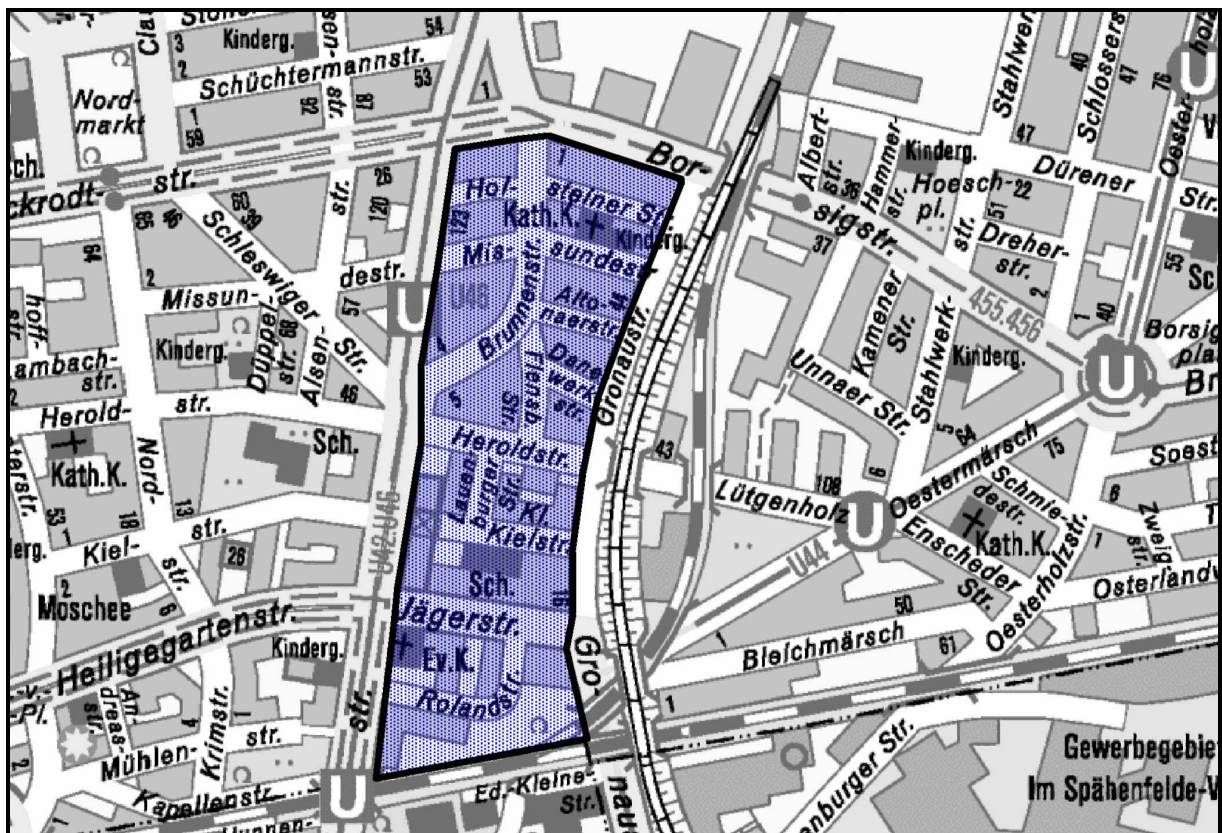


Abschlussbericht der kleinräumigen Quartiersanalyse „Brunnerstraßen- und Hannibalviertel“



1	Einleitung	3
2	Analyse des Quartiers „Brunnenstraßen- und Hannibalviertel“	4
2.1	<i>Quartiersabgrenzung.....</i>	<i>4</i>
2.2	<i>Demografischer Wandel.....</i>	<i>6</i>
2.3	<i>Beschäftigungsdaten.....</i>	<i>9</i>
2.4	<i>Vermietungssituation und Mietpreise</i>	<i>9</i>
2.5	<i>Gebäude und Wohnungsbestand.....</i>	<i>10</i>
2.6	<i>Soziale Infrastruktur</i>	<i>12</i>
2.7	<i>Einzelhandel und Verkehr</i>	<i>12</i>
2.8	<i>Wohnumfeld</i>	<i>13</i>
2.9	<i>Nachbarschaften – Zivilgesellschaft.....</i>	<i>14</i>
2.10	<i>Image</i>	<i>15</i>
2.11	<i>Strategische Stadtentwicklungspolitik</i>	<i>15</i>
3	Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	17
4	Handlungsoptionen und Handlungsfelder	18
4.1	<i>Wohnungsbestand/Wohnen</i>	<i>18</i>
4.2	<i>Wohnumfeld</i>	<i>19</i>
4.3	<i>Zivilgesellschaft.....</i>	<i>20</i>
4.4	<i>Soziale Infrastruktur</i>	<i>20</i>
4.5	<i>Image</i>	<i>20</i>
4.6	<i>Einzelhandel/Gewerbe</i>	<i>21</i>
5	Ausblick	21

1 Einleitung

Die Stadt Dortmund hat seit 1991 ein Kommunales Wohnungsmarktbeobachtungssystem etabliert. Ziel ist, Veränderungen in Teilmärkten des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu identifizieren, damit die Akteure auf dem Wohnungsmarkt kurzfristig angepasste Handlungsstrategien entwickeln können.

In Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes, in denen wir uns derzeit befinden, treten die Handlungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt in der Regel kleinräumig auf. Das Instrumentarium einer Kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung reicht aufgrund des gesamtstädtischen Analyseansatzes hier nicht aus.

Gemeinsam mit der Ruhr-Universität Bochum wurde daher ein Analyseverfahren entwickelt, das sowohl die Schwächen und Risiken als auch die Stärken und Chancen eines Wohnquartiers deutlich macht. Neben der Erhebung von kleinräumigen Daten und Fakten werden auch Experten¹- und Bewohnerbefragungen² durchgeführt.

Auf Grundlage dieses neuen Verfahrens wurde im Frühjahr 2009 begonnen, eine kleinräumige Quartiersanalyse durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Statistischen Unterbezirk „Nordmarkt-Südost“ (UBZ 052) im Stadtbezirk Innenstadt-Nord.

Schlüsselindikator für die Auswahl dieses Wohnbereiches war neben der Höhe der Leerstandsquote die Tatsache, dass das Quartier innerhalb eines der 13 im Rahmen des Aktionsplanes „Soziale Stadt“ ermittelten Aktionsräume liegt. Die Untersuchung stellt daher eine gute Ergänzung zu der für das integrierte Handlungskonzept zusammengestellten Datengrundlage dar.

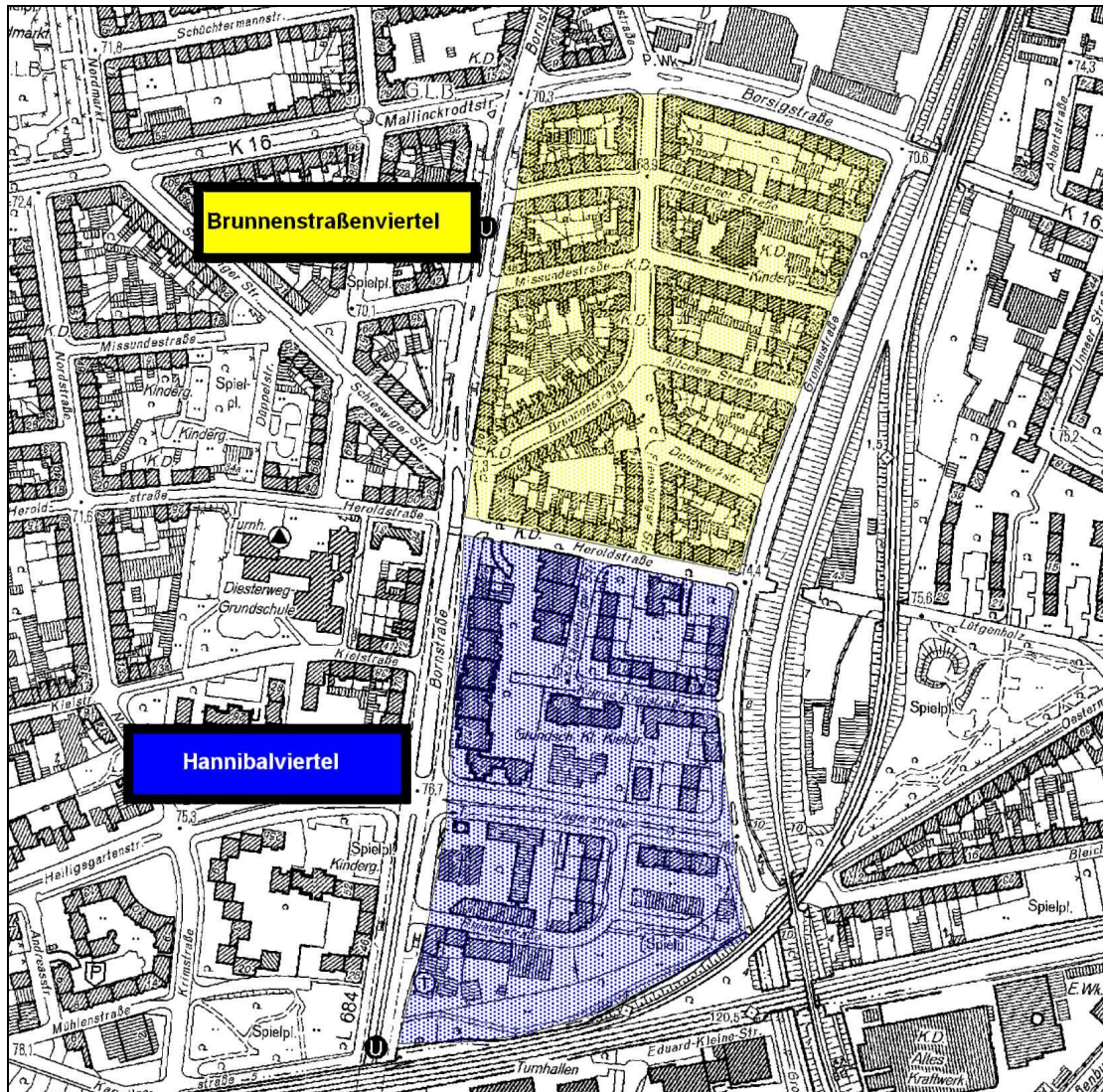
Im Ergebnis geht diese Untersuchung weit über eine reine Problemanalyse hinaus, indem sie insbesondere auch Stärken und Entwicklungspotentiale innerhalb des Wohnquartiers aufzeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen beinhaltet. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Wohnquartier zukunftsfähig zu gestalten.

¹ Für die aktuelle Analyse wurden Experten aus den Bereichen Planungsverwaltung, Jugend und Soziales, Schule, Wirtschaftsförderung, Kirche, Polizei, Aktionsraum, Quartiersmanagement und Wohnungswirtschaft interviewt.

² Für die Bewohnerbefragung wurden insgesamt 2000 Personen über 18 Jahre befragt. Die Rücklaufquote lag bei rd. 22 %

2 Analyse des Quartiers „Brunnenstraßen- und Hannibalviertel“

2.1 Quartiersabgrenzung



Quelle: Eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet lässt sich in zwei Bereiche aufteilen: Das **Brunnenstraßenviertel** ist geprägt durch dichte Blockrandbebauung mit vorwiegend gründerzeitlichen Fassaden. Im **Hannibalviertel** befindet sich überwiegend lockere Bebauung im Wohnungsbaustil der 70er Jahre mit großzügigem Abstandsgrün. Auffälligstes Gebäude ist der Hannibal-Komplex mit bis zu 12 Geschossen. Die Trennungslinie der beiden Bereiche lässt sich an der Heroldstraße ziehen. Die baulichen Unterschiede zeigen sich auch bei der Auswertung der statistischen Daten. Somit ist es notwendig, die Datenanalyse jeweils für das Brunnenstraßenviertel und das Hannibalviertel getrennt darzustellen.

Beide Gebiete umfassen insgesamt 245 Wohngebäude mit 2.106 Wohnungen. Davon unterliegen derzeit 524 Wohnungen Mietpreis- und Belegungsbindungen (öffentliche Förderung). Diese Wohnungen befinden sich überwiegend im Hannibalviertel.

Rund ein Fünftel aller Wohnungen befindet sich im Eigentum von 5 regionalen Wohnungsunternehmen. Der Großteil des Bestandes verteilt sich auf eine Vielzahl privater EigentümerInnen.

Zum 31.12.2008 lebten im Untersuchungsgebiet 3.813 Menschen und davon allein 2.365 Menschen im Brunnenstraßenviertel. Somit zählt das Quartier zu einem der am dichtesten bewohnten Gebiete in Dortmund.

Das Quartier umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

Brunnenstraßenviertel:

- Altonaer Straße 2-10, 14-18, 3-17
- Bornstraße 97-123, 127-133
- Borsigstraße 1-23
- Brunnenstraße 4-12, 16-44, 5-25, 29-35, 41, 43, 49-53
- Danewerkstraße 1-11, 4-14
- Flensburgerstraße 1-17, 2-14, 18
- Gronastraße 34a, 34-64
- Heroldstraße 56-78
- Holsteiner Straße 1-11, 15-23, 33-35, 2-12, 16-26, 30-42
- Mallinckrodtstraße 2-6
- Missundestraße 48-64, 78-80, 45-55, 61-81

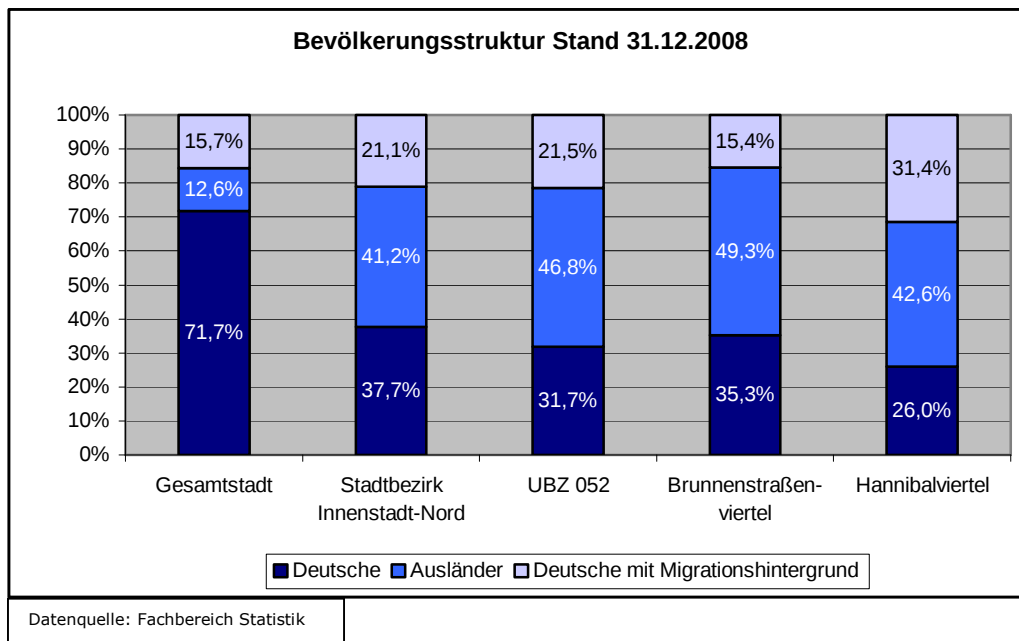
Hannibalviertel:

- Bornstraße 77-89
- Gronastraße 8-26, 12a
- Heroldstraße 71
- Jägerstraße 2-4, 10, 3-11
- Kleine Kielstraße 2-6, 20, 3-11
- Lauenburger Straße 2-6, 1-7
- Rolandstraße 1-7, 17, 8-18

2.2 Demografischer Wandel

2.2.1 Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung

Die nachfolgende Grafik zeigt die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung zum Stand 31.12.2008:

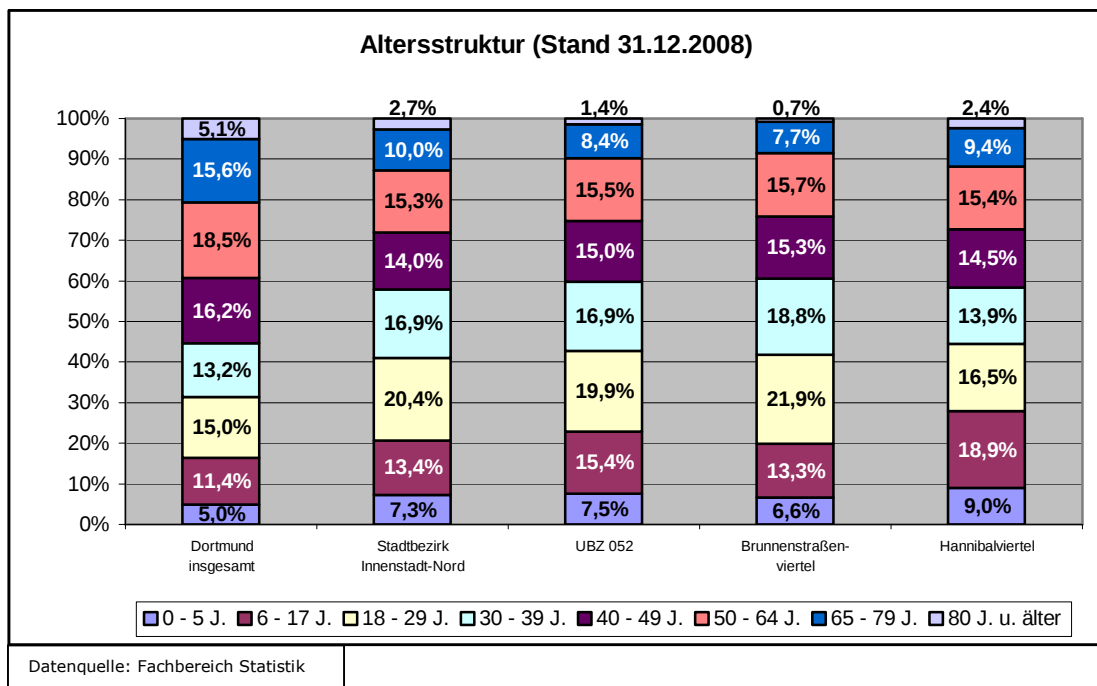


Bei der Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung im UBZ ist zunächst festzustellen, dass sie sich deutlich vom Durchschnitt des Stadtbezirks und der Gesamtstadt unterscheidet. Auch im Vergleich des Brunnenstraßen- und Hannibalviertels untereinander gibt es deutliche Unterschiede.

Insgesamt liegt der Anteil der ausländischen Bevölkerung im Quartier bei rd. 47 % und ist damit höher als im Stadtbezirk Innenstadt-Nord.

Die ausländische Bevölkerung stammt größtenteils aus der Türkei, Polen und Portugal, wobei die Portugiesen eher im Brunnenstraßenviertel leben. Die Expertengespräche haben ergeben, dass die ausländischen Bewohner weitestgehend friedlich nebeneinander leben.

2.2.2 Altersstruktur



Die Tabelle zeigt, dass sich die Altersstruktur der Gesamtstadt zum Stadtbezirk Innenstadt-Nord deutlich voneinander unterscheidet. In der Innenstadt-Nord gibt es einen hohen Anteil junger Menschen und eher weniger ältere BewohnerInnen.

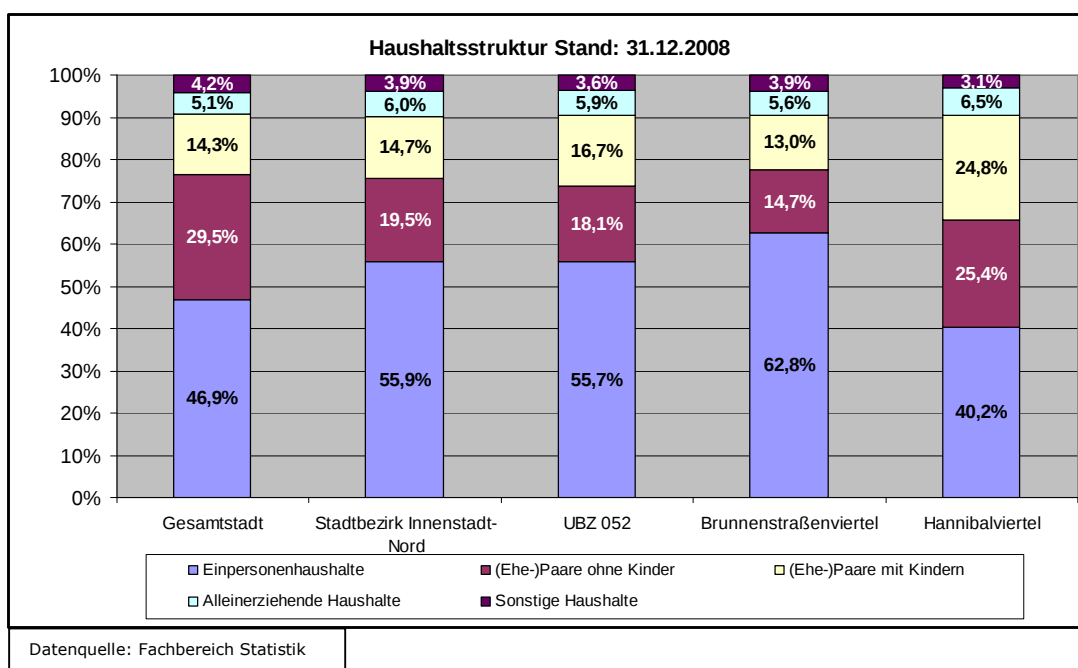
Die Altersstruktur im Statistischen Unterbezirk entspricht im Wesentlichen der des Stadtbezirks. Anders sieht es im Vergleich der Daten des Brunnenstraßen- und Hannibalviertels aus.

Im Brunnenstraßenviertel leben sehr viele junge BewohnerInnen. Größte Gruppe bilden hier die 18- bis 39-Jährigen (insgesamt rd. 41 %). Demgegenüber ist hier der Anteil der Hochbetagten (80 Jahre und älter) mit rd. 1 % sehr niedrig.

Das Hannibalviertel ist ebenfalls ein junges Quartier. Allerdings ist der Anteil der 0- bis 17-Jährigen mit rd. 28 % erheblich höher als im Brunnenstraßenviertel.

Gerade im Hannibalviertel leben im Vergleich zur Gesamtstadt viele Kinder unter 6 Jahren.

2.2.3 Haushaltsstruktur



Die Haushaltsstruktur im Untersuchungsgebiet entspricht weitestgehend der des Stadtbezirks Innenstadt-Nord. Auffälligste Merkmale im Vergleich zur Gesamtstadt sind die hohe Anzahl der Einpersonenhaushalte und die geringe Anzahl an (Ehe-)Paaren ohne Kinder.

Im Brunnenstraßenviertel ist jedoch der Anteil der Einpersonenhaushalte mit 62,8 % nochmals deutlich höher und die Anzahl der (Ehe-)Paare ohne Kinder erheblich geringer als im gesamten Quartier.

Im Hannibalviertel leben deutlich mehr Familien mit Kindern als im Durchschnitt des Stadtbezirks. Im Vergleich zum Brunnenstraßenviertel ist der Anteil der Single-Haushalte mit 40,2 % wesentlich geringer und es gibt mehr (Ehe-)Paare ohne Kinder. Diese Unterschiede resultieren aus der unterschiedlichen Wohnungsstruktur im Brunnenstraßen- und Hannibalviertel (s. Kapitel 2.5).

2.2.4 Veränderung der Hauptwohnbevölkerung – Wanderungsdaten

Die Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Gegensatz zur Gesamtstadt und dem Stadtbezirk in der Zeit von 2003 bis 2008 erheblich zurückgegangen. Vom Rückgang ist jedoch hauptsächlich das Brunnenstraßenviertel betroffen. Die nachfolgende Tabelle stellt den zahlenmäßigen Rückgang dar:

	31.12.2003	31.12.2008	Rückgang absolut	Rückgang in %
Gesamtstadt	587.607	580.479	-7.128	-1,2
Stadtbezirk In-Nord	55.149	52.750	-2.399	-4,4
UBZ 052	4.194	3.813	-381	-9,1
Brunnenstraßenviertel	2.742	2.365	-377	-13,8
Hannibalviertel	1.452	1.448	-4	-0,3

Datenquelle: Fachbereich Statistik

Schaut man sich die Veränderungsdaten genauer an, fällt auf, dass überwiegend ausländische BewohnerInnen das Quartier verlassen (Brunnenstraßenviertel 24,5 % und Hannibalviertel 10,7 %).

Im Hannibalviertel ist der „deutsche“ Wanderungssaldo³ sogar positiv. Trotz allem liegt der Anteil der ausländischen Bevölkerung höher als in der übrigen Nordstadt (s. Kapitel 2.2.1).

Auf die Frage, ob zukünftig ein Wegzug aus dem Quartier geplant sei, stellte sich bei der Bewohnerbefragung heraus, dass rd. 41 % einen Wohnungswechsel planen (Wegzugsgründe s. Kapitel 2.8). Wobei die Wegzugsabsicht im Brunnenstraßenviertel mit 46 % deutlich über der des Hannibalviertels liegt (33 %). Der erhebliche Rückgang der Bevölkerungszahlen und die Erkenntnisse aus der Bewohnerbefragung lassen auf eine negative Entwicklung schließen.

2.3 Beschäftigungsdaten

Zum 30.09.2008 lag die Arbeitslosenquote im Untersuchungsgebiet mit ca. 33,2 % deutlich höher als in der Gesamtstadt mit rund 13,5 %. Außerdem ist die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Quartier von 2005 bis 2008 um rd. 4,1 % zurückgegangen. Im gleichen Zeitraum ist diese Quote im Stadtbezirk Innenstadt-Nord nahezu konstant geblieben.

2.4 Vermietungssituation und Mietpreise

Die Leerstandsquote lag zum 31.03.2009 mit 7,9 % im Quartier weit über dem städtischen Durchschnittswert von 3,1 % (struktureller Leerstand).

Die im Frühsommer 2009 durchgeführte flächendeckende Begehung und Kartierung des Untersuchungsgebietes hat auch Unterschiede zwischen dem Brunnenstraßen- und dem Hannibalviertel gezeigt. Die durchschnittliche Quote der sichtbaren Leerstände im Untersuchungsgebiet beträgt 9,9 %. Allerdings konzentrieren sich die Leerstände auf den Wohnungsbestand im Brunnenstraßenviertel (13,1 %). Im Hannibalviertel herrscht mit lediglich 1,1 % Leerstand quasi Vollvermietung. Nach Aussage des Vermieters gilt dies auch für den Hannibal-Komplex.

Das Alter der Gebäude und der schlechte Zustand wurden in der Bewohnerbefragung an zweiter Stelle als Leerstandsgrund angegeben. (Erster Leerstandsgrund ist das Wohnumfeld.)

Die Nettokaltmieten der ansässigen Wohnungsunternehmen liegen lt. deren Angaben zwischen 4,23 € bis 4,71 €. Die Betriebskosten belaufen sich auf 1,39 € bis 2,00 €. Dieser Mietpreis ist als günstig anzusehen. So gaben auch rd. ein Drittel der befragten Bewohner an, die Wohnung aufgrund des günstigen Mietpreises angemietet zu haben.

Lt. Bewohnerbefragung wohnen im Durchschnitt 40 % der befragten BewohnerInnen 10 Jahre und länger im Untersuchungsgebiet, im Hannibalviertel sogar knapp 52 %. Allerdings ist der Anteil der BewohnerInnen, die weniger als 3 Jahre im Untersuchungsgebiet leben, mit rd. einem Viertel ebenfalls recht hoch. Im Brunnenstraßenviertel liegt dieser bei 35 %.

³ Bei dieser Auswertung ist eine Unterteilung in Deutsche bzw. Deutsche mit Migrationshintergrund nicht möglich, da Deutsche mit Migrationshintergrund erst ab 2007 statistisch erfasst werden können.

2.5 Gebäude und Wohnungsbestand

2.5.1 Brunnenstraßenviertel

Im Brunnenstraßenviertel befinden sich 202 Wohngebäude mit insgesamt 1.501 Wohnungen. Es handelt sich hier überwiegend um eine 4- bis 5-geschossige Bebauung. 67 Wohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen. 60 % der Gebäude wurden vor 1949 erbaut. Lediglich 4 % sind nach 1970 entstanden. Ebenerdig zugänglich sind 17 % der Gebäude.

Bei 6 Gebäuden handelt es sich um eingetragene Denkmäler. Demgegenüber stehen 7 Gebäude, die als Schrottimmobilien zu bezeichnen sind und negativen Einfluss auf die Umgebung haben. Hier ist insbesondere das Gebäude Brunnenstraße 25 unter anderem wegen der exponierten Lage zu nennen.

Der Großteil der Wohnungen verfügt lt. Bewohnerbefragung über 2-3 Zimmer zusätzlich Küche, Diele und Bad. Knapp ein Viertel der Wohnungen weisen eine Wohnfläche von 50 m² oder weniger auf, lediglich 17 % sind 90 m² oder größer.



Quelle: Eigenes Foto

2.5.2 Hannibalviertel

Im Hannibalviertel befinden sich 43 Wohngebäude mit insgesamt 605 Wohnungen. Auch hier überwiegt die 4- bis 5-geschossige Bebauung. Einzig der Hannibal-Komplex ragt mit bis zu 12 Geschossen heraus. 457 Wohnungen unterliegen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Der Großteil der Gebäude (66 %) wurde nach 1970 erbaut. Nur 9 % sind vor 1948 entstanden. Ebenerdig zugänglich sind 33 % der Objekte.

Auch im Hannibalviertel verfügen die Wohnungen lt. Bewohnerbefragung im Durchschnitt über 2-3 Zimmer zuzüglich Küche, Diele und Bad. Allerdings sind die Wohnungen insgesamt größer. Mehr als ein Viertel haben 90 m² oder mehr Wohnraum, nur 10 % der Wohnungen sind kleiner als 50 m².



Quelle: Eigenes Foto

2.5.3 Energetische Maßnahmen

Im gesamten Quartier wurde an lediglich 12 Gebäuden (5 %) eine Wärmedämmung aufgebracht. Die übrigen Gebäude befinden sich größtenteils im ursprünglichen Bauzustand oder erhielten einen Anstrich. Die gründerzeitlichen Fassaden im Brunnenstraßenviertel sind charakteristisch für das Quartier und daher auch aus städtebaulicher Sicht erhaltenswert. Im Hannibalviertel gibt es auf Grund des 70er-Jahre-Baustils bessere Möglichkeiten zur energetischen Sanierung. Lediglich 20 % aller Gebäude haben einen barrierefreien Zugang.

2.5.4 Wohnungsgrundrisse

Mit dem Zuschnitt der Wohnung sind insgesamt rd. 81 % der befragten BewohnerInnen zufrieden. Bemängelt wurden lediglich kleine Küchen und Bäder. Die Meinung der Experten, dass sich die BewohnerInnen in ihren Wohnungen wohlfühlen, wird durch die Bewohnerbefragung bestätigt. Im Brunnenstraßenviertel fühlen sich immerhin 60 % und im Hannibalviertel sogar 72 % (sehr) wohl (gesamtes Quartier 63 %).

2.6 Soziale Infrastruktur

2.6.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet befinden sich lediglich ein Kindergarten ohne Betreuungsangebot für Kinder unter 3 Jahren und eine Kinderstube⁴ für 2- bis 4-Jährige Kinder (entstanden aus den Ideen des Aktionsplan „Soziale Stadt Dortmund“). In fußläufiger Umgebung befinden sich eine Kita, drei Kindergärten und zwei weitere Kinderstuben. Außerdem liegt eine Grundschule direkt im Quartier und vier weitere Grundschulen in einem Umkreis von einem Kilometer. Die insgesamt sieben Grundschulen (offene Ganztagschulen) in der Nordstadt sind intensiv miteinander vernetzt.

Weiterführende Schulen von Hauptschule bis Gymnasium, aber auch berufsbildende Schulen und Förderschulen sind in der Nord- und in der Innenstadt zahlreich vorhanden.

Nach Aussage der ExpertInnen ist das schulische Angebot gut. Die Grundschule Kleine Kielstraße wurde 2006 mit dem ersten „Deutschen Schulpreis“ ausgezeichnet, weil sie lt. Jury „in einem schwierigen Umfeld pädagogische Leidenschaft mit professionellem Können und modernem Qualitätsmanagement verbindet“.

Aus Sicht der befragten Experten ist das Angebot an Kindergärten im Untersuchungsgebiet nicht ausreichend, da nur 70 % der Kinder mit einem Kindergartenplatz versorgt werden.

Außerschulische Angebote sind vorhanden, werden in Anzahl und Qualität von den ExpertInnen aber unterschiedlich bewertet. Neben dem Jugendtreff Stollenpark gibt es noch den „Hannibaltreff“ und das „Haus der Generationen“ (St. Antonius). Im Erdgeschoss des Hauses Heroldstraße 78 soll auf Initiative des Hannibaltreffs ein Treffpunkt für ältere Jugendliche mit Migrationshintergrund entstehen.

Nach Expertenmeinung dürfen die Angebote für Kinder und Jugendliche nicht weit außerhalb des Quartiers liegen, da diese dann „mangels Motivation, den Weg auf sich zu nehmen“ nicht mehr genutzt werden.

2.6.2 Angebote für Familien und Senioren

Sowohl die katholische St. Antonius Gemeinde als auch die evangelische Lydiage-meinde mit ihren drei Kirchenzentren bieten generationsübergreifende Aktivitäten an. Zwei Seniorenheime liegen in der Nähe (Mallinckrodtstraße/Spohrstraße und Eberstraße).

2.7 Einzelhandel und Verkehr

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs ist sehr gut. In direkter Nähe zum Quartier befinden sich zwei Einkaufszentren (HZD Borsigstraße 6, WEZ Bornstraße 160) mit breitgefächertem Angebot. Ein Discounter ist hinter der Fußgängerunterführung Gronau-/Ecke Heroldstraße angesiedelt. Des Weiteren sind die Innenstadt, aber auch die Münsterstraße und der Nordmarkt fußläufig zu erreichen. Laut Bewohnerbefragung sind rd. 94 % der Befragten (sehr) zufrieden mit den Einkaufsmöglichkeiten. Dies ist auch die Einschätzung der ExpertInnen.

⁴ Neues Betreuungskonzept der Stadt Dortmund in Kooperation mit dem Verein Kinderlachen für Kinder zwischen 2 – 4 Jahren. Je eine Tagesmutter betreut drei Kinder

Auffällig ist der hohe Leerstand von Gewerbeflächen im gesamten Untersuchungsgebiet. Die Kartierung hat ergeben, dass 19 Ladenlokale leer stehen. Das sind rd. 30 % aller Ladenlokale im Quartier. Hierzu passt der Verbesserungswunsch einiger BewohnerInnen, die sich mehr Urbanität z. B. in Form von Kneipen, Reinigung und Schuster für ihr Quartier wünschen. Bisher sind die leer stehenden Ladenlokale überwiegend durch zahlreiche Internet- und Call-Cafés, Kioske, aber auch durch Spielotheken, angemietet worden. Dies ist sowohl den Experten als auch den BewohnerInnen ein Dorn im Auge.

Die Anbindung an den ÖPNV und an das Autobahnnetz ist gut. Ein Radwegenetz ist vorhanden. Laut Polizei sind im Quartier keine Unfallschwerpunkte bekannt. Die U-Bahn-Haltestelle Brunnenstraße wird allerdings von Experten und den BewohnerInnen mehrfach als Angstraum bezeichnet.

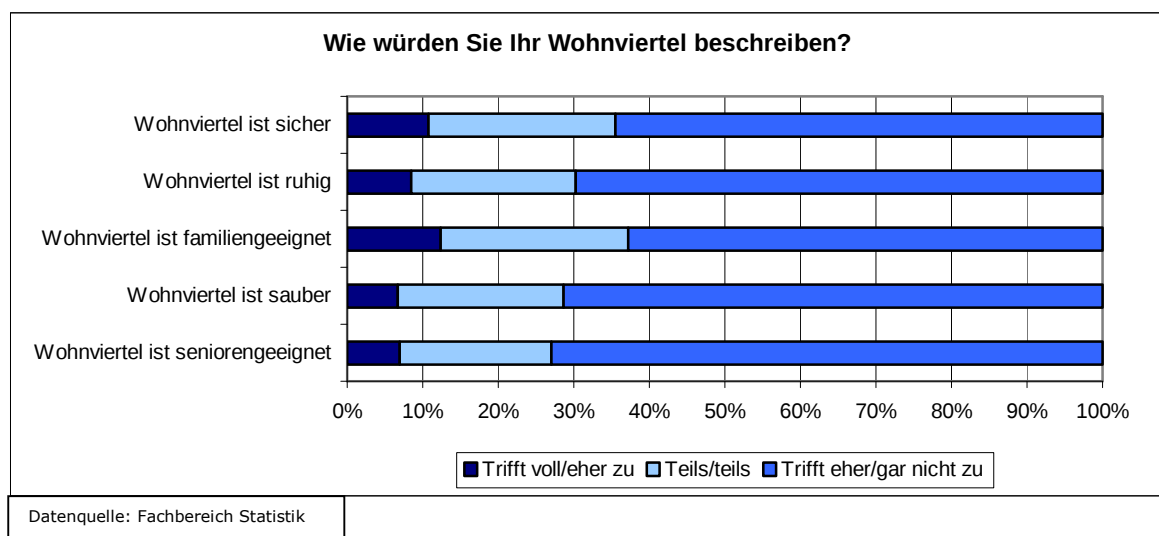
2.8 Wohnumfeld

Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wurde von den BewohnerInnen häufig mit „Nähe zur Innenstadt“ und „Infrastruktur/Einkaufsmöglichkeiten“ beantwortet.

Im Gegensatz zur Wohnzufriedenheit in der eigenen Wohnung (s. Kapitel 2.5.4) fühlen sich 39 % der Befragten in ihrem Wohnviertel nicht besonders wohl und 22 % leben sogar ungern dort. Lediglich rd. 39 % der BewohnerInnen leben gern oder sogar sehr gern in ihrem Quartier. Zu diesen recht negativen Aussagen passt auch die Wegzugsabsicht von rd. 46 % der BewohnerInnen des Brunnenstraßenviertels und 33 % des Hannibalviertels. Als Hauptgrund wird jedoch mit 98 Nennungen „schlechte Nachbarschaft/schlechtes Umfeld“ angeführt.

Die Frage nach Verbesserungswünschen für das Wohnviertel wurde am häufigsten mit „Verbesserung des sozialen Umfelds“, „Mehr Sauberkeit“ und „Mehr Polizeipräsenz/Sicherheit“ beantwortet, so dass diese Themenbereiche **die** zentralen Handlungsfelder aus Sicht der BewohnerInnen darstellen.

Folgende Grafik veranschaulicht die Antworten auf die Frage nach der Beschreibung des Wohnviertels:



Rund 64 % aller Befragten haben geäußert, es gäbe Orte im Wohnviertel, die sie meiden (sog. Angsträume). Hiervon wiederum nannten die meisten Befragten den Bereich U-Bahn Haltestelle Brunnenstraße, die Brunnenstraße selbst, aber auch das gesamte Untersuchungsgebiet. Außerhalb des Quartiers wurden die Mallinckrodtstraße, Bornstraße, der „Straßenstrich“ (Ravensberger Straße) und der Nordmarkt genannt. Nach Auskunft der Experten werden all diese Bereiche schon jetzt mit erhöhter Präsenz bedacht, nicht nur durch die Polizei, sondern auch durch die Ordnungspartnerschaften, den Service- und Präsenzdienst des Ordnungsamtes und die Quartiershausmeister (Beschäftigungsmaßnahme des JobCenterARGE). Außerdem sind seit dem Frühjahr 2009 zwei weitere Quartiershausmeister nur im Brunnenstraßenviertel tätig, die von der Eigentümergemeinschaft „Flensburger Platz“ mitfinanziert werden.

Die BewohnerInnen und Experten beurteilen das Untersuchungsgebiet insgesamt eher negativ. Die dafür am häufigsten genannten Gründe sind die auffallenden Randgruppen aus der Drogen-, Prostitutions- und Alkoholiker-Szene.

Aufgrund der dichten Blockrandbebauung im Brunnenstraßenviertel gibt es wenig Freiflächen. Es haben jedoch 84 % der dort befragten BewohnerInnen Zugang zu Innenhöfen. Davon geben 35 % an, einen vermüllten Innenhof vorzufinden, aber ein Drittel ist mit dessen Gestaltung auch zufrieden. Zwei Innenhöfe, der eine an der Flensburger Straße (einschließlich der Ausweitung auf dem Flensburger Platz), der andere an der Holsteiner Straße, werden als Spielplatz ausgewiesen. Diese gestalteten Bereiche werden jedoch lt. Experten von den Kindern nicht angenommen.

Im Hannibalviertel gibt es einen von der Wohnungsgesellschaft errichteten Spielplatz, der auch von der nahegelegenen Grundschule genutzt werden darf. Der Spielplatz auf der Rolandwiese wurde aufgegeben.

2.9 Nachbarschaften – Zivilgesellschaft

Das Zusammenleben im Untersuchungsgebiet kann nach Einschätzung der Experten und der Bewohner als ein überwiegend friedliches Nebeneinander der unterschiedlichen Kulturen bezeichnet werden. Aufgrund der hohen Fluktuation bzw. geringen Wohndauer gibt es kaum gewachsene Nachbarschaften oder Bewohneridentifikation. Rund 41 % der Befragten wollen in nächster Zeit wegziehen. Der am häufigsten genannte Grund war „schlechte Nachbarschaft/Wohnumfeld“.

Es gibt eine Vielzahl von Akteuren, die sich bereits heute im und für das Quartier engagieren. Die Bewohnerbefragung ergab, dass rund 25 % der Befragten bereit sind, sich im Quartier zu engagieren, vorrangig im Bereich Ordnung und Sauberkeit, aber auch für soziale Tätigkeiten für Kinder. Wie jedoch durch Experten immer wieder festgestellt wurde, gibt es „viele Indianer, aber kaum Häuptlinge“ (Zitat).

Darüber hinaus sind seit Jahren – insbesondere auch angeregt und initiiert über das Quartiersmanagement – im und um das Quartier herum verschiedene starke und qualifizierte Schlüsselakteure aktiv. Es haben sich Netzwerke (z. B. Eigentümerforum, Nachbarschaftskreise, Gesprächskreis Nordmarkt) gebildet, so dass von den unterschiedlichen Potentialen profitiert wird.

Anfang 2008 wurde im Rahmen eines Modellprojekts des Landes NRW der Versuch gestartet, engagierte Eigentümer eines Teilbereiches der Brunnenstraße zu einer Eigentümergemeinschaft – einem sogenannten **Housing Improvement District** (HID) – zusammenzuschließen. Ziel hierbei ist es, gemeinsame Interessen der Immobilieneigentümer zu bündeln und gemeinsames Engagement und Handeln zu

generieren. Zurzeit werden zur Verstärkung dieser Interessensgemeinschaft die Eigentümer des gesamten Brunnenstraßenviertels mit einbezogen.

Im Quartier gibt es einige Vereine verschiedenster Ausrichtungen, die von der Bewohnerschaft genutzt werden. Zu diesen zählen unter anderem der Verein Rund um Hannibal und Heroldstr. e.V. sowie die Sportvereine TuS Hannibal 2001 e.V. und der Futebol Clube St. Antonio e.V., die die Sporthalle der Grundschule mit benutzen.

Insgesamt ist bereits ein ausgeprägtes zivilgesellschaftliches Engagement erkennbar.

2.10 Image

Bei der Bewertung des Images des Untersuchungsgebietes ist grundsätzlich zwischen dem „Innenimage“ (wie beurteilen die BewohnerInnen ihr Quartier) und dem „Außenimage“ (wie wird das Image des Quartiers von Außenstehenden beurteilt) zu unterscheiden.

Das Innenimage kann durch die Wohnzufriedenheit (in der eigenen Wohnung und im Quartier) abgebildet werden. Wie bereits in den Kapiteln 2.5 und 2.8 beschrieben, leben die befragten BewohnerInnen zu 63 % (sehr) gern in ihrer Wohnung, aber nur zu 39 % (sehr) gern in ihrem Wohnviertel.

Rund 41 % der Befragten äußerten eine Wegzugsabsicht und begründeten diese teilweise mit „Schlechte Nachbarschaft/schlechtes Umfeld“. Demnach beurteilt die deutliche Mehrheit der BewohnerInnen ihre Wohnsiedlung eher negativ.

Die Experten äußerten sich dahingehend, dass sich noch eher die alteingesessenen BewohnerInnen im Brunnenstraßenviertel mit ihrem Bereich identifizieren. Bei den BewohnerInnen des Hannibalviertels ist die Quartiersbindung nicht so ausgeprägt bis auf den Hannibal („Wir sind Hannibal“).

Das Außenimage des Untersuchungsgebietes wird von der Mehrzahl der Experten als negativ bezeichnet. Einige Experten schätzen das Image des Quartiers noch schlechter ein als das der Nordstadt im Allgemeinen.

Das negative Außenimage wird durch die Presseberichterstattung über bestimmte Randgruppen verstärkt. Andererseits wird bei entsprechenden Anlässen auch positiv über Projekte und Förderung berichtet.

Das Quartiersmanagement Nordmarkt arbeitet momentan zusammen mit der Eigentümergemeinschaft im Brunnenstraßenviertel an einer Zeitung speziell für das Brunnenstraßenviertel.

2.11 Strategische Stadtentwicklungspolitik

Die Instrumente der strategischen Stadtentwicklungspolitik gehen in der Nordstadt und damit auch im Brunnenstraßenviertel weit über das in der Gesamtstadt übliche Maß hinaus. Zu den wichtigsten Instrumenten zählen der „Aktionsplan Soziale Stadt Dortmund“, das Landesprogramm „Soziale Stadt NRW“, das ein integriertes Handlungskonzept mit 23 Einzelprojekten auch aus EU-Mitteln kofinanziert, Bundesprogramm „Wir setzen Zeichen“ sowie das ESF-Bundesprogramm BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier).

Ein weiteres informelles Instrument zur Eigentümeraktivierung ist die Einrichtung eines HID (s. Kapitel 2.9) als Pilotprojekt im Brunnenstraßenviertel, von dem auch die BewohnerInnen langfristig profitieren können.

Die Experten bemängeln, dass von unterschiedlichsten Seiten außerhalb der Nordstadt oftmals kritisiert wird, dass zu viele Fördergelder in die Nordstadt fließen und dort für verschiedenste zeitlich befristete Projekte „verschwendet“ werden. Dabei würde jedoch deren wichtige Funktion für die Gesamtstadt nicht bedacht. Die Nordstadt dient als Integrationsmotor der Stadt und ist laut Aussagen der Experten gleichzeitig Auffangbecken und Sprungbrett für Neubürger. Aufgrund der recht hohen Fluktuation ist es schwierig, dass sich eine konstante Struktur in der Bewohnerschaft bildet. Umso wichtiger ist es hier, die bisher geschaffenen Strukturen weiter zu erhalten, zu verstetigen und deshalb finanziell zu unterstützen. Als ein Beispiel wird das Quartiersmanagement genannt, das bisher einen wichtigen Beitrag für die Zukunft der Nordstadt geleistet hat.

Für einige Experten werden die derzeitigen rechtlichen Rahmenbedingungen der Förderpraxis – Impulsförderung für einen begrenzten Zeitraum, danach Ende der Förderung – den Notwendigkeiten in der Dortmunder Nordstadt nicht gerecht. Notwendig seien in vielen Bereichen institutionalisierte (dauerhafte) Förderungen.

3 Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Viele Kulturen/Nationalitäten
- Gute soziale Infrastruktur – Angebote für:
 - Kinder
 - Menschen mit Migrationshintergrund
- Grundschule Kleine Kielstraße
- Familienzentrum
- Engagierte Schlüsselakteure, vernetzte Organisationen
- Gute Nahversorgung/Citynähe
- Potential durch gründerzeitliche Fassaden im Brunnenstraßenviertel
- Funktion als Integrationsmotor (gilt auch für die gesamte Nordstadt)

Schwächen

- Hohe Leerstandsquote im Brunnenstraßenviertel
- Fehlende Sauberkeit und Sicherheit
- Prostitution, Drogenkriminalität, Alkoholismus
- Gebäudebestand vieler privater Eigentümer mit (gravierenden) Defiziten:
 - Instandhaltungs- und Modernisierungstau
 - Fehlende energetische Maßnahmen
- Starker Bevölkerungsrückgang im Brunnenstraßenviertel
- Angsträume (U-Bahn Haltestelle Brunnenstraße, Fußgängerunterführung Gronau-/Ecke Heroldstraße)

Chancen

- Förderprogramme Land/Bund/EU
- Aktionsplan Soziale Stadt
- HID-Pilotprojekt
- Quartiershausmeister der Eigentümerinitiative
- Quartiersmanagement
- Nordstadtbüro

Risiken

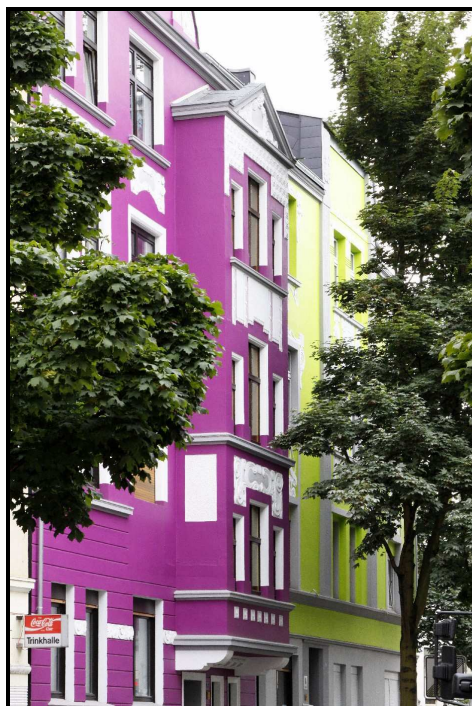
- Hoher Anteil an Privateigentümern mit mangelndem Interesse zur Mitwirkung
- Fehlende Nachhaltigkeit der Förderinstrumente
- Schrottimmobilien
- Schlechtes Außenimage
- Sehr geringe Bewohneridentifikation

4 Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden im Rahmen eines Workshops (unter Teilnahme des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes und des Quartiersmanagement Nordmarkt) auf Grundlage der vorstehenden „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.

4.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Anpassung der Wohnungen an heutige mittlere Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie Modernisierung der Bäder; nur im Einzelfall Veränderung der Grundrisse
- Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an heutige Energieeffizienz-Standards, im Brunnenstraßenviertel wegen der gründerzeitlichen Fassaden schwieriger
- Weitgehender Verzicht auf grundsätzliche Eingriffe in die Gebäudestrukturen, dies bedeutet i. d. R. keine durchgängig barrierefreie Umgestaltung, nur in Einzelfällen Wohnungszusammenlegungen
- Insbesondere optische Aufwertung der Fassaden (Farbkonzept, Hauseingänge und Treppenhäuser, ggf. Anbringen von Außenbeleuchtung und Gegensprechanlagen, Instandsetzung/Erneuerung der Briefkastenanlagen). Finanziell können diese Maßnahmen aus folgenden Fördertöpfen unterstützt werden:
 - o Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung (Landesprogramm Soziale Stadt NRW); Eigentümeraktivierung auch über HID und Nordlichter
 - o Bilderflut (Bundesprogramm „Wir setzen Zeichen“)



Quelle: Eigenes Foto

- Weitere Unterstützung und Ausweitung der Eigentümergemeinschaft (HID) „Flensburger Platz“ auf das gesamte Brunnenstraßenviertel
- Weiterentwicklung der leerstehenden „Schrottimmoblie“ Brunnenstraße 25 zur Nutzung mit „Leuchtturm“-Funktion



Quelle: Eigenes Foto

- Weiterbildungsangebot für Eigentümer schaffen, in Form von Seminaren/ Beratungsveranstaltungen zum Thema Modernisierung und Bewirtschaftung. Die Finanzierung kann aus dem Projekt „Aktivierung von Immobilieneigentümern“ erfolgen.

4.2 Wohnumfeld

- Veranstaltung zum Thema „Fassaden- und Hofgestaltung“ (mit Beispielen vom Eigenbetrieb Stadtgrün)
- Aufwertung der Innenhöfe im Brunnenstraßenviertel durch einen Gestaltungswettbewerb z. B. von Garten- und Landschaftsarchitekten. Die Bewerbung kann durch die Eigentümer erfolgen. Finanzielle Unterstützung kann auch hier aus dem Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm erfolgen
- Ausweitung der Baumscheibenpatenschaften, Unkrautbeseitigung vor der „eigenen Tür“. Hierzu könnte die Engagementbereitschaft der Bewohner und Privateigentümer genutzt und durch die Schaffung eines „Werkzeugpools“ (finanziert aus Aktionsraumfond) unterstützt werden.
- Umgestaltung und Sanierung der Fußgängerunterführung Gronau-/Ecke Heroldstraße
- Neuauflage des Flyers „Aktive Bewohnerschaft“ und Verbreitung im Untersuchungsgebiet (finanziert durch Aktionsraumfond)
- Pilotprojekt mit der EDG „Fahrende Sperrmüllaktion“

- Mehr Polizeipräsenz bzw. Service- und Präsenzdienst im Brunnenstraßenviertel und U-Bahnhaltestelle „Brunnenstraße“ insbesondere in den Abend- und Nachtstunden sowie an Wochenenden
- Projekt: Problemgruppen im öffentlichen Raum – Erarbeitung und Umsetzung integrierter Lösungsansätze bezogen auf die Problemgruppen Suchtkranke (Alkohol und Drogen) und Prostituierte

4.3 Zivilgesellschaft

- Angebote zum Kennenlernen der verschiedenen Kulturen durch Themenveranstaltungen, interkulturelle Treffpunkte und Vorstellung der Vereine (z. B. bei einem Brunnenstraßenfest)
- Vorhandene Netzwerke verstärkt nutzen – neue entwickeln
- Freiwilligenbörse (NachbarschaftshelferInnen) für das Viertel – für Aushänge („Biete/Suche“) wäre das Schaufenster der Wirtschaftsförderung optimal
- Paten für die Spielplätze im Brunnenstraßenviertel
- Vernetzung des TUS Hannibal mit dem Familienzentrum zur Erweiterung des Angebotes (z. B. Kindersport, insb. für Kinder ab dem ersten 1. Lebensjahr)

4.4 Soziale Infrastruktur

- Umgestaltung der Spielfläche im Innenhof der Brunnenstraße/Flensburger Straße zusammen mit Kindern. Der einzige Ein-/Ausgang am Flensburger Platz sollte durch einen weiteren öffentlichen Ein-/Ausgang ergänzt werden, um das gefühlte Angestempfinden zu reduzieren (z. B. bei Brunnenstraße 9)
- Mit weiteren Spielgeräten die Spielfläche „Flensburger Platz“ attraktiver gestalten
- Deutliche Erhöhung der Kinderbetreuungsplätze
- Weitere Kinderstuben einrichten (ggf. verbinden mit Innenhofspielplatz Brunnenstraße/Flensburger Straße)
- Grundsätzlich sollte die Aktionsraumbeauftragte in alle Aktivitäten rund um den Aktionsraum einbezogen werden (zumindest informell).

4.5 Image

- Quartierszeitung „Brunnenstraßenviertel“ verstetigen und unterstützen
- Erarbeiten eines Internetauftritts für den Nordmarkt-Südost (z. B. im Rahmen des Stadtbezirksportals). Hier könnten Informationen verbreitet werden wie Wohnungsangebote, Tauschbörse usw.. Die Federführung könnte evt., mit dem Ziel der Nachhaltigkeit, zunächst beim Stadtbezirksmarketing (Landesförderprogramm Soziale Stadt NRW) angesiedelt sein.

- Positive Entwicklungen regelmäßig über die Presse kommunizieren
- Künstlerische Akzente setzen (lokale Künstler) – Netzwerk Kulturmeile einbeziehen
- Mittelfristig sollte für das Brunnenstraßenviertel (je nach Entwicklung – Alleinstellungsmerkmal fehlt noch) auch über „Branding“ nachgedacht werden

4.6 Einzelhandel/Gewerbe

- Aufbau eines Gründerinnenzentrums (bevorzugt für Migrantinnen) im Brunnenstraßenviertel. Ein entsprechender Förderantrag wurde bereits von der Wirtschaftsförderung Dortmund gestellt.
- Wiederbelebung des Brunnenstraßenviertels als Handwerksviertel. Hier stehen insbesondere die gewerblichen Leerstände und die Nutzung der Innenhofbebauung im Fokus.
- Künstlerische Gestaltung von Fenstern der leerstehenden Gewerbeimmobilien (mit abwaschbarer Farbe). Diese einheitliche Gestaltung könnte evt. von Jugendlichen des Projektes „Plan B“⁵ erfolgen. Materialkosten könnten z.B. aus dem Aktionsraumfond finanziert werden.

5 Ausblick

Die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes werden mit den beteiligten Akteuren, dem Netzwerk „Aktionsplan Soziale Stadt“ und weiteren involvierten Fachbereichen der Stadt Dortmund kommuniziert.

Ziele sind die Erörterung und der Anschub von umsetzungsfähigen Maßnahmen.

⁵ Plan B: Ziel: Jugendliche durch motivierende und lebensnahe Beschäftigungs- und Qualifizierungsfelder erreichen, Erschließung sinnvoller Arbeitsfelder.