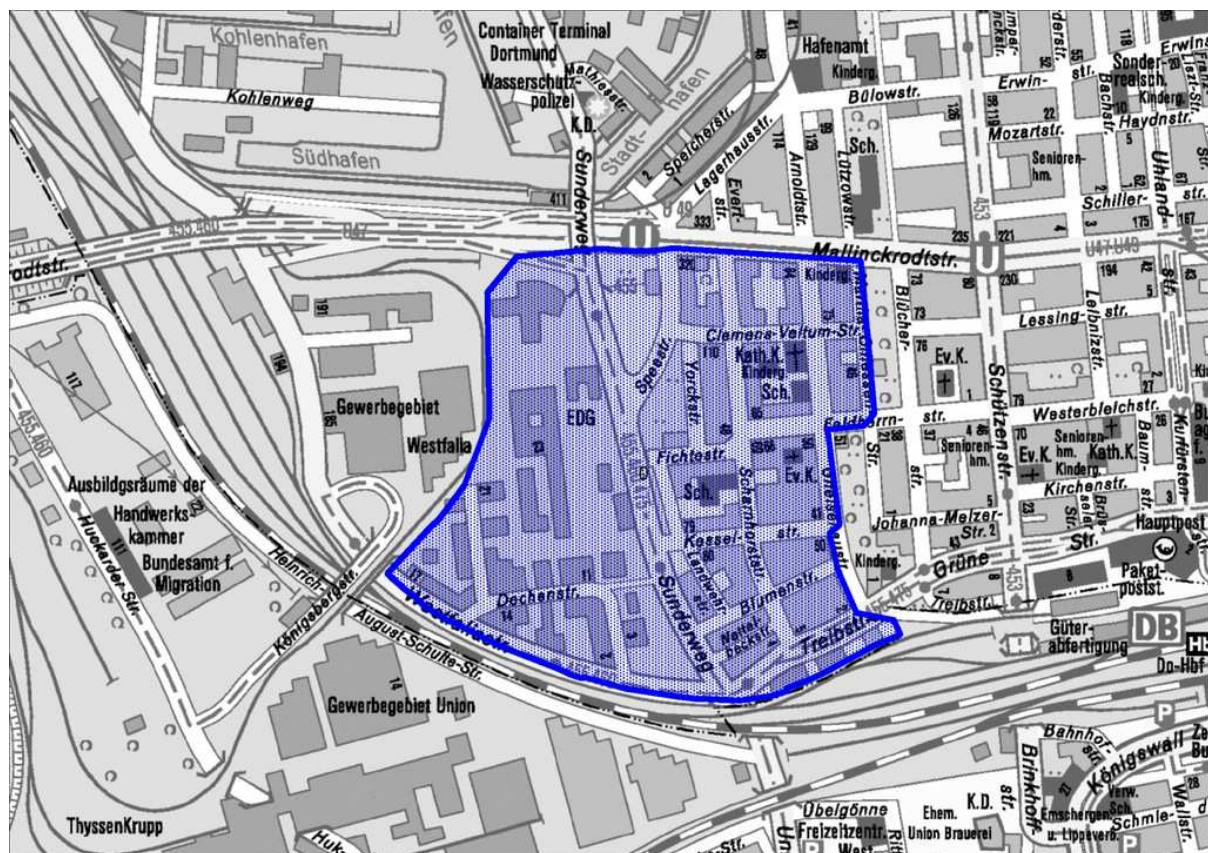


Kurz- und Abschlussbericht

Kleinräumige Quartiersanalyse „Hafen-Süd“



1	Einleitung	3
2	Kurzfassung	4
3	Analyse des Quartiers „Hafen-Süd“	7
3.1	Quartiersabgrenzung.....	7
3.2	Demografischer Wandel.....	8
3.3	Beschäftigungsdaten	9
3.4	Gebäude- und Wohnungsbestand	10
3.5	Vermietungssituation und Mietpreise	11
3.6	Soziale Infrastruktur	12
3.7	Einzelhandel und Verkehr	13
3.8	Wohnumfeld	14
3.9	Zivilgesellschaft.....	15
3.10	Image	16
3.11	Strategische Stadtentwicklungspolitik.....	16
4	Matrix der Stärken/Schwächen, Chancen/Risiken	17
5	Handlungsoptionen und Handlungsfelder.....	18
5.1	Wohnungsbestand/Wohnen.....	18
5.2	Wohnumfeld	19
5.3	Zivilgesellschaft.....	19
5.4	Soziale Infrastruktur	19
5.5	Image	19
5.6	Einzelhandel/Gewerbe	20
6	Zielgruppe – zukünftige MieterInnen im Quartier	20
7	Schlussbemerkung	20

1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnungswesen hat Mitte 2010 damit begonnen, eine kleinräumige Quartiersanalyse im Quartier Hafen-Süd durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet südlich der Mallinckrodtstraße entspricht dem Statistischen Unterbezirk „Hafen-Süd“ (UBZ 042) im Stadtbezirk Innenstadt-Nord.

Schlüsselindikator für die Auswahl dieses Wohnbereiches war die hohe Leerstandsquote.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie zunächst eine Kurzversion und anschließend einen ausführlichen Bericht über die Ergebnisse der kleinräumigen Quartiersanalyse.

Diese Analyse umfasst die Erhebung kleinräumiger Daten und Fakten, Experteninterviews¹ und eine vom Fachbereich Statistik durchgeführte Bewohnerbefragung².

Das Ergebnis der Untersuchung geht weit über das einer reinen Problemanalyse hinaus. So werden insbesondere Stärken und Entwicklungspotentiale innerhalb des Wohnquartiers aufgezeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen dargestellt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Wohnquartier zukunftsfähig zu gestalten.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2009.

Amt für Wohnungswesen

Dortmund, August 2010

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

² Für die Bewohnerbefragung wurden 1.800 Personen ab 18 Jahre mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Die Rücklaufquote lag bei rd. 23 %.

2 Kurzfassung

Grunddaten (Stand 31.12.2009)

- Wohngebäude 335
- Wohnungen 2.648
- Bewohner 4.243

	<u>Quartier in %</u>	<u>Gesamtstadt in %</u>
• Struktureller Leerstand	6,7	3,6
• Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2004 - 2009	-4,6	-1,7
• Ausländeranteil	33,4	12,5
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	22,6	16,1
• Arbeitslosenquote	24,0	12,7

Quartiersrelevante Daten

- Überwiegend 4- bis 5-geschossiger Altbaubestand in Blockrandbebauung mit teilweise gründerzeitlichen Fassaden.
- Überwiegend kleine 1- bis 2-Raum-Wohnungen.
- Die Nettokaltmiete beträgt durchschnittlich 4,50 € je m² Wohnfläche monatlich.

Wichtige Ergebnisse aus Bewohnerbefragung und Experteninterviews

- In ihrer Wohnung fühlen sich 83 % der befragten BewohnerInnen wohl.
- Im Quartier fühlen sich nur 66 % der BewohnerInnen wohl.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier: Nähe zur Innenstadt, preisgünstige Wohnung, Nähe zu Freunden und Bekannten.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier: Schlechtes Wohnumfeld, familiäre Gründe, zu kleine Wohnung.
- BewohnerInnen und Experten sind mit der Nahversorgung sehr zufrieden.
- Die Nähe zu Grünanlagen gefällt BewohnerInnen und Experten besonders gut.
- Das Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche ist gut, einzig fehlt lt. Experten die Möglichkeit, angeleitet Sport zu treiben, insbes. Fußball zu spielen.
- Aufgrund der innerstädtischen Lage sind alle Schulformen gut zu erreichen.
- Handlungsbedarfe sehen BewohnerInnen für die Bereiche:
 - o Sauberkeit,
 - o Soziales Umfeld,
 - o Sicherheit.

- Handlungsbedarfe sehen Experten für die Bereiche:
 - o Bewohnerstruktur,
 - o Außenimage,
 - o Alkohol- und Drogenkonsum.

Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Zentrale Lage/Citynähe
- Ruhiges Innenstadtquartier
- Viel Grün in unmittelbarer Nähe
- Multi-Kulti-Quartier
- Gute soziale Infrastruktur – Angebote für:
 - Kinder
 - Menschen mit Migrationshintergrund
- Vernetzte Organisationen
- Viele BewohnerInnen, die sich engagieren wollen
- Hohe Zufriedenheit mit der Wohnung
- Starke Wohnungsunternehmen
- Günstiges Mietniveau
- Potential durch gründerzeitliche Fassaden

Schwächen

- Starker Bevölkerungsrückgang
- Hohe Leerstandsquote im südlichen Bereich
- Gebäudebestand vieler privater EigentümerInnen mit gravierenden Defiziten:
 - Instandhaltungs- und Modernisierungsstau
 - Fehlende energetische Maßnahmen
- Zu wenig Kita-Plätze insbes. für Kinder unter 3 Jahre
- Hohe Arbeitslosigkeit/niedriges Einkommensniveau
- Randgruppen: Alkohol- und Drogenkonsum
- Geringe Identifikation mit dem Wohnviertel
- Angstraum: Blücherpark bei Nacht

Chancen

- Förderprogramme Land/Bund/EU
- Aktionsplan Soziale Stadt
- Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) initiieren
- Quartiersmanagement
- Nordstadtbüro

Risiken

- Einige vernachlässigte Immobilien
- Schlechtes Außenimage

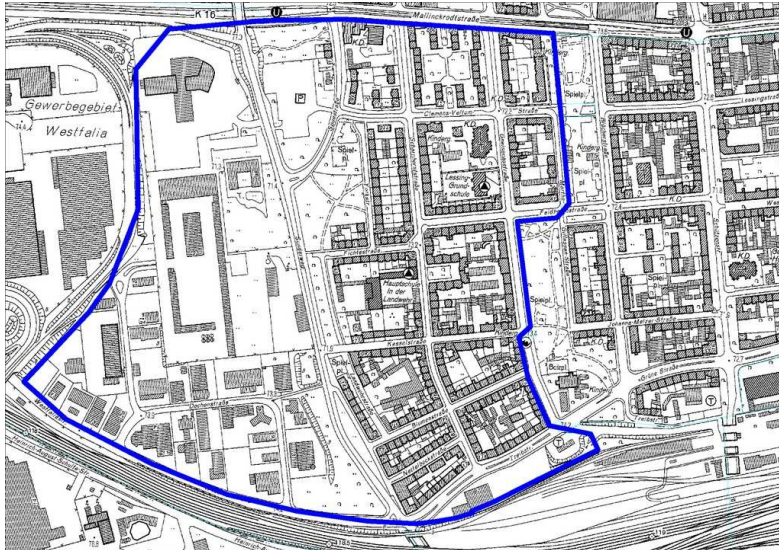
Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Anpassung der Wohnungen an heutige einfache bis mittlere Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Bäder.
- Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an bessere Energieeffizienz-Standards (Verzicht auf Wärmedämmung bei gründerzeitlichen Fassaden).
- Initiierung einer ESG³ im südlichen Bereich
- Bestehende Infrastruktur bei Bedarf einsetzen: Problemgruppen im öffentlichen Raum – Erarbeitung und Umsetzung integrierter Lösungsansätze bezogen auf die Problemgruppen Suchtkranker (Alkohol und Drogen).
- Mehr Integration durch besondere Sprachförderung in Kitas.
- Vorhandene Netzwerke verstärkt nutzen – neue entwickeln (z. B.: Einbindung Halte-Stelle e.V.(soziale Einrichtung), Intensivierung der Zusammenarbeit mit AWO, Künstlerhaus, Hauptschule "In der Landwehr",...).
- Erhöhung der Kinderbetreuungsplätze und Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahre.
- Aktivierung der Sportvereine für Kinder und Jugendliche (insbes. Fußball), Vernetzung mit Kindergärten und Schulen ggf. über Aktionsfonds.
- Imageoffensive für das Quartier Hafen im Rahmen des Stadtbezirksmarketings.
- Identifizierung von Innenhofpotentialen für das Programm der Wirtschaftsförderung Dortmund: Revitalisierung von Gewerbequartieren.

³ Unter einer Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) versteht man den Zusammenschluss von EigentümerInnen benachbarter Immobilien mit dem Ziel, die Verwertungschancen ihrer Immobilie zu verbessern.

3 Analyse des Quartiers „Hafen-Süd“

3.1 Quartiersabgrenzung



Das Untersuchungsgebiet grenzt nördlich an die Mallinckrodtstraße und im Süden direkt an die Bahnlinie. Es handelt sich um den Statistischen Unterbezirk Hafen-Süd (UBZ 042). Westlich befindet sich fast ausschließlich gewerbliche Bebauung. Das Wohngebiet liegt östlich des Sunderweges.

In der Zeit von 1918 bis 1969 entstanden 90 % der Gebäude. Es handelt sich überwiegend um Blockrandbebauung mit teilweise gründerzeitlichen Fassaden. In den Hinterhöfen befinden sich Garagen oder Grünflächen. Nur noch selten gibt es Gewerbeansiedlungen.

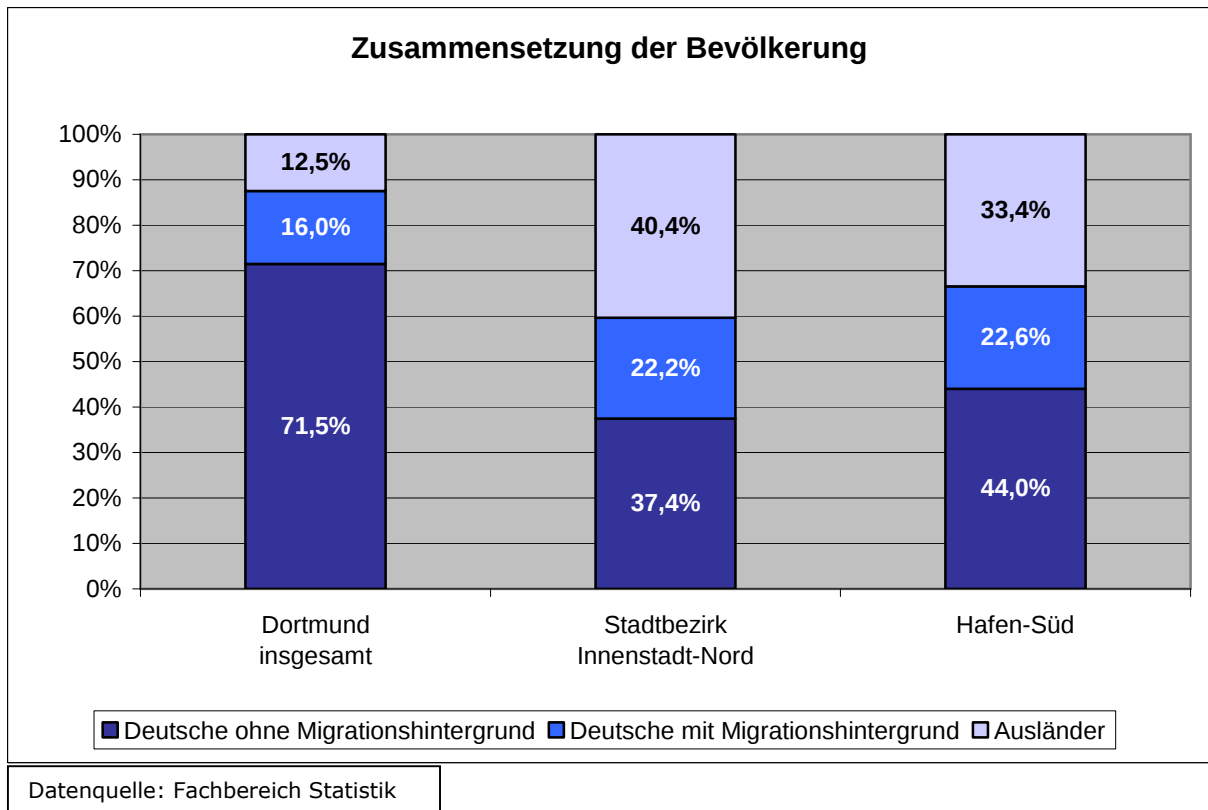
Ein Teil des Mietwohnungsbestandes ist im Eigentum von drei Wohnungsunternehmen (DOGEWO21, Spar- und Bauverein eG, HäusserBau GmbH) und einer Fondsgesellschaft (Valbonne Real Estate). Der größte Teil befindet sich jedoch im Besitz von privaten EinzeleigentümerInnen. Zudem gibt es mehrere Eigentumswohnungsanlagen.

Zum 31.12.2009 lebten im Untersuchungsgebiet 4.243 Menschen.
Das Quartier umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

- Blumenstraße
- Clemens-Veltum-Straße,
- Dechenstraße
- Feldherrnstraße 41-65, 54-66
- Fichtestraße
- Gneisenaustraße (außer Nr. 1)
- Kesselstraße
- Landwehrstraße
- Mallinckrodtstraße 266-278, 280-292, 326
- Martha-Gillesen-Straße 40-42, 46-48
- Nettelbeckstraße
- Scharnhorststraße
- Speestraße
- Sunderweg 1-5, 9-13
- Treibstraße 1-19, 35, 18, 22
- Yorkstraße

3.2 Demografischer Wandel

3.2.1 Hauptwohnbevölkerung



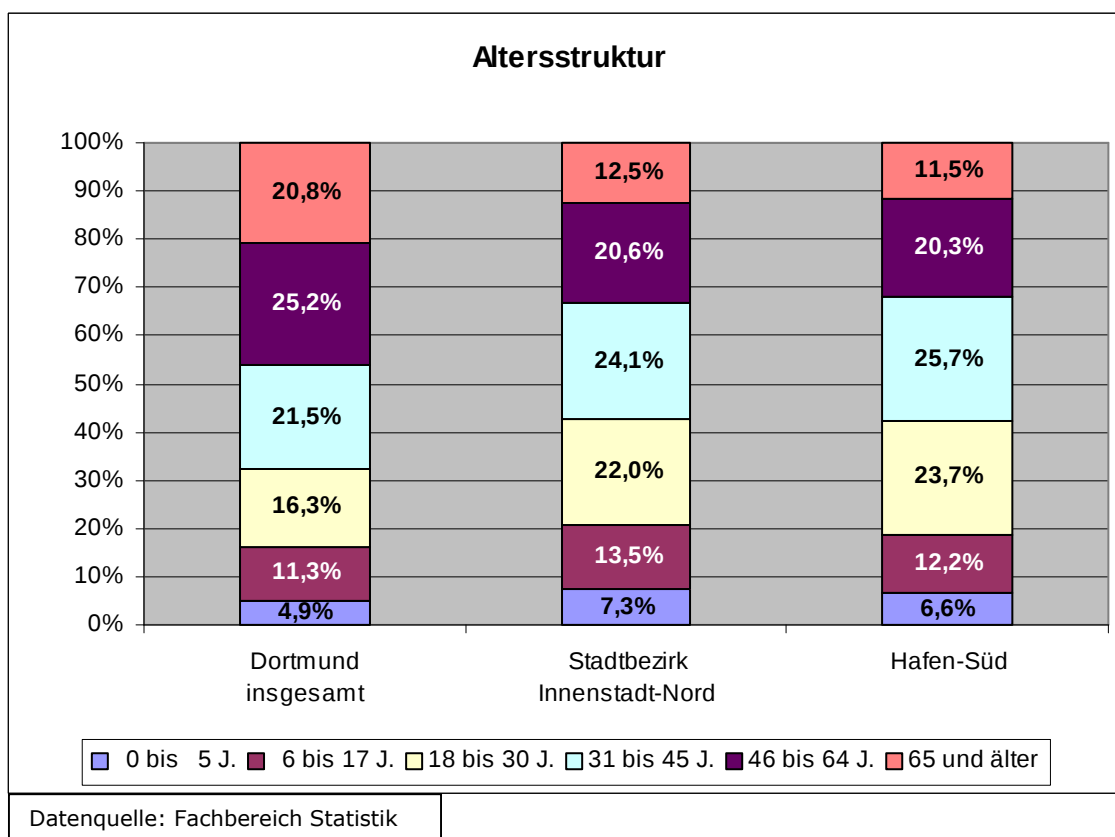
Der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist zwar im Verhältnis zum Stadtbezirk Innenstadt-Nord geringer, aber fast dreimal so hoch wie in der Gesamtstadt. Dies ist durchaus typisch für die Nordstadt. Die größte Gruppe der ausländischen Bevölkerung bilden die türkischen BewohnerInnen.

Expertengespräche und Bewohnerbefragung haben ergeben, dass es selten Konflikte innerhalb der Bewohnerschaft gibt. Vielmehr wurde positiv der Multi-Kulti-Mix hervorgehoben.

Die Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Gegensatz zur Gesamtstadt (-1,7 %) in der Zeit von 2004 bis 2009 um 4,6 % zurückgegangen.

Bei der Bewohnerbefragung geben rd. 31 % an, aus dem Quartier wegziehen zu wollen (Wegzugsgründe s. Kapitel 3.5 und 3.8). Im Vergleich zu bisherigen Bewohnerbefragungen handelt es sich hierbei um einen durchschnittlichen Wert.

3.2.2 Altersstruktur



Das Untersuchungsgebiet weist einen deutlichen Unterschied der Altersstruktur zur Gesamtstadt auf. Es gibt einen hohen Anteil junger Menschen und eher wenig ältere BewohnerInnen.

3.2.3 Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstruktur des Untersuchungsgebietes entspricht weitestgehend der des Stadtbezirks Innenstadt-Nord, unterscheidet sich aber in zwei wesentlichen Punkten von der Gesamtstadt. Zum einen liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte mit rd. 60 % weit über dem Stadtschnitt (45,4 %). Zum anderen ist die Anzahl der Ehepaare ohne Kinder mit rd. 18 % deutlich niedriger im Vergleich zu Dortmund insgesamt (30 %).

3.3 Beschäftigungsdaten

Zum 31.12.2009 liegt die Arbeitslosenquote im Quartier mit 24,0 % fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt mit 12,7 %. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit rd. 32,0 % deutlich unter dem Stadtschnitt von 45,2 %.

3.4 Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Quartier befinden sich 335 Wohngebäude mit insgesamt 2.648 Wohnungen (Stand 31.12.2009). Hiervon unterliegen 275 öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Es handelt sich hier überwiegend um 4- bis 5-geschossige Blockrandbebauung mit teilweise gründerzeitlichen Fassaden.



Quelle: Eigenes Foto

Der bauliche Zustand der Gebäude ist heterogen. Die Bestände der Wohnungsunternehmen wurden Mitte der 90er Jahre bzw. 2005 und 2008 saniert und modernisiert. Die durchgeführte flächendeckende Begehung und Kartierung des Untersuchungsgebietes ergab, dass der Großteil der Fassaden gut bis unauffällig ist. Bei rund 20 % der Häuser ist ein Anstrich notwendig. Bei den bereits modernisierten Häusern fiel auf, dass die Hauseingangstüren sich häufig noch im ursprünglichen Zustand befinden und einen ungepflegten Eindruck hinterlassen.

Zwei Häuser sind jedoch als Schrottimmobilien zu bezeichnen, die sich an exponierter Stelle befinden. Des weiteren befinden sich im Quartier auch mehrere seit geraumer Zeit unbewohnte Gebäude, die äußerlich jedoch noch nicht den Charakter einer Schrottimmobilie aufweisen.

An knapp der Hälfte aller Gebäude befinden sich Graffiti und andere Schmierereien. Dies zieht sich durch das gesamte Quartier.



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Größtenteils handelt es sich um 1- und 2-Raum-Wohnungen. Die derzeitigen BewohnerInnen sind laut Befragung sowohl mit der Wohnfläche als auch mit der Raumzahl zufrieden. Zudem fühlen sich 83 % in ihrer Wohnung wohl, im Vergleich zu anderen Bewohnerbefragungen ein sehr hoher Wert.

Mit dem Zuschnitt der Wohnung sind insgesamt rd. 73 % der befragten BewohnerInnen zufrieden. Bemängelt wurden lediglich die schlechte Raumaufteilung, zu kleine Küchen und zu kleine Bäder.

Barrierefrei zugänglich sind nur 38 Gebäude, aber auch dort endet die Barrierefreiheit bereits hinter der Haustür durch Stufen zur Hochparterre. Im gesamten Wohnungsbestand ist es grundsätzlich unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit eher nicht möglich, Barrierefreiheit nachträglich herzustellen.

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

3.5 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote im Quartier liegt mit 6,7 % erheblich über dem städtischen Durchschnittswert von 3,6 % (31.12.2009).

Die Bestände der Wohnungsunternehmen befinden sich überwiegend im nördlichen Bereich des Quartiers und haben nahezu Vollvermietung.

Auf die offene Frage "Warum stehen Wohnungen leer?" wurden das Alter und der teilweise schlechte Zustand der Gebäude von den Befragten an erster Stelle genannt.

Laut Bewohnerbefragung und Mitteilung der Wohnungsunternehmen beträgt die Nettokaltmiete – je nach Modernisierungsstand – durchschnittlich zwischen 3,80 € und 4,70 € je m² Wohnfläche monatlich. Als Zuzugsgrund wurde von den BewohnerInnen an zweiter Stelle „preisgünstige Miete“ genannt (Platz 1 „Nähe zur Innenstadt“ und Platz 3 „Nähe zu Freunden und Bekannten“).

Laut Bewohnerbefragung wohnen im Durchschnitt mehr als 34 % der Befragten 10 Jahre und länger im Untersuchungsgebiet, ein im Vergleich mit anderen Quartieren sehr geringer Wert. Allerdings ist aufgrund der Bewohnerstruktur im Quartier (junge Haushalte, Studenten und Starterhaushalte) eine geringe Wohndauer als typisch anzusehen.

Das Quartier und die Nordstadt insgesamt haben eine wichtige Funktion für die Gesamtstadt. Sie dienen als Integrationsmotor und sind laut Aussagen der Experten gleichzeitig Auffangbecken und teilweise Sprungbrett für Neubürger. Umso wichtiger ist es hier, die bisher geschaffenen Strukturen weiter zu erhalten und zu verstetigen.

3.6 Soziale Infrastruktur

3.6.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei städtische und ein katholischer Kindergarten sowie eine Elterninitiative. Betreuungsangebote für Kinder unter 3 Jahre bietet derzeit jedoch nur die Elterninitiative. Lt. Meinung der Experten wird dieses Angebot aber nicht von Eltern aus dem unmittelbaren Wohnumfeld genutzt, d. h. die dort betreuten Kinder kommen aus anderen Stadtteilen.

Eine Grundschule und eine Hauptschule befinden sich direkt im Quartier. Die Grundschule ist eine offene, die Hauptschule eine gebundene Ganztagschule. Weiterführende Schulen aller Schulformen sind in der nahegelegenen Innenstadt zu finden.

Außerschulische Angebote gibt es in einem gut organisierten und engagierten städtischen Kinder- und Teenstreff im Blücherpark (KEZZ). Ebenfalls bietet die katholische Gemeinde am Wochenende Angebote für Kinder. Ältere Jugendliche können den ebenfalls im Untersuchungsgebiet liegenden Treff der AWO nutzen. Außerhalb des Quartiers bietet das Dietrich-Keuning-Haus verschiedene Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Die Experten stellten das Angebot für Kinder und Jugendliche als durchaus zufriedenstellend dar, aber sie bedauern, dass es in der unmittelbaren Umgebung keinen Sportverein gibt, der z. B. junge Fußballinteressierte betreut.

3.6.2 Angebote für Familien und Senioren

In den Kirchengemeinden gibt es Angebote für Familien und Senioren. Nach Auskunft der Experten sind diese ausreichend.

In unmittelbarer Nähe des Untersuchungsgebiets befindet sich ein städtisches Seniorenwohnheim.

3.7 Einzelhandel und Verkehr

Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere kleine Einzelhändler, u. a. türkische Gemüsehändler, einen Metzger mit Partyservice, eine Bäckerei. Entlang der Schützenstraße und im West-Center an der Rheinischen Straße findet man ein breitgefächertes Angebot zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die Innenstadt ist neben der guten öffentlichen Verkehrsanbindung auch fußläufig erreichbar.

Mehr als drei Viertel der befragten BewohnerInnen sind mit den Einkaufsmöglichkeiten (sehr) zufrieden. Auch bei der offenen Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wurde die gute Nahversorgung/Infrastruktur an erster Stelle genannt. Diese Einschätzung deckt sich auch mit den Expertenmeinungen.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Mallinckrodtstraße an das Autobahnnetz angeschlossen. Die ÖPNV-Vernetzung und Taktung wird sowohl von den BewohnerInnen als auch von den Experten positiv beurteilt. Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden. Das gesamte Quartier ist eine Tempo-30-Zone. Laut Polizei sind keine Unfallschwerpunkte bekannt.

3.8 Wohnumfeld

Der Blücherpark hat mit seinen vielen Spielmöglichkeiten und den ruhigen Aufenthaltsbereichen eine wichtige Funktion auch über das Untersuchungsgebiet hinaus. Er stellt eine homogene Grünverbindung aus der westlichen Innenstadt durch die dicht bebaute Nordstadt bis zum Fredenbaum dar - insgesamt über drei Kilometer Grün.



Quelle: Eigenes Foto

Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wurde von den BewohnerInnen an zweiter Stelle mit den Naherholungsmöglichkeiten „Nähe zu Grün, zu Grünanlagen, Hafen“ beantwortet. Dies deckt sich mit der Meinung der Experten.

Die Schließung einer im Hafen gelegenen Strandszenekneipe wurde sehr bedauert. Die weitere Gesamtentwicklung des Hafens (Ausbau von Freizeitangeboten) bleibt lt. Experten ebenfalls abzuwarten.

Überregional bekannt sind die beiden im Quartier befindlichen Szenekneipen „subrosa“ und „sissikingkong“. Beide Gastronomiebetriebe wurden von allen Experten positiv hervorgehoben.

Das sich am Sunderweg etablierte „Künstlerhaus Dortmund“ zeigt experimentelle Kunst und ist ebenfalls überregional bekannt. Ziel ist es, ein Nischenprogramm anzubieten. Auf das Quartier hatte es bisher jedoch keine Ausstrahlung, obwohl mit seiner Unterstützung vor ca. acht Jahren das „Nettelbeckstraßenfest“ durchgeführt wurde.

In der Vergangenheit fanden auch im Blücherpark Feste statt. Allerdings hat es seit 2004 keine Neuauflagen mehr gegeben. An der Schützenstraße und im Hafen gibt es nahezu jährlich große Feste für Groß und Klein.

Bei der Quartiersbegehung war aufgefallen, dass kaum Hundekot auf den Gehwegen lag. Dies ist unseres Erachtens auf die gute Frequentierung der Hundeauslauffläche am Sunderweg zurückzuführen. In der Bewohnerbefragung wurde die Frage nach Verbesserungswünschen jedoch am häufigsten mit „mehr Sauberkeit“ beantwortet.

Wie bereits erwähnt, wurde von den BewohnerInnen bei der Frage nach den Wegzugsabsichten u. a. das "Umfeld" als Hauptgrund Nummer eins genannt. Gemeint sind hier die Randgruppen, die sich im Quartier aufhalten und nicht das Wohnumfeld an sich. Hieraus resultiert, dass BewohnerInnen das Quartier und das Umfeld verlassen wollen, wenn die Kinder Schulreife erlangt haben. Dies wurde von den Experten ebenso gesehen.

In der Bewohnerbefragung lag der Wunsch nach mehr Sicherheit und Ordnung auf Platz 3 der Verbesserungen. Aus den Antworten ist ersichtlich, dass das Sicherheitsbedürfnis vor allem in den Abend- und Nachtstunden groß ist.

3.9 Zivilgesellschaft

Es gibt eine Vielzahl von Akteuren, die sich bereits heute im und für das Quartier engagieren. Neben dem Quartiersmanagement und dem Planerladen gibt es in Quartiersnähe eine Vielzahl unterschiedlicher Geschäfte und Gewerbe, die in der Interessengemeinschaft Schützenstraße organisiert sind. Durch deren guten Branchenmix und die Nähe zum Quartier wird eine hohe Attraktivität geschaffen und somit eine positive Ausstrahlung im und um das Viertel verbreitet.

Ebenfalls sehr engagiert sind auch die Rektorin der gebundenen Ganztags Hauptschule, die Leiterin der offenen Ganztagsbetreuung der Grundschule, die Kindergartenleitungen, die Mitarbeiter des KEZZ und ehrenamtliche Helfer.

In der Hauptschule gibt es für die SchülerInnen verschiedene Projekte. In der Jahrgangsstufe 6 werden dort Dinge des täglichen Lebens, wie z. B. Wäsche sortieren, Knöpfe annähen etc. gelehrt und zum Abschluss mit einem sogenannten „Haushaltspass“ belohnt. In der Jahrgangsstufe 9 erfahren sie eine Kompetenzprüfung durch Externe, um danach einen Berufswunsch zu ermitteln. Praktikumsplätze werden organisiert mit dem Ziel, dass die SchülerInnen später die Möglichkeit haben, in den Praktikumsbetrieben einen Ausbildungsplatz zu erhalten.

In der Grund- und Hauptschule gibt es bereits eine intensive Sprachförderung. Aufgrund der Aussage der Experten, dass ein Großteil der Kinder und deren Eltern weder die eigene Muttersprache noch Deutsch beherrschen, zum Teil sogar Analphabeten sind, wäre eine intensivere Sprachförderung bereits im Vorschulalter und auch für die Erwachsenen wünschenswert. Eine dichtere Vernetzung der bereits bestehenden Projekte von Schule, AWO, katholischer Kirche etc. wäre zu begrüßen.

Die Bewohnerbefragung ergab, dass rd. 32 % bereit sind, sich im Quartier zu engagieren. Hier ist ein großes Potential zivilgesellschaftlichen Engagements zu erkennen. Dies ist der mit Abstand höchste Wert aller bisherigen Bewohnerbefragungen. Vorrangig bezieht sich die Bereitschaft zum Engagement auf (soziale) Tätigkeiten für Kinder, Ordnung und Sauberkeit sowie Nachbarschaftshilfe und karitative Seniorenarbeit.

3.10 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 3.4 und 3.8 beschrieben, leben die befragten BewohnerInnen zu rd. 83 % (sehr) gern in ihrer Wohnung. Dies ist im Vergleich mit anderen Bewohnerbefragungen ein sehr hoher Wert. Aus der Bewertung des eigenen Wohnviertels ergibt sich mit rd. 66% ein eher durchschnittlicher Wert. Die Gründe hierfür wurden bereits unter Kapitel 3.8 erläutert.

Das Image wurde von den Experten zunächst aus Sicht der Gesamtstadt beurteilt. Hier schneidet die Nordstadt im Allgemeinen schlecht ab. Von den drei Nordstadtquartieren (Borsigplatz, Nordmarkt, Hafen) wurde dem Quartier Hafen noch der höchste Stellenwert beigemessen. Dort gibt es gewachsene, funktionierende Nachbarschaften, viel Grün und große Entwicklungspotentiale mit dem Hafen.

3.11 Strategische Stadtentwicklungspolitik

Die Instrumente der strategischen Stadtentwicklungspolitik gehen in der Nordstadt und damit auch im Quartier 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 verschiedensten Einzelprojekten auch aus EU-Mitteln kofinanziert, sowie das ESF-Bundesprogramm BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier).

Ein informelles Instrument zur EigentümerInnenaktivierung ist die Einrichtung eines ESG⁴ als Pilotprojekt im Hafen-Süd, von dem auch die BewohnerInnen langfristig profitieren könnten.

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. Als ein Beispiel wird das Quartiersmanagement genannt, das bisher einen wichtigen Beitrag für die Zukunft der Nordstadt geleistet hat.

⁴ Unter einer Eigentümerstandortgemeinschaft (ESG) versteht man den Zusammenschluss von EigentümerInnen benachbarter Immobilien, mit dem Ziel die Verwertungschancen ihrer Immobilie zu verbessern.

4 Matrix der Stärken/Schwächen, Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Zentrale Lage/Citynähe
- Ruhiges Innenstadtquartier
- Viel Grün in unmittelbarer Nähe
- Multi-Kulti-Quartier
- Gute soziale Infrastruktur – Angebote für:
 - Kinder
 - Menschen mit Migrationshintergrund
- Vernetzte Organisationen
- Viele BewohnerInnen, die sich engagieren wollen
- Hohe Zufriedenheit mit der Wohnung
- Starke Wohnungsunternehmen
- Günstiges Mietniveau
- Potential durch gründerzeitliche Fassaden

Schwächen

- Starker Bevölkerungsrückgang
- Hohe Leerstandsquote im südlichen Bereich
- Gebäudebestand vieler privater EigentümerInnen mit gravierenden Defiziten:
 - Instandhaltungs- und Modernisierungstau
 - Fehlende energetische Maßnahmen
- Zu wenig Kita-Plätze insbes. für Kinder unter 3 Jahre
- Hohe Arbeitslosigkeit/niedriges Einkommensniveau
- Randgruppen: Alkohol- und Drogenkonsum
- Geringe Identifikation mit dem Wohnviertel
- Angstraum: Blücherpark bei Nacht

Chancen

- Förderprogramme Land/Bund/EU
- Aktionsplan Soziale Stadt
- ESG initiieren
- Quartiersmanagement
- Nordstadtbüro

Risiken

- Einige vernachlässigte Immobilien
- Schlechtes Außenimage

5 Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden auf Grundlage der „Stärken/Schwächen – Chancen/Risiken - Matrix“ entwickelt. Sie sollen für die im Untersuchungsgebiet tätigen Akteure als Grundlage zur Vorbereitung von strategischen und zielgerichteten Entscheidungen dienen, damit die Lebens- und Wohnsituation der BewohnerInnen verbessert werden kann.

5.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Anpassung der Wohnungen nach heutigen einfachen bis mittleren Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Bäder.
- Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an bessere Energieeffizienz-Standards (Verzicht auf Wärmedämmung bei gründerzeitlichen Fassaden).
- Weitgehend Verzicht auf grundsätzliche Eingriffe in die Gebäudestrukturen, dies bedeutet: I. d. R. keine durchgängige barrierefreie Umgestaltung, nur in Einzelfällen Wohnungszusammenlegungen.
- Insbesondere optische Aufwertung der Fassaden (Farbkonzept, Hauseingänge, Gegensprechanlagen, Instandsetzung/ Erneuerung der Briefkästenanlagen) mit Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung im Rahmen der Förderung durch EU-Ziel 2 bzw. Landesmittel.
- Initiierung eines ESG im südlichen Bereich.
- Angebot von Seminaren für EigentümerInnen zum Thema "Modernisierung/ Bewirtschaftung" über das Projekt „ EU Ziel 2 Soziale Stadt NRW Dortmund – Nordstadt: Aktivierung von ImmobilieneigentümerInnen".



Quelle: Eigenes Foto

5.2 Wohnumfeld

- Im gesamten Quartier mehr Polizeipräsenz insbesondere in den Abend- und Nachtstunden sowie mehr Ordnungspartnerschaften (Polizei und Ordnungsamt).
- Bestehende Infrastruktur bei Bedarf einsetzen: Problemgruppen im öffentlichen Raum – Erarbeitung und Umsetzung integrierter Lösungsansätze bezogen auf die Problemgruppen Suchtkranker (Alkohol und Drogen) ggf. durch Finanzierung durch das Projekt „EU Ziel 2 Soziale Stadt NRW Dortmund Nordstadt“.
- Flyer „Wohnlicher in der Nordstadt“ verbreiten.
- Baumscheibenpatenschaften, Unkrautbeseitigung vor der „eigenen Tür“, „Werkzeugpool“ aus Aktionsraumfond (gilt nur für PrivateigentümerInnen).

5.3 Zivilgesellschaft

- Angebote zum Kennenlernen der verschiedenen Kulturen durch z. B. Themenveranstaltungen und interkulturelle Treffpunkte (Wiederauflage des Blücherparkfestes, Kleinere Hoffeste in Eigenorganisation ...).
- Mehr Integration durch besondere Sprachförderung in Kitas.
- Vorhandene Netzwerke verstärkt nutzen – neue entwickeln (z. B.: Einbindung Halte-Stelle e.V. (soziale Einrichtung), Intensivierung der Zusammenarbeit mit AWO, Künstlerhaus, Hauptschule "In der Landwehr",...).
- Freiwilligenbörse (Nachbarschaftshelfer) für das Viertel.

5.4 Soziale Infrastruktur

- Erhöhung der Kinderbetreuungsplätze und Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahre.
- Aktivierung der Sportvereine für Kinder und Jugendliche (insbes. Fußball), Vernetzung mit Kindergärten und Schulen ggf. über Aktionsfonds.
- Grundsätzlich sollte die Aktionsraumbeauftragte über alle Aktivitäten rund um den Aktionsraum informiert werden.

5.5 Image

- Positive Entwicklungen im Quartier regelmäßig über die Presse kommunizieren.
- Imageoffensive für das Quartier Hafen im Rahmen des Stadtbezirksmarketings.
- Flyer mit den besonderen Vorzügen des Wohnstandortes „Hafen“ entwickeln.

5.6 Einzelhandel/Gewerbe

- Identifizierung von Innenhofpotentialen für das Programm der Wirtschaftsförderung Dortmund: Revitalisierung von Gewerbequartieren.
- Künstlerische Akzente setzen als Zwischennutzung in leeren Ladenlokalen (lokale Künstler), ggf. Netzwerk Kulturmeile e.V. und Künstlerhaus und über das Projekt Aktionsplan Soziale Stadt „Perspektivenwechsel – Hochschulen vor Ort“.

6 Zielgruppe – zukünftige MieterInnen im Quartier

Das Quartier Hafen-Süd charakterisiert sich durch eine zentrale Lage (auch zur TU/FH Dortmund und Uni/FH Bochum), kleine Wohnungen (sehr viele Einraumwohnungen), überwiegend fehlende Barrierefreiheit und günstige Mieten.

Tiefe Eingriffe in Bebauungs- und Wohnungsgrößenstrukturen wären unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten (Amortisierung über höhere Mieten) und unter Berücksichtigung der überwiegend einkommensschwachen Bewohnerschaft nicht durchführbar.

Ziel sollte es deshalb sein, einkommensschwächere Haushalte – bestehend aus i. d. R. ein bis zwei Personen sowie Starter-, Studenten- und Aufsteigerhaushalte – bei zukünftigen Neuvermietungen zu gewinnen. Ergänzend sollten deutsche und ausländische Single- und Partnerhaushalte im mittleren Einkommensspektrum das Quartier bewohnen, um eine soziale Stabilisierung des Quartiers sicherzustellen.

Die gerade beschriebenen Zielgruppen stellen bereits jetzt einen wesentlichen Anteil der Bewohnerschaft dar.

7 Schlussbemerkung

Die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes werden mit den beteiligten Akteuren und weiteren involvierten Fachbereichen der Stadt Dortmund kommuniziert.

Ziele sind die Erörterung und der Anschub umsetzungsfähiger Maßnahmen.