

Abschlussbericht der kleinräumigen Quartiersanalyse „Rheinische Straße“



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
2.	Methodik.....	5
3.	Analyse des Quartiers „Rheinische Straße“	6
3.1	Bevölkerungs- und Sozialstruktur	7
3.2	Demografischer Wandel	8
3.3	Bevölkerungsbewegung	9
3.4	Vermietungssituation und Mietpreise.....	9
3.5	Gebäude- und Wohnungsbestand.....	9
3.6	Soziale Infrastruktur.....	10
3.7	Einzelhandel und Verkehr	11
3.8	Wohnumfeld.....	11
3.9	Nachbarschaften	11
3.10	.. Image	12
4.	Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	13
5.	Szenarien und Strategien	14
5.1	Ausschlusszenario 1: „Entwicklung zur gehobenen Wohnadresse“	14
5.2	Ausschlusszenario 2: „Entwicklung zum Familienquartier“	14
5.3	Realistisches Szenario „Zentral und preiswert wohnen mit Ambiente“	14
5.4	Prozessgestaltung.....	16
6.	Die Quartiersanalyse im Kontext des Stadtumbaus Rheinische Straße	18

1. Einleitung

Die Stadt Dortmund hat seit 1991 ein kommunales Wohnungsmarktbeobachtungssystem etabliert. Ziel ist es, Veränderungen in Teilmärkten des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu identifizieren, damit die Akteure auf dem Wohnungsmarkt (z. B. Wohnungsunternehmen, Investoren, Stadt) kurzfristig angepasste Handlungsstrategien entwickeln können.

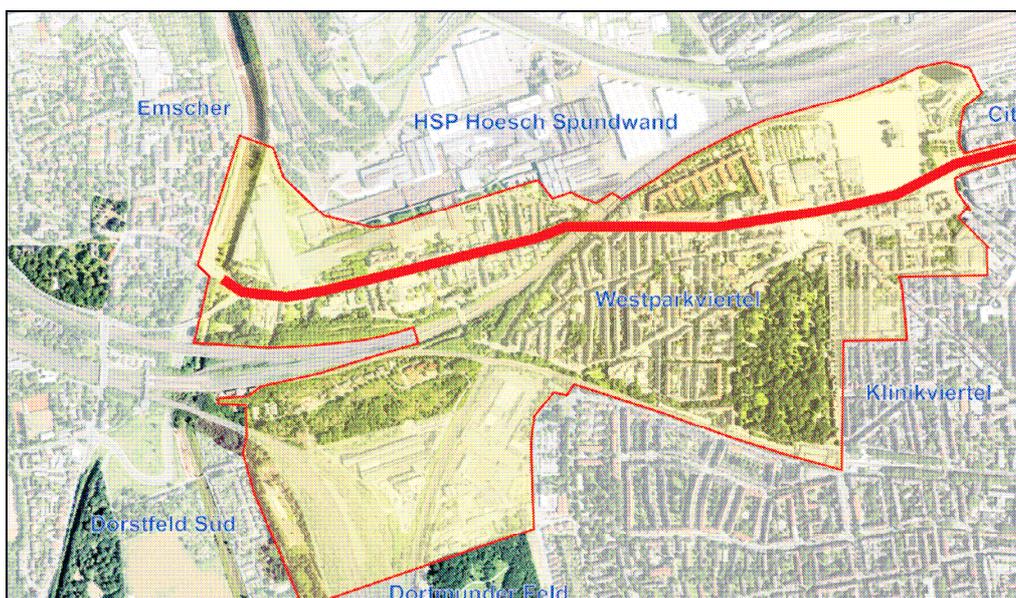
In Zeiten eines entspannten Wohnungsmarktes (in denen wir uns derzeit befinden) treten die Handlungsbedarfe auf dem Wohnungsmarkt in der Regel kleinräumig auf. Das Instrumentarium einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung reicht aufgrund des gesamtstädtischen Analyseansatzes hier nicht aus. Insofern wurde bereits während des Verfahrens zum Masterplan Wohnen im Jahre 2006 die Notwendigkeit diskutiert, kleinräumige Analysemethoden zu entwickeln. Der Grund hierfür wurde in der Notwendigkeit gesehen, auf Quartiersebene Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken zu erkennen, um den Akteuren Handlungsoptionen aufzeigen zu können.

Mit der Ruhr-Universität Bochum (RUB) – Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialgeographie – konnte dazu ein Kooperationspartner gewonnen werden. Unter der Leitung von Frau Prof. Dr. Uta Hohn und Frau Dipl. Geogr. Sonja Piniek wurden ab dem Sommersemester 2006 Projekte mit StudentInnen begonnen, in denen eine Analysemethode aus der Betriebswirtschaft auf die Bedürfnisse des Wohnungsmarktes angepasst werden sollte. Es handelt sich um die sog. SWOT-Methode. Mehr dazu im folgenden Kapitel 2 „Methodik“.

Auf Grundlage der von den StudentInnen erarbeiteten Methodik der SWOT-Analyse wurde im April 2007 begonnen, im Quartier „Rheinische Straße“ eine kleinräumige Quartiersanalyse durchzuführen.

Das untersuchte Viertel ist Teil des statistischen Unterbezirks „Dorstfelder Brücke“ (Stadtbezirk „Innenstadt-West“). Es beherbergt den wesentlichen Teil der Wohnbevölkerung des Stadtumbaugebietes „Rheinische Straße“, das sich zwischen dem Königswall und der Emscher erstreckt. Die Untersuchung stellt daher eine gute Ergänzung zu der für das integrierte Handlungskonzept zusammengestellten Datengrundlage dar.

Stadtumbaugebiet „Rheinische Straße“:



Schlüsselindikator für die Auswahl dieses Wohnbereiches war neben der Leerstandsquote die strategische Einbindung des Quartiers in die Zielsetzungen der Stadtentwicklung. Außerdem gibt es in diesem Gebiet mit dem Spar - & Bauverein (S&B) bereits einen wichtigen Eigentümer, in dessen Eigentum sich rd. ein Drittel des Wohnungsbestandes befindet.

Neben der Erarbeitung einer eigenen Quartiersanalyse wurde die Firma Analyse & Konzepte GmbH aus Hamburg, mit der parallelen Erstellung eines Analyse- und Strategiepapiers für das Untersuchungsgebiet beauftragt. Die Ergebnisse unserer Ist-Analyse sowie die identifizierten Handlungsfelder bzw. Handlungserfordernisse wurden im Ergebnis von Analyse & Konzepte bestätigt. In einem gemeinsamen Workshop von Analyse & Konzepte, der Arbeitsgruppe Rheinische Straße/U-Turm und dem Amt für Wohnungswesen wurden Szenarien und Strategien zur Weiterentwicklung dieses Quartiers erarbeitet und sind Bestandteil dieses Abschlussberichtes.

2. Methodik

Die Methodik für diese kleinräumige Analyse wurde – wie bereits in der Einleitung kurz erörtert – in enger Kooperation mit der Ruhr-Universität Bochum (RUB) erarbeitet. Hierzu haben StudentInnen der RUB das SWOT-Modell – ein Analysemodell, das aus der Betriebswirtschaft stammt – für die Verwendung auf dem Wohnungsmarkt umgearbeitet und angepasst. **SWOT** ist die englische Abkürzung für:

Strengths = Stärken
Weaknesses = Schwächen
Opportunities = Chancen/Potenziale
Threats = Risiken/Gefahren

Der Vorteil dieser Methodik ist ihre stark qualitative Ausrichtung. Im Gegensatz zu bisherigen Analysemethoden, bei denen vorwiegend mit „harten“ (quantitativen) sozioökonomischen Daten des Fachbereichs Statistik gearbeitet wurde, wird in der SWOT-Analyse der Fokus auch auf „weiche“ (qualitative) Daten gelegt, die insbesondere aus

- Begehung und Kartierung des Untersuchungsgebietes (Daten über die städtebauliche Situation sowie den Erhaltungs- und Sanierungszustand der Gebäude liegen im Regelfall nicht vor),
- qualitativen Experteninterviews und
- standardisierter schriftlicher Bewohnerbefragung¹

generiert werden.

Ziel der Analyse ist es, Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken des Untersuchungsgebietes herauszuarbeiten. In einem weiteren Schritt werden Handlungsfelder aufgezeigt, für die die beteiligten Akteure (z. B. Eigentümer, Politik, lokale Wirtschaft, Verwaltung, Wohlfahrtsverbände) zielgerichtete Handlungsoptionen erarbeiten können, um Wohnquartiere zukunftsfähig zu gestalten.

Im Ergebnis geht diese Analysemethodik weit über eine reine Problemanalyse hinaus, indem sie insbesondere auch Stärken und Entwicklungspotentiale von Wohnquartieren aufzeigt!

¹ Für die Bewohnerbefragung wurde eine Stichprobe von 800 aus allen Haushalten im Quartier gezogen. Von diesen 800 Haushalten haben 150 einen ausgefüllten und auswertbaren Fragebogen zurückgeschickt. Da die Altersstruktur der Befragten (59% unter 30-Jährigen) deutlich von der der Bewohner im Quartier abweicht, gilt diese Befragung nicht als repräsentativ, ergibt aber dennoch ein aussagekräftiges Stimmungsbild!

3. Analyse des Quartiers „Rheinische Straße“

Im Folgenden werden die für die im Kapitel 4 vorgestellten Szenarien und Strategien bedeutendsten Daten und deren Analyse vorgestellt.

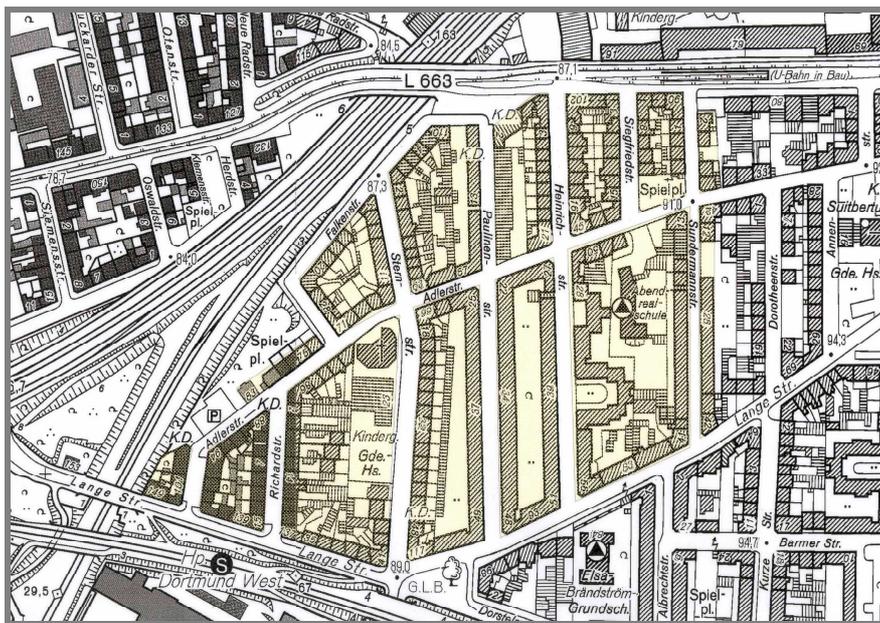
Das Quartier umfasst 271 Gebäude mit insgesamt 1.932 Wohnungen (WE). Davon unterliegen derzeit 180 WE Mietpreis- und Belegungsbindungen (öffentliche Förderung). Neben 571 Wohnungen des Spar- & Bauvereins (nach Abschluss der Baumaßnahme „Paulinenstraße“ kommen noch 48 WE dazu) befindet sich der Wohnungsbestand ansonsten in der Hand privater Eigentümer.

Im Untersuchungsgebiet ist eine überwiegend geschlossene, 3-4 geschossige Bebauung mit engen Innenhöfen und engen Straßen anzutreffen.

Die Funktion des Wohngebietes kann derzeit mit „preiswertes, zentrales Wohnen für eine „Multi-Kulti“-Wohnbevölkerung mit Fokus auf StudentInnen- und Starterhaushalte“ bezeichnet werden.

Das Quartier liegt im Stadtumbaugebiet Rheinische Straße (Westparkviertel) und umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

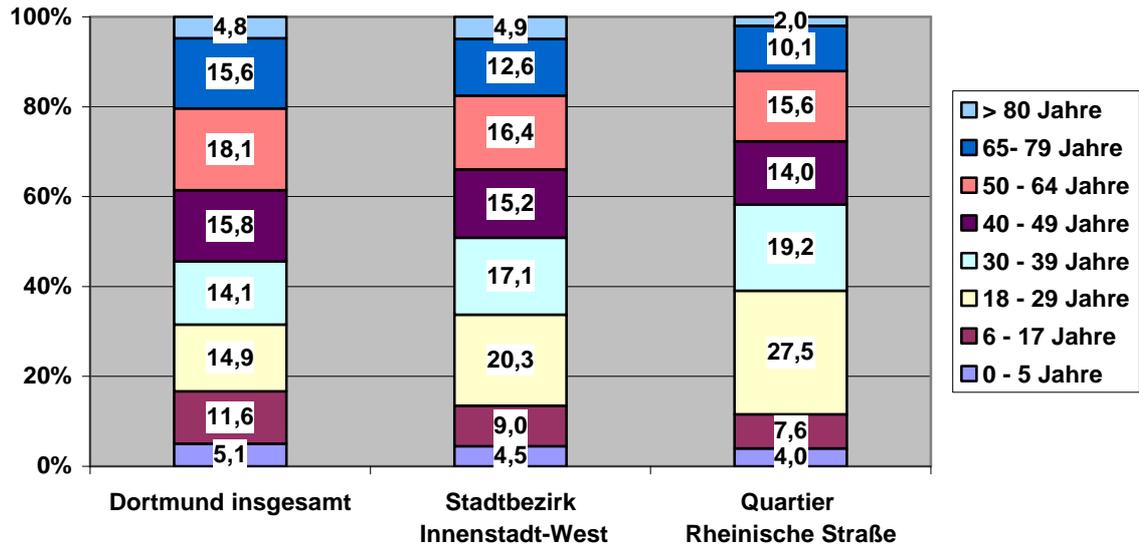
- Adlerstraße 46-102, 41-101
- Rheinische Straße 90-110
- Richardstraße 3-15, 2-20
- Falkenstraße 2-26
- Siegfriedstraße 5-15, 8-14
- Heinrichstraße 1-51, 6-56
- Sternstraße 1-41, 2-48
- Lange Straße 79-147
- Sudermannstraße 1-41, 2-42
- Paulinenstraße 1-51, 2-48D



3.1 Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Rund 47 % der BewohnerInnen sind zwischen 18 und 40 Jahre alt. Im nachfolgenden Vergleich wird die relativ hohe Bedeutung der 18-29-Jährigen deutlich. Hierbei handelt es sich insbesondere um StudentInnen- und Starterhaushalte. Ihr Anteil ist mit knapp 27 % nahezu doppelt so hoch wie in Dortmund insgesamt. Der Anteil der über 65-Jährigen ist deutlich geringer als in der Gesamtstadt.

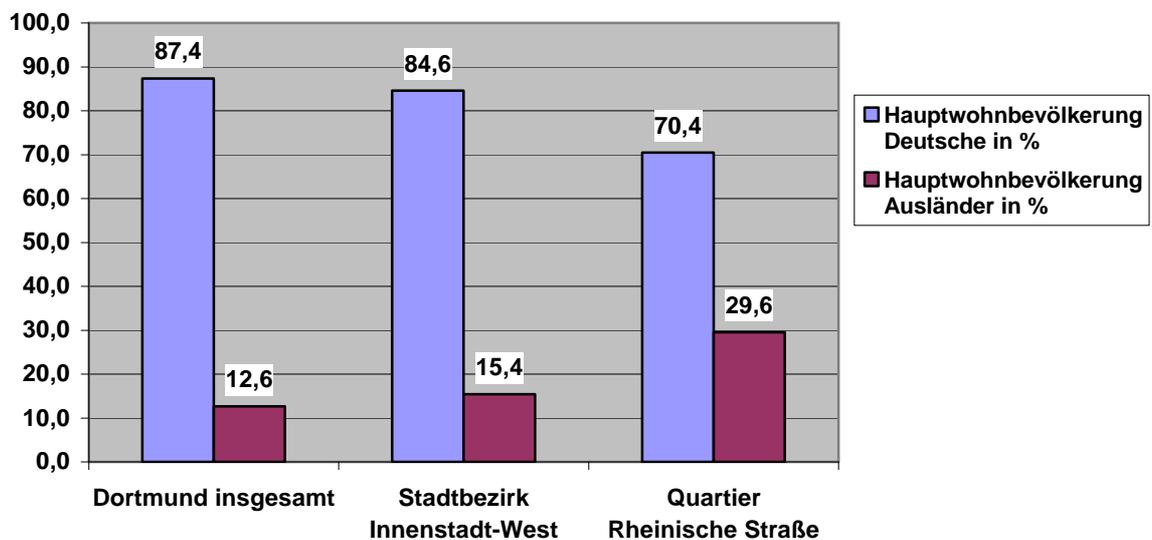
Hauptwohnbevölkerung nach ausgesuchten Altersgruppen in %



Quelle: Stadt Dortmund - Fachbereich Statistik

Die Anzahl an MigrantInnenhaushalten ist im Quartier nahezu doppelt so hoch wie im Stadtbezirk Innenstadt-West bzw. in der Gesamtstadt. Deshalb sollten nach Auffassung der Experten die Integrationsbemühungen verstärkt werden.

Anteil Hauptbevölkerung: Deutsche - Ausländer



Quelle: Stadt Dortmund - Fachbereich Statistik

Zum 30.09.2006 betrug die Arbeitslosenquote im Statistischen Unterbezirk (UBZ) „Dorstfelder Brücke“ 23 % (Zahlen liegen auf Quartiersebene nicht vor). Dies sind deutlich mehr als im Stadtbezirk bzw. der Gesamtstadt mit je rd. 16 % (Stand: 31.12.2006). Nach neuesten Daten ist die Zahl der Arbeitslosen im UBZ² zurückgegangen. Dieser Rückgang ist hier jedoch geringer ausgefallen als im Stadtbezirk und in der Gesamtstadt.

Das Durchschnittseinkommen je Steuerpflichtigem liegt im Vergleich zur Gesamtstadt eher im unteren Bereich – dies gilt jedoch auch für die anderen Statistischen Unterbezirke in der westlichen Innenstadt. Der höhere Anteil einkommensschwächerer Haushalte begründet sich insbesondere im günstigen Mietniveau des Quartiers.

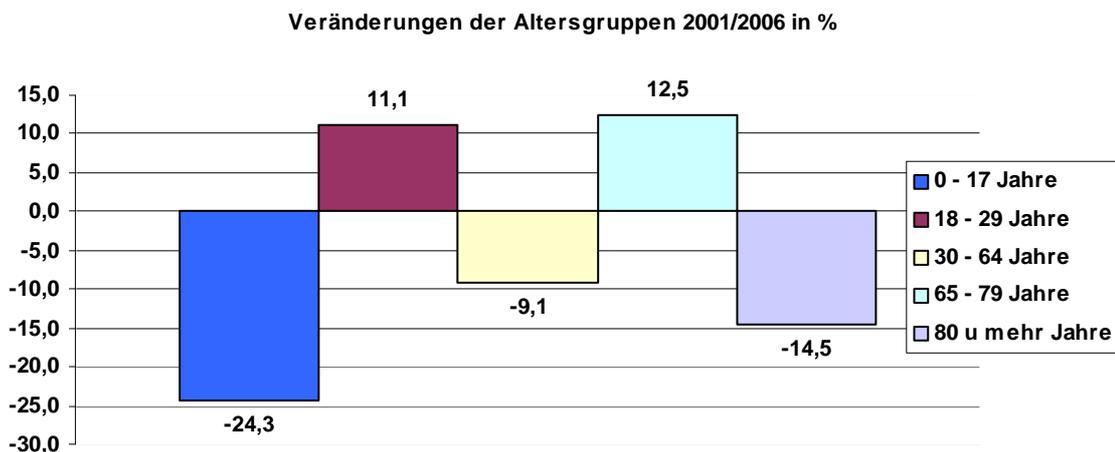
Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit 27 % nur geringfügig unter dem Wert des Stadtbezirks bzw. der Gesamtstadt.

3.2 Demografischer Wandel

Laut Prognose der Stadt Dortmund – Fachbereich Statistik – wird die Bevölkerung gesamtstädtisch bis zum Jahr 2025 um knapp 3 % zurückgehen. Allerdings bleibt abzuwarten, ob eine Trendwende durch die sog. „Renaissance der Städte“ langfristig wieder zu einem Zuwachs in den Kernstädten bzw. Innenstadtbereichen führt.

Seit 2001 ist die Bevölkerung im Quartier um rd. 5 % zurückgegangen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Veränderung der Bevölkerung nach bestimmten Altersgruppen. Hier fällt auf, dass offensichtlich Familienhaushalte mit Kindern wegziehen (starke Abnahme der 0-17-Jährigen und der 30-64-Jährigen) und Singlehaushalte (insbesondere StudentInnen- und Starterhaushalte – die Gruppe der 18-29-Jährigen) zuziehen. Der Rückgang der sog. Hochbetagten (80 Jahre und älter) kann darauf zurückgeführt werden, dass immer mehr "Alte" das Quartier aufgrund der nicht seniorengerechten Gebäude und Wohnungen verlassen bzw. nicht zuziehen. Gründe hierfür könnten u.a. in der mangelnden Eignung des Wohnungsbestandes für Familien und Senioren liegen.



Quelle: Stadt Dortmund - Fachbereich Statistik

² Eine Quote kann hier nicht ermittelt werden, da nur die Anzahl der Arbeitslosen, nicht aber die Zahl der Erwerbspersonen, die zu einer Quotenbildung notwendig wäre, vorliegen.

3.3 Bevölkerungsbewegung

Die Daten zur Bevölkerungsbewegung liegen nur auf der Statistischen Unterbezirksebene (als kleinster Ebene) vor. Der UBZ Dorstfelder Brücke zeichnet sich – wie auch die anderen Bereiche in der westlichen Innenstadt – durch eine hohe Mobilitätsrate sowie eine geringe Wohndauer aus. Laut Bewohnerbefragung leben nahezu 75 % der Befragten erst 5 Jahre oder weniger im Quartier. Die Experten bestätigen eine hohe Fluktuation.

3.4 Vermietungssituation und Mietpreise

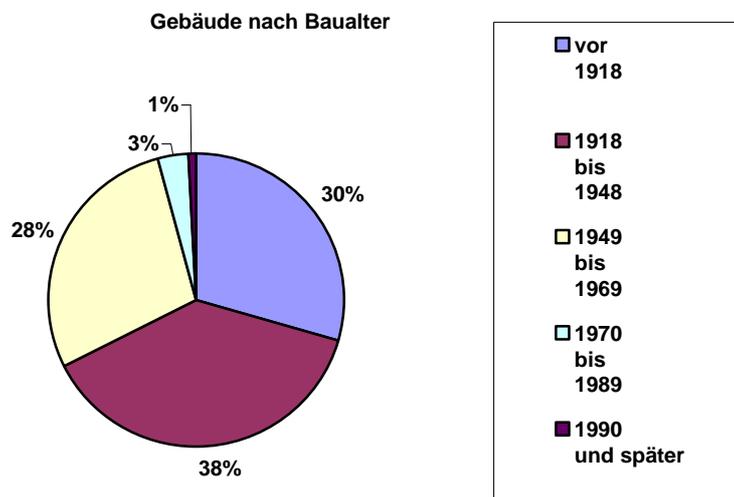
Die Leerstandsquote lag zum Stichtag 31.12.2006 mit 5,6 % über der gesamtstädtischen Leerstandsquote von 4,2 %. Da im Bestand des Spar- & Bauvereins nahezu Vollvermietung vorliegt (rd. 1 % Leerstand), beträgt die Leerstandsquote im Restquartier rd. 7,4 % und erreicht damit ein deutlich höheres Niveau.

Das Mietniveau ist sehr günstig. Die Nettokaltmiete (also Miete ohne Betriebs-, Neben- und Heizkosten) bewegt sich überwiegend im Bereich zwischen 3,40 und 5,20 € je m² Wohnfläche. Dieses günstige Mietniveau hat letztendlich auch zur spezifischen Bewohnerstruktur geführt und ist insbesondere durch die folgenden „Low-Budget“-Nachfragegruppen gekennzeichnet:

- Kleinhaushalte mit niedrigem Erwerbseinkommen – auch Starterhaushalte
- StudentInnenhaushalte (steigende Tendenz)
- Kleinhaushalte, die ihren Lebensunterhalt überwiegend aus Transfereinkommen bestreiten, vielfach von Arbeitslosigkeit betroffen sind und
- Migrantenfamilien

3.5 Gebäude- und Wohnungsbestand

Das Quartier weist einen hohen Altbaubestand – rd. 68 % der Gebäude wurden vor 1948 erbaut – auf. Laut Bewohnerbefragung sowie Experteninterviews wird die Gebäudesubstanz jedoch als „attraktiver Altbaubestand“ durchaus positiv bewertet!



Quelle: Stadt Dortmund - Fachbereich Statistik

Durch die Ortsbegehung und Kartierung wurde festgestellt, dass rd. 17 % der Hausfassaden renovierungsbedürftig sind. An 34 % sämtlicher Objekte wurden Verschmutzungen durch Graffiti festgestellt. Sehr auffällig ist, dass nahezu alle Gebäude (95 %) nicht barrierefrei erreichbar sind. Somit ist das Quartier für ältere Menschen und Behinderte faktisch nicht geeignet. Laut Aussage einer Expertin gibt es eigentlich eine hohe Nachfrage von Senioren für dieses Quartier, leider aber kein ausreichendes Angebot an seniorengerechten Wohnungen.

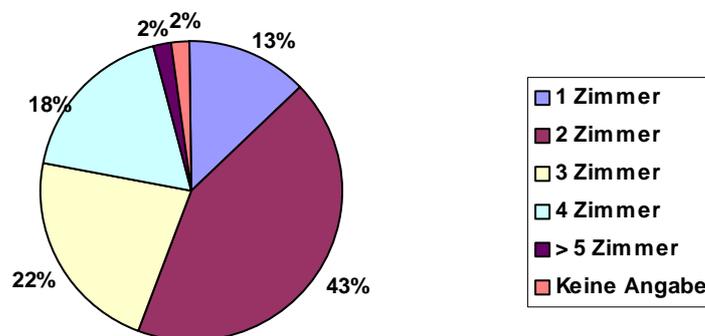
Zumeist fehlen Hauseingangsbeleuchtungen und Gegensprechanlagen, also Einrichtungen, die geeignet sind, das Sicherheitsempfinden der Bewohner zu verbessern.

Rund ein Drittel des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum des Spar- & Bauvereins, der übrige Bestand größtenteils im Privateigentum. Somit nimmt der Spar- & Bauverein als potentes „Zugpferd“ für ein Engagement im Quartier eine zentrale Rolle ein.

Laut BewohnerInnenbefragung weisen die Wohnungen im Quartier in einem hohen Maße Modernisierungsbedarf auf.

Etwa die Hälfte aller Wohnungen verfügt über maximal 2 Zimmer (ohne Küche und Bad).

Wohnungsgröße lt. Bewohnerbefragung



Quelle: Stadt Dortmund - Fachbereich Statistik

70 % der Befragten sind mit der Größe ihrer Wohnungen zufrieden und wohnen (sehr) gerne in ihrem Wohnviertel.

3.6 Soziale Infrastruktur

3.6.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im und in unmittelbarer Nähe zum Quartier gibt es verschiedene Einrichtungen zur Kinderbetreuung. Lt. Bewohnerbefragung und Experteninterviews wird das Angebot als „sehr gut“ bezeichnet. Es gibt sogar ein Überangebot für über 3-Jährige in den „Kita’s“.

Die Bewertungen der Angebote für Jugendliche sind eher gegenteilig ausgefallen. Hier sehen sowohl die BewohnerInnen als auch die Experten ein großes Problem. Außerschulische Angebote sind nahezu nicht vorhanden. Eine häufig genannte Ausnahme bildet der Boxsportverein. Die Kirchengemeinde sowie das Stadtteilzentrum Adlerstraße haben hingegen ihre Jugendarbeit aus finanziellen Gründen komplett einstellen müssen.

3.6.2 Angebote für Senioren

Das Angebot für Senioren ist gut. Neben dem Altencafé und vielen weiteren Angeboten der AWO im Eugen-Krautscheid-Haus gibt es darüber hinaus den Seniorentreff in der evangelischen Kirche.

Seniorengeeignete Wohnangebote gibt es nur im Eugen-Krautscheid-Haus und – in Kürze – im Neubau Paulinenstraße des Spar- & Bauvereins eG, der dort in Kooperation mit der Caritas Seniorenwohnungen mit Betreuungsangeboten anbieten wird.

3.7 Einzelhandel und Verkehr

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des periodischen und täglichen Bedarfs ist sehr gut. Einkaufsmöglichkeiten sind im Quartier bzw. direkt daran angrenzend vorhanden (13 Einzelhandelsgeschäfte – davon 5 Vollsortimenter/Discounter). Lt. Experten und BewohnerInnen zählt darüber hinaus die Innenstadtnähe **zu den Stärken** des Quartiers.

Die Anbindung an den ÖPNV und zu den Autobahnen ist hervorragend. Ein Radwegenetz ist vorhanden – es fehlt jedoch die Anbindung in die westl. Richtung. Laut Bewohnern und Experten gibt es im Quartier teilweise Parkprobleme. Laut Experten sind die Straßenübergänge über die Rheinische Straße und Lange Straße insbesondere für Kinder und Ältere problematisch.

3.8 Wohnumfeld

Lt. BewohnerInnenbefragung haben rd. 80 % der Befragten Zugang zu einem Innenhof. Davon nutzen 41 % den Innenhof. Von diesen Benutzern sind nur rd. 60 % mit der Gestaltung der Innenhöfe zufrieden.

Neben der Bewohnerbefragung ergeben auch die Expertengespräche, dass in einer verbesserten Innenhofgestaltung (Abriss alter Hütten ...) ein hohes Potential für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität gesehen wird.

Mehr Sauberkeit, mehr Polizeipräsenz und mehr Sicherheit sind die Favoriten bei den genannten Verbesserungswünschen aus der BewohnerInnenbefragung. Außerdem werden häufig die schlechte Ausleuchtung und eine geringe Aufenthaltsqualität genannt.

Laut BewohnerInnenbefragung und Expertengesprächen gibt es Drogenkonsum im Bereich Adlerstraße (Amphitheater) sowie an der Siegfriedstraße (nördlicher Bereich). Der Sternplatz wird als „Penner- und Alkitreffpunkt“ bezeichnet.

Erfreulich ist, dass vom „Donnerschlag“³ momentan offensichtlich keine negativen Auswirkungen auf das Quartier ausgehen. Außerdem wird der „Westpark“ als deutliche Stärke dargestellt.

Zusammenfassend können eine mangelhafte Wohnumfeldgestaltung sowie ein geringes Angebot an Freiflächen und öffentlichem Raum festgestellt werden. Außerdem sind die Themen „Sicherheit und Sauberkeit“ von zentraler Bedeutung für das Wohnumfeld.

3.9 Nachbarschaften

Zitat eines Experten: „Man lebt nebeneinander her, geht freundlich miteinander um, ist aber distanziert“. Diese Aussage gibt sowohl das Ergebnis der Bewohnerbefragung als auch der Experteninterviews treffend wieder.

Es ist kaum zivilgesellschaftliches Engagement vorhanden. 21 % der befragten BewohnerInnen würden sich im Quartier engagieren – ein eher geringer Wert. Die meisten Migranten sind nicht integriert. Aufgrund der hohen Fluktuation bzw. geringen Wohndauer gibt es kaum gewachsene Nachbarschaften oder Bewohneridentifikation. 35 % der Befragten wollen in nächster Zeit wegziehen. Der am häufigsten genannte Grund war „schlechte Wohngegend“. Die Aussagen der Experten dazu sind durchaus gegensätzlich. Es gibt keine eindeutige Tendenz.

³ Einschlägig bekanntes Ladenlokal an der Rheinischen Straße, das von Neonazis betrieben wird (derzeit geschlossen).

3.10 Image

Die übereinstimmende Expertenmeinung war: „Das Außenimage ist mies!“

Die Darstellung des Quartiers (als Teil des Stadtumbaugebietes) durch die Verwaltung bzw. Bezirksvertretung ist vielfältig. Die Arbeitsgruppe Rheinische Straße/U-Turm hat einen eigenen Internetauftritt eingerichtet und verschiedene Broschüren aufgelegt. Es wurde der Konsultationskreis⁴ eingerichtet. Aus den Expertengesprächen ging immer wieder hervor, dass der Konsultationskreis eine hohe Reputation genießt.

Aus dem Konsultationskreis heraus wurde das im letzten Jahr erstmals veranstaltete Quartiersfest initiiert. Experten und BewohnerInnen waren sich einig. Es wurde als sehr gelungen bezeichnet und sollte unbedingt als regelmäßige Veranstaltung etabliert werden.

Die Fremddarstellung des Quartiers ist eher problematisch. Die über einen Zeitraum von 6 Monaten durchgeführte Zeitungsanalyse zeigte auf, dass in vielen Berichten der Stadtumbauprozess häufig mit Skepsis betrachtet wird. Einzig die Berichterstattung über den Neubau der Altenwohnungen in der Paulinenstraße war durchweg positiv. Letztendlich setzten eine Kurdendemo, ein Neonaziaufmarsch sowie Prügeleien vor der Gaststätte „Casablanca“ negative Akzente.

Der Großteil der befragten Experten war sich einig, dass die anstehenden Projekte im Rahmen des Stadtumbaus zukünftig erhebliche positive Auswirkungen auf die weitere Entwicklung des Quartiers haben werden. Hier wird ein sehr großes Potential gesehen. Beispielhaft einige Maßnahmen (vgl. Kapitel 6):

- Neubau Altenwohnungen Paulinenstraße (S&B)
- Bebauung der Brache Möller-, Lange- und Rheinische Straße
- U-Bahn-Projekt
- Verlagerung der Abendrealschule (bis 2010)
- Verlagerung des FZW in die Ritterstraße
- Programm zur Fassadengestaltung/Haus- und Hofbegrünung
- Einrichtung von Miniparks
- Entwicklung der Unionfläche (u. a. Ansiedlung der Kreativwirtschaft)
- Gründung eines Vereins als Interessensvertretung für das Quartier
- Einrichtung eines Quartiersmanagements
- Schaffung attraktiver Quartierseingänge
- Interkulturelles Lernzentrum für Jugendliche im Uniongewerbehof

⁴ Der Konsultationskreis ist ein in regelmäßigen Abständen tagendes Gremium, das der Anwohnerschaft und den Akteuren des Quartiers "Rheinische Straße" die Möglichkeiten bietet, sich bezüglich der lokalen Entwicklungen zu informieren, Vorhaben zu diskutieren sowie auf Probleme und Handlungsfelder hinzuweisen.

4. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Die nachfolgende Darstellung der Stärken/Schwächen sowie Chancen/Risiken ist im Rahmen eines Workshops entwickelt worden:

Stärken	Schwächen
<ul style="list-style-type: none">• ÖPNV- und Verkehrsanbindung• Bevölkerungsstruktur (junges Multi-Kulti-Viertel)• Gebäudebestand (solider Altbaubestand)• Hohe Wohnzufriedenheit• Günstige Mieten• Gute Nahversorgung mit Gütern und Dienstleistungen• Vielfältige Angebote für Senioren und Kinder	<ul style="list-style-type: none">• Unausgewogene Sozialstruktur• Zustand der Wohnungen (Modernisierungsstau)• Sanierungsbedürftige Häuserfassaden• Wohnumfeld (mangelnde Sauberkeit und Sicherheit, fehlende Aufenthaltsqualität)• Verkehrssicherheit• Fehlende Angebote für Jugendliche• Hohe Leerstandsquote• Kaum zivilgesellschaftliches Engagement
Chancen	Risiken
<ul style="list-style-type: none">• Aktuelle Projekte und Maßnahmen rund um das Stadterneuerungsgebiet• Vorhandene Förderprogramme• Gute Darstellung des Quartiers durch die Verwaltung (Publikationen, Internetauftritt ...)	<ul style="list-style-type: none">• Demografischer Wandel (5 % Bevölkerungsrückgang seit 2001)• Schlechtes Außenimage• Hoher Anteil an Privateigentümern

5. Szenarien und Strategien

Die folgenden Szenarien wurden gemeinsam mit Analyse & Konzepte GmbH entwickelt. Vor der Darstellung eines realistischen Szenarios sollen – nach dem Ausschlussprinzip – zunächst zwei mögliche Szenarien kurz vorgestellt werden, die für das Quartier jedoch **nicht realistisch** sind:

5.1 Ausschlusszenario 1: „Entwicklung zur gehobenen Wohnadresse“

Gründe:

- Die ungünstige Wohnungsgrößenstruktur (überwiegend kleine Wohnungen) und beengte Raum- und Bebauungsstrukturen stehen den Ansprüchen von Nachfragern gehobener Wohnangebote entgegen.
- Die vorhandene Eigentümerstruktur erschwert die Auslösung und Realisierung von massiven Investitionen in den Wohnungsbestand, die für dieses Szenario erforderlich wären.
- Die derzeitige Sozialstruktur der BewohnerInnen ist weit von dem Zielklientel dieses Szenarios entfernt, außerdem würde die wichtige Wohnraumversorgungsfunktion des Quartiers in Frage gestellt.
- Die ungünstige Wettbewerbssituation und das deutlich abfallende Image gegenüber anderen benachbarten Quartieren, insbesondere dem südlich gelegenen Kreuzviertel.

Hinzu kommt, dass es aus der Perspektive einer gesamtstädtischen Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsschichten grundsätzlich nicht sinnvoll ist, alle Quartiere zur „gehobenen Wohnadresse“ zu entwickeln.

5.2 Ausschlusszenario 2: „Entwicklung zum Familienquartier“

Gründe:

- Die ungünstige Wohnungsgrößenstruktur (überwiegend kleine Wohnungen) und beengte Raum- und Bebauungsstrukturen stehen dem Platzbedarf und den Wohnbedürfnissen von Familien entgegen.
- Fehlende Freiflächen erschweren erheblich die Schaffung wohnungsnaher Spielmöglichkeiten.

5.3 Realistisches Szenario „Zentral und preiswert wohnen mit Ambiente“

Im Folgenden wird eine realistische Strategie beschrieben, mit der eine kontinuierliche, sanfte Aufwertung der Bestände sowie positive Entwicklung der Bewohnerstruktur des Quartiers ermöglicht wird. Es soll hierbei sichergestellt werden, dass dieses Ziel auch ohne tiefe Eingriffe in Bebauungs- und Wohnungsgrößenstrukturen erreicht werden kann. Dabei gilt es auch, die derzeit wichtige Wohnraumversorgungsfunktion des Quartiers für einkommensschwache Haushalte nicht außer Acht zu lassen.

5.3.1 Zielgruppen

Deutsche und ausländische Single- und Partnerhaushalte im mittleren Einkommensspektrum (i. d. R. Erwerbs- oder Renteneinkünfte) sowie Starter-, Studenten- und Aufsteigerhaushalte – die bereits jetzt einen wesentlichen Anteil der Bewohnerschaft darstellen – sind die **Hauptzielgruppen**.

Ergänzend sollen auch weiterhin einkommensschwächere Haushalte – bestehend aus i. d. R. ein bis zwei Personen – das Quartier bewohnen, jedoch in einem dauerhaft ausgewogenen Mischungsverhältnis zu den oben genannten Hauptzielgruppen.

5.3.2 Entwicklungsziele

- **Wohnungsbestand:** Zielgenaue, gemäßigte sukzessive Modernisierung bzw. Aufwertung:
 - Anpassung der Wohnungen an die Hauptzielgruppe nach heutigen mittleren Standards; Anbau von Balkonen, 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 Hinblick auf die teilweise gründerzeitlichen Fassaden sind im Hinblick auf die Wärmedämmung Kompromisse erforderlich.
 - Verzicht auf grundsätzliche Eingriffe in die Gebäudestrukturen, dies bedeutet: I. d. R. keine durchgängige barrierefreie Umgestaltung – insbesondere kein Anbau von Aufzügen, i. d. R. keine Wohnungszusammenlegungen oder andere Grundrissveränderungen
 - Insbesondere optische Aufwertung der Fassaden, Hauseingänge und Treppenhäuser (vor allem eine bessere Beleuchtung, Instandsetzung/Erneuerung der Briefkastenanlagen, ggf. Anbringen von Gegensprechanlagen)

- **Städtebau:** „Herunterbrechen“ und Umsetzen der Stadtumbaukonzeption auf Quartiersebene; städtebauliche Aufwertung des Quartiers selbst
 - Die nördlichen Quartierseingänge stärker auf die Rheinische Straße ausrichten
 - Die Anbindung an den Westpark verbessern - z. B. durch das Schaffen einer sicheren, gut sichtbaren Fußwegebeziehung
 - Aufwertung der Innenhöfe – hier bietet sich als Musterprojekt die Neugestaltung des zentralen Innenhofs im S&B-Bestand Häuserblock Heinrich-/Lange-/Paulinen-/Adlerstraße an
 - Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit im Straßenraum (z. B. Verbesserung der Quermöglichkeit der Lange Straße/Rheinische Straße)
 - Schaffung von Freiflächen für die Bewohner – perspektivisch auf dem Gelände der momentan noch aktiven Abendrealschule; Schaffung von Mini-parks (z. B. durch Umgestaltung von Innenhöfen)

- **Bewohnerstruktur:** Langfristige quantitative und qualitative Stabilisierung der Bewohnerschaft durch Verbesserung der Sozialstruktur und der Nachbarschaften
 - Durch die Aufwertungsmaßnahmen (Wohnungsbestand, Städtebau) soll ein verstärkter Zuzug von Haushalten der Hauptzielgruppe erreicht werden
 - Verbesserung der Integration von Migranten
 - Förderung von aktiven Nachbarschaften
 - Hilfe bei der Schaffung von zivilgesellschaftlichen Netzwerken

- **Imageverbesserung** nach innen und außen
 - Nach innen: Schaffung eines positiven Ambientes, z. B. durch Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Ansiedlung kultureller/künstlerischer Szenekerne sowie Szenegastronomie; Durchführung geeigneter Maßnahmen zur Verbesserung der (insbesondere auch gefühlten) Sicherheit und der Sauberkeit
 - Nach außen: Transport der Anstrengungen zur konzeptionellen Ausrichtung des Quartiers (Branding – Quartier als „Marke“ entwickeln) sowie der

Durchführung konkreter, sichtbarer Maßnahmen (z. B. regelmäßige Pressearbeit, zentrale Vermarktung des Quartiers durch Einrichtung eines Gewerbevereins)

5.4 Prozessgestaltung

Zur Realisierung des Szenarios ist ein Prozess notwendig, für den bis zu 10 Jahre zu veranschlagen sind:

- In den ersten 2-3 Jahren sollten insbesondere beispielgebende „Leuchtturmprojekte“ als Startsignal für eine positive Entwicklung umgesetzt werden.
- Es sind eine mittelfristige Umkehr der derzeitigen ungünstigen sozioökonomischen Entwicklung und eine Stabilisierung der Leerstandsquote (5-7 Jahre) anzustreben.
- Ein Imagewandel des Quartiers muss auf längerfristige Sicht erreicht werden, der dann eine sich verstetigende und selbsttragende positive Entwicklung bzw. dauerhafte Stabilisierung ermöglicht.

Hierfür ist ein konzertiertes Vorgehen aller relevanten Akteure erforderlich, bei dem

- der Stadtverwaltung eine Moderations- und Prozessgestaltungsfunktion zukommt und die
- Mobilisierung der Eigentümer einen zentralen Erfolgsfaktor darstellt.

5.4.1 Quartierskonzept als Handlungsrahmen

Ziel ist es, durch die Verwaltung – aufbauend auf diesem Abschlussbericht – die ersten Entwürfe von Leitlinien für die Entwicklung des Quartiers und ein Quartierskonzept zu erstellen und verwaltungsintern abzustimmen.

Anschließend sollte eine Abstimmung mit dem Spar & Bauverein – als Ankereigentümer im Quartier – erfolgen.

Danach ist der Kontakt und die Diskussion mit den anderen relevanten Akteuren zu suchen bzw. zu führen. Durch diesen kooperativen und integrierten Ansatz können ggf. Widerstände frühzeitig erkannt und abgebaut werden. Ziel soll es sein, Konsens hinsichtlich eines gemeinsamen Leitbildes für das Quartier zu finden. Hierzu könnte sich ein gemeinsamer Workshop anbieten.

Mit der Arbeitsgruppe Rheinische Straße/U-Turm haben bereits erste Abstimmungsgespräche stattgefunden. Von den Mitarbeiterinnen wurde 2006 mit dem Förderantrag ein integriertes Handlungskonzept für das Stadtumbaugebiet „Rheinische Straße“, von dem das im Rahmen der Quartiersanalyse untersuchte Viertel einen Teilraum darstellt, erarbeitet. Dieses sieht für die kommenden zehn Jahre die Umsetzung von über 30 Teilmaßnahmen in den Bereichen Städtebau, Ökonomie, Ökologie und Soziales vor, die zum Teil in 2008 anlaufen (vgl. Kapitel 6).

5.4.2 Mobilisierung der Eigentümer

Wie bereits beschrieben, kommt der Mobilisierung der Eigentümer eine zentrale Bedeutung zu. Insofern ist es wichtig, zunächst eine Einschätzung der Motivationslage zu erhalten. Einen ersten Anhaltspunkt gibt die Eigentümerbefragung, die vom Amt für Wohnungswesen im Jahre 2006 durchgeführt wurde. Dort wurde u. a. auch abgefragt, inwieweit die befragten Eigentümer an einer Zusammenarbeit mit der Stadt Dortmund interessiert sind. Es gingen hier einige positive Rückmeldungen ein.

Ggf. könnten entsprechende Informationen auch über das zukünftige Quartiersmanagement oder den Konsultationskreis eingeholt werden.

- **Musterlösungen, beispielhafte Miniprojekte**

Es wird angestrebt, innerhalb von 2-3 Jahren einzelne vorbildhafte Maßnahmen in Kooperation mit handlungsbereiten Eigentümern zu realisieren. Vorrangiges Ziel wäre es, zunächst wenige aber motivierte Eigentümer gleichzeitig anzusprechen und ihr Engagement zu konzentrieren, um rasch zu augenfälligen Ergebnissen zu kommen.

In jedem Fall sollte der S&B als Kooperationspartner für die Realisierung solcher beispielhaften Maßnahmen auftreten.

Ggf. sollte auch das Engagement der Eigentümer dahingehend „belohnt“ werden, dass die Verwaltung entsprechende investive Maßnahmen insbesondere zunächst auf solche Bereiche erstreckt, in denen privates Engagement stattfindet.

- **Überzeugungsarbeit, Ansprechpartner, Beratungsangebot**

Parallel zur Realisierung von Musterlösungen mit bereits motivierten Einzeleigentümern gilt es, weitere Eigentümer von der Entwicklungsidee für das Quartier zu überzeugen. Hier bietet sich eine enge Zusammenarbeit mit Vertretern aus dem Konsultationskreis an. Dabei sollen den Eigentümern bereits möglichst konkrete/praktische Hilfestellungen aufgezeigt (z. B. Beratung hinsichtlich Fördermittel) bzw. flankierende Maßnahmen durch die Stadt in Aussicht gestellt werden. Ganz wichtig: Den Eigentümern muss verdeutlicht werden, dass sie einen Nutzen aus ihrem Handeln ziehen werden.

Außerdem sollten Ansprechpartner für die Beratung bei der Verwaltung benannt und bei den Eigentümern bekannt gemacht werden.

- **Begleitendes Quartiersmanagement und Vernetzung**

Parallel zur baulichen und städtebaulichen Aufwertung ist es erforderlich, der Bewohnerschaft Angebote im Hinblick auf eine Verbesserung der Nachbarschaften sowie deren Vernetzung zu schaffen.

Hierzu kann das Quartiersmanagement, das zukünftig eingesetzt werden wird, einen wichtigen Beitrag leisten.

- **Imagearbeit**

Wenngleich für eine rasche Anstoßwirkung einer positiven Entwicklung schnell sichtbar werdende Maßnahmen entscheidend sind, ist zugleich wichtig, dass

- im Quartier (Bewohnerinformation und Bewohnerbeteiligung) und über das Quartier hinaus (Pressearbeit) auch der konzeptionelle Zusammenhang, die positive Gesamtperspektive der Quartiersentwicklung transportiert wird, in die die einzelnen Maßnahmen eingebunden sind
- realisierte Maßnahmen zur Verbesserung des Ambientes im Quartier (z. B. Eröffnung einer Außengastronomie im Zusammenhang mit dem Abschluss dafür notwendiger städtebaulicher Maßnahmen) offensiv nach innen und außen kommuniziert werden.

Die Entwicklung des U-Turms und des Union-Brauereigeländes stellt einen wichtigen Bezugspunkt und ein zentrales Symbol für einen in die Zukunft weisenden Strukturwandel der westlichen Innenstadt dar. Daher ist eine Verknüpfung dieser Entwicklungen mit positiven Entwicklungen im Untersuchungsquartier für dessen Imagebildung wichtig.

6. Die Quartiersanalyse im Kontext des Stadtumbaus Rheinische Straße

Im Rahmen des Städtebauförderprogramms „Stadtumbau West“ erhielt die Stadt Dortmund für das Quartier „Rheinische Straße“ im Oktober 2007 den ersten Zuwendungsbescheid des Landes. Diese Förderzusage ermöglichte den Einstieg in die ersten Teilmaßnahmen. Hierzu gehören u.a. Folgende:

- **Standortgemeinschaft Rheinische Straße:**
Unter diesem Arbeitstitel treffen sich seit Ende des vergangenen Jahres etwa 15 VertreterInnen von Betrieben und Einrichtungen sowie der Anwohnerschaft des Quartiers. Im März 2008 wurde der Verein „Rheinische Straße“ gegründet. Er versteht sich als lokale Interessensvertretung. Zu seinen Aufgaben gehört u.a. die inhaltliche Begleitung des Quartiersmanagements
- **Quartiersmanagement:**
Als Ergebnis einer EU-weiten Ausschreibung wird voraussichtlich im Herbst 2008 ein Büro die Aufgaben des Quartiersmanagements erfüllen. Neben dem Aufbau und der Leitung eines Quartiersbüros (inklusive Vorortpräsenz) gehören zu den zentralen Aufgaben
 - die Aktivierung und Vernetzung der Bewohnerschaft und weiterer Akteure,
 - die Vermittlung von Beratungsleistungen,
 - die Einführung von Integrationslotsen sowie
 - die Öffentlichkeitsarbeit zur Verbesserung des Binnen- und Außenimages.
- **Platzhausmeister:**
Die Platzhausmeister sollen die Grünflächen und den öffentlichen Raum sauber halten, kleinere Reparaturen durchführen und helfen, Nutzungskonflikte zu vermeiden. Sie erhöhen durch ihre ständige Präsenz in den Hauptnutzungszeiten das subjektive Sicherheitsempfinden der NutzerInnen und sind Ansprechpartner für die BewohnerInnen.
Träger der Teilmaßnahme ist die Stadtteilwerkstatt (StA 50/7-4).
- **Miniparks:**
Zur Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität in dem stark verdichteten Quartier sollen in Innenhöfen und auf sonstigen Freiflächen attraktive Freiräume entstehen. Diese Miniparks können die Gestalt von Grünanlagen, Spiel-, Erfahrungs- und Toberäumen oder Mieter- bzw. Bewohnergärten haben.
- **Fassadengestaltung/Haus- und Hofbegrünung:**
Durch die finanzielle Unterstützung bei der Sanierung, optischen Neugestaltung und Wärmedämmung der Außenfassaden sowie der Gestaltung und Begrünung von Hofgrundstücken, Dächern und Fassaden soll das Engagement von Hauseigentümern hinsichtlich der Aufwertung ihrer Immobilien gefördert werden.

Die Maßnahmen befinden sich in Vorbereitung und sollen noch 2008 starten.

Darüber hinaus begann bereits frühzeitig – das heißt noch vor Abgabe des Förderantrages – die Beteiligung der AnwohnerInnen und weiterer Akteure des Quartiers „Rheinische Straße“. Diesen bietet der Konsultationskreis seit Anfang 2006 in regelmäßigen Abständen die Möglichkeiten, sich über die lokalen Entwicklungen zu informieren, Vorhaben zu diskutieren sowie auf Probleme und Handlungsfelder hinzuweisen. Darüber hinaus haben in 2007 Fachgespräche zu den Schwerpunktthemen „Immobilienwirtschaft“, „Arbeit, Gewerbe und Einzelhandel“, „Kultur und Freizeit“, „Soziale Infrastruktur“ und „Integration/Migration“ stattgefunden. Ihre Ergebnisse sind ebenfalls bei der Erarbeitung des integrierten Handlungsprogramms einfließen. Darüber hinaus konnten im Rahmen der Fachgespräche bereits erste Kontakte zu zukünftigen Projektpartnern geknüpft werden.

Die zur offiziellen Ausweisung des Stadtumbaugebietes erforderliche Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde mit einer Bürgerversammlung am 11.02.2008 abgeschlossen. Die Ergebnisse werden nun für eine Ratsvorlage zusammengestellt, mit deren Beschluss auch das Stadtumbaugebiet „Rheinische Straße“ festgelegt wird.

Wie die oben beschriebenen Teilmaßnahmen zeigen, werden im Rahmen des Stadtumbauprozesses bereits einige der Handlungsempfehlung der Quartiersanalyse (vgl. Kapitel 5) aufgegriffen. Die weiteren Empfehlungen sind eine gute Ergänzung im Sinne des integrativen und ganzheitlichen Ansatzes des Stadtumbaukonzeptes.