Handlungsoptionen und Handlungsfelder	29
6.1	Wohnungsbestand/Wohnen	29
6.2	Wohnumfeld	29
6.3	Verkehr	29
6.4	Zivilgesellschaft	29
6.5	Soziale Infrastruktur	30
6.6	Lokale Ökonomie	30
6.7	Image	30
7	Schlussbemerkung	30
8	Anlagen	30

1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnen und Stadterneuerung hat im Herbst 2016 damit begonnen, die Quartiersanalyse „Nette“ durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen Donarstraße und Tönnisweg sowie Haberlandstraße und Mengeder Straße. Es ist ein Teilbereich des Statistischen Unterbezirks „Nette“ (UBZ 930) im Stadtbezirk Dortmund-Mengede. Nette zählt zu einem der 13 im Rahmen des Aktionsplans „Soziale Stadt Dortmund“ ermittelten Aktionsräume und ist Bestandteil der Gebietskulisse des Projekts Dortmund blickt „Nordwärts“.

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, ExpertInneninterviews¹ und eine von der dortmunder**statistik** der Stadt Dortmund mit 3.020 Personen durchgeführte BewohnerInnenbefragung². Zudem wurden die privaten ImmobilieneigentümerInnen³ 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 31.12.2015.

Amt für Wohnen und Stadterneuerung

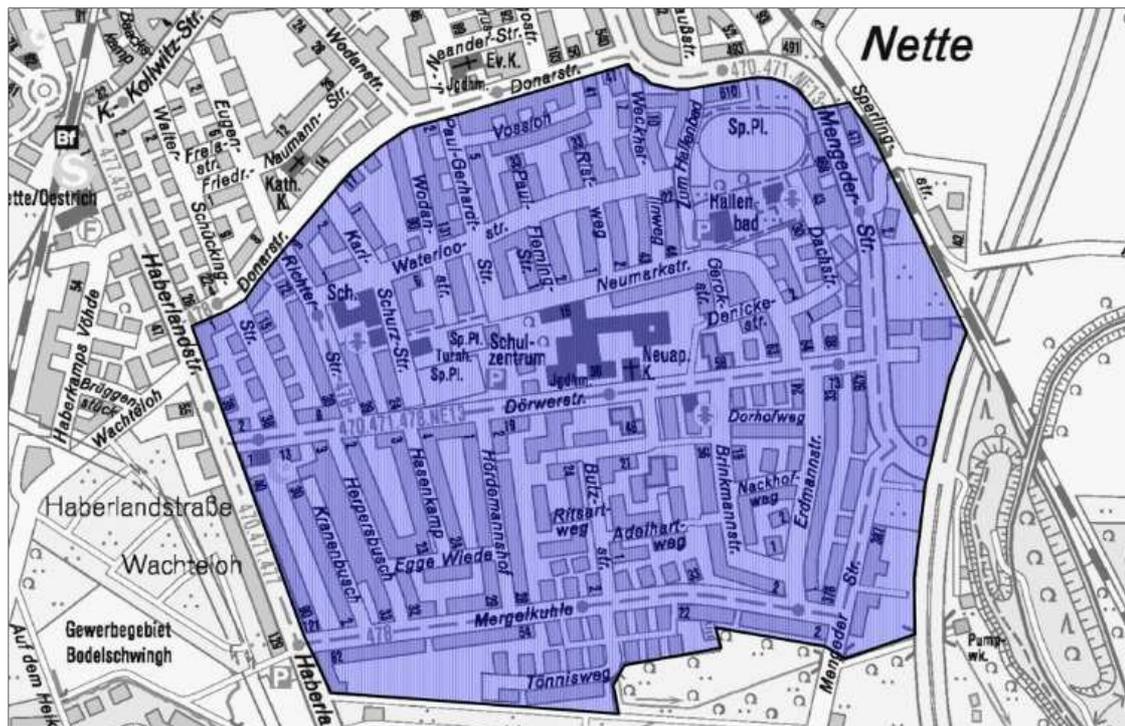
Dortmund, im Mai 2017

¹ Für die aktuelle Analyse wurden ExpertInnen aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Polizei, Schule, Kirche, Jugend und Soziales, Wohnungswirtschaft und lokale Akteure interviewt.

² Die Befragung der BewohnerInnen erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Es wurden 3.020 Personen, die 16 Jahre und älter waren, angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei 27,1 %.

³ Es wurden 832 private EigentümerInnen angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei 33,5 %.

2 Quartiersabgrenzung



Quelle: Eigene Darstellung

Das Quartier umfasst 923 Wohngebäude mit 3.043 Wohnungen. 52 % des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum der Vonovia SE (Vonovia). Die übrigen Wohnungen sind weitgehend in Privatbesitz. 51 Gebäude bestehen aus Eigentumswohnungen.

Zum 31.12.2015 leben im Untersuchungsgebiet 6.005 Menschen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier:

- Adelhartweg
- Auf dem Wodeacker 2 - 6
- Brinkmannstraße
- Butzstraße
- Dachstraße
- Denickestraße
- Donarstraße 1 - 43
- Dorhofweg
- Dörwerstraße
- Egge Wiede
- Erdmannstraße
- Eugen-Richter-Straße 12 - 30, 25 - 39
- Gerokstraße
- Haberlandstraße 28a - 28d, 30 - 98
- Hasenkamp
- HERSERSBUSCH
- Hördemannshof
- Karl-Schurz-Straße
- Kranenbusch
- Mengeder Straße 367 - 475, 376 - 528
- Mergelkuhle
- Nackhofweg
- Neumarkstraße
- Paul-Fleming-Straße
- Paul-Gerhardt-Straße
- Ristweg
- Ritsartweg
- Tönnisweg
- Vossloh
- Walter-Schücking-Straße 15 - 29, 28 - 38
- Waterloostraße
- Weckherlinweg
- Wodanstraße 50a, 52 - 90, 85 - 131
- Zum Hallenbad

3 Kurzfassung

Grunddaten (Stand 31.12.2015)

	Nette (UBZ 930)	
• Wohngebäude	923	
• Wohnungen	3.043	
• BewohnerInnen	6.005	

	Nette in %	Gesamtstadt in %
• Struktureller Leerstand ⁴	1,0	1,8
• Bevölkerungszuwachs im Zeitraum 2010 - 2015	5,7	3,4
• Ausländeranteil	18,8	16,3
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	21,9	17,3
• Arbeitslosenquote	16,3 (UBZ 930)	11,8

Quartiersrelevante Daten

- Heterogene Bebauung mit Siedlungsbereichen bestehend aus Eigenheimen, Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise, Großwohnsiedlungsbeständen und einem Teil der Zechensiedlung Hansemann
- Überwiegend Dreiraumwohnungen im Bestand der Vonovia
- 24 % der Wohnungen unterliegen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Der Gebäudebestand ohne Zechenhäuser und Häuser mit Schmuckfassaden verfügen zu 28 % über eine Wärmedämmung
- 98 % der Gebäude zeigen einen gepflegten Gesamteindruck

⁴ 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 den Wohnungsbestand 2014.

Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung

- Sehr hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht:
 - 87 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl
 - 84 % leben gern im Quartier
 - 16 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
 - Familiäre Gründe
 - Wohnviertel an sich gefällt
 - Nähe zu Freunden und Bekannten
- 82 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
 - Mehr Sauberkeit im Umfeld (90 Nennungen)
 - Kleine Läden und Gastronomie (74 Nennungen)
 - Polizeipräsenz/Kontrollen (56 Nennungen)
- 250 (35 %) BewohnerInnen sind bereit, sich im Quartier zu engagieren

Wichtige Ergebnisse der Befragung der privaten EigentümerInnen

- 97 % haben keinen Leerstand in ihrer Immobilie
- 52 % halten ihre Immobilie für „gut vermietbar“
- 81 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilie selbst
- Folgende Eigentumsverhältnisse werden angegeben:
 - 72 % EinzeleigentümerInnen
 - 24 % Eigentumswohnungen
 - 4 % Erbengemeinschaft
 - 2 % keine Angaben
- EigentümerInnen wohnen zu
 - 82 % im Quartier und in ihrer Immobilie selbst
 - 8 % in einer anderen Immobilie in Mengede
 - 9 % in einem anderen Stadtteil bzw. in einer unmittelbar angrenzenden Stadt
 - 1 % in einer anderen Region
- Beratungsbedarf besteht bei den Befragten zu folgenden Themen:
 - Finanzielle Förderung für die Herstellung von Barrierefreiheit
 - Altersgerechter Umbau
 - Finanzielle Förderung für allgemeine und energetische Modernisierung und Sanierung

Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Weiterer Abbau von Barrieren in Wohnungen
- Energetische Sanierung von Wohngebäuden
- Schaffung einer Begegnungs-/Aufenthaltsmöglichkeit (z. B. Café)
- Aufwertung des Geländes rund um das Schulzentrum durch Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Abriss des ehemaligen Getränkemarktes (Dörwerstraße 43/45) und Umsetzung der geplanten Bebauung
- Kultur- und Bildungspark e. V. weiter etablieren
- Ausbau der Betreuungsplätze für Kinder, insbesondere U3
- Angebote der evangelischen Kirche nach Ende 2017 quartiersnah erhalten
- Ortsmitte im Bereich Wodan-/Ammerstraße stärken:
 - Leer stehende Gewerbeeinheiten
 - entwickeln (z. B. Café, Umsonst-Laden, Zwischennutzung, Angebote der evangelischen Kirche)
 - umnutzen durch Umbau zu Wohnraum
 - Mehr Aufenthaltsqualität durch Umfeldverbesserung
- Weitere Verbesserung der Außenwahrnehmung der BuRiAd-Siedlung⁵

⁵ Großwohnsiedlung im Bereich Butzstraße, Ritsart- und Adelhartweg

Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten
- Viel Grün, große Gärten und Freiflächen
- Ruhiges Quartier
- Gepflegtes Wohnquartier
- Soziale Infrastruktur
- Günstiges Mietniveau
- Guter Wohnungsmix
- Hohe Wohnzufriedenheit
- Lange Wohndauer und geringe Wegzugsabsicht
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Familiene geeignetes Quartier
- Starkes Wohnungsunternehmen
- Starke Schlüsselakteure/Vereine
- Zahlreiche Sportangebote im Quartier

Schwächen

- Fehlende Barrierefreiheit an Bushaltestellen
- Teilweise schlechter Zustand der Straßen und Geh-/Radwege
- Versorgungsquote der U3-Betreuungsplätze
- Ende des Projekts Stadtteilmütter
- Hoher Anteil an Transferleistungsempfängenden
- Fehlende Aufenthalts-/Begegnungsmöglichkeiten

Chancen

- Aktionsraum Soziale Stadt Dortmund
- Gebietskulisse „Nordwärts“
- Kultur- und Bildungspark e. V.
- Präsenz in der Tagespresse

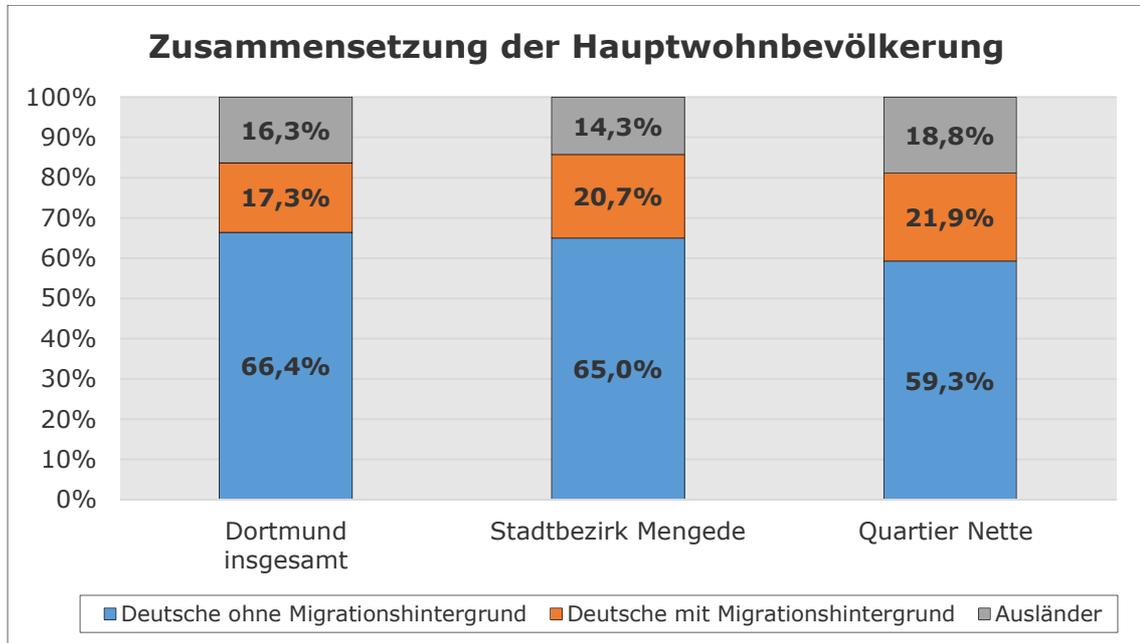
Risiken

- Außenimage der BuRiAd-Siedlung
- Rückzug der evangelischen Kirche aus dem Angebot der sozialen Infrastruktur des Quartiers

4 Analyse des Quartiers „Nette“

4.1 Demografischer Wandel

4.1.1 Hauptwohnbevölkerung



Datenquelle: dortmunderstatistik der Stadt Dortmund

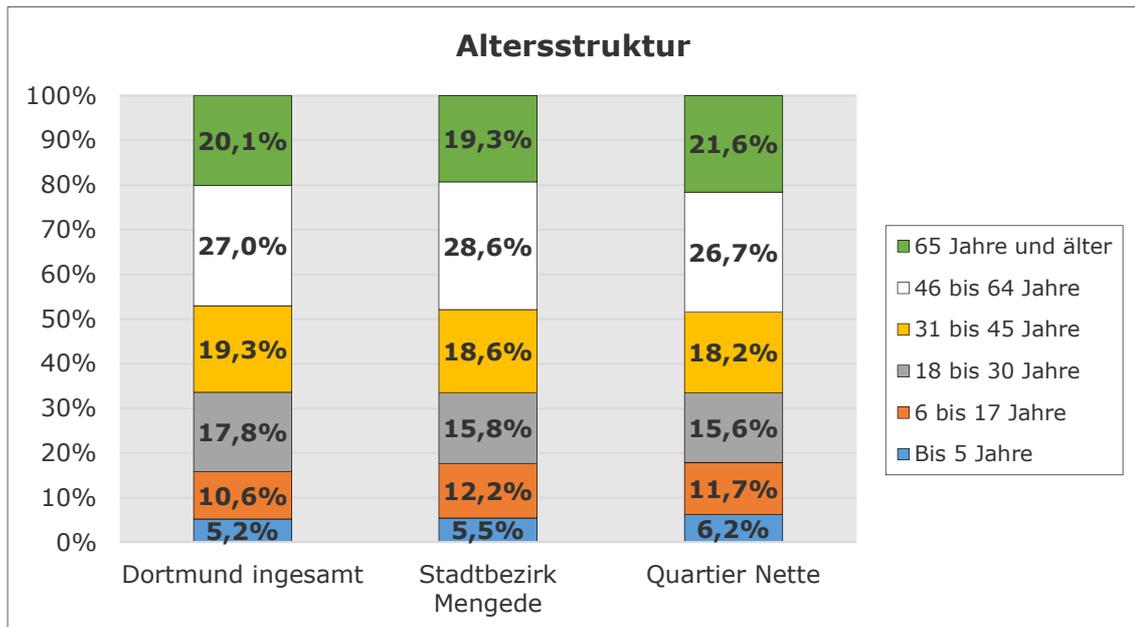
Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich im Vergleich zum Stadtbezirk Mengede und auch zur Gesamtstadt. Die Zahl der Ausländer und der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund sind deutlich erhöht. Die größte Gruppe der MigrantInnen bilden die türkischen, gefolgt von den syrischen BewohnerInnen.

Tendenziell leben in den Wohnungen der Vonovia deutlich mehr Ausländer und Deutsche mit Migrationshintergrund als in den Eigenheimsiedlungen.

Gut drei Viertel der BewohnerInnen geben in der Befragung an, sich zu grüßen und 60 % unterhalten sich miteinander. Knapp 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 durchschnittlicher Wert. Nachbarschaftliche Konflikte entstehen nur selten und sind in „Differenzen im menschlichen Miteinander“ und „Sauberkeit im und am Haus“ begründet. EigentümerInnen sehen das nachbarschaftliche Miteinander positiver als MieterInnen. „Man kennt sich nicht und beachtet sich wenig“ wird überdurchschnittlich häufig von Befragten der BuRiAd- und Hansemannsiedlung sowie von BewohnerInnen angegeben, die noch nicht lange im Quartier wohnen. Die ExpertInnen sprechen von gewachsenen Nachbarschaften, insbesondere in den Eigenheimsiedlungen.

Die Hauptwohnbevölkerung ist in der Zeit von 2010 bis 2015 im Untersuchungsgebiet um 5,7 % und gesamtstädtisch um 3,4 % gestiegen. Im gleichen Zeitraum sind sowohl in der Gesamtstadt als auch im Quartier die Zahl der Ausländer und der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund gestiegen.

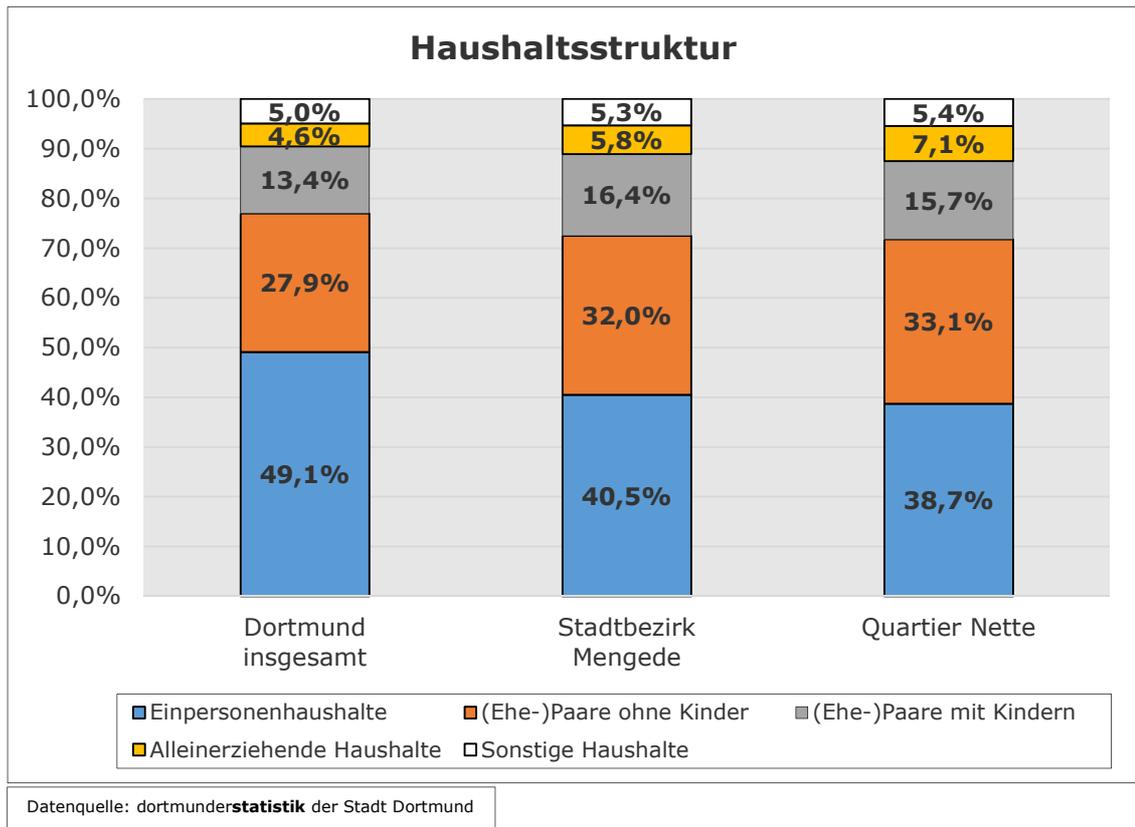
4.1.2 Altersstruktur



Datenquelle: dortmunderstatistik der Stadt Dortmund

Die Altersstruktur des Quartiers entspricht weitgehend dem städtischen Durchschnitt und dem des Stadtbezirks. Bei näherer Betrachtung der unterschiedlichen Siedlungsbereiche zeigen sich deutliche Abweichungen. So ist in der BuRiAd-Siedlung die Gruppe der Kinder und Jugendlichen bis 17 Jahre mit 18 % stark vertreten. Auch der Teilbereich der Hansemansiedlung weist einen deutlich erhöhten Anteil an unter 18-Jährigen auf. Im Bereich der Eigenheimsiedlungen und dem sonstigen Vonovia-Bestand gibt es die wenigsten Kinder und Jugendlichen, dafür ist der Anteil der 46- bis 64-Jährigen und der Personen über 65 Jahre deutlich erhöht.

4.1.3 Haushaltsstruktur



Die Haushaltsstruktur entspricht in etwa der des Stadtbezirks, unterscheidet sich jedoch in allen Bereichen von der Gesamtstadt.

Tendenziell gibt es in der BuRiAd- und Hansemannsiedlung mehr Haushalte mit Kindern. Ein- und Zweipersonenhaushalte sind in den Eigenheimen und dem sonstigen Vonovia-Bestand deutlich stärker vertreten.

4.2 Beschäftigungsdaten

Zum 31.12.2015 lagen die Arbeitslosenquote im UBZ 930 mit 16,3 % über dem Wert der Gesamtstadt von 11,8 % und der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 46,4 % unter dem städtischen Durchschnitt von 50,1 %.

ExpertInnen vermuten bei der Bewohnerschaft der BuRiAd-Siedlung einen verstärkten Transferleistungsbezug. Dies wird durch die Angaben der Vonovia bestätigt.

4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

Es handelt sich um eine heterogene Bebauung. Neben zahlreichen Ein- und Zweifamilienhäusern mit ein und zwei Geschossen gibt es auch Gebäude in Zeilenbauweise mit großzügigem Abstandsgrün im Bereich der Erdmannstraße. Die BuRiAd-Siedlung und die Großwohnhäuser am Ende der Wodanstraße ragen mit ihren bis zu 13 Geschossen heraus und sind weithin sichtbar.

Prägend für die Zechenvergangenheit in Mengede ist der große zusammenhängende Bestand der Hansemannsiedlung. Ein Teilbereich hiervon (130 Wohngebäude), der um 1900 erbaut wurde, zählt ebenfalls zum Untersuchungsgebiet.

Rund 52 % des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum der Vonovia.

Von den ehemals 1.809 geförderten Wohnungen unterliegen zum 31.12.2015 noch 725 Wohnungen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Unter anderem zählen hierzu die BuRiAd-Siedlung, der Großwohnkomplex an der Karl-Schurz-Straße sowie ein Teil der Mehrfamilienhäuser in der Dörwerstraße und im Vossloh.

Laut Statistik wurde mehr als die Hälfte aller Gebäude mit Wohnraum in der Zeit von 1949 bis 1969 erbaut. Bis 1948 und zwischen 1970 und 1989 entstanden jeweils 21 % der Häuser. Nur 3 % wurden in der Zeit nach 1990 errichtet.

Die Hansemannsiedlung wurde in der Zeit von 1989 bis 1993 bzw. 2000 bis 2001 mit Modernisierungsmitteln der Landesbank NRW bzw. Städtebaufördermitteln umfassend modernisiert. Die BuRiAd-Siedlung erhielt durch den Austausch von Fenstern und Haustüren sowie gestaltenden Farbelementen eine Aufwertung. Seit 2015 werden nach und nach energetische Modernisierungen an den kleineren Mehrfamilienhäusern vorgenommen. Der Bereich Dach-/Dörwer-/Neumarkstraße soll in den nächsten Jahren mit Maßnahmen zur Dach- und Fassadendämmung, Erneuerung von Fenstern und Haustüren folgen. Nach Angaben der Vonovia werden Wohnungen im Fall eines Mieterwechsels bei Bedarf modernisiert.



Quelle: Eigene Fotos, Nackhofweg und Butzstraße

Aus der Befragung der EigentümerInnen geht hervor, dass diese bis 2006 überwiegend Fenster und Dächer und im Zeitraum 2006 bis 2015 vornehmlich Bäder modernisiert haben. Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden 51 % der Heizungen erneuert. Von den Befragten haben 15 % überhaupt keine Modernisierung durchgeführt. Gründe hierfür sind, dass die EigentümerInnen eine Modernisierung für nicht nötig halten, finanzielle Mittel fehlen oder Investitionen sich nicht rechnen. 16 EigentümerInnen haben ihre Immobilie gerade erst erworben.

Insgesamt werden bei der Kartierung des Untersuchungsgebietes 61 % der Fassaden als „gut“ und 38 % als eher „unauffällig“ bewertet. Bei einigen dieser unauffälligen Gebäude würde bereits ein Fassadenanstrich deutlich zur Aufwertung beitragen. Dringend erforderlich ist ein Anstrich nur bei 13 Gebäuden, da die Fassaden sich z. B. noch im ursprünglichen Zustand befinden.

Im Gebäudebestand ohne Zechenwohnhäuser und Häuser mit Schmuckfassaden verfügen nur 28 % über eine Wärmedämmung oder entsprechen aufgrund ihres Baujahres der Wärmeschutzverordnung von 1994. Beim übrigen Gebäudebestand gibt es nach augenscheinlicher Betrachtung Potenzial zur energetischen Fassadenmodernisierung.

Lediglich zwei Häuser werden entsprechend ihrem äußeren Erscheinungsbild als sanierungsbedürftig eingestuft. Im Untersuchungsgebiet standen zum Zeitpunkt der Begehung 23 Häuser vollständig leer. Hierbei handelt es sich vorrangig um Eigenheime. Aufgrund des hohen Anteils an älteren BewohnerInnen in diesem Bereich (s. Kapitel 4.1.2), könnte dies ein Anzeichen eines Generationswechsels sein. Drei Gebäude befinden sich im Umbau.

Eine eigene Beleuchtung haben 94 % der Hauseingänge. Über Gegensprechanlagen verfügen 35 % der Gebäude. An 24 Gebäuden befinden sich Graffiti-Schmierereien, besonders auffallend sind diese entlang der Donarstraße und Mengeder Straße sowie der Wodanstraße und Karl-Schurz-Straße.



Quelle: Eigene Fotos, Hasenkamp und Dörwerstraße

Barrierefrei zugänglich sind nur gut 11 % 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. Ein durchgängiger barrierefreier Zugang zur Wohnung ist lediglich in den fünfgeschossigen und höheren Gebäuden der BuRiAd-Siedlung möglich. 39 % der befragten BewohnerInnen geben an, einen barrierefreien Zugang zu ihrer Wohnung zu haben.

Es besteht für einen Teil des Gebäudebestandes im Untersuchungsgebiet, aufgrund der großen Vorgärten und Grünflächen, die Möglichkeit, Barrierefreiheit durch den nachträglichen Anbau von Rampen herzustellen. Mit einfachen baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren innerhalb der Wohnungen, z. B. barrierefreie Gestaltung des Bades und Überwindung von Differenzstufen zwischen Eingang und Erdgeschoss, könnte es älteren BewohnerInnen ermöglicht werden, lange in ihrer vertrauten Wohnung und Umgebung verbleiben zu können. Die Wohnungen selbst sind, nach Auskunft der Vonovia, nur im Bedarfsfall vereinzelt barrierefrei hergerichtet.

Bei der BewohnerInnenbefragung halten 29 % der Befragten ihre Wohnung für senioren- bzw. behindertene geeignet. Bemängelt werden vor allem „zu viele Treppen/kein Aufzug“, „nicht barrierefreies Bad“ oder allgemein „nicht barrierefrei/rollstuhlgerecht“.

Einen ausgewiesenen Bestand an senioren- bzw. behindertengerechtem Wohnraum gibt es nicht im Quartier. ExpertInnen bemängeln dies und sehen den Bedarf an bezahlbaren seniorengerechten Wohnungen. Auch die befragten EigentümerInnen geben vorrangig einen Unterstützungs- bzw. Beratungsbedarf zum Thema „Herstellung von Barrierefreiheit“ und „altersgerechter Umbau“ an.

Aufgrund von fehlenden Neubauf Flächen im Untersuchungsgebiet und im Hinblick auf den demografischen Wandel der Bevölkerung sollte das Hauptaugenmerk auf die Investition in den Wohnungsbestand gerichtet werden.

Die Vonovia verfügt im Untersuchungsgebiet über ein breites Wohnungsangebot mit unterschiedlichen Raumzahlen und Größen. In der BuRiAd-Siedlung überwiegen die 3- und 4-Raumwohnungen. 2- und 3-Raumwohnungen gibt es verstärkt im Bereich der Erdmannstraße/Nackhofweg, Dörwer-/Neumarkstraße sowie Donarstraße. In den Zechenhäusern gibt es Wohnungen mit bis zu 5 Zimmern. Das Verhältnis der Anzahl der Räume zur Wohnungsgröße ist weitgehend als gut zu bezeichnen. Die privaten EigentümerInnen geben am häufigsten an, dass ihre Wohnungen über mindestens 3 Zimmer verfügen und größer als 70 m² sind.

In der BewohnerInnenbefragung halten 85 % der Befragten die Wohnungen für familieneignet. Allerdings verneint die Gruppe der 31- bis 45-Jährigen dies überdurchschnittlich häufig.

Von den BewohnerInnen fühlen sich 87 % in ihren Wohnungen wohl. Im Vergleich zu anderen BewohnerInnenbefragungen ist dies ein sehr hoher Wert. Mit der Wohnfläche und der Anzahl der Räume sind jeweils 85 % der Befragten zufrieden. Je älter die befragten Personen sind, desto eher fühlen sie sich in der Wohnung wohl. Befragte in Haushalten mit Kindern geben eher an, sich weniger wohl zu fühlen.

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

In der BewohnerInnenbefragung geben 68 % an, einen Zugang zum Garten bzw. zu einer Grünfläche zu haben. Mit der Gestaltung sind 83 % der Befragten zufrieden. Gärten und Grünflächen werden vorrangig zur Erholung, zum Wäsche trocknen und zum Spielen genutzt. Laut EigentümerInnenbefragung haben 92 % EigentümerInnen Freiflächen am Haus. Größtenteils handelt es sich um Gärten und Vorgärten.

Auch bei der Kartierung fallen die Gärten und großen Grünflächen auf. Im Weiteren wird festgestellt, dass 98 % der Häuser einen gepflegten Gesamteindruck hinterlassen. In der Befragung geben 97 % der EigentümerInnen an, dass sich ihre Immobilie in einem guten Zustand befindet.

Aus den in der EigentümerInnenbefragung gemachten Angaben geht hervor, dass 82 % in ihrer Immobilie im Quartier selbst leben. Dies lässt auf eine starke Identifikation mit dem Quartier und dem Stadtteil schließen.

4.4 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote⁶ liegt mit 1,0 % unter dem städtischen Durchschnittswert von 1,8 %.

Bei der EigentümerInnenbefragung geben 97 % an, keinen Leerstand zu haben. 52 % halten ihre Wohnungen für gut vermietbar. Neuvermietungen erfolgen über Empfehlungen und Internetanzeigen. 81 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilie selbst.

Aus der BewohnerInnenbefragung geht hervor, dass nur 16 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen. Im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten ist das ein niedriger Wert. Wegzugsabsichten geben vornehmlich Personen im Alter zwischen 18 bis 30 Jahre, Haushalte mit Kindern sowie BewohnerInnen an, die noch nicht lange im Quartier wohnen.

Als Zuzugsgrund wird „preisgünstige Wohnung“ von weniger als 10 % der BewohnerInnen an fünfter Stelle genannt. Platz eins belegen „familiäre Gründe“.

Die Nettokaltmiete beträgt laut Mitteilung der Vonovia durchschnittlich 4,67 €/m² Wohnfläche monatlich. In der EigentümerInnenbefragung geben 35 % der Befragten einen Mietpreis zwischen 4 und 5 €/m² und 33 % mehr als 6 €/m² netto kalt an.

Für den frei finanzierten Wohnungsbau im Untersuchungsgebiet bietet die empirica Preisdatenbank⁷ weitere Informationen. Hier wurde ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis (netto kalt) für den UBZ 930 im Zeitraum 2014/2015 von 4,41 €/m² 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 6,00 €/m² Wohnfläche und ist daher als günstig zu beurteilen. Zudem fiel die Mietsteigerung im Zeitraum von 2012 bis 2014 mit 0,01 €/m² deutlich niedriger aus als in der Gesamtstadt mit 0,59 €/m².

Rund 52 % der volljährigen BewohnerInnen wohnen zehn Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Dieser Wert liegt über dem städtischen Durchschnitt von rund 46 %.

Die Befragungen ergeben, dass 97 % der EigentümerInnen mit ihren MieterInnen und 75 % der BewohnerInnen mit ihrem/ihrer VermieterIn (sehr) zufrieden sind. Den MieterInnen der Vonovia steht im Mieterbüro Butzstraße 48 eine Anlaufstelle für ihre Belange zur Verfügung.

⁶ 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 den Wohnungsbestand 2014.

⁷ 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.

4.5 Soziale Infrastruktur

4.5.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet gibt es drei Tageseinrichtungen für Kinder (TEK), unter Leitung der Stadt Dortmund, der Caritas und der evangelischen Kirche. Quartiersangrenzend befindet sich in der Ammerstraße eine weitere städtische TEK.

Der Caritas-Kindergarten „St. Stephanus und St. Josef“ ist integratives Familienzentrum und verfügt zusätzlich zum Regelangebot über 48 heilpädagogische Betreuungsplätze für behinderte Kinder aus Dortmund und angrenzenden Städten. Neben dem therapeutischen Angebot, wie Physio-, Ergo- oder Sprachtherapie, gibt es auch Hilfestellungen in Form von Beratung und Unterstützung. Hier kooperiert die Einrichtung auch mit anderen öffentlichen Stellen und anderen Trägern der Wohlfahrtspflege.

Die evangelische TEK „Kinderarche“ erfüllt die Voraussetzungen für die Förderung einer plusKITA⁸. 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 Amtsgängen.

Aktuell reicht das Betreuungsangebot in Nette nicht aus. ExpertInnen bestätigen, dass es lange Wartelisten gibt. Abhilfe sollen hier neue Einrichtungen schaffen, deren Bau für 2018/2019 vorgesehen ist. So soll an der Dörwerstraße 43/45 (ehem. Getränkemarkt) eine zusätzliche TEK mit 5 Gruppen und an der Joachim-Neanderstraße ein Ersatzneubau für den Standort der evangelischen TEK mit dann ebenfalls 5 Gruppen (vorher 3) entstehen. Eine weitere TEK mit 4 Gruppen ist im Rahmen der geplanten Wohnbebauung im Innenbereich der Wodanstraße (außerhalb des Quartiers) vorgesehen.

Die ExpertInnen sind sich einig, dass der Besuch eines Kindergartens für den Übergang zur Grundschule wichtig ist. Bei Kindern, die keine Einrichtung besucht haben, werden beim Schuleingangstest häufig Defizite z. B. in der Sprachentwicklung deutlich.

Für die GrundschülerInnen in Nette steht die Schopenhauer-Grundschule zur Verfügung. Sie bietet für gut 40 % der SchülerInnen eine offene Ganztagsbetreuung (OGS) an. Aufgrund fehlender Räumlichkeiten können keine weiteren OGS-Plätze angeboten werden. Die Schopenhauer-Grundschule hat zwei Willkommensklassen und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Integration von Flüchtlingen.

Das Schulgebäude ist aufgrund des Baualters nicht barrierefrei und daher nur bedingt für die Inklusion von behinderten Kindern geeignet. Die engagierte Schulsozialarbeiterin gibt u. a. Hilfestellung bei Bildungs- und Teilhabeanträgen und bietet eine Kinder- und Elternsprechstunde an.

Die Verantwortlichen der Einrichtungen bemängeln, dass mit Beginn des Jahres 2017 die Finanzierung des Projekts Stadtteilmütter eingestellt wurde. Die Einrichtungen schätzten das Angebot und so gab es zahlreiche BewohnerInnen, die von diesem Projekt profitierten. Einzig den Familien der evangelischen „Kinderarche“, steht mit deren plusKITA-Kraft eine ähnliche Anlaufstelle zur Verfügung.

⁸ Einrichtungen mit einem hohen Anteil an Kindern aus Elternhäusern mit geringem Einkommen, mit Migrationshintergrund oder aus sogenanntem bildungsfernerem Umfeld erhalten vom Ministerium für Familien, Kinder, Jugend, Kultur und Sport des Landes NRW Fördermittel für zusätzliches Personal zum Abbau von Bildungsbenachteiligungen und Ausbau von individuellen Förderungen.

Die Kindergärten und die Grundschule haben eine gute Kooperation. Gleiches gilt für die Grundschule mit dem Schulzentrum.

Das zentral im Quartier gelegene Schulzentrum besteht aus dem Heinrich-Heine-Gymnasium und der Albert-Schweitzer-Realschule. Beide Schulen sind gebundene Ganztagschulen mit einer gemeinsamen Mensa. Auch diese Schulen sind aufgrund der Gebäudestruktur nur bedingt für die Inklusion von behinderten Kindern geeignet. Beide Schulleitungen arbeiten eng zusammen und bringen sich aktiv in die Geschehnisse vor Ort ein.

Die vormalig zum Schulzentrum gehörende Hauptschule wurde 2009 mit der Jeanette-Wolff-Schule am Mengeder Markt zusammengelegt. Des Weiteren gibt es im Stadtbezirk die Reinoldi-Sekundar-Schule in Westerfilde. Die nächstgelegene Gesamtschule befindet sich in Huckarde.

ExpertInnen sind sich einig, dass das Schulgelände wenig attraktiv ist. Im Rahmen des Kultur- und Bildungspark e. V. (s. Kapitel 4.10) gibt es in Zusammenarbeit mit den Schulen Bestrebungen, den Schulhof campusähnlich umzugestalten und auch für eine Nutzung außerhalb des regulären Schulbetriebes zu öffnen.

Die Jugendfreizeitstätte Smile, in der Trägerschaft des Falken Bildungs- und Freizeitwerk Dortmund e. V., befindet sich ebenfalls im Schulzentrum und bietet ein umfassendes außerschulisches Angebot für Kinder und Jugendliche im Quartier. Von dienstags bis samstags gibt es für 6- bis 12-Jährige ein gelenktes und für die Jugendlichen ein offenes Angebot. Die Besucher kommen in der Regel aus dem direkten Umfeld. Inzwischen gibt es auch Kontakt zur Flüchtlingsunterkunft in der Breisenbachstraße (außerhalb des Quartiers). Zurzeit wird ermittelt, welche Bedarfe für die dort lebenden Kinder und Jugendlichen bestehen. Selbstverständlich können sie bereits jetzt das Angebot des Smile nutzen.



Quelle: Eigene Fotos, JFS Smile und Sport- und Skaterpark im Hansemanntpark

Von den Oster- bis zu den Herbstferien bietet das Smile jeweils zweimal wöchentlich ergänzende Spiel- und Spaßaktionen auf dem Spielplatz Eugen-Richter-Straße und dem Hansemanntpark (beides außerhalb des Quartiers) an. Das Sport- und Skateprojekt im Hansemanntpark findet ein breites Interesse bei Kindern und Jugendlichen sowie jungen Erwachsenen aus dem Stadtbezirk. ExpertInnen bedauern jedoch, dass die Finanzierung dieses Angebotes jährlich neu geregelt werden muss. In 2017 erfolgt dies aus Mitteln der Bezirksvertretung. ExpertInnen sehen in der positiven Nutzung der Flächen einen gewissen Schutz vor Vandalismus und wünschen auch deshalb, dass das Angebot dauerhaft finanziell gesichert sein sollte.

In den Räumen der Jugendfreizeitstätte bietet das Projekt Chill an sieben Tagen in der Woche ab 21 Uhr einen informellen Treffpunkt für 16- bis 22-Jährige. Regelmäßig findet auch aufsuchende Jugendarbeit statt.

Bei der evangelischen Kirche gibt es ein breites und gut besuchtes Angebot für Kinder und Jugendliche, von Theater- und Chorgruppen bis hin zu Kinder- und Jugendtreffs. Allerdings werden die Räume Ende 2017 aufgegeben. Inwieweit und wo das Angebot weitergeführt wird, ist derzeit noch unklar (s. Kapitel 4.5.2).

Zum Zeitpunkt der Analyse halten die ExpertInnen das öffentliche Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche für gut (siehe Kapitel 4.8). Es wird jedoch einhellig bedauert, dass sich die evangelische Kirche aus Nette zurückzieht und die Zukunft des Angebots infrage steht.

Wie bereits erwähnt, weist Nette einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen auf (s. Kapitel 4.1.2). Es leben derzeit 1.074 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre hier. Daher sollte nach Meinung der ExpertInnen das Augenmerk auf die soziale Infrastruktur gerichtet bleiben und diese weiter erhalten und gestärkt werden.

4.5.2 Angebote für Familien

Familien können beim städtischen Familienbüro in Mengede Beratungs- und Hilfsangebote einholen.

Allgemeine Angebote für Familien bieten die Kirchengemeinden in Nette. Die evangelische Kirche wird jedoch Ende 2017 den Gemeindestandort Nette aufgeben. Dies resultiert aus Vorgaben der Gemeindezusammenlegungen und Beschlüssen der entsprechenden Gremien. Die Angebote für die Erwachsenen können voraussichtlich in Kooperation mit der katholischen Kirche in deren Gemeindehaus weitergeführt werden. Entsprechende Gespräche werden derzeit geführt.

Aufgrund der bisherigen vielfachen und zentralen Bedeutung des evangelischen Gemeindezentrums für die BewohnerInnen in Nette, wünschen die ExpertInnen eine rasche Lösung für eine Nachnutzung des Areals.

Quartiersangrenzend gibt es das Mutter-Kind-Haus St. Anna. Hier finden alleinerziehende Mütter und Väter sowie Schwangere u. a. Unterstützung, sozialpädagogische Betreuung und Begleitung.

Für die zahlreichen MigrantInnen im Quartier gibt es einen Moscheeverein und eine afrikanische Gemeinde. Der Einzugsbereich beider Einrichtungen geht über Nette und Mengede hinaus.

Das Schwimmbad und die Sportplätze stehen den BewohnerInnen aller Generationen zu freien und vereinsgebunden 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 Bezirksverwaltungsstelle Mengede angeboten. Zweimal im Monat findet eine Sprechstunde des Seniorenbüros in den Räumen des evangelischen Gemeindehauses in Nette statt. Jeden ersten Montag im Monat gibt es ebenfalls hier das offene Café „Hand in Hand“, das sich aus einem Treffen pflegender Angehöriger entwickelt hat. In Zusammenarbeit mit dem Aktionsraumbauftragten wurde das Repair-Café ins Leben gerufen. Hier reparieren ehrenamtlich arbeitenden Tüftler und Profis kostenlos Alltagsgeräte. Die etwa alle sechs Wochen

stattfindenden Termine werden gut angenommen und sind Wochen im Voraus ausgebucht.

Diese Angebote sind ebenfalls von der Standortaufgabe der evangelischen Kirche betroffen. Wie aber bereits erwähnt, besteht voraussichtlich die Möglichkeit, die Räumlichkeiten der katholischen Gemeinde zu nutzen. Weitere Raumangebote hat auch das Schulzentrum unterbreitet.

Die Kirchengemeinden bieten ebenfalls eigene Seniorentreffen an bzw. Gruppen, die überwiegend von älteren Menschen besucht werden.

Auf dem Gelände des ehemaligen Getränkemarktes an der Dörwerstraße 43/45 soll ein integriertes Inklusions- und Mehrgenerationenprojekt entstehen. Neben der bereits in Kapitel 4.5.1 genannten TEK ist im Obergeschoss des Neubaus eine Demenzwohngruppe mit 10 bis 12 Plätzen vorgesehen. In einem separaten Gebäude sind etwa 12 Sozialwohnungen geplant, die zum Teil an geistig beeinträchtigte Menschen vermietet werden sollen. Die Betreuung erfolgt über die Caritas.

Angrenzend an das Untersuchungsgebiet befindet sich an der Mengeder Straße das AWO-Wohnhaus für Behinderte. Die Einrichtung möchte gerne mehr am Geschehen in Nette teilnehmen und sich für BewohnerInnen in Nette öffnen. So bestehen die Möglichkeiten, dass z. B. freie Kapazitäten in der Reha-Gymnastik-Gruppe oder die Räumlichkeiten für Familienfeste auch von Außenstehenden genutzt werden können. Vorstellbar ist auch, die Kompetenzen der HausbewohnerInnen in Form von z. B. Lese- oder Singpatenschaften in Kitas zu nutzen. Eine bereits gern gesehene offene Veranstaltung findet einmal jährlich mit den BewohnerInnen des „Musikerviertels“ (Händel-/Straußstraße; außerhalb des Quartiers) statt. Das Anwohnerfest wird auf dem Gelände bzw. in den Räumlichkeiten und zugunsten des AWO-Wohnhauses ausgerichtet.

4.5.4 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 Westerfild/Bodelschwingh/Nette entwickelt. Für Nette sind hier insbesondere das Repair-Café, der Arbeitskreis Begegnung in Nette und die Kooperationen mit den diversen Institutionen und Netzwerken zu nennen. Für die Zukunft ist das Angebot einer Anlaufstelle für niederschwellige Sozialberatung vorstellbar. Hierzu müssen jedoch noch konkrete Pläne in Bezug auf mögliche Räumlichkeiten und die Ermittlung der Bedarfe vor Ort entwickelt werden.

4.6 Lokale Ökonomie

Einkaufsmöglichkeiten bestehen für das Untersuchungsgebiet in erster Linie durch den Nahversorgungsstandort an der Mengeder Straße. Hier gibt es zurzeit neben einem Vollsortimenter (REWE) auch einen Bäcker. Die ALDI-Immobilie steht seit Mitte Januar 2017 leer. Aktuell wird davon ausgegangen, dass es zu einer Nachnutzung durch einen anderen Discounter kommt. Der Standort des REWE gilt als gesichert.

Im Quartier gibt es verteilt kleine Ladenlokale mit verschiedenen Angeboten, wie z. B. einen Getränkemarkt, einen Bäcker, mehrere Frisöre, eine Textil-Reinigung, Imbissbuden und einen gut sortierten Kiosk an der Mergelkuhle.

Weitere Versorgungs- und Dienstleistungsmöglichkeiten findet man außerhalb des Quartiers. Einen Netto-Markt gibt es an der Käthe-Kollwitz-Straße. Im eigentlichen Ortszentrum Nettes, der Ammer- und Wodanstraße, befinden sich neben einer Volksbank-Filiale und Apotheken u. a. auch eine Lotto-/Postfiliale und Gastronomie. Einen Sparkassen-SB-Automaten gibt es an der Donarstraße. Mobile BewohnerInnen nutzen das Stadtbezirkszentrum Mengede mit seinen vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten und dem Wochenmarkt.

Für die Versorgung mit Gütern des aperiodischen Bedarfs nutzen die BewohnerInnen nach ExpertInnenaussage ebenfalls das Stadtbezirkszentrum Mengede sowie die gut erreichbare Dortmunder Innenstadt.

Laut BewohnerInnenbefragung sind 82 % 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 Einkaufsmöglichkeiten auf Platz 3 (109 Nennungen). Dass es ein umfangreiches Nahversorgungsangebot gibt, sehen immerhin 48 % der EigentümerInnen.

Die medizinische Versorgung im Quartier wird durch eine Hausarztpraxis und einen Zahnarzt sichergestellt. Weitere fachärztliche Praxen gibt es in Mengede und der Dortmunder Innenstadt.

Bei der Kartierung des Untersuchungsgebietes wird festgestellt, dass 5 von 28 Gewerbeeinheiten leer stehen. Die Leerstände bestehen zum Teil schon seit Jahren. Der Leerstand ist primär der allgemein rückläufigen Entwicklung im kleinteiligen Einzelhandel geschuldet. Dies trifft auch auf die Ammer- und Wodanstraße zu. Der sich hier ausweitende Gewerbeleerstand oder der Besatz mit nicht wertigem Gewerbe sind auffällig.

ExpertInnen sehen die Nahversorgung eher negativ, dies aber häufig im Zusammenhang mit dem steigenden Leerstand an der Ammer-/Wodanstraße, der für BewohnerInnen überraschenden Schließung der ALDI-Filiale und fehlender Begegnungsmöglichkeit (z. B. Café). Auch die BewohnerInnen äußern auf die Frage nach Verbesserungen an zweiter Stelle, dass u. a. kleine Läden und ein Café fehlen.



Quelle: Eigene Fotos, Ammerstraße und Wodanstraße



Im Rahmen von Bürgerbeteiligungsverfahren im Projekt Dortmund blickt „Nordwärts“ (s. Kapitel 4.12) wurde festgestellt, dass Lösungsvorschläge zu den steigenden Gewerbeleerständen in den Stadtteilen gewünscht wurden. Zukunftsorientiert sollte dieses Thema auch aus Sicht von Jugendlichen betrachtet werden. So gab es ein Schülermodul zum Thema „Nahversorgung und Entwicklung von Nebenzentren“ mit AbiturientInnen aus dem Erdkundekurs am Heinrich-Heine-Gymnasium.

Die SchülerInnen untersuchten u. a. die Nahversorgung in Nette und stellten fest, dass das Geschäftsleben in einem Zentrum eng mit den Aufenthaltsqualitäten verbunden ist. Sie sehen den Bedarf an optischer und funktionaler Aufwertung. Ihre Ideen beziehen sich daher auf die Verbesserung des öffentlichen Raums als notwendige Voraussetzung für die Etablierung eines möglichen Treffpunkts für SchülerInnen und BewohnerInnen. Als Begegnungsmöglichkeit stellen sie sich ein Café vor, aber auch einen Umsonst-Laden (kostenlose Möglichkeit zum Austausch von Gegenständen) oder einen gemeinsamen Nutzgarten auf der zurzeit defekten Tartanfläche an der Sporthalle.

Für die leer stehenden Ladenlokale sehen die SchülerInnen jedoch kaum Reaktivierungsmöglichkeiten als Nahversorgungszentrum, da die Räume nicht mehr zeitgemäß sind. Diese Meinung deckt sich mit der der ExpertInnen. Dennoch wünschen auch sie sich – wie auch die BewohnerInnen – z. B. ein Café oder Gastronomie in zentraler Lage als Begegnungsmöglichkeit. Den Umbau zu Wohnraum halten die ExpertInnen aber ebenso für sehr sinnvoll.

4.7 Verkehr

Das Quartier ist durch drei Buslinien und den S-Bahnhof Nette/Oestrich gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Benachbarte Stadtteile, wie Mengede oder Westerfilde und die Dortmunder Innenstadt, sind gut zu erreichen. Am S-Bahnhof stehen P+R-Plätze zur Verfügung. Diese sollen im Rahmen des Projekts „Nordwärts“ um 10 Fahrradstellplätze ergänzt werden.

Bei der Begehung mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dortmund wird festgestellt, dass an den Bushaltestellen und dem S-Bahnhof Verbesserungsbedarf besteht. Hier geht es um den Abbau von Barrieren oder den Einbau von taktilen Bodenleitsystemen⁹. Die Bushaltestellen sind durchgängig nicht barrierefrei gestaltet. Zentrale Haltestellen, z. B. am Schulzentrum, sollten jedoch in den Fokus gerückt werden. Die Haltestelle „Am Hallenbad“ ist Bestandteil des Ratsbeschlusses zum Bushaltestellenprogramm und soll zeitnah umgebaut werden. Hiervon profitieren nicht zuletzt die BewohnerInnen des nahegelegenen AWO-Behindertenwohnhauses.

Der S-Bahnhof gilt entsprechend der Richtlinien als barrierefrei. Allerdings ist der barrierefreie Zugang zum Bahnsteig ohne Zwischenpodest und am ortsfernen Ende des Bahnsteigs nicht sofort erkennbar. Eine Beschilderung könnte hier Abhilfe schaffen. Im Übrigen weist der Bahnhof den typischen Vandalismus auf, wie defekter Kartenautomat, Graffiti-Schmierereien und eingeschlagene Scheiben.

Das Untersuchungsgebiet ist über die Mengeder Straße und die Emscherallee in mehreren Richtungen an das Autobahnnetz angeschlossen. Nach Einschätzung der ExpertInnen und BewohnerInnen zählen sowohl der ÖPNV als auch die allgemeine Verkehrsanbindung zu den großen Stärken. Bei der Frage, was im Wohnviertel besonders gut gefällt, rangiert die gute ÖPNV-Anbindung bei den BewohnerInnen auf Platz 4 mit einer hohen Anzahl an Nennungen.

Abseits der Mengeder Straße und der Haberlandstraße gilt im Untersuchungsgebiet Tempo 30, teilweise als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Einige Straßen sind Sackgassen und reduzieren den allgemeinen Durchfahrtsverkehr deutlich. FußgängerInnen und RadfahrerInnen profitieren von den vielen Verbindungswegen im Quartier. Die ExpertInnen und BewohnerInnen sehen keine Lärmbelastung und empfinden das Quartier als eher ruhig (s. Kapitel 4.8).

⁹ Tastbare und optische Leitstreifen und Aufmerksamkeitsfelder im Bodenbelag.

Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden. Allerdings ist der Zustand, insbesondere in Teilen der Mengeder Straße, eher unbefriedigend.



Quelle: Eigene Fotos, Radweg Mengeder Straße und Waterloostraße

Den schlechten Zustand einiger Straßen (z. B. Waterloo- oder Donarstraße) und auch zahlreicher Gehwege bemängeln ExpertInnen wie BewohnerInnen gleichermaßen und sehen hier einen dringenden Handlungsbedarf. Insbesondere die Gehwege, die durch Baumwurzeln beschädigt und nur noch schlecht begehbar sind, werden nicht nur von der Behindertenbeauftragten als Gefahr gesehen.

Da eine Beseitigung des Baumbestandes weder möglich und wünschenswert ist, können diese Bereiche nur in regelmäßigen Abständen durch das Tiefbauamt der Stadt Dortmund insofern entschärft werden, dass die aufgebrochenen Stellen eine neue Asphaltdecke oder eine wasserdurchlässige Dolosand-Fläche erhalten.



Quelle: Eigene Fotos, Wodanstraße und Dörwerstraße

Unsicherheiten für FußgängerInnen bestehen entlang der Mengeder Straße auf dem Teilstück zwischen Auf dem Wodeacker bis zur Dörwerstraße, da es hier keinen durchgängigen Gehweg gibt. Die BewohnerInnen des AWO-Behindertenwohnhauses nutzen z. B. diesen Weg, um kleinere Besorgungen im Nahversorgungszentrum zu erledigen. Mit den ihnen zur Verfügung stehenden Fortbewegungshilfen geraten sie

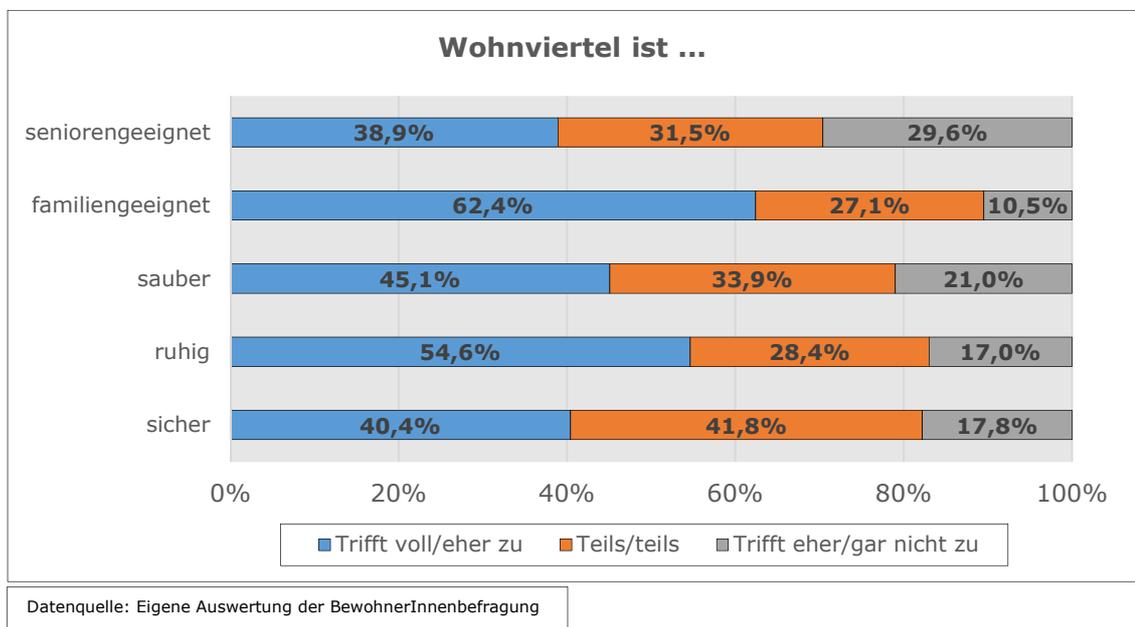
hier nach Aussage der Hausleitung gefährlich nah an den Fahrbahnbereich. Daher wird an dieser Stelle dringender Handlungsbedarf gesehen.

Bei einer gemeinsamen Begehung mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dortmund wird deutlich, dass im Quartier zahlreiche Verkehrsübergänge noch nicht mit taktilen Bodenleitsystemen ausgestattet sind. Auch die „Möblierung“ des öffentlichen Raums müsste kontrastreicher und ohne unterlaufbare Hindernisse (beispielsweise Gehwegabgrenzungen) gestaltet werden.

Nach Angaben der Polizei sind keine Unfallschwerpunkte in Nette bekannt. Außerdem ist im gesamten Wohngebiet ausreichend Parkraum vorhanden.

4.8 Wohnumfeld

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



Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es einen öffentlichen Spielplatz an der Dachstraße. Auf den Freiflächen rund um den Gebäudebestand der Vonovia gibt es drei größere und mehrere kleinere Spielflächen. Der außerhalb des Quartiers gelegene Spielplatz Eugen-Richter-Straße wird ebenfalls genutzt und wie bereits erwähnt, in den Sommermonaten durch MitarbeiterInnen der Jugendfreizeitstätte vom Smile mit zusätzlichen Angeboten betreut.

Im Rahmen der BewohnerInnenbefragung wird bei den offenen Antworten nur an fünfter Stelle (50 Nennungen) der Verbesserungswunsch „mehr Spielplätze und bessere Qualität der Spielplätze“ geäußert. Unter Einbeziehung der Kinder und Jugendlichen könnten Bedarfe für die Freiflächen im Wohnumfeld ermittelt werden.

Derzeit entsteht in Nette ein „Boulevard der Kinderrechte“. Diese Idee, Kinderrechte sichtbar zu machen, wurde bereits vor einiger Zeit in Zusammenarbeit mit Jugendlichen und den Akteuren vor Ort entwickelt und wird derzeit im Rahmen des Projekts „Nordwärts“ umgesetzt. So werden verschiedenste Kinderrechte mit einem dazu

passenden Spielgerät im Stadtteil zu finden sein. Erklärende Hinweistafeln und Sitzgelegenheiten zum Verweilen ergänzen den jeweiligen Standort. Projektpartner sind die sozialen Einrichtungen, die Gartenvereine und auch die Vonovia. An der TEK Dachstraße ist bereits das Recht auf Gehör und Meinungsäußerung durch ein „Telefon“ (zwei unterirdisch verbundene Hörrohre) dargestellt. Im weiteren Verlauf entstehen z. B. noch ein Abakus an der Grundschule, eine Rutsche am Smile und ein Palisadenfort auf einem Vonovia-Spielplatz. Insgesamt stehen zurzeit zehn Geräte auf der Agenda.

Wie bereits erwähnt, verfügt der Wohnbereich in Nette über großzügige Grünflächen und Gärten (s. Kapitel 4.3). Im Übrigen ist das Quartier von einem ländlichen Grüngürtel umgeben, in dem sich u. a. auch drei Gartenvereine befinden. Eine kleine parkähnliche Grünanlage gibt es aber nur rund um den Kunstrasensportplatz. Den BewohnerInnen, wie auch den ExpertInnen, gefällt das grüne Umfeld gleichermaßen. Laut ExpertInnen werden aber vorrangig die Freiflächen am Haus genutzt, von den „Eigenheimern“ der eigene Garten und von den MieterInnen der Vonovia das Hausgrün. In den Siedlungen mit Zechen- und kleineren Mehrfamilienhäusern gibt es teilweise Mietergärten.

Den ExpertInnen fehlt es dennoch an Plätzen mit Aufenthaltsqualität, die zum Verweilen einladen oder ein Ort der Begegnung sind. Sie sehen im Gelände des Schulzentrums ein großes Potenzial, aufgrund der zentralen und präsenten Lage im Quartier. Die Schulen haben in Zusammenarbeit mit dem Kultur- und Bildungspark e. V. (s. Kapitel 4.10) ein großes Interesse an der Aufwertung des Schulgeländes. Eine Nutzung durch die örtlichen Einrichtungen sehen sie als wünschenswert an. Nutzungsbedarfe und Gestaltungspläne müssen noch konkret erarbeitet werden.

Auch die SchülerInnen des bereits beschriebenen „Nordwärts“-Schülermoduls (s. Kapitel 4.6) haben sich mit dem Thema Aufenthaltsqualitäten im Umfeld auseinandergesetzt und hier Handlungsbedarf gesehen. Sie haben dabei die nicht mehr genutzten Flächen in der Nähe der Sporthallen (Karl-Schurz-Straße) im Blick. Ihre Idee ist es, anstelle der maroden Tartan-Fläche einen Garten anzulegen, der von BewohnerInnen und SchülerInnen bestellt wird und durchaus auch für Unterrichtszwecke zur Verfügung stehen könnte.

Im Weiteren haben sie auch den Hansemannpark als nächstgelegene Möglichkeit zur Freizeitgestaltung betrachtet. Sie stellen fest, dass sehr viel Müll herumliegt und insbesondere der Sport- und Skaterpark von Vandalismus betroffen ist. So regen sie an, mehr Mülleimer aufzustellen und die Ausstattung der Ballsportfelder vandalismussicherer zu machen. Um den Park allgemein attraktiver zu gestalten, bietet sich nach Meinung der SchülerInnen ein Spielplatz an.

Bei der Kartierung werden nur wenige Graffiti-Schmierereien an Fassaden festgestellt. Vornehmlich befinden sich diese an der Wodanstraße und Karl-Schurz-Straße sowie der Donarstraße und der Mengeder Straße.

Bei der Begehung des Untersuchungsgebietes wird festgestellt, dass der überwiegende Teil der einsehbaren Müllstandorte im Wohnbereich, wie auch die Müllbehälter im öffentlichen Raum in Ordnung sind. Gleiches gilt für die Recycling-Container-Standorte. Verschmutzungen werden nur punktuell bemerkt. ExpertInnen sehen dies insbesondere für den Bereich um den ehemaligen Getränkemarkt an der Dörwerstraße. Dennoch liegt der Wunsch nach mehr Sauberkeit im Umfeld an erster Stelle bei den Verbesserungswünschen der BewohnerInnenbefragung.

Laut BewohnerInnenbefragung herrscht eine sehr hohe Wohnzufriedenheit im Untersuchungsgebiet. Rund 84 % der befragten BewohnerInnen geben an, dass sie gern

bzw. sogar sehr gern im Quartier leben. Im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungen handelt es sich hierbei um einen überdurchschnittlichen Wert. Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wird von den BewohnerInnen an erster Stelle mit „ruhige Lage“ gefolgt von „viel Grün/ländliche Umgebung“ und „gute Einkaufsmöglichkeiten“, beantwortet. Die ExpertInnen heben ebenfalls die Wohnlage und das große Angebot an sozialen Einrichtungen hervor.

Wie bereits erwähnt, gibt es eine gute Nachbarschaft (s. Kapitel 4.1). Von den befragten BewohnerInnen sind 250 Personen bereit, sich im Quartier zu engagieren. Dies ist vergleichsweise eine hohe Anzahl.

4.9 Sicherheit

Laut BewohnerInnenbefragung bewerten 40 % das Wohnviertel als sicher (s. Kapitel 4.8). Die Frage, ob es Orte gibt, die gemieden werden, bejahten 31 % der Befragten. Im Vergleich zu anderen Befragungen ist dies ein leicht unterdurchschnittlicher Wert. Die Gruppe der 16- bis 30-Jährigen bejahte diese Frage überdurchschnittlich häufig. Als sogenannte Angsträume werden z. B. die „BuRiAd-Siedlung“, „abends/bei Dunkelheit“ oder der „ehemalige Getränkemarkt/Dörwerstraße“ aufgeführt. ExpertInnen benennen ebenfalls den ehemaligen Getränkemarkt mit dem angrenzenden Kiosk, da dieser Anziehungspunkt für alkoholisierte Randgruppen ist.

Polizei und Ordnungsamt wissen um die Randgruppenproblematik. Eine direkte Gefahr sehen sie hierin aber nicht. Da das Gebäude abgerissen und durch einen Neubau mit einer TEK und einer Demenzwohngruppe ersetzt wird, ist davon auszugehen, dass es zu einer Beruhigung in diesem Bereich kommt.

Die Kriminalitätsstatistik weist laut Aussage der Polizei keine Auffälligkeiten auf. Unfallschwerpunkte sind ebenfalls nicht bekannt.

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

4.10 Zivilgesellschaft

Sportvereine bieten im Quartier ein breit gefächertes Angebot. Dies resultiert auch aus dem großen Spektrum an Sportstätten wie Hallenbad, Fußballplätzen und Sporthallen. Neben dem Wassersportverein Nette gibt es zahlreiche Vereine, die Fußball, Turnen und Gymnastik, Boxen und Gewichtheben, anbieten. Das Angebot wird gut angenommen. Dennoch bemängeln die ExpertInnen, dass die Vereine neben dem Sportangebot wenig Präsenz in Nette zeigen. Sie wünschen sich eine stärkere Vernetzung und Zusammenarbeit.

Am südwestlichen Rand von Nette befinden sich die Gartenvereine Haberlandstraße, Wachteloh und Nette. Die beiden letztgenannten beteiligen sich mit je einem Spielgerät am „Boulevard der Kinderrechte“.

Unter der Federführung des engagierten Aktionsraumbeauftragten gibt es den Arbeitskreis Begegnung in Nette. In regelmäßigen Abständen werden hier die lokalen Akteure eingeladen, um sich über aktuelle Geschehnisse zu informieren und gemeinsame Aktionen abzustimmen.

Im Rahmen des enormen Zuzugs von Flüchtlingen hat sich der Verein „Menge.de hilft e. V.“ gegründet. Die ehrenamtlichen Akteure geben kostenlose Kleider-, Spielzeug- und Möbelspenden an Flüchtlinge aus. Der Standort im ehemaligen Getränkemarkt an der Dörwerstraße 45 muss jedoch bis zum Abriss der Immobilie aufgegeben werden. Daher sucht der Verein mit Hochdruck neue Räumlichkeiten.

Im April 2015 hat sich auf Initiative der lokalen Politik in Zusammenarbeit mit dem Schulzentrum der bereits mehrfach erwähnte Kultur- und Bildungspark e. V. gegründet. Die Intention war, das Schulzentrum für Kultur und Bildung zu öffnen und die Nutzung des Geländes außerhalb der regulären Schulzeiten zu ermöglichen.

In 2016 gab es ein durch eine Vortragsreihe und Lesungen geprägtes Programm, was relativ gut angenommen wurde. Eine Steigerung der Besucherzahlen erhofft man sich für 2017 durch ein abwechslungsreicheres Angebot. So soll es neben Vorträgen auch einen Büchermarkt und eine Musikveranstaltung geben. Finanziert wird das Programm u. a. über öffentliche Zuschüsse, Spenden, Gelder der Bezirksvertretung, der Vonovia-Stiftung und des Aktionsraumfonds.



Quelle: Eigenes Foto, Hinweistafel des Kultur- und Bildungspark e. V. am Heinrich-Heine-Gymnasium (Dörwerstraße)

Der Verein besteht zurzeit überwiegend aus lokalen Funktionsträgern. Die jeweiligen Akteure sehen einen guten Start des Vereins und arbeiten motiviert und engagiert an der Weiterentwicklung. So stehen die Steigerung der Mitgliederzahlen und des Bekanntheitsgrades genauso auf der Agenda wie die Umgestaltung des Schulgeländes, um dem Bestandteil „Park“ im Kultur- und Bildungspark e. V. ebenfalls gerecht zu werden.

Neben den Festen und Veranstaltungen der örtlichen Institutionen gib es einmal jährlich das Wodanstraßenfest. Bereits elfmal fand das gut besuchte Fest statt. Aufgrund der Beteiligung zahlreicher Akteure aus Nette und dank der Unterstützung der Sponsoren, gibt es vielfältige Aktionen und Unterhaltung für Groß und Klein.

4.11 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 von Nette beschrieben die ExpertInnen als eher unauffällig. Sie hatten den Eindruck, dass der Ortsteil von Außenstehenden nicht wahrgenommen wird, weder positiv noch negativ. Abweichend hiervon benannten sie jedoch den schlechten Ruf der BuRiAd-Siedlung. Dieser resultiert ihrer Meinung nach aus vergangenen Zeiten, als es noch vermehrten Wohnungsleerstand gab und die Gebäude noch im ursprünglichen Bauzustand waren. Seit der Aufwertung und der Bewirtschaftungsstrategie der Vonovia, hat sich der Leerstand deutlich reduziert. Dies führt nach ExpertInnenaussage zu einer leichten Verbesserung des Images.

Die meisten örtlichen Einrichtungen und Vereine verfügen über einen eigenen Internetauftritt, mit dem sie sich und ihr Angebot vorstellen. Des Weiteren ist Nette mit vielerlei aktuellen Themen in der lokalen Tagespresse präsent.

In der EigentümerInnenbefragung sind nur 17 % der Befragten der Meinung, dass sich Nette positiv entwickelt. Der weitaus größere Teil ist unentschlossen, 30 % verneinten diese Aussage. Positive Faktoren, bezogen auf das Untersuchungsgebiet, sind vor allem das „umfassende Nahversorgungsangebot“ (48 %) und die „zentrale Lage/kurze Wege“ (45 %), so die EigentümerInnen.

4.12 Strategische Stadtentwicklung

Projekt „Nordwärts“

Im Rahmen des Projekts Dortmund blickt „Nordwärts“ wurden für den Untersuchungsbereich bereits mehrere Ideen entwickelt. Es geht hier vornehmlich um die Erweiterung der sozialen Infrastruktur, die Aufwertung des Wohnumfeldes und darum, Bildung und Kultur stärker in den Fokus zu setzen. Projektbeschreibungen gibt es bereits für das Integrierte Inklusions- und Mehrgenerationenprojekt an der Dörwerstraße, den Boulevard der Kinderrechte und auch den Kultur- und Bildungspark e. V.

5 Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten
- Viel Grün, große Gärten und Freiflächen
- Ruhiges Quartier
- Gepflegtes Wohnquartier
- Soziale Infrastruktur
- Günstiges Mietniveau
- Guter Wohnungsmix
- Hohe Wohnzufriedenheit
- Lange Wohndauer und geringe Wegzugsabsicht
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Familiene geeignetes Quartier
- Starkes Wohnungsunternehmen
- Starke Schlüsselakteure/Vereine
- Zahlreiche Sportangebote im Quartier

Schwächen

- Fehlende Barrierefreiheit an Bushaltestellen
- Teilweise schlechter Zustand der Straßen und Geh-/Radwege
- Versorgungsquote der U3-Betreuungspätze
- Ende des Projekts Stadtteilmütter
- Hoher Anteil an Transferleistungsempfängenden
- Fehlende Aufenthalts-/Begegnungsmöglichkeiten

Chancen

- Aktionsraum Soziale Stadt Dortmund
- Gebietskulisse „Nordwärts“
- Kultur- und Bildungspark e. V.
- Präsenz in der Tagespresse

Risiken

- Außenimage der BuRiAd-Siedlung
- Rückzug der evangelischen Kirche aus dem Angebot der sozialen Infrastruktur des Quartiers

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 Förderzugänge und Modernisierungen von Bestandsimmobilien für private EigentümerInnen
- Weiterer Abbau von Barrieren in Wohnungen
- Energetische Sanierung von Wohngebäuden

6.2 Wohnumfeld

- Einbeziehung von Kindern und Jugendlichen bei der Ermittlung der Bedarfe zu Spielmöglichkeiten
- Schaffung einer Begegnungs-/Aufenthaltsmöglichkeit (z. B. Café)
- Aufwertung des Geländes rund um das Schulzentrum durch Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Neugestaltung der Fläche rund um den Asche-Fußballplatz
- Abriss des ehemaligen Getränkemarktes (Dörwerstraße 43/45) und Umsetzung der geplanten Bebauung
- Kümmerer für Hansemannpark zur Vermeidung von Vandalismus

6.3 Verkehr

- Straßenerneuerung (z. B. Waterloostraße)
- Unebenheiten auf Gehwegen beseitigen (vorrangig Wodan- und Karl-Schurzstraße)
- Sicherheit auf dem Gehweg entlang der Mengeder Straße verbessern (Teilstück zwischen Auf dem Wodeacker und Dörwerstraße)
- Ausbau der taktilen Bodenleitsysteme im Stadtteil sowie der Abbau von Barrieren
- Ausschilderung des barrierefreien Zugangs am S-Bahnhof Nette/Oestrich
- Barrierefreiheit an Bushaltestellen im Quartier

6.4 Zivilgesellschaft

- Vernetzung der lokalen Akteure untereinander ausbauen, insbesondere mit den örtlichen Sportvereinen
- Gemeinsame Aktionen und Veranstaltungen
- Kultur- und Bildungspark e. V. weiter etablieren

6.5 Soziale Infrastruktur

- Ausbau der Betreuungsplätze für Kinder, insbesondere U3
- Wiederaufleben/weitere Finanzierung des Projekts Stadtteilmütter
- Angebote der evangelischen Kirche nach Ende 2017 quartiersnah erhalten
- Anlaufstelle für niederschwellige Sozialberatung im Quartier einrichten (evtl. in der BuRiAd-Siedlung)
- „Boulevard der Kinderrechte“ zeitnah fertigstellen und der Öffentlichkeit präsentieren
- Aktive Nutzung des Geländes des Schulzentrums durch verschiedenste Akteure
- Finanzierung des Sport- und Skater-Angebotes (Smile) im Hanseemannpark langfristig sicherstellen

6.6 Lokale Ökonomie

- Neuer Discounter in ALDI-Immobilie
- Ortsmitte im Bereich Wodan-/Ammerstraße stärken:
 - Leer stehende Gewerbeeinheiten
 - entwickeln (z. B. Café, Umsonst-Laden, Zwischennutzung, Angebote der evangelischen Kirche)
 - umnutzen durch Umbau zu Wohnraum
 - Mehr Aufenthaltsqualität durch Umfeldverbesserung

6.7 Image

- Weitere Verbesserung der Außenwahrnehmung der BuRiAd-Siedlung

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: "Quartier Nette"

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?** m² Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):
5. **Was war der Hauptgrund für Sie, in dieses Wohnviertel zu ziehen?**
- | | | |
|---|--|---|
| <input type="radio"/> Familiäre Gründe | <input type="radio"/> Nähe zu Freunden und Bekannten | <input type="radio"/> Preisgünstige Wohnung |
| <input type="radio"/> Nähe zum Arbeitsplatz | <input type="radio"/> ÖPNV-/Verkehrsanbindung | <input type="radio"/> Wohnviertel an sich gefällt mir |
| <input type="radio"/> Auf Empfehlung | <input type="radio"/> 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?**
- | | |
|--|--|
| <u>Wohnfläche:</u> | <u>Raumanzahl:</u> |
| <input type="radio"/> Zu groß <input type="radio"/> Genau richtig <input type="radio"/> Zu klein | <input type="radio"/> Zu viele <input type="radio"/> Genau richtig <input type="radio"/> Zu wenige |
13. **Hat Ihr Haushalt Zugang zu einem Garten/einer Grünfläche?**
- Ja Nein
- ☞ Wenn ja: Wie nutzen Sie den Garten/die Grünfläche? (Mehrfachnennungen möglich)
- | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="radio"/> Erholung | <input type="radio"/> Wäsche trocknen | <input type="radio"/> (Mieter-)garten |
| <input type="radio"/> Parkplatz/Garage | <input type="radio"/> Spielen | <input type="radio"/> 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 familieneeignet.	<input type="radio"/>				
Wohnviertel ist senioreneeignet.	<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. Welche Bedarfe bestehen vordringlich in Ihrem direkten Wohnumfeld?

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

- Ja Nein

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

- Ja Nein

Wenn ja, welche Orte meiden Sie? _____

22. 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!

23. Bitte geben Sie Ihr Alter und Ihr Geschlecht an:

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

24. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

Personen davon unter 16 Jahre:

25. In welcher beruflichen Situation befinden Sie sich?

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

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

- Vonovia (BuRiAd-Siedlung) Vonovia (Hansemannsiedlung) Vonovia (übriger Bestand)
 Private EigentümerInnen Sonstige

Dortmunder Umfragen

EigentümerInnen-Befragung im Quartier "Nette"

Das Amt für Wohnen und Stadterneuerung führt derzeit eine Quartiersanalyse im Bereich Netze 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 Netze.

1. Angaben zum Objekt:

Ein-/Zweifamilienhaus: Anzahl der Wohnungen Baujahr Eigentum seit (Jahr)

Eigentumswohnung Ja Nein

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

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!