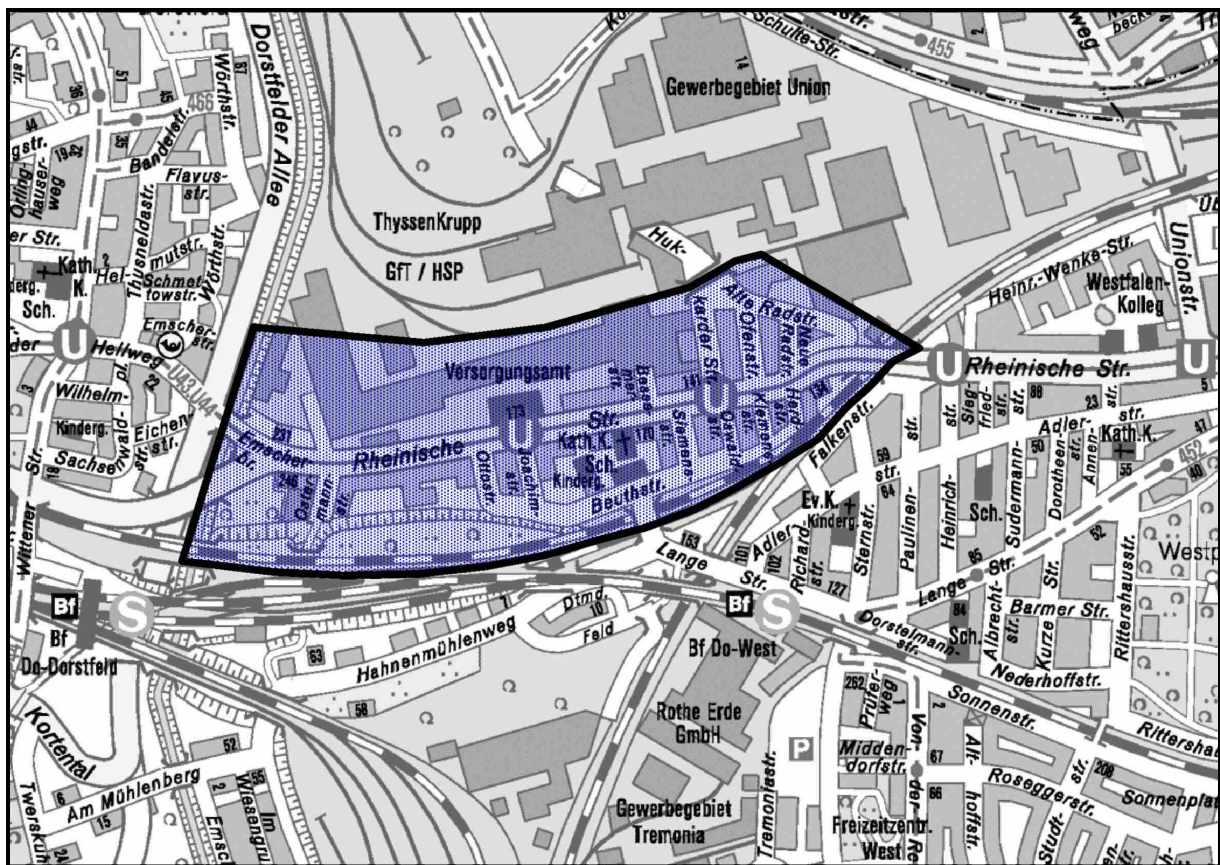


Abschlussbericht der kleinräumigen Quartiersanalyse „Union-Viertel“



1.	Einleitung	3
2.	Analyse des Quartiers „Union-Viertel“	4
2.1	Quartiersabgrenzung	4
2.2	Demografischer Wandel	5
2.3	Beschäftigungsdaten	9
2.4	Gebäude- und Wohnungsbestand	9
2.5	Vermietungssituation und Mietpreise	11
2.6	Soziale Infrastruktur.....	11
2.7	Einzelhandel, Gewerbe und Verkehr.....	12
2.8	Wohnumfeld	14
2.9	Nachbarschaften – Zivilgesellschaft	16
2.10	Image.....	17
2.11	Strategische Stadtentwicklungspolitik	18
3.	Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	19
4.	Handlungsoptionen und Handlungsfelder	20
4.1	Wohnungsbestand/Wohnen	20
4.2	Wohnumfeld	21
4.3	Zivilgesellschaft	21
4.4	Soziale Infrastruktur.....	22
4.5	Image.....	22
4.6	Einzelhandel	23
5.	Ausblick.....	23

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.

Bei entspannten Wohnungsmärkten – so auch in Dortmund – treten Handlungsbedarfe 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 Experten-¹ und Bewohnerbefragungen² durchgeführt.

Auf Grundlage dieses Verfahrens wurde im Herbst 2009 begonnen, eine kleinräumige Quartiersanalyse des Union-Viertels durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet liegt im Statistischen Unterbezirk „Union“ (UBZ 023) im Stadtbezirk Innenstadt-West.

Im Rahmen der Untersuchung konnte zusätzlich auf die Daten einer vom Quartiersmanagement Rheinische Straße durchgeführten Eigentümerbefragung³ zugegriffen werden. Diesem Aspekt kommt eine besondere Bedeutung zu, da die Ergebnisse der Bewohnerbefragung wegen der äußerst geringen Beteiligung nicht zu Analysezwecken herangezogen werden konnten⁴.

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 und dort einen Handlungsschwerpunkt im bereits 2006 eingeleiteten Stadtumbauprozess bildet. Die Untersuchung stellt daher eine gute Ergänzung 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.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2008.

¹ Für die aktuelle Analyse wurden insgesamt 15 Experten aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Jugend und Soziales, Schule, Polizei sowie je ein Vertreter der im Untersuchungsgebiet lebenden türkischen und tamilischen Bevölkerungsgruppen interviewt.

² Für die Bewohnerbefragung wurden insgesamt 741 Haushalte befragt. Die Rücklaufquote lag bei knapp 6 %.

³ Die Eigentümerbefragung wurde flächendeckend durchgeführt. Die Rücklaufquote lag bei 39 %.

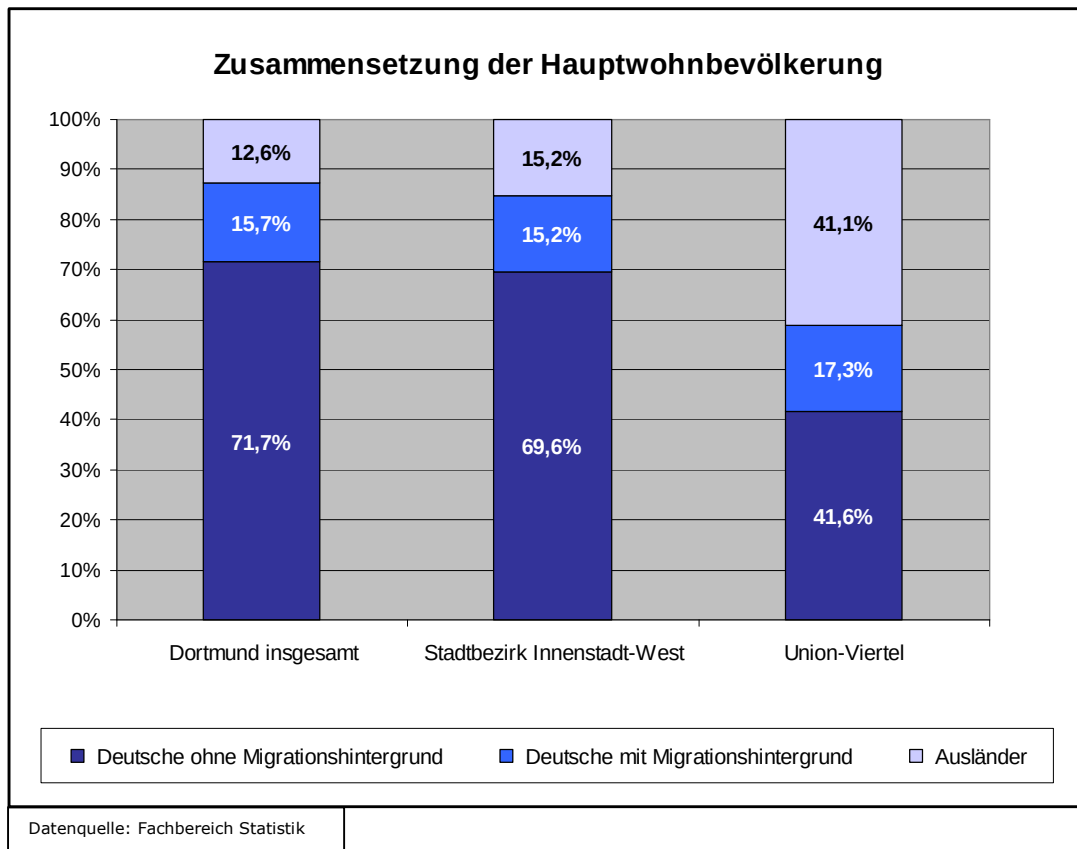
⁴ Aufgrund des zu geringen Rücklaufs kann das Ergebnis der Bewohnerbefragung nicht als repräsentative Stichprobe gewertet werden. Hochrechnungen sind aus methodischen Gründen nicht möglich.

2.2 Demografischer Wandel

2.2.1 Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung

Zum 31.12.2008 lebten im Untersuchungsgebiet 1.402 Menschen.

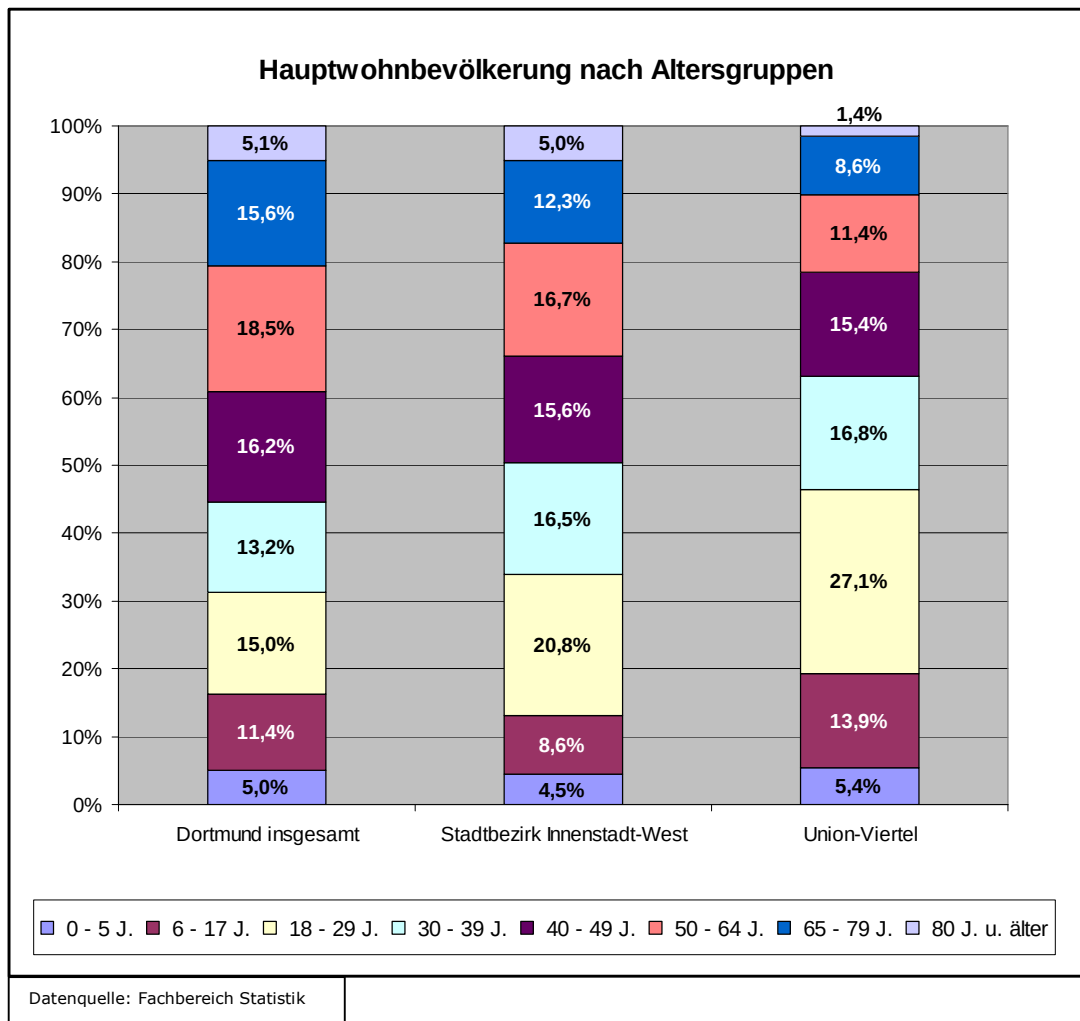
Die nachfolgende Grafik zeigt die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung, unterteilt nach Deutschen, Ausländern und Deutschen mit Migrationshintergrund zum Stand 31.12.2008.



Bei der Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung im Quartier ist zunächst festzustellen, dass sie sich zum Teil deutlich vom Durchschnitt des Stadtbezirks und der Gesamtstadt unterscheidet. So ist beispielsweise der Anteil an Ausländern und Deutschen im Quartier nahezu gleich groß.

Untersucht man die Zusammensetzung der ausländischen Bevölkerung detaillierter, stellt man fest, dass deutlich mehr als die Hälfte türkische Staatsangehörige sind. Der verbleibende Teil setzt sich aus mehr als 40 verschiedenen Nationalitäten zusammen.

2.2.2 Altersstruktur



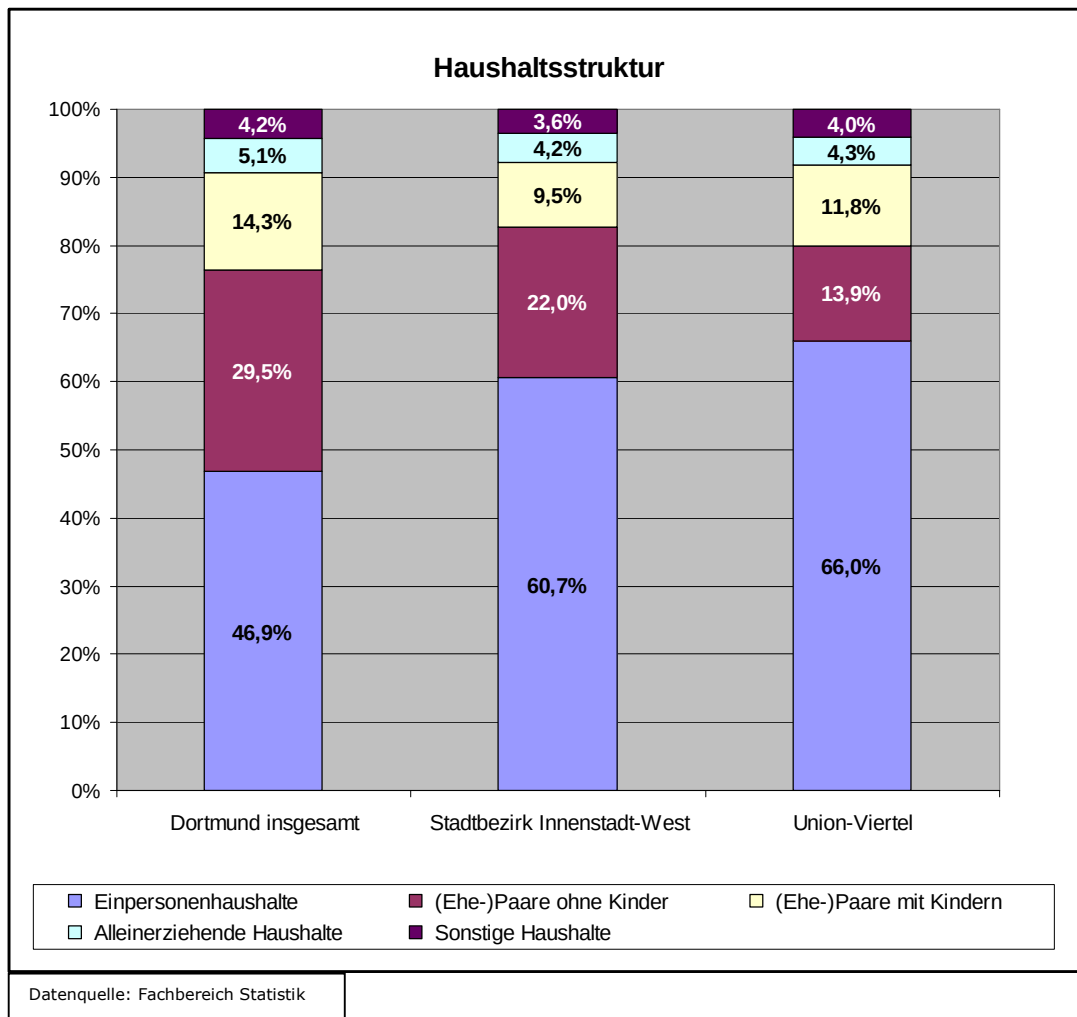
Die Abbildung zeigt, dass die Altersstruktur im Vergleich zum Stadtbezirk und zur Gesamtstadt erhebliche Unterschiede aufweist.

Insbesondere fällt auf, dass die ersten vier Altersgruppen bis zum 39. Lebensjahr mit einem Gesamtanteil von rund 63 Prozent deutlich über den Vergleichswerten des Stadtbezirks (50%) und der Gesamtstadt (45%) liegen. Die stärkste Altersgruppe im Union-Viertel bilden mit rund 27 Prozent die 18- bis 29-Jährigen.

Die Altersgruppen ab dem 50. Lebensjahr sind daher vergleichsweise unterrepräsentiert.

Diese Zahlen vermitteln den Eindruck, dass es sich bei dem Untersuchungsgebiet um ein „Junges Quartier“ handelt.

2.2.3 Haushaltsstruktur



Auch hinsichtlich der Haushaltsstruktur weist das Untersuchungsgebiet insbesondere im Vergleich zur Gesamtstadt Unterschiede auf. Die Zahl der Einpersonenhaushalte (rund zwei Drittel) dominiert im Quartier deutlich.

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. 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-West	52.006	51.831	-175	-0,3
Union-Viertel	1.586	1.402	-166	-10,6
Datenquelle: Fachbereich Statistik				

Eine weitergehende Datenauswertung ergibt, dass sich dieser Prozess bereits seit Jahren vollzieht. So hat das Quartier innerhalb der letzten zehn Jahre 305 Personen verloren, was einem Bevölkerungsrückgang von knapp 18 Prozent entspricht.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Entwicklung innerhalb der verschiedenen Bevölkerungsgruppen auf.

	31.12.2003	31.12.2008	Rückgang absolut	Rückgang in %
Gesamtstadt Deutsche	511.819	507.193	-4.626	-0,9
Gesamtstadt Ausländer	75.788	73.286	-2.502	-3,3
Stadtbezirk In-West Deutsche	43.941	43.956	+15	+0,0
Stadtbezirk In-West Ausländer	8.065	7.875	-190	-2,4
Union-Viertel Deutsche	844	826	-18	-2,1
Union-Viertel Ausländer	724	576	-148	-20,0
Datenquelle: Fachbereich Statistik				

Bei Betrachtung der Veränderungsdaten wird deutlich, dass auf allen Untersuchungsebenen ein verstärkter Rückgang der ausländischen Bewohnerinnen und Bewohner zu verzeichnen ist. Während sich diese Veränderung im Stadtbezirk und stadtweit im niedrigen einstelligen Bereich bewegt, liegt der Wert im Union-Viertel bei circa 20 Prozent.

Der erhebliche Rückgang der Bevölkerungszahlen ist alarmierend und lässt eine negative Entwicklung für das Quartier befürchten.

2.3 Beschäftigungsdaten

Zum 31.03.2009 betrug die Arbeitslosenquote im Unterbezirk rund 25 Prozent und war damit doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit 31 Prozent unter den Werten der Gesamtstadt (48%) und der Innenstadt-West (46%).

2.4 Gebäude- und Wohnungsbestand

Das Union-Viertel umfasst insgesamt 151 Wohngebäude mit 926 Wohnungen. Davon unterliegen derzeit 38 Wohnungen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Mehr als 85 Prozent aller Wohnungen befinden sich im Eigentum einer Vielzahl privater Eigentümerinnen und Eigentümer.

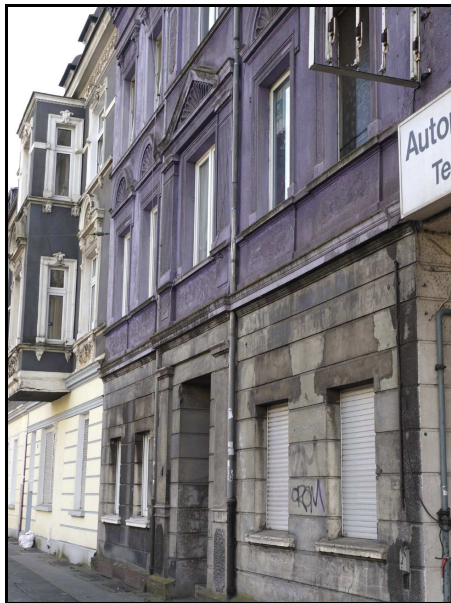
Im östlichen Bereich ist das Quartier durch dichte Blockrandbebauung mit vorwiegend gründerzeitlichen Fassaden geprägt. In den Innenhöfen einiger Baublöcke befinden sich zudem teils mehrgeschossige Wohngebäude. Hierbei handelt es sich um eine städtebauliche Besonderheit, die in Dortmund ansonsten kaum anzutreffen ist. In Richtung Westen lockert die Gebäudestruktur auf. Zusammenhängende Baublöcke, aber auch einzelne Wohngebäude, gewerblich genutzte Grundstücke und einige wenige Grün- beziehungsweise Freiflächen wechseln einander ab. Im Quartier befinden sich mit der St. Anna Kirche und der ehemaligen Hoesch-Hauptverwaltung (heutiges Versorgungsamt) darüber hinaus auch zwei augenfällige Monumentalbauten. Mehr als 80 Prozent der im Regelfall 3-5-geschossigen Gebäude sind vor 1949 errichtet worden. Lediglich vier Gebäude wurden nach 1970 erbaut. Insgesamt ergibt sich im Untersuchungsgebiet städtebaulich eine heterogene Gebäudestruktur.



Quelle: Eigenes Foto

Der teilweise (sehr) schlechte Zustand der Fassaden ist sowohl hinsichtlich der Innen- als auch der Außenwirkung problematisch. Das betrifft mit rund 45 Prozent sanierungs- beziehungsweise renovierungsbedürftiger Fassaden insbesondere die an der Rheinischen Straße gelegenen Gebäude. Im restlichen Untersuchungsgebiet liegt dieser Anteil bei circa 20 Prozent.

Im gesamten Quartier weisen 39 Prozent aller Fassaden Graffiti oder ähnliche Schmierereien auf. Auch bei diesem Aspekt setzt sich der zuvor beschriebene Trend fort: Sind entlang der Rheinischen Straße gut 60 Prozent der Objekte betroffen, sinkt die Zahl abseits der Hauptverkehrsstraße auf rund 25 Prozent.



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Lediglich 11 Gebäude (7%) sind ebenerdig zugänglich.

Gebäude und Wohnungen entsprechen größtenteils nicht den heutigen Energieeffizienz- und Modernisierungsstandards. Lediglich 6 Gebäude (4%) verfügen über Fassaden mit Wärmedämmung. Die große Mehrheit der befragten Eigentümerinnen und Eigentümer gab zwar an, bereits in ihren Wohnungsbestand investiert zu haben, allerdings hauptsächlich in die Bereiche Heizungen, Fußböden, Bäder und Türen. Weiteren Investitionsbedarf sehen circa 42 Prozent der Befragten.

Im Union-Viertel gibt es laut Eigentümerbefragung einen durchaus breit gefächerten Wohnungsmix (siehe Tabelle). Allerdings weisen knapp 60 Prozent, also der Großteil der Wohnungen, eine Wohnfläche von maximal rund 60 m² auf.

Wohnfläche:	Anteil am Gesamtbestand:
Kleiner als 45 m ²	23,6 %
45,00 m ² - 60,99 m ²	34,6 %
61,00 m ² - 77,99 m ²	21,5 %
78,00 m ² - 92,99 m ²	15,8 %
93,00 m ² und größer	4,5 %
Datenquelle: Quartiersmanagement Rheinische Straße	

Nur rund ein Viertel aller Wohnungen verfügt über einen Balkon.

2.5 Vermietungssituation und Mietpreise

Die Leerstandsquote lag mit 9,4 Prozent im Quartier weit über dem städtischen Durchschnittswert von 3,6 Prozent (struktureller Leerstand zum 31.12.2009).

Die im Herbst 2009 durchgeführte flächendeckende Begehung und Kartierung des Untersuchungsgebietes ergab, dass in mehr als der Hälfte aller Gebäude Leerstände zu verzeichnen waren. Sie verteilen sich über das gesamte Quartier, konzentrieren sich aber teilweise auf einzelne Objekte. Spezielle Lagekriterien von Gebäuden oder Wohnungen, die für die Leerstände ursächlich sein könnten, sind nicht erkennbar.

Die Wohndauer⁵ im UBZ 023 ist extrem niedrig und liegt mit 24,7 Prozent weit unterhalb des gesamtstädtischen Vergleichswertes (45,3%).

Nach Einschätzung der Experten sind die Mieten im Untersuchungsgebiet günstig. Die Eigentümerbefragung ergab, dass die Nettokaltmiete bei drei Viertel der Wohnungen zwischen 3,00 und 5,00 Euro je m² Wohnfläche liegt. Das günstige Mietniveau im Quartier führt letztendlich aber auch zu einer Investitionszurückhaltung durch die Eigentümerinnen und Eigentümer. Die Refinanzierung von Modernisierungsinvestitionen über entsprechende Mieterhöhungen ist hier deutlich schwieriger als in anderen Wohngebieten Dortmunds.

2.6 Soziale Infrastruktur

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Einrichtungen mit einem Betreuungsangebot für Kinder unter 3 Jahren. Der katholische Kindergarten in der Beuthstraße nimmt Kinder ab dem 1. Lebensjahr und der benachbarte städtische Kindergarten an der Rheinischen Straße Kinder ab dem 2. Lebensjahr auf. Übereinstimmend wird das Angebot für Kinder im Vorschulalter von den Experten als völlig ausreichend und überdurchschnittlich gut bezeichnet. Dieses Angebot wird über den Einzugsbereich hinaus nachgefragt.

Das schulische Angebot ist vielfältig, jedoch nicht im Quartier angesiedelt. Die drei Grundschulen liegen im näheren Umfeld und sind vom Quartierszentrum ausgehend rund einen Kilometer entfernt. Weiterführende Schulen von Hauptschule bis Gymnasium findet man im Dorstfelder Schulzentrum und in der Innenstadt vor.

Von den Experten wurden teilweise die jeweiligen Entfernungen zu den Einrichtungen bemängelt. Objektiv bleibt festzustellen, dass die schulische Infrastruktur durchaus angemessen erreichbar ist.

Im Quartier selbst befindet sich die Tremoniaschule, die als städtische Förderschule (Grundschule) auf den Schwerpunkt "Emotionale und soziale Entwicklung" ausgerichtet ist.

An sonstigen Einrichtungen im Quartier sind das Zentrum für Gehörlosenkultur an der Huckarder Straße und die Produktionsschule als Bildungseinrichtung für benachteiligte Jugendliche bis 25 Jahre zu nennen.

Außerschulische Angebote für ältere Kinder und Jugendliche sind nicht vorhanden. Dies kam in den Expertengesprächen deutlich zum Ausdruck.

⁵ Prozentualer Anteil aller Erwachsenen, die 10 Jahre oder länger unter derselben Adresse gemeldet sind.

Die im Quartier ansässigen ethnischen und religiösen Organisationen bieten Treffpunkte für Kommunikation und Beratung für alle Generationen an. Der tamilische Verein und der Moscheeverein finden ihre Mitglieder verstärkt im Quartier. Die polnische Mission hingegen hat ihren Einzugsbereich weit über Dortmunds Stadtgrenzen hinaus.

Das Familienzentrum des katholischen Kindergartens hat viele Kooperationspartner und bietet allen Bewohnerinnen und Bewohnern ein umfangreiches Angebot. Hierzu zählen beispielsweise Erziehungsberatung, Bildungsangebote, Schuldnerberatung, Eltern-Kind-Turnen und Eltern-Kind-Kochen. Von den Experten wird begrüßt, dass das Elterncafé montags bis freitags jeden Morgen von 8:00 Uhr bis 9:30 Uhr geöffnet ist.

Seniorengeeignete Angebote direkt vor Ort gibt es nicht. Die nächste Einrichtung ist das Eugen-Krautscheid-Haus in rund einem Kilometer Entfernung.

2.7 Einzelhandel, Gewerbe und Verkehr

Im Quartier befinden sich ein Lebensmittel- und ein Bekleidungsdiscounter, ein Drogeriemarkt, ein Bäcker, drei kleinere Lebensmittelgeschäfte ausländischer Anbieter, ein kleiner Haushaltswarenladen, drei Kioske, eine Großtankstelle mit Shop, ein Reisebüro, eine Änderungsschneiderei und eine Naturheilpraxis. Daneben gibt es einen großen türkischen Imbiss mit mehreren Sitzmöglichkeiten, drei türkische Cafés, ein Wettbüro und ein Telecafé.



Quelle: Eigenes Foto

Richtung Westen liegt in etwa 800 m Entfernung vom Mittelpunkt des Union-Viertels das Ortsteilzentrum Dorstfeld, das aktuell jedoch über keinen größeren Lebensmittelanbieter verfügt. Östlich des Quartiers befindet sich in ähnlicher Entfernung das Quartiersversorgungszentrum Westpark/Rheinische Straße, vergleichsweise eines der am stärksten mit Einzelhandel ausgestatteten Zentren innerhalb Dortmunds.

Des Weiteren ist auch die Innenstadt mit ihrem allumfassenden Angebot mit öffentlichen Verkehrsmitteln innerhalb weniger Minuten zu erreichen.

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen und periodischen Bedarfs ist gut. Diese insgesamt positive Einschätzung wird von den Experten geteilt.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich an der Huckarder Straße der Union Gewerbehof. Ursprünglich entstanden aus einer Eigeninitiative arbeitsloser Menschen, agiert er nach öffentlicher Anschubfinanzierung heute eigenständig ohne Inanspruchnahme weiterer Fördermittel. Derzeit sind hier circa 60 kleinere und mittlere Unternehmen mit rund 190 Beschäftigten beherbergt. Zur Unternehmensphilosophie gehört ein breit gefächertes Raum- und Infrastrukturangebot. Die Experten sehen den Union Gewerbehof als wichtigen positiven Standortfaktor im Quartier. Nach ihrer Kenntnis gibt es inzwischen realistische Expansionsbestrebungen, die ausdrücklich begrüßt werden. Die Erweiterung sollte quartierswirksam zur Rheinischen Straße ausgerichtet werden und so auch kreativwirtschaftlichen Existenzgründern Raum bieten.

Hintergrund dieser Expertenforderung ist unter anderem der auffällig hohe Leerstand von Gewerbeflächen. Die Kartierung hat ergeben, dass 16 Ladenlokale leer stehen. Das sind rund ein Drittel aller Ladenlokale⁶ im Quartier. Sie liegen alle entlang der Rheinischen Straße, fallen zum Teil durch mit Brettern verschlossene Schaufenster auf und beeinträchtigen dadurch ganz erheblich das Erscheinungsbild des Union-Viertels.

Mit zwei Stadtbahn- und zwei Nachtexpresslinien sowie jeweils zwei Haltestellen im Quartier und zwei nahegelegenen S-Bahn-Haltestellen ist die Anbindung an den ÖPNV grundsätzlich sehr gut. Verbesserungspotenziale ergeben sich aber im Zuge des geplanten Umbaus der Rheinischen Straße hinsichtlich des Abbaues von Barrieren und der Verbesserung der Verkehrssicherheit an den jeweiligen Haltestellen.

Auch der Anschluss an das regionale und überregionale Straßen- und Autobahnnetz ist gut. Laut Polizei sind im Quartier keine Unfallschwerpunkte bekannt. Gleichwohl birgt die Verkehrssituation an den Straßenbahnhaltestellen nach Einschätzung aller Experten besondere Risiken für ältere Menschen und Kinder.

Die Rheinische Straße dient als Haupteinfallsstraße zur Dortmunder City und stellt damit gleichzeitig die Hauptlärmquelle im Union-Viertel dar.

Das Parkplatzangebot im Untersuchungsgebiet ist akzeptabel. Im Rahmen der anstehenden Umbaumaßnahmen sollte nach Meinung einiger Experten auf ausreichende Parkmöglichkeiten für die Kunden der Gewerbetreibenden geachtet werden.

Für Fußgänger, insbesondere Kinder und Ältere, ist das Überqueren der Rheinischen Straße schwierig. Auch für Radfahrer ist der größte Teil der Rheinischen Straße im derzeitigen Zustand nicht geeignet. Die Experten erhoffen sich grundlegende Verbesserungen. Dies erscheint insbesondere aufgrund der Nähe zum bereits existierenden hervorragenden Radwegenetz unverzichtbar. Der Planungsentwurf für den weiteren Ausbau der Rheinischen Straße trägt diesen Anforderungen Rechnung. Dessen weitere Umsetzung wird von den Experten in seiner Gesamtheit als Basis für die weitere Entwicklung des Quartiers gesehen.

⁶ Bezogen auf alle Gewerbeeinheiten in Gebäuden mit Wohnraum.

2.8 Wohnumfeld

Zunächst ist festzustellen, dass das Union-Viertel von seiner Lage her von Bahntrassen und industriellen Produktionsstätten umgeben ist und durch die Rheinische Straße geteilt wird. Ein Experte charakterisierte die Situation sinngemäß als „Wohnen an der Ausfallstraße“.



Quelle: Eigenes Foto

Grundsätzlich positiv werden die zwei im Quartier gelegenen Spielplätze bewertet, allerdings jeweils mit einer Einschränkung. Der Spielplatz nordöstlich der Alten Radstraße weist demnach zeitweise Mängel hinsichtlich der Sauberkeit auf. Am Spielplatz zwischen Siemens- und Herdstraße wiederum wird bemängelt, dass nicht mehr verkehrssichere Spielgeräte zwar abgebaut, jedoch bislang nicht durch neue ersetzt worden sind.

Ebenfalls positiv lässt sich festhalten, dass es im öffentlichen Raum kein akutes Vermüllungsproblem gibt, und die einsehbaren Müllstandorte größtenteils in Ordnung sind. Anders stellt sich die Situation in den Innen- und Hinterhöfen sowie am Grünstreifen des Bahngeländes südlich der Beuthstraße dar. Nach Aussagen der Experten wird in mehreren Innenhöfen und an der Bahn regelmäßig Sperrmüll abgelagert. Dies bestätigen die Kartierungsergebnisse, wonach von den zugänglichen Höfen nur rund 50 Prozent einwandfrei waren. Die andere Hälfte war entweder vermüllt, verdreckt oder vernachlässigt. Es wurde aber auch festgestellt, dass ein Teil der vorhandenen Innen- und Hinterhöfe bereits heute zu Aufenthaltszwecken genutzt wird.

Insgesamt überwiegt allerdings eindeutig die negative Bewertung des Wohnumfeldes. Das beginnt mit der ersten Wahrnehmung des Untersuchungsgebietes und wird von den Experten wie folgt beschrieben: Unterschiedliche Bebauung und Nutzung wechseln ständig – auf verhältnismäßig ansprechende Gebäude folgen sofort wieder heruntergekommene Gebäude, Flachbauten, „Schrauberwerkstätten“ oder zugemauerte Ladenlokale. Die wenigen im Quartier existierenden Freiflächen sind zumeist undefinierte Bereiche ohne Aufenthaltsqualität, wie beispielsweise der eingezäunte Platanenplatz nördlich der Rheinischen Straße zwischen dem Parkplatz des Versorgungsamtes und dem Tankstellengelände. Das vermittelt insgesamt einen uneinheitlichen Eindruck, so die Experten.

Auffällig ist weiter, dass von den Experten keine „Lieblingsräume“ innerhalb des Union-Viertels benannt wurden. Auch wenn die Ergebnisse der Bewohnerbefragung wegen der äußerst geringen Beteiligung nicht zu Analysezwecken herangezogen werden können (vgl. Kapitel 1), sei in diesem Zusammenhang zumindest erwähnt, dass die offene Frage: „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ von keinem der Befragten auch nur im weitesten Sinne mit „Wohnumfeld“ beantwortet wurde.

Die Daten zur Altersstruktur weisen das Union-Viertel als „Junges Quartier“ aus (vgl. Kapitel 2.2.2). Dazu muss jedoch angemerkt werden, dass sich dies nach Einschätzung der Experten im Straßenbild nicht sichtbar widerspiegelt und möglicherweise aus der mangelnden Aufenthaltsqualität resultiert.



Quelle: Eigenes Foto

Wie bereits unter Kapitel 2.7 ausgeführt, dient die Rheinische Straße als Haupteinfallstraße zur Dortmunder City und stellt damit auch die Hauptlärmquelle im Union-Viertel dar. Die dadurch bedingte Belastung ist sowohl nach Auswertung der offiziellen Lärmkarte als auch nach Expertenmeinung sehr hoch und nimmt selbst in den angrenzenden Seitenstraßen erst nach mehreren Metern spürbar ab. Es wird befürchtet, dass die Belastung in Teilen des Quartiers durch den veränderten Verkehrsfluss des Schwerlastverkehrs wegen der Fahrbahnabsenkung unter der S-Bahn-Brücke an der Kuithanstraße nochmals zunimmt.

2.9 Nachbarschaften – Zivilgesellschaft

Das Zusammenleben im Untersuchungsgebiet kann nach Einschätzung der Experten als weitgehend konfliktarmes Nebeneinander bezeichnet werden. Aufgrund der hohen Fluktuation bzw. geringen Wohndauer gibt es kaum gewachsene Nachbarschaften. Auch eine Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit dem Quartier ist nach Einschätzung der Experten kaum vorhanden.

Eine gewisse Ausnahmestellung nimmt hier die im Quartier stark vertretene türkische Gemeinschaft ein. Zusammenhalt untereinander ist gegeben, eine Ausstrahlung in das Quartier aber eher nicht erkennbar.

Dass sich eine Identifikation mit dem Union-Viertel innerhalb der Bewohnerschaft kaum entwickelt hat, wurde bereits zu Beginn der Analyse deutlich. Im Rahmen der durchgeführten Bewohnerbefragung waren 741 Befragte aufgefordert, Stärken und Schwächen ihres Wohnquartiers zu benennen und Wünsche zu äußern. Von dieser Möglichkeit haben letztendlich nur 42, also etwa jede(r) Zwanzigste, Gebrauch gemacht. Die Rücklaufquote von knapp 6 Prozent liegt weit unterhalb der bislang bei anderen Quartiersanalysen erzielten Ergebnisse (19-34%). Das gilt eindeutig auch im Vergleich zu Quartieren mit ähnlicher Bewohnerstruktur. Auch dort lagen die Werte mehr als dreimal so hoch.

Die Experten waren sich einig, dass die Aktivierung der Bewohnerschaft schwierig sein wird und erhebliche Anstrengungen erfordert. Dabei muss darauf geachtet werden, dass die Menschen sich angesprochen fühlen, ihre Kompetenzen einbringen können und Antworten auf ihre speziellen Fragen oder Probleme bekommen. In diesem Zusammenhang äußerten sich mehrere Experten dahingehend, dass im Union-Viertel das Augenmerk wegen dieser besonderen Ausgangssituation zunächst verstärkt auf die Mobilisierung der Eigentümerinnen und Eigentümer gelegt werden sollte. Aus der Eigentümerbefragung ist bekannt, dass ein nicht unerheblicher Anteil von ihnen erwägt, ihren Besitz zu veräußern.

Seitens der Experten wird die Möglichkeit gesehen, die bereits heute in und um das Quartier herum engagierten Immobilienbesitzer dazu zu bewegen, Objekte von verkaufsbereiten Eigentümerinnen und Eigentümern zu erwerben. Die betreffenden Objekte sollen dann gegebenenfalls unter Inanspruchnahme von Fördermitteln so hergerichtet werden, dass sie für Haushalte im unteren bis mittleren Einkommensspektrum interessant sind.

In den letzten Jahren haben auch Menschen Eigentum im Quartier erworben, die entweder selbst darin wohnen oder zumindest in lokalem Bezug zur Immobilie stehen. Diese Eigentümerinnen und Eigentümer sind oft nicht in der Lage, eigenständig größere Investitionen zu tätigen.

Auch wenn es im Untersuchungsgebiet nur wenige aktive Bewohnerinnen und Bewohner gibt, so können dennoch Akteursgruppen identifiziert werden, die sich schon jetzt im und für das Quartier engagieren. Zu nennen sind die Interessengemeinschaft „Rheinische Straße e. V.“, der Moscheeverein und der ebenfalls als Verein eingetragene tamilische Bildungs- und Beratungsdienst. Weiter zählen dazu das Familienzentrum Josef Bartoldus, der Union Gewerbehof und die FUNDO-Unternehmensberatung. Darüber hinaus sind verschiedene starke und qualifizierte Schlüsselakteure aus unterschiedlichen Bereichen im Union-Viertel aktiv. Es wurden im Rahmen des Stadtumbaues erste Netzwerke (z. B. Konsultationskreis, Eigentümerforum) für das gesamte Stadtumbaugebiet initiiert, so dass von den unterschiedlichen Potentialen profitiert werden kann.

2.10 Image

Bei der Bewertung des Images des Untersuchungsgebietes ist grundsätzlich zwischen dem Innenimage (Wie beurteilen die Bewohnerinnen und Bewohner ihr Quartier?) und dem Außenimage (Welchen Gesamteindruck haben Außenstehende vom Quartier?) zu unterscheiden. Hierbei handelt es sich um eine subjektive Bewertung, die objektiv nicht richtig sein muss. Gleichwohl ist zu bedenken, dass das Image ein nicht unbedeutendes Kriterium bei Entscheidungsprozessen (z. B. bei der Wohnungssuche) ist.

In der Regel erfolgt an dieser Stelle eine Analyse der schriftlichen Bewohnerbefragung, um ein Meinungsbild zum Innenimage zu liefern. Wegen der geringen Rücklaufquote wird von einer Auswertung abgesehen, da diese nicht repräsentativ wäre (siehe Kapitel 1).

Die außerordentlich niedrige Beteiligung deutet darauf hin, dass eine Quartiersbindung kaum vorhanden ist. Ein weiteres Indiz für die mangelnde Bindung an das Viertel sind der vergleichsweise hohe Bevölkerungsrückgang und die sehr hohe Mobilitätsrate (siehe Kapitel 2.5).

Auch seitens der Experten wird davon ausgegangen, dass die Bewohnerinnen und Bewohner kein positives Bild von ihrem Quartier haben. Noch am ehesten wird bei der türkischen Gemeinschaft an der Ofenstraße eine Identifikation ausgemacht. Allerdings werde der Begriff „Ofenstraße“ auch außerhalb Dortmunds mit der rechten Szene verbunden. Darüber hinaus trete sie jedoch kaum in Erscheinung und Sorge allenfalls periodisch für „Unwohlsein“ unter der Bewohnerschaft, so die Experten.

Die Experten beschreiben das Außenimage insgesamt als negativ und weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass insbesondere das schlechte äußere Erscheinungsbild des Union-Viertels entlang der Rheinischen Straße dabei ursächlich ist.



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Die negative Einschätzung teilen auch die befragten Eigentümerinnen und Eigentümer; 80 Prozent sehen das Imageproblem als nachhaltigsten Standortnachteil.

Im Rahmen der Medienberichterstattung fällt auf, dass zunehmend über Projekte des Stadtumbaues berichtet wird. Von allen Experten werden die Qualität und die positive Wirkung der Quartierszeitung „Die Rheinische Straßenzeitung“ hervorgehoben.

2.11 Strategische Stadtentwicklungspolitik

Die Instrumente der strategischen Stadtentwicklungspolitik gehen im Stadtumbau-gebiet Rheinische Straße und damit auch im Union-Viertel weit über das in der Gesamtstadt übliche Maß hinaus. Eine hohe Bedeutung kommt dabei vor allem dem Bund-Länder-Förderprogramm "Stadtumbau West" zu. Durch die Verknüpfung mit den Zielen und Projekten des Aktionsplanes Soziale Stadt wurde ein umfassendes Maßnahmenpaket zusammengestellt.

Als Entwicklungsschwerpunkte sind zu nennen:

- Sicherung und Ausbau von Gewerbenutzung und Arbeitsplätzen
- Sicherung innenstadtnahen Wohnens
- Städtebauliche Aufwertung
- Ausbau von Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten
- Aufbau sozialer und kultureller Infrastruktur
- Aktivierung und Organisation des Vor-Ort-Engagements

Von den insgesamt entwickelten 26 Einzelmaßnahmen/Projekten erscheinen nach Abschluss der kleinräumigen Quartiersanalyse folgende Bausteine⁷ zur Weiterentwicklung des Union-Viertels besonders prädestiniert:

- Dienstleistungs- und Gewerbezentrum Huckarder Straße
- Quartiersarchitekt
- Anpassungsberatung für Unternehmer (FUNDO)
- Fassadengestaltung, Haus- und Hofbegrünung
- Attraktive Quartierseingänge
- Zwischennutzung von Immobilienleerständen und Brachen
- Rheinische Straße e. V.
- Quartiersmanagement
- Quartiersfonds
- Stadtteilmarketing
- Familienzentrum plus
- Perspektiven finden – Chancen nutzen
- Platzhausmeister

⁷ Nähere Informationen zu den einzelnen Projekten können Sie unter <http://www.rheinischestrasse.dortmund.de/> finden!

3. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Gute soziale Infrastruktur – Angebote für:
 - Kinder
 - Familien
 - Menschen mit Migrationshintergrund
- Familienzentrum
- Engagierte Schlüsselakteure
- Rheinische Straße e.V.
- Gute Nahversorgung/Citynähe
- Potential durch gründerzeitliche Fassaden
- Gute Beteiligungsmöglichkeiten für Bewohnerinnen, Bewohner und Gewerbetreibende
- Union-Gewerbehof

Schwächen

- Hohe Leerstandsquote
- Gebäudebestand mit gravierenden Defiziten:
 - Instandhaltungs- und Modernisierungsstau
 - Fehlende energetische Maßnahmen
- Starker Bevölkerungsrückgang
- Geringe Wohndauer, hohe Mobilitätsrate
- Sehr geringe Bewohneridentifikation
- Hohe Lärmbelastung entlang der Rheinischen Straße
- Geringe Aufenthaltsqualität im Quartier
- Keine außerschulischen Angebote für ältere Kinder und Jugendliche
- Hohe Arbeitslosenquote

Chancen

- Förderprogramme Land/Bund
- Aktionsplan Soziale Stadt
- Platzhausmeister
- Quartiersarchitekt
- Quartiersmanagement, Quartiersbüro
- FUNDO-Unternehmensberatung
- Entwicklungspotenziale durch den U-Turm
- Zuzug von kreativwirtschaftlich Tätigen und Existenzgründern

Risiken

- Negatives Außenimage
- Verstärkter Zuzug benachteiligter Bevölkerungsgruppen
- Erschwerte Amortisierung von Modernisierungsinvestitionen der Eigentümerinnen und Eigentümer wegen niedriger Marktmiete

4. Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden im Rahmen zweier Workshops 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 und Bewohner sowie die Ausgangslage für Gewerbetreibende verbessert werden kann.

4.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Anpassung der Wohnungen an einen kostengünstigen Mindeststandard; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie Modernisierung der Bäder.
- Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an heutige Energieeffizienz-Mindeststandards.
- Weitgehend Verzicht auf grundsätzliche Eingriffe in die Gebäudestrukturen, dies bedeutet: In der Regel keine durchgängige barrierefreie Umgestaltung, nur in Einzelfällen Wohnungszusammenlegungen.
- Beratungsangebote für Eigentümerinnen und Eigentümer zu Modernisierungen durch den Quartiersarchitekten im Hinblick auf besonders Kosten sparende Modernisierung auf Grundlage eines Mindeststandards. Hier sind insbesondere bestehende Fördermöglichkeiten mit einzubeziehen.
- Gezielte Eigentümeransprache zur Realisierung einer Förderung im Rahmen des Programms „Energieeffizienzquartier“ für ein Objekt (komplette Kostenübernahme für Beratungs- und Planungsleistungen ist durch das Umweltamt der Stadt Dortmund gewährleistet).
- Optische Aufwertung der Fassaden im Rahmen des Fassadenprogramms. Verstärkter Mitteleinsatz für Objekte entlang der Rheinischen Straße mit Konzentration auf den Bereich nahe der Dorstfelder Brücke. Vorzugsweise kurzfristige Modernisierung von ein bis zwei negativ herausragenden Objekten als Zielsetzung.



Quelle: Eigenes Foto

- Schallschutzfenster-Förderprogramm des Umweltamtes verlängern (wird aktuell bereits geprüft).
- (Zwischen-)Erwerb von Objekten zur Instandsetzung durch Wohnungsunternehmen initiieren.
- Wohnungen, die auf Dauer unvermietbar sind, umnutzen („Wohnen & Arbeiten“ oder ausschließliche gewerbliche Nutzung).

4.2 Wohnumfeld

Primäre Handlungsfelder:

- Weitere Umsetzung des Planungsentwurfes zum Umbau der Rheinischen Straße.
- Schaffung von Bereichen mit Aufenthaltsqualität – z. B. auf dem „Platanenplatz“ (ggf. eine Nutzungsgenehmigung der Eigentümerin).
- Verbesserung der Verkehrssicherheit an der Beuthstraße in Höhe des katholischen Kindergartens (z. B. eine Querungshilfe).
- Abgebaute Spielgeräte auf dem Spielplatz zwischen Siemens- und Herdstraße erneuern.
- Kontrolle und „Pflege“ der (Spiel-)Plätze durch den Quartiershausmeister.
- Aktionstag „sauberes Quartier“ mit Bewohneraktivierung.
- Infomobil der EDG mit praktischen Beispielen über Mülltrennung.
- Fassadenanstrich der Tremoniaschule neu gestalten.

Sekundäre Handlungsfelder:

- Tunnel zum S-Bahn-Haltepunkt Dortmund-Dorstfeld aufwerten (Quartierseingänge).
- Aufwertung der Innenhöfe im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms zu Aufenthalts- und Erholungsräumen.

4.3 Zivilgesellschaft

Vorbemerkung:

Die Untersuchung hat verdeutlicht, dass in diesem Quartier zukünftig eine längere Verweildauer nicht absehbar ist. Das bedeutet, dass eine lange Wohndauer unwahrscheinlich erscheint. Besonders breit ausgeprägtes zivilgesellschaftliches Engagement und eine ebenso starke Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit „ihrem“ Union-Viertel ist nicht zu erwarten (siehe Kapitel 2.9). Vor diesem Hintergrund gewinnt die Förderung des Eigentümerengagements hier erheblich an Bedeutung. Insofern wurden mit der bereits durchgeführten Eigentümerbefragung und der Einrichtung eines Eigentümerforums Schritte in diese Richtung gemacht.

Handlungsfelder:

- Eigenes Eigentümerforum für das Unionsquartier installieren. Die etablierte große Wohnungsgenossenschaft sollte als Ankereigentümerin im Stadtumbaugebiet mit eingebunden werden.
- Vorhandene Netzwerke sollten versuchen, durch gezielte Aktionen im Union-Viertel Bewohnerinnen und Bewohner zu aktivieren.
- Interessen- beziehungsweise Stimmungslage der Bewohnerinnen und Bewohner sollte mit anderen Methoden erfasst werden (z. B. vor Ort durch das Quartiersmanagement oder eine studentische Projektarbeit, ggf. durch persönliche Ansprache), um diese Informationen im Rahmen laufender und zukünftiger Projekte einbeziehen zu können.
- Angebote zum Kennenlernen der verschiedenen Kulturen z. B. durch Themenveranstaltungen und interkulturelle Treffpunkte, Vorstellung der Vereine.
- Spielplatzpaten gewinnen.

4.4 Soziale Infrastruktur

Der im Rahmen des Stadtumbauprogramms erarbeitete Entwicklungsschwerpunkt „Aufbau sozialer und kultureller Infrastruktur“ könnte für folgende Handlungsfelder verstärkt genutzt werden:

- Angebote für ältere Kinder und Jugendliche schaffen (z. B. im Westpark oder im Schulte-Witten-Park).
- Platanenplatz für Jugendliche nutzbar machen.
- Spielplätze zusammen mit Kindern gestalten.
- Grundsätzlich sollte die Aktionsraumbeauftragte in alle Aktivitäten rund um den Aktionsraum einbezogen werden.

4.5 Image

- Positive Entwicklungsperspektiven der Rheinischen Straße den Eigentümerinnen und Eigentümern sowie den Bewohnerinnen und Bewohnern nochmals in Erinnerung bringen, um Engagement und Identifikation mit dem Union-Viertel zu fördern.
- Positive Veränderung der Quartiersstrukturen durch
 - neue Gewerbeansiedlung und
 - Schaffung von Rahmenbedingungen (z. B. Räumlichkeiten, um Wohnen und Arbeiten bei tragbaren Mieten zu verknüpfen) für den Zuzug neuer Mieter wie Studierende oder kreativ Selbständige, die wirtschaftlich nicht in der Lage sind, sich direkt im Bereich des U-Turm-Geländes niederzulassen, jedoch von der Nähe zum Kreativ-Zentrum profitieren können.
- Ausweitung des Union Gewerbehofes in Richtung Rheinische Straße. Außenwirkung intensivieren.
- Fortbestand der Quartierszeitung „Die Rheinische Straßenzeitung“ unbedingt sichern. Aktuell ist die Existenz aus wirtschaftlichen Gründen gefährdet.

- Quartiersfest verstetigen und unterstützen. Private Sponsoren akquirieren, um es auch zukünftig in seiner ursprünglichen Vielfältigkeit durchführen zu können.
- Positive Entwicklungen im Quartier regelmäßig über die Presse kommunizieren.
- Künstlerische Akzente setzen (z. B. „Skulpturenpfad“, lokale Künstler).
- Veranstaltungen gezielt in das Quartier legen (z. B. „Kreative Klasse“, „Hopfenfest“, „Sari-Modenschau“).
- Aktivitäten von imageverbessernden gewerblichen Initiativen unterstützen (z. B. eines über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Hobby-Bierbrauers).

4.6 Einzelhandel

- Bestandschutz für den Einzelhandel sichern.
- Errichtung von Parkflächen für die Kunden der Gewerbebetriebe entlang der Rheinischen Straße. Ausweisung von Be- und Entladezonen.
- Restriktiver Umgang bei Neuansiedlung von weiteren Tele-Cafés, Wettbüros, Spielhallen und Teestuben.
- Künstlerische Gestaltung von (Schau-)Fenstern der leer stehenden Gewerbeimmobilien.

5. Ausblick

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

Ziele sind die Erörterung und der Anschub von umsetzungsfähigen Maßnahmen.