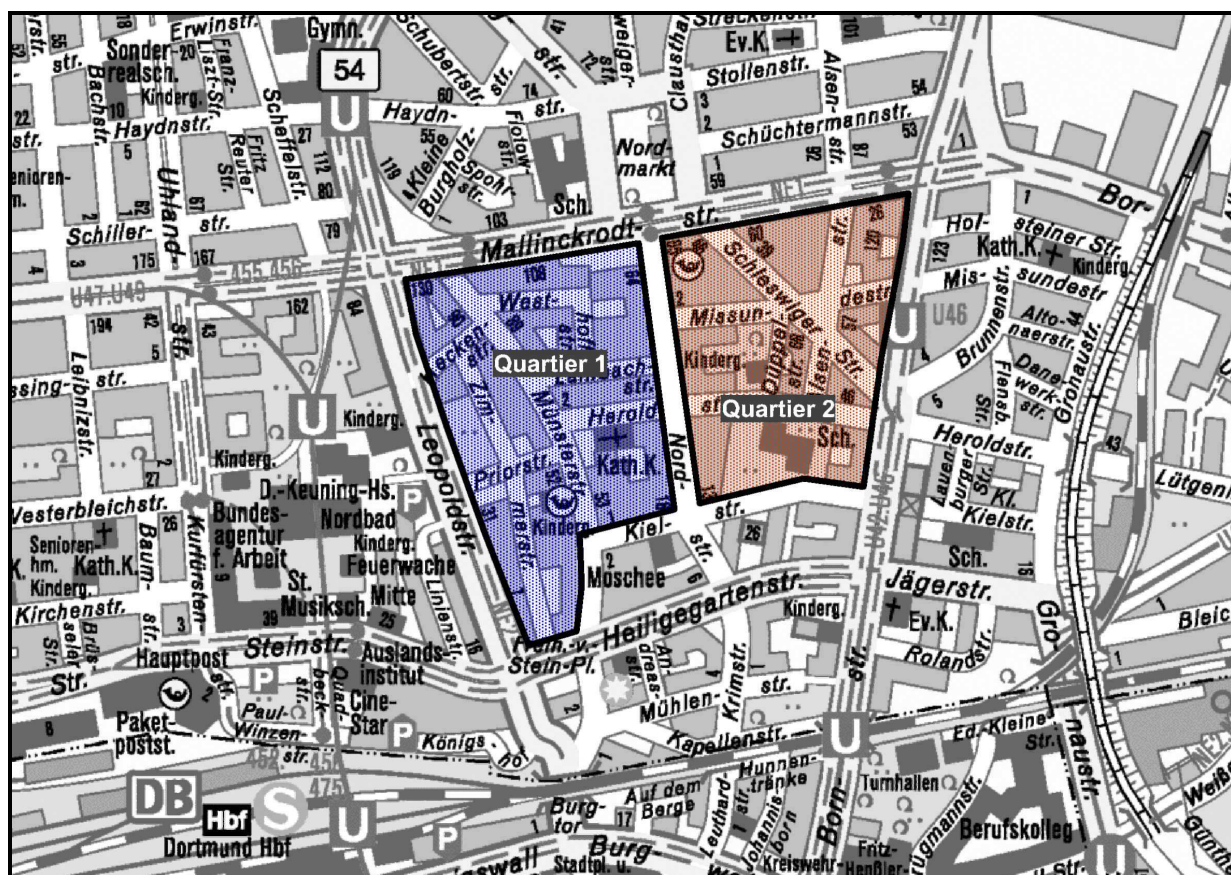


# Kurz- und Abschlussbericht

## Kleinräumige Quartiersanalyse „Münsterstraßen- und Schleswiger Viertel“



# Inhaltsverzeichnis

|          |                                                               |           |
|----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Einleitung .....</b>                                       | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>Quartiersabgrenzung .....</b>                              | <b>4</b>  |
| <b>3</b> | <b>Kurzfassung .....</b>                                      | <b>5</b>  |
| <b>4</b> | <b>Analyse des Quartiers</b>                                  |           |
|          | <b>„Münsterstraßen- und Schleswiger Viertel“ .....</b>        | <b>9</b>  |
| 4.1      | Demografischer Wandel .....                                   | 9         |
| 4.2      | Beschäftigungsdaten .....                                     | 11        |
| 4.3      | Gebäude- und Wohnungsbestand .....                            | 11        |
| 4.4      | Vermietungssituation und Mietpreise .....                     | 14        |
| 4.5      | Soziale Infrastruktur .....                                   | 15        |
| 4.6      | Einzelhandel/Gewerbe/Dienstleistungen .....                   | 17        |
| 4.7      | Verkehr .....                                                 | 18        |
| 4.8      | Wohnumfeld .....                                              | 19        |
| 4.9      | Zivilgesellschaft und Nachbarschaft .....                     | 23        |
| 4.10     | Image .....                                                   | 24        |
| 4.11     | Strategische Stadtentwicklung .....                           | 24        |
| <b>5</b> | <b>Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken .....</b> | <b>25</b> |
| <b>6</b> | <b>Handlungsoptionen und Handlungsfelder .....</b>            | <b>26</b> |
| 6.1      | Wohnungsbestand/Wohnen .....                                  | 26        |
| 6.2      | Wohnumfeld .....                                              | 26        |
| 6.3      | Zivilgesellschaft .....                                       | 27        |
| 6.4      | Soziale Infrastruktur .....                                   | 27        |
| 6.5      | Image .....                                                   | 28        |
| 6.6      | Einzelhandel/Gewerbe .....                                    | 28        |
| 6.7      | Strategische Stadtentwicklung .....                           | 28        |
| <b>7</b> | <b>Schlussbemerkung .....</b>                                 | <b>28</b> |

# 1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnungswesen hat Mitte 2012 damit begonnen, eine kleinräumige Quartiersanalyse im Quartier Münsterstraßen- und Schleswiger Viertel durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich südlich der Mallinckrodtstraße und untergliedert sich in zwei Bereiche. Beide Quartiere liegen im Statistischen Unterbezirk „Nordmarkt-Süd“ (UBZ 051) im Stadtbezirk Innenstadt-Nord und zählen zu einem der 13 im Rahmen des Aktionsplanes „Soziale Stadt Dortmund“ ermittelten Aktionsräume.

Zudem befindet sich der gesamte Bereich im „Programm Soziale Stadt, Dortmund-Nordstadt“ und profitiert von diversen Förderungen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union.

Als typische Quartiere der Dortmunder Nordstadt weisen die beiden Untersuchungsgebiete viele Gemeinsamkeiten auf, gleichwohl unterscheiden sie sich zum Teil erheblich. Im folgenden Bericht beziehen sich grundsätzlich alle Aussagen auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Sind Unterschiede zwischen den Bereichen festgestellt worden, werden diese differenziert dargestellt.

Auf den folgenden 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, ExpertInneninterviews<sup>1</sup> und eine vom Fachbereich Statistik durchgeführte BewohnerInnenbefragung<sup>2</sup>.

Das Ergebnis der Untersuchung geht weit über eine reine Problemanalyse hinaus. So werden insbesondere Stärken und Entwicklungspotenziale innerhalb der Wohnquartiere aufgezeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen dargestellt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, die Wohnquartiere zukunftsfähig zu gestalten.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2011.

Amt für Wohnungswesen

Dortmund, im November 2012

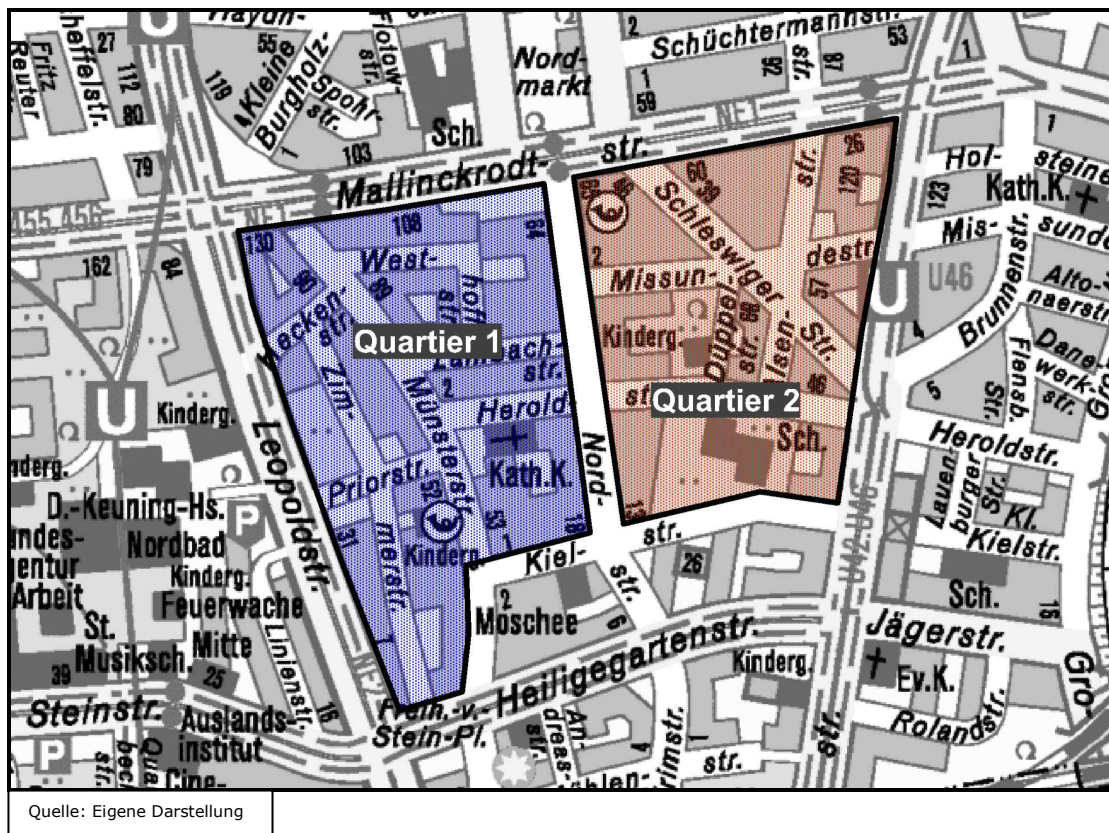
---

<sup>1</sup> Für die aktuelle Analyse wurden ExpertInnen aus den Bereichen Verwaltung, Polizei, Jugend und Soziales, Schule, Kirche, Markt und lokale Akteure interviewt.

<sup>2</sup> Für die BewohnerInnenbefragung wurden in den zwei Quartieren insgesamt 2.668 Personen ab 18 Jahre mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Die Rücklaufquoten lagen bei 20,0 % in Quartier 1 und 20,9 % in Quartier 2.

## 2 Quartiersabgrenzung

### Quartiersplan



Das Münsterstraßenviertel (Quartier 1) umfasst 201 Wohngebäude mit 1.602 Wohnungen. Von diesen befinden sich 10 % im Eigentum der LEG und 3 % im Eigentum der DOGEWO21. Rund 87 % sind weitgehend in Privatbesitz. Aktuell unterliegen 347 Wohnungen (22 %) öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier 1:

- Heckenstraße
- Heroldstraße 13-15, 2-18
- Kielstraße 1-17
- Lambachstraße
- Leopoldstraße 1-65
- Mallinckrodtstraße 70-130
- Münsterstraße 45-99, 18-92
- Nordstraße 18-64
- Priorstraße
- Steinstraße 7-9
- Westhoffstraße
- Zimmerstraße

Das Schleswiger Viertel (Quartier 2) umfasst 154 Wohngebäude mit 1.241 Wohnungen. Hier beträgt der Anteil der im Eigentum der LEG befindlichen Wohnung lediglich gut 2 %, rund 98 % sind weitgehend in Privatbesitz. Nur 109 Wohnungen (9 %) unterliegen noch öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier 2:

- Alsenstraße 49-81, 58-88
- Bornstraße 72-124
- Düppelstraße
- Heroldstraße 23-35, 20-52
- Kielstraße 21-41
- Mallinckrodtstraße 26-66
- Missundestraße 1-35, 2-42
- Nordstraße 13-65
- Schleswiger Straße

### 3 Kurzfassung

#### Grunddaten (Stand 31.12.2011)

|                 | Quartier 1 | Quartier 2 |
|-----------------|------------|------------|
| • Wohngebäude   | 201        | 154        |
| • Wohnungen     | 1.602      | 1.241      |
| • BewohnerInnen | 2.756      | 1.976      |

|                                                          | Quartier 1<br>in %   | Quartier 2<br>in % | Gesamtstadt<br>in % |
|----------------------------------------------------------|----------------------|--------------------|---------------------|
| • Struktureller Leerstand                                | 4,6                  | 6,7                | 2,5                 |
| • Entwicklung der Bevölkerung<br>im Zeitraum 2006 - 2011 | -2,9                 | -11,5              | -1,2                |
| • Ausländeranteil                                        | 43,8                 | 50,6               | 12,8                |
| • Anteil Deutscher mit<br>Migrationshintergrund          | 25,7                 | 18,5               | 16,5                |
| • Arbeitslosenquote <sup>3</sup>                         | 23,8<br>(im UBZ 051) |                    | 12,3                |

#### Quartiersrelevante Daten

##### Quartier 1

- Überwiegend 4- und 5-geschossiger Gebäudebestand, teilweise mit Schmuck- und gründerzeitlichen Fassaden. Rund 60 % der Gebäude entstanden zwischen 1949 und 1969, knapp 10 % nach 1990.
- Guter Wohnungsmix, günstiges Mietniveau.
- Über eine Wärmedämmung verfügen 15 % der Objekte.
- Rund 41 % der Gebäude befinden sich in einem guten äußeren Zustand, bei etwa einem Viertel wäre zumindest ein Anstrich notwendig. Die Bestände der Wohnungsunternehmen befinden sich überwiegend in einem guten Zustand.

##### Quartier 2

- Überwiegend 4- und 5-geschossiger alter Gebäudebestand aus der Zeit zwischen 1949 und 1969. 30 % Schmuck- oder gründerzeitliche Fassaden. Nach 1990 wurden keine neuen Gebäude gebaut.
- Guter Wohnungsmix, günstiges Mietniveau.
- 12 % der Gebäude verfügen über eine Wärmedämmung.
- Nur rund 22 % der Gebäude befinden sich in einem guten äußeren Zustand, die Mehrzahl ist unauffällig. Bei etwa einem Viertel wäre zumindest ein Anstrich notwendig, einige sind sanierungsbedürftig, drei Objekte sind bauordnungsrechtlich gesichert.

<sup>3</sup> Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

## Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung

### Quartier 1

- **Geringe Wohnzufriedenheit, sehr hohe Wegzugsabsicht:**
  - o 66 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
  - o 45 % leben gern im Quartier.
  - o 46 % planen in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:  
Citynähe, gute Verkehrsanbindung, preiswerte Wohnung.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:  
Schlechte Wohngegend, hohe Kriminalität, Lärm, Zuzug von Armutszuwanderinnen und -zuwanderern aus Südosteuropa.
- Die guten Einkaufsmöglichkeiten, die citynahe Lage und die gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung werden am meisten geschätzt.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - o Allgemein mehr Sicherheit, mehr Polizeipräsenz, mehr Kontrollen.
  - o Mehr Sauberkeit.
  - o Weniger Drogenkonsum und -handel im öffentlichen Raum.
  - o Weniger Zuzug von Armutszuwanderinnen und -zuwanderern aus Südosteuropa.
  - o Weniger Lärm.
- 33 % der Befragten sind bereit, sich im Quartier zu engagieren; 54 Personen haben ihre Kontaktdaten übermittelt.

### Quartier 2

- **Sehr geringe Wohnzufriedenheit, sehr hohe Wegzugsabsicht:**
  - o 63 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
  - o 36 % leben gern im Quartier.
  - o 45 % planen in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:  
Citynähe, preiswerte Wohnung, gute Verkehrsanbindung.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:  
Schlechte Wohngegend, Zuzug von Armutszuwanderinnen und -zuwanderern aus Südosteuropa, hohe Kriminalität, Drogen.
- Die citynahe Lage, die guten Einkaufsmöglichkeiten und die gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung werden am meisten geschätzt.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - o Allgemein mehr Sicherheit, mehr Polizeipräsenz, mehr Kontrollen.
  - o Mehr Sauberkeit.
  - o Weniger Drogenkonsum und -handel im öffentlichen Raum.
  - o Weniger Zuzug von Armutszuwanderinnen und -zuwanderern aus Südosteuropa.
  - o Weniger Prostitution.
- 33 % der Befragten sind bereit, sich im Quartier zu engagieren; 36 Personen haben ihre Kontaktdaten übermittelt.

## Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Citynähe
- Gute Einkaufsmöglichkeiten
- Gute soziale Infrastruktur
- Guter Wohnungsmix
- Günstiges Mietniveau
- Städtebauliches Potenzial durch gründerzeitliche Fassaden
- Sehr hohe Bereitschaft der BewohnerInnen zum Engagement in den Quartieren
- Gewachsene Vernetzungsstrukturen lokaler Akteure
- Quartiersmanagement
- Gute medizinische Versorgung
- Kultur- u. Freizeitangebote
- Gutes gastronomisches Angebot in Quartier 1

### Schwächen

- Gebäudebestand privater EigentümerInnen teilweise sanierungsbedürftig
- Negatives Erscheinungsbild durch massive Graffiti-Schmierereien
- Hohe Leerstandsquote
- Erheblicher Bevölkerungsrückgang in Quartier 2
- Sehr geringe Wohnzufriedenheit
- Hohe Wegzugsabsicht
- Zu wenig Kita-Plätze für Kinder unter 3 Jahren
- Hohe Arbeitslosigkeit/niedriges Einkommensniveau
- Hauptverkehrsstraßen belasten durch Lärm
- Fehlnutzung von Ladenlokalen
- Angsträume
- Vereinnahmungen durch Randgruppen (Alkohol, Drogen)
- Offensichtlicher Drogenhandel und -konsum sowie Prostitution
- Erhebliche Defizite bei der Sauberkeit, zum Teil Vermüllung
- Fehlende Integration von Armutszuwanderinnen und -zuwanderern aus Südosteuropa

### Chancen

- Förderprogramm Soziale Stadt, Dortmund-Nordstadt
- Aktionsplan Soziale Stadt Dortmund, personelle Erweiterung Quartiersmanagement „Schleswiger Viertel“
- Beratungsnetzwerk „IdEE-Nordstadt“ (Innovation durch Einzel-Eigentümer)
- Projekt „Profilierung spezifischer Gewerbequartiere“
- Modernisierung von Immobilien wirtschaftlich darstellbar

### Risiken

- Gewerbliche Leerstände
- Negatives Image, insbesondere in Quartier 2
- Ansprache und Aktivierung der BewohnerInnen sind wegen der Vielfalt der Kulturen schwierig

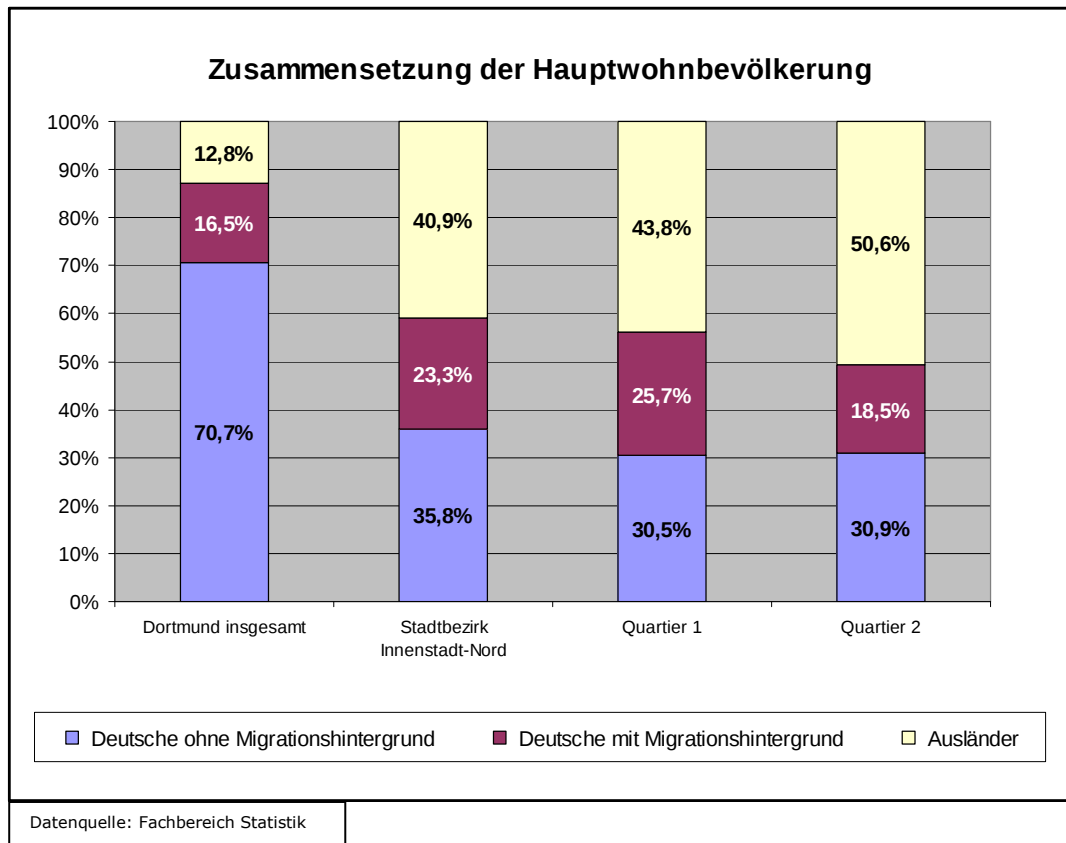
## Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Intensive Nutzung der neu geschaffenen Beratungsangebote des Netzwerkes IdEE Nordstadt für private ImmobilieneigentümerInnen (z. B. zum Thema "Modernisierung/Bewirtschaftung").
- Optische Aufwertung, insbesondere der Gründerzeit- und Schmuckfassaden (Farbkonzept, Hauseingänge und Treppenhäuser) beispielsweise mit dem Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprojekt (Landesmittel).
- Verstärkte Nutzung des Projektes Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung, auch durch aufsuchende Beratung. Prüfung der Fördermöglichkeiten zur Beseitigung von und Vorbeugung vor illegalen Graffiti.
- Konzepte zur In-Wert-Setzung von Problemimmobilien entwickeln (ggf. Verzahnung mit sozialen Beschäftigungsprogrammen).
- Umgestaltung des ehemaligen Spielplatzes Heroldstraße/Alsenstraße zu einem Interkulturellen Garten.
- Verbesserung der Müllsituation an Recycling-Standorten.
- Projekte im Zusammenhang mit der Armutszuwanderung aus Südosteuropa entwickeln.
- Sehr kleinteilige Veranstaltungen mit niederschwelligen Angeboten initiieren (z. B. Mietertreffen, Spielplatzaktionen).
- Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements für konkrete Vorhaben.
- Projekt des Netzwerkes INFamilie („Kein Kind zurücklassen“) aus dem Brunnenstraßenviertel auf Quartier 2 übertragen.
- Vertrauensbildende Maßnahmen der Polizei durch offene persönliche Ansprache, z. B. in Elterncafés und Seniorentreffs.
- Ansiedlung von wertigen Gewerbebetrieben.

## 4 Analyse des Quartiers „Münsterstraßen- und Schleswiger Viertel“

### 4.1 Demografischer Wandel

#### 4.1.1 Hauptwohnbevölkerung

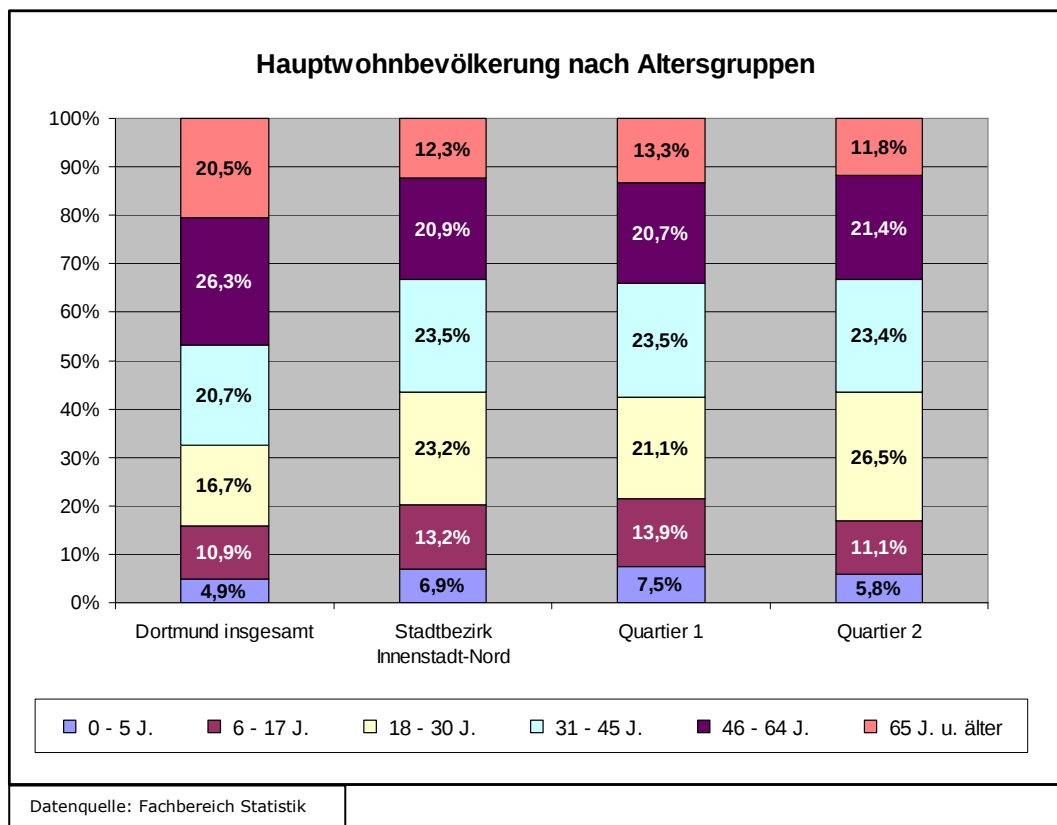


Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung in den Untersuchungsgebieten unterscheidet sich sowohl im Vergleich zum Stadtbezirk Innenstadt-Nord als auch zur Gesamtstadt. Der Anteil der Menschen mit Migrationshintergrund liegt jeweils um rund 5 Prozentpunkte über dem Wert des Stadtbezirks. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist ihr Anteil mehr als doppelt so hoch.

Die mit deutlichem Abstand größte Gruppe der ausländischen Bevölkerung bilden in beiden Bereichen die türkischen BewohnerInnen. In Quartier 1 folgen anteilmäßig polnische und marokkanische BewohnerInnen, in Quartier 2 sind es bulgarische und mazedonische.

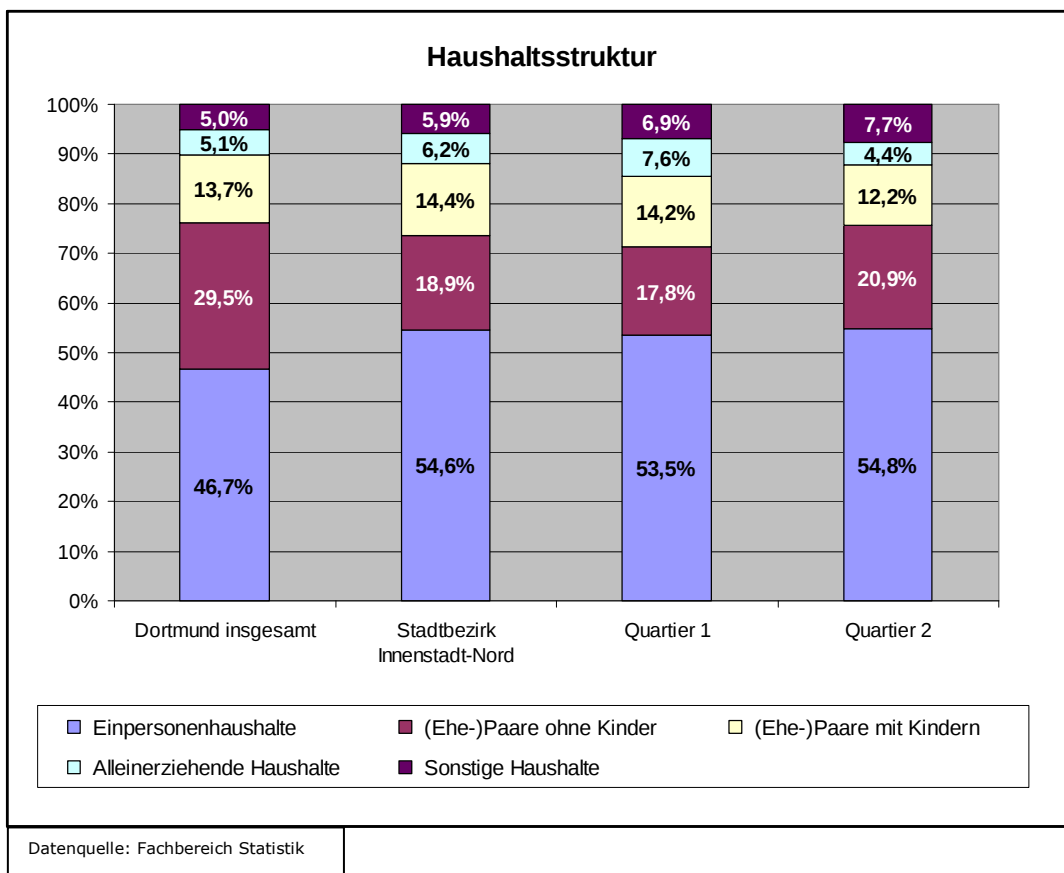
Die Hauptwohnbevölkerung hat sich in den Untersuchungsgebieten in der Zeit von 2006 bis 2011 im Vergleich zur Gesamtstadt und zum Stadtbezirk Innenstadt-Nord differenziert entwickelt. Während in Dortmund und im Stadtbezirk insgesamt jeweils ein Rückgang um 1,2 % zu verzeichnen war, lag der Bevölkerungsverlust in Quartier 1 bei 2,9 % und in Quartier 2 sogar bei 11,5 %. Die besonders negative Bevölkerungsentwicklung in Quartier 2 betrifft deutsche und ausländische BewohnerInnen im Verhältnis gleichermaßen.

### 4.1.2 Altersstruktur



Die Untersuchungsgebiete weisen gegenüber der Gesamtstadt deutliche, nordstadt-typische Unterschiede in der Altersstruktur auf. Dabei ist im Vergleich zum Stadtbezirk Innenstadt-Nord der Anteil der 18- bis 30-Jährigen in Quartier 2 nochmals höher, während der Anteil der Minderjährigen und Personen ab 65 Jahren geringer ist.

### 4.1.3 Haushaltsstruktur



Die Haushaltsstruktur in den zwei Untersuchungsgebieten unterscheidet sich deutlich von der der Gesamtstadt und ist weitgehend typisch für Quartiere der Nordstadt. So ist der Anteil an Einpersonenhaushalten jeweils erheblich höher und der Anteil der (Ehe-)Paare ohne Kinder vergleichsweise niedriger. Untypisch ist, dass der Anteil der (Ehe-)Paare mit Kindern und Alleinerziehenden in Quartier 2 noch unterhalb der gesamtstädtischen Werte liegt.

## 4.2 Beschäftigungsdaten

Die Arbeitslosenquote liegt im UBZ 051 mit 23,8 % deutlich über dem Wert der Gesamtstadt mit 12,3 %, allerdings unterhalb der Quote für den Stadtbezirk (27,1 %).

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Stand 30.09.2011) liegt mit 29,5 % ebenfalls erheblich unter dem städtischen Durchschnitt von 47,2 %. Die Quote für den Bereich Innenstadt-Nord beträgt 32,2 %. Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

## 4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

Beide Untersuchungsgebiete sind durch überwiegend 4- oder 5-geschossige Blockrandbebauung gekennzeichnet. Quartier 1 wird darüber hinaus durch die Münsterstraße als Einkaufsmeile geprägt.

Im Münsterstraßenviertel wurde der größte Teil der Gebäude (60 %) in der Zeit zwischen 1949 und 1969 erbaut, 23 % stammen aus den Jahren vor 1949 und 10 %

wurden nach 1990 errichtet. 26 Gebäude (13 %) haben Gründerzeit- oder Schmuckfassaden. Mehr als die Hälfte davon befindet sich in einem guten äußeren Zustand.

Von den Wohngebäuden im Schleswiger Viertel wurden ebenfalls die meisten (59 %) in der Zeit zwischen 1949 und 1969 erbaut. Mit 38 % stammen aber deutlich mehr Objekte aus den Jahren vor 1949. Hier haben 46 Gebäude (30 %) Gründerzeit- oder Schmuckfassaden. Allerdings befinden sich davon nur fünf Fassaden in einem guten Zustand, die Mehrzahl ist unauffällig, zwei sind sanierungsbedürftig.



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Im Rahmen der Kartierung des Untersuchungsgebietes wurden 41 % der Fassaden in Quartier 1 insgesamt als „gut“ eingestuft. In Quartier 2 waren es lediglich 22 %. Auch wenn es in beiden Bereichen eine große Zahl an „unauffällig“ eingestuften Fassaden gibt, wurde doch deutlich, dass ein Anstrich zu einer erheblichen Aufwertung führen würde.

In diesem Zusammenhang spielt der außerordentlich hohe Prozentsatz an Gebäuden mit Schmierereien eine besondere Rolle. Etwa jedes zweite Haus ist zum Teil massiv betroffen. So wurden insgesamt auch 90 großflächige ( $> \text{ca. } 1 \text{ m}^2$ ) illegale Graffiti vorgefunden, die zu einem sehr negativen Gesamteindruck beitragen.

Zur Verbesserung dieser Situation könnte nach Einschätzung der ExpertInnen das Projekt Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung genutzt werden. Bislang ist diese in der Nordstadt seit vielen Jahren sehr erfolgreich angebotene Förderung allerdings von den EigentümerInnen im Untersuchungsgebiet kaum in Anspruch genommen worden. Um hier Handlungsmöglichkeiten zu erweitern, halten es einige ExpertInnen für zweckmäßig, die Mittel auch für Maßnahmen zur Beseitigung von vorhandenen und zur Vorbeugung vor neuen Schmierereien einzusetzen. Damit könnte man EigentümerInnen eher zu Investitionen motivieren, wenn statt der gesamten Fassade beispielsweise nur der Erdgeschossbereich gestrichen werden müsste. Ihr eigener finanzieller Aufwand fiel dann geringer aus. Die Umsetzungsmöglichkeiten werden derzeit geprüft.

In beiden Quartieren liegt der Anteil der wärmegeämmten Gebäude bislang unter 15 %. Demnach ergibt sich für Objekte ohne Gründerzeit- oder Schmuckfassaden ein

Potenzial zur energetischen Modernisierung. Die Fenster wurden bei fast allen älteren Gebäuden bereits ausgetauscht, nur noch vereinzelt sind alte Holz- oder Alu-Fenster vorzufinden.

Rund ein Drittel der Wohnhäuser in Quartier 1 sind barrierefrei zugänglich. Allerdings endet der barrierefreie Zugang hinter der Hauseingangstür, da bereits zu den Erdgeschosswohnungen Treppenstufen zu überwinden sind. Das gilt auch für die neueren Wohngebäude, da die teilweise vorhandenen Aufzüge ebenfalls nicht ebenerdig zu erreichen sind. In Quartier 2 sind weniger als 10 % der Häuser barrierefrei zugänglich. Auch hier endet der barrierefreie Zugang hinter der Hauseingangstür. In diesem Wohnungsbestand dürfte es aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten derzeit ausgeschlossen sein, nachträglich Barrierefreiheit herzustellen.

Die vorhandenen Innenhöfe waren bei der Kartierung nur teilweise zugänglich bzw. einsehbar. Diese befanden sich zwar größtenteils in einem ordentlichen Zustand, allerdings waren auch 17 % ungepflegt und 12 % vermüllt.

Im Rahmen der BewohnerInnenbefragung gaben rund 70 % der Befragten an, einen Zugang zum Innenhof zu haben. Mit deren Gestaltung waren mehr als zwei Drittel unzufrieden. Rund 30 % der BewohnerInnen aus Quartier 1 und 24 % aus Quartier 2 gaben an, dass ihr Innenhof vermüllt sei. Die Innenhöfe werden nur selten zur Erholung oder zum Spielen, sondern eher als Parkfläche genutzt.

Sowohl in Quartier 1 als auch in Quartier 2 gibt es einige, teilweise bereits länger bekannte Problemimmobilien. Sie stehen zum Teil leer und sind gegen unberechtigte Nutzung gesichert. Die Objekte sind im Regelfall stark vernachlässigt und die Sicherungsmaßnahmen reichen manchmal nicht aus, so dass es zumindest in der Vergangenheit trotzdem wiederholt zu illegalen Nutzungen kam.

Da diese Problemimmobilien über eine erhebliche negative Strahlkraft verfügen, wurden bereits verschiedene Handlungsstrategien entwickelt. Dazu zählt zum Beispiel die Gründung des Arbeitskreises „Problemhäuser“ im Jahr 2008, der auch Teil der „Task Force Nordstadt“<sup>4</sup> ist, und dessen Arbeit sich nach Einschätzung der ExpertInnen bereits positiv ausgewirkt hat. Dennoch wäre es aus ihrer Sicht wünschenswert, wenn es gelänge, dass einzelne Objekte von investitionsbereiten EigentümerInnen erworben und instand gesetzt würden.

Genaue Angaben über die Struktur des Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet können nicht gemacht werden, da er sich weitgehend in Privatbesitz befindet. Aufgrund von Daten der Wohnungsunternehmen und einiger privater VermieterInnen sowie der Ergebnisse aus der BewohnerInnenbefragung ist jedoch davon auszugehen, dass es im gesamten Untersuchungsgebiet einen guten Wohnungsmix gibt. Den größten Anteil machen die 2- und 3-Raum-Wohnungen aus.

Mit der Größe und dem Zuschnitt der Wohnung sind insgesamt gut drei Viertel der befragten BewohnerInnen zufrieden. Die Unzufriedenen bemängeln in der Regel, dass ihre Wohnung zu klein ist. Insgesamt fühlen sich allerdings nur 66 % (Quartier 1) bzw. 63 % (Quartier 2) in ihren Wohnungen wohl, im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten sind dies sehr schlechte Werte. Themen wie „Sanierung oder Modernisierung der Wohnungen“ wurden von den Befragten jedoch kaum angesprochen.

---

<sup>4</sup> An der „Task Force Nordstadt“ sind vor allem uniformierte und zivilgekleidete MitarbeiterInnen aus den Bereichen Ordnungspartnerschaft, Gewerbeangelegenheiten, Verkehrsüberwachung und Ausländerbehörde beteiligt. Im Bedarfsfall wird sie zudem von weiteren Fachkräften aus der Umwelt-, Gesundheits-, Jugend- oder Bauverwaltung unterstützt.

## 4.4 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 4,6 % in Quartier 1 und 6,7 % in Quartier 2 jeweils erheblich über dem städtischen Durchschnittswert von 2,5 %. Die Bestände der genannten Wohnungsunternehmen sind nahezu voll vermietet.

Die Begehung und Kartierung der Untersuchungsgebiete hat ergeben, dass insbesondere in Quartier 2 die Zahl der Leerstände in Gebäuden mit einer als „gut“ bewerteten Fassade deutlich niedriger ausfiel. Die ExpertInnen bestätigen den Zusammenhang zwischen dem Zustand der Wohnungen bzw. Gebäude und den Leerstandszahlen. Sie vertreten aber auch die Auffassung, dass der Auswahl und Zusammensetzung der Mieterschaft im Rahmen der Bewirtschaftung eine besondere Bedeutung zukommt. So halten sie es für ratsam, eine Wohnung notfalls über einen gewissen Zeitraum leer stehen zu lassen, wenn nicht sofort geeignete BewerberInnen zur Verfügung stehen.

Die Äußerungen der befragten BewohnerInnen zu den Leerstandsgründen sind nicht sehr konkret. Überwiegend wird allgemein „schlechte Wohngegend“ als Hauptursache angeführt. Eigene Wegzugsabsichten bekunden mehr als 45 % der Befragten beider Quartiere – im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten sind das sehr hohe Werte. Die ExpertInnen sind der Ansicht, dass oftmals Familien die Quartiere verlassen, sobald ihre Kinder schulpflichtig werden. Sie sehen für ihre Kinder trotz des hier vorhandenen umfangreichen Förderangebotes (siehe Kapitel 4.5.1) in anderen Stadtteilen Dortmunds bessere Zukunftsperspektiven. Dieser Trend deckt sich auch mit den statistischen Daten, wonach in Quartier 2 nordstadttypisch die Zahl der Haushalte mit Kindern geringer ist (siehe Kapitel 4.1.3).

Die Nettokaltmiete beträgt nach Auskunft der Wohnungsunternehmen durchschnittlich 4,70 € bis 5,80 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Nach den Angaben der befragten privaten VermieterInnen erstreckt sich die Spanne durchschnittlich von 3,50 € bis 5,70 €. Laut empirica Preisdatenbank<sup>5</sup> sind die durchschnittlichen Angebotsmietpreise (nettokalt) für den UBZ 051 von 4,91 €/m<sup>2</sup> in 2009 auf 5,10 €/m<sup>2</sup> in 2011 geringfügig gestiegen. Zu beachten ist, dass es sich hier um Neuvermietungspreise handelt. Bestandsmieten fließen in diese Auswertung nicht ein.

Die BewohnerInnen beider Quartiere nannten „preiswerte Wohnung“ als einen wichtigen Zuzugsgrund. Die ExpertInnen schätzen die Mieten als günstig beziehungsweise bezahlbar ein, vertreten aber ebenso die Auffassung, dass „gute“ Wohnungen durchaus zu einem höheren Preis zu vermieten sind. Insofern sind sie davon überzeugt, dass es sich auch wirtschaftlich „lohnt“, in den Wohnungsbestand zu investieren und berichten teilweise von positiven eigenen Erfahrungen. So wurden zuletzt auch Wohnungen an Studierende vermietet, eine aus Sicht der ExpertInnen zunehmend bedeutendere Zielgruppe.

Die ExpertInnen betrachten in diesem Zusammenhang das im Oktober 2012 gestartete Beratungsnetzwerk „IdEE-Nordstadt“<sup>6</sup> optimistisch und erwarten positive Entwicklungen für den Wohnungsbestand in den Quartieren. Das Netzwerk soll private EigentümerInnen bei der Bewirtschaftung ihrer Immobilie unterstützen. Die Beratung durch qualifizierte Netzwerkpartner bleibt nicht auf einen Teilbereich beschränkt. Je nach Bedarf wird eine fachübergreifende Beratung zu **allen** wichtigen Themen rund um die Immobilie angeboten. Die Beratung findet vor Ort statt.

---

<sup>5</sup> In der empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) werden Mietwohnungsinserate aus diversen Internetplattformen erfasst und nach unterschiedlichen Gesichtspunkten ausgewertet. Es handelt sich um Angebotspreise für Nettokaltmieten. Merkmale wie Ausstattung, Baualter und Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt.

<sup>6</sup> Das Projekt wurde von der Stadt Dortmund initiiert. „IdEE“ steht für „Innovation durch Einzel-Eigentümer“.

## 4.5 Soziale Infrastruktur

### 4.5.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

In den Untersuchungsgebieten bzw. in ihrer unmittelbaren Nähe befinden sich mehrere städtische und konfessionelle Kindergärten. Die Kita Stollenstraße ist zugleich Familienzentrum mit umfangreichen Angeboten. Aktuell bieten drei Einrichtungen eine Betreuung für Kinder unter 3 Jahren an. Drei weitere Kindergärten befinden sich derzeit im Bau bzw. in der Planung und sollen ihren Betrieb zum Kindergartenjahr 2013/2014 aufnehmen.

Die ExpertInnen sind der Auffassung, dass trotz vieler bereits vorhandener Einrichtungen das Betreuungsangebot für Kinder unter 3 Jahren noch nicht ausreicht. Erfahrungen zeigen, dass mit zunehmenden Betreuungsangeboten für Kinder unter drei Jahren auch die Betreuungsnachfrage weiter steigen wird. Daher wird der Ausbau der Plätze für Kinder unter drei Jahren in Dortmund massiv vorangetrieben.

Es gibt im Bereich der Untersuchungsgebiete zwei Grundschulen. Die Diesterweg Grundschule befindet sich in Quartier 1 und bietet seit vielen Jahren eine offene Ganztagsbetreuung an. Die Nordmarkt-Grundschule grenzt nördlich an beide Quartiere und bietet als gebundene Ganztagsschule auch nachmittags durch zusätzliche, Lehrkräfte gestaltete Angebote an. In beiden Grundschulen gibt es Auffangklassen, um SchülerInnen ohne Deutschkenntnisse an einen normalen Schulbetrieb heranzuführen. Die Qualität beider Schulen wird von den ExpertInnen hoch eingeschätzt.

Nach Auffassung der ExpertInnen leben in den Untersuchungsgebieten insbesondere durch die Zuzüge von Familien aus Südosteuropa viele Kinder, die kaum deutsch sprechen. Sie sehen daher besonders in der Sprachförderung und Verbesserung der Lesekompetenz großen Handlungsbedarf.

Die ExpertInnen halten es für sinnvoll, das Netzwerk INFamilie<sup>7</sup>, das im Brunnenstraßenviertel erfolgreich ist, auf das Schleswiger Viertel zu übertragen. Das Ziel von INFamilie ist, Kindern angemessene Startchancen in Schule und Beruf zu ermöglichen und früh passgenaue, unterstützende Angebote anzubieten. Im Fokus stehen gemeinsam initiierte Aktionen im Quartier, um das Wohnumfeld attraktiver zu gestalten und die Menschen dabei einzubeziehen. Die bisherigen Erkenntnisse haben deutlich gemacht, dass der Erfolg maßgeblich von der Unterstützung einer starken Schule im Quartier abhängt. Daher sehen die ExpertInnen in diesem Zusammenhang die Notwendigkeit, die Diesterweg Grundschule als „Anker-Standort“ für das Viertel weiter zu entwickeln.

Das Angebot an weiterführenden Schulen ist umfassend und für die SchülerInnen gut erreichbar.

Für jüngere Kinder gibt es zwei große und drei kleinere Spielplätze. Allerdings leidet die durchaus gute Qualität unter regelmäßigen Verschmutzungen und der Nutzung durch unerwünschte Personen (siehe Kapitel 4.8).

Die außerschulischen Angebote für ältere Kinder und Jugendliche sind nach Einschätzung der ExpertInnen in Ordnung. Vergleicht man sie mit den Angeboten in anderen Dortmunder Stadtteilen, schneiden sie gut oder sogar sehr gut ab. Exemplarisch seien an dieser Stelle, neben den konfessionellen Angeboten, das Dietrich-Keuning-Haus, der Jugendtreff Stollenpark oder der Interkulturelle Treff Mallinckrodtstraße (JFK) genannt.

---

<sup>7</sup> Das Netzwerk INFamilie ist als Teilprojekt Bestandteil des Präventionsprojektes des Landes NRW "Kein Kind zurücklassen"

Darüber hinaus gibt es Streetworker (Straßensozialarbeit), Beratungsangebote und viele bereits erfolgreich laufende oder neue erfolgversprechende Projekte. Beispielsweise ist die Fachhochschule Dortmund mit dem Projekt „Hochschule vor Ort in der Dortmunder Nordstadt“ eine der Gewinnerhochschulen eines bundesweiten Wettbewerbs. Sie will mit Präsenz vor Ort unter anderem junge Menschen aus der Nordstadt an ein Hochschulstudium heranführen.

Insgesamt wird die soziale Infrastruktur für Kinder und Jugendliche von den ExpertInnen sehr geschätzt. Allerdings reichen die vorhandenen Strukturen derzeit nicht aus, um die veränderte Situation durch die Armutszuwanderinnen und -zuwanderer aus Südosteuropa zu bewältigen. Hier sehen die ExpertInnen dringenden Handlungsbedarf. Sie halten verstärkte Angebote vor Ort und aufsuchende Arbeit für unverzichtbar.

#### **4.5.2 Angebote für Familien und SeniorInnen**

In den Quartieren bzw. in ihrer unmittelbaren Nähe befinden sich zum Beispiel folgende Einrichtungen: Familienbüro, Dietrich-Keuning-Haus, Familienzentrum, Türkisches Bildungszentrum, Soziales Zentrum und Kirchengemeinden verschiedener Glaubensrichtungen.

Die vielfältigen Angebote sind in der Regel generationenübergreifend und offen für alle BewohnerInnen. Es gibt Beratungsmöglichkeiten für nahezu alle Lebenslagen, umfangreiche Weiterbildungsangebote, aber auch abwechslungsreiche Möglichkeiten für ein geselliges Miteinander und zahlreiche kulturelle Veranstaltungen.

Im näheren Umkreis der Quartiere befinden sich noch einige SeniorInneneinrichtungen unterschiedlicher Träger.

Insgesamt werden auch die Angebote für Familien und SeniorInnen von den ExpertInnen sehr positiv bewertet. Sie sind gut erreichbar und teilweise wird auch aufsuchende Hilfe angeboten. Insbesondere das Soziale Zentrum in der Westhoffstraße bietet in vielen Bereichen bei Bedarf muttersprachliche Beratung an.

Bei der BewohnerInnenbefragung gaben jeweils über 60 % der BewohnerInnen an, dass ihr Quartier (eher) nicht familiengeeignet ist (siehe Abbildungen in Kapitel 4.8). Die ExpertInnen gehen davon aus, dass für diese Bewertung nicht die Angebotssituation ursächlich ist.

Hinsichtlich der Eignung für SeniorInnen schneiden die Untersuchungsgebiete bei den Befragten nochmals schlechter ab. Jeweils über 65 % der BewohnerInnen halten es für (eher) nicht geeignet (siehe ebenfalls Abbildungen in Kapitel 4.8). Der sehr geringe Anteil an barrierefrei zugänglichen Wohnungen ist ein Erklärungsansatz für die negative Einschätzung.

#### **4.5.3 Aktionsraum**

Die zwei Untersuchungsgebiete sind Teil eines der im Rahmen des Aktionsplanes Soziale Stadt Dortmund ermittelten 13 Aktionsräume.

Durch die zur Verfügung stehenden Mittel werden unterschiedliche Projekte umgesetzt. Beispielsweise können BaumscheibenpatInnen und andere lokale Akteure bei ihren Aktivitäten in den Quartieren unterstützt werden. Denkbar sind in diesem Zusammenhang unter anderem gemeinsame BewohnerInnentreffen oder Aktionen auf den Spielplätzen.

In diesem Jahr konnte eine zunächst auf ein Jahr befristete, halbe Planstelle im Quartiersmanagement Nordstadt eingerichtet werden. Diese personelle Erweiterung soll ausschließlich der Aufwertung des Schleswiger Viertels dienen.

## 4.6 Einzelhandel/Gewerbe/Dienstleistungen

Das Einzelhandelsangebot entlang der Münsterstraße ist nach Einschätzung von ExpertInnen und BewohnerInnen gut. Die Münsterstraße ist **die** Einkaufsstraße der Nordstadt. Darüber hinaus gibt es weitere Geschäfte in den Quartieren und die beiden großen Einkaufszentren „WEZ“ an der Bornstraße und „HZD“ an der Borsigstraße. Dort findet man ein breitgefächertes Angebot zur Deckung des täglichen und des periodischen Bedarfs. Diese Einkaufszentren und auch die Innenstadt sind durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung in wenigen Minuten erreichbar.

Zweimal wöchentlich findet auf dem Nordmarkt ein sehr gut besuchter Wochenmarkt mit breitgefächertem Angebot statt.

Bereits vor mehr als 30 Jahren hat sich die Interessengemeinschaft (IG) Münsterstraße e. V. gegründet. Sie vertritt erfolgreich die Interessen der HauseigentümerInnen und Gewerbetreibenden der Münsterstraße sowie der anliegenden Straßen und sorgt für einen gemeinsamen Auftritt nach außen. Sie hat sich allgemein zum Ziel gesetzt, die Einkaufsmeile auch in Zukunft attraktiv zu gestalten, sie bekannter zu machen und weiter zu stärken.

Mit den Einkaufsmöglichkeiten sind 84 % der befragten BewohnerInnen in Quartier 1 und 88 % in Quartier 2 zufrieden. Diese Werte liegen im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten weit über dem Durchschnitt. Die Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ beantworteten die meisten BewohnerInnen in Quartier 1 mit „gute Einkaufsmöglichkeiten“, an zweiter Stelle folgte „Citynähe“. In Quartier 2 war die Rangfolge genau umgekehrt.

Im Rahmen der Begehung fiel die gute ärztliche Versorgung auf. Auch das umfangreiche gastronomische Angebot ist nach Einschätzung der ExpertInnen zum Teil über die Grenzen der Nordstadt und Dortmunds hinaus bekannt. Sie sehen darin eine Stärke.

Allerdings wurde auch festgestellt, dass rund 10 % der gewerblich genutzten Räumlichkeiten leer standen. Auffällig war darüber hinaus die hohe Zahl an Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, Internet- und Telecafés.

Hier sehen alle ExpertInnen großen Handlungsbedarf. Sie befürchten erhebliche negative Auswirkungen auf das Umfeld. Zugeklebte Schaufensterfronten verhindern Transparenz und soziale Kontrolle. Die so genutzten Ladenlokale bieten nach Aussagen der Polizei häufig den „Nährboden“ für illegale Geschäfte, wie Drogenhandel oder Prostitution.

Die Gespräche mit ExpertInnen haben deutlich gemacht, dass beispielsweise für Vergnügungsstätten<sup>8</sup> aufgrund vergleichsweise hoher Umsätze auch höhere Mietpreise erzielt werden können. Sie übersteigen das Niveau für herkömmliche Gewerbe-, Dienstleistungs- oder Einzelhandelsbetriebe zum Teil deutlich. Die hohen Mieten können dazu führen, dass auch andere ursprünglich angesiedelte Betriebe verdrängt werden.

---

<sup>8</sup> Rechtlich gesehen umfassen Vergnügungsstätten verschiedenste Gewerbebetriebe, die durch die kommerzielle Unterhaltung der Besucher geprägt werden und dabei in unterschiedlichster Ausprägung den Spiel-, Gesellschafts- oder Sexualtrieb ansprechen.

Die ExpertInnen halten es für wichtig, in beiden Quartieren die Ansiedlung wertigen Gewerbes zu fördern. In diesem Zusammenhang begrüßen sie das von der städtischen Wirtschaftsförderung aktuell initiierte Projekt „Profilierung spezifischer Gewerbequartiere“, das neben dem Quartier Borsigplatz das Schleswiger Viertel zum Schwerpunkt hat. Im Masterplan Vergnügungsstätten<sup>9</sup> sehen sie eine weitere Chance, die Zahl und Lage der Vergnügungsstätten zum Beispiel durch eine Veränderung des Planungsrechts zu steuern, um langfristig die negativen Begleiterscheinungen in den beiden Quartieren zu reduzieren und weitere Ansiedlungen solcher Betriebe zu limitieren.

## **4.7 Verkehr**

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Umweltzone der Stadt Dortmund. Es ist in mehreren Richtungen an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz angeschlossen. Nach Einschätzung der ExpertInnen und BewohnerInnen sind sowohl die ÖPNV- als auch die allgemeine Verkehrsanbindung in beiden Untersuchungsgebieten sehr gut. Bei den Fragen nach den Zuzugsgründen und dem, was im Wohnviertel besonders gut gefällt, rangiert die gute Verkehrsanbindung unter den BewohnerInnen jeweils auf Platz zwei bzw. drei.

Parkplatzprobleme wurden weder von den ExpertInnen, noch von den BewohnerInnen ausgemacht. Die Lärmbelastung durch die Hauptverkehrsstraßen ist zwangsläufig hoch. Die Innenbereiche aller Quartiere sind Tempo-30-Zonen. Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden.

Laut Polizei sind keine Unfallschwerpunkte bekannt.

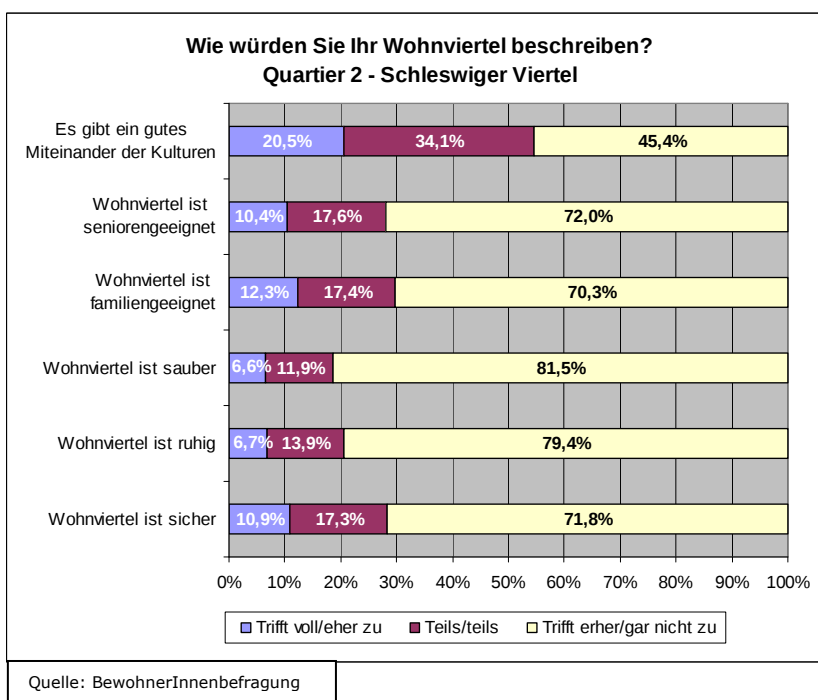
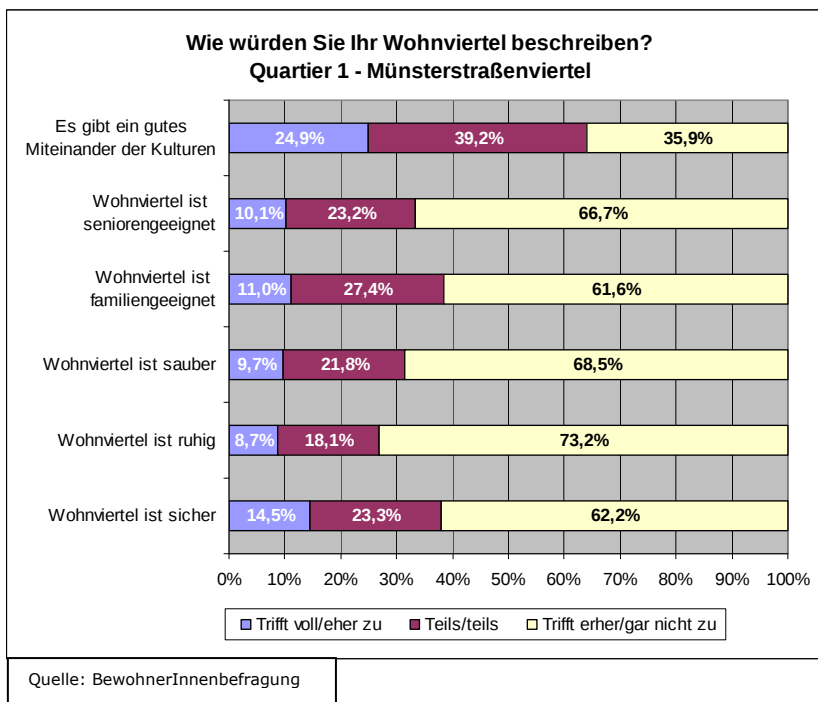
---

<sup>9</sup> Der Masterplan Vergnügungsstätten befindet sich im Aufstellungsprozess, ein entsprechender Ratsbeschluss wird für Ende 2013 angestrebt.

## 4.8 Wohnumfeld

Aufgrund der überwiegenden Blockrandbebauung gibt es nur wenige attraktive Frei- und Spielflächen. Ausnahmen sind die zwei großen Spielplätze an der Zimmerstraße und der Düppelstraße sowie der Schulhofbereich der Diesterweg Grundschule. An die Quartiere angrenzend befinden sich noch der Nordmarkt und der Keuningpark.

Nachfolgend veranschaulichen zwei Grafiken die Antworten der BewohnerInnen auf die Frage nach der Beschreibung ihrer Quartiere.



Im Vergleich zu Befragungen in anderen, ebenfalls in der Nordstadt gelegenen Untersuchungsgebieten, fällt die Beurteilung dieser zwei Quartiere durch die BewohnerInnen eher negativ aus.

Das Schleswiger Viertel schneidet dabei nochmals schlechter ab. Mehr als zwei Drittel beschreiben ihr Wohnviertel als (eher) nicht sicher, fast 80 % als (eher) nicht ruhig und über 81 % als (eher) nicht sauber.



Quelle: Eigenes Foto



Quelle: Eigenes Foto

Die Einschätzung der BewohnerInnen hinsichtlich mangelnder Sauberkeit wird von den Ergebnissen der Begehung und Kartierung bestätigt. So sind beispielsweise rund zwei Drittel der Baumscheiben in Quartier 1 und über 80 % in Quartier 2 ungepflegt und verdeckt.

Besonders betroffen sind die Recycling-Standorte. Von den ursprünglich drei Standorten sind aktuell noch zwei verblieben. Die Container an der Heroldstraße und am Schleswiger Platz sind nahezu permanent verdeckt, es wird Sperrmüll, aber auch Hausmüll abgelagert. Die Container an der Priorstraße wurden wegen der ständigen Vermüllungen entfernt. Wilde Müllablagerungen sind immer wieder an verschiedenen Stellen vorzufinden.

Insgesamt beurteilen auch die ExpertInnen die Situation negativ. Alle sind sich aber einig, dass nicht nur die EDG seit Jahren gute Arbeit leistet. So wird schon seit langem enormer Aufwand betrieben, um die Vermüllung in einem erträglichen Rahmen zu halten und beispielsweise Aufklärungsarbeit bei der Mülltrennung geleistet.

Inzwischen wird deutlich, dass all diese Maßnahmen nicht in gewünschtem Maße zum Erfolg führen. Nach Einschätzung der ExpertInnen muss nach weiteren Lösungsansätzen zur Verbesserung der Müllsituation in den Quartieren gesucht werden. So könnten Sperrmülltage, die mit anderen Aktionen gekoppelt werden, ein Ansatz sein.

Nach Meinung der BewohnerInnen und ExpertInnen wirkt sich zusätzlich das Verhalten vieler Armutszuwanderinnen und -zuwanderer aus Südosteuropa negativ auf das Wohnumfeld aus. Wenn dieser Personenkreis wegen erheblicher Verhaltensdefizite hier gebräuchliche Regeln wie Hygienestandards, Müllentsorgung oder Ruhezeiten nicht beachtet, stört das auch das nachbarschaftliche Miteinander im Quartier. Die ExpertInnen halten niederschwellige aufsuchende Beratungsangebote, möglicherweise im Rahmen einer AGH<sup>10</sup>, für einen denkbaren Ansatzpunkt zur Verbesserung der Situation. Solche Maßnahmen könnten dazu beitragen, die Integration dieser Menschen zu fördern.

<sup>10</sup> Mit einer Arbeitsgelegenheit (auch AGH) wird ein arbeitsmarktpolitisches Instrument bezeichnet, das Arbeitslose bei der Eingliederung in den Arbeitsmarkt unterstützen soll. Die in der Arbeitsgelegenheit verrichteten Arbeiten sollen im öffentlichen Interesse liegen (aus WIKIPEDIA).

Die mangelnde Sauberkeit erstreckt sich auch auf die Spielplätze. Neben den bereits beschriebenen Problemen halten sich in einigen Bereichen auch immer wieder Suchtkranke auf, die öffentlich Alkohol oder Drogen konsumieren. Die Folgen (gebrauchte Spritzutensilien, etc.) sind sichtbar, zum Beispiel im Außenbereich des Spielplatzes an der Düppelstraße. Die Situation wird zum Teil auch dadurch begünstigt, dass dort einige Bereiche schlecht einsehbar sind.



Quelle: Eigenes Foto

Das Gelände des ehemaligen Spielplatzes an der Alsenstraße/Heroldstraße wird nicht mehr genutzt und ist eingezäunt. Der im Untersuchungsgebiet ansässige Verein Bunte Schule e. V. beabsichtigt, hier einen Interkulturellen Garten anzulegen. Das Vorhaben wird von den ExpertInnen positiv gesehen.

Einige ExpertInnen wünschen sich für das Schleswiger Viertel zudem Räumlichkeiten an zentraler Stelle im Quartier, die vielseitig verwendbar sind. Beispielfhaft schlugen sie vor, den ehemals von KOBER<sup>11</sup> an der Ravensburger Straße genutzten Container im Bereich des Spielplatzes Düppelstraße aufzustellen, oder dort einen alten Bauwagen zu platzieren, der gemeinsam mit interessierten BewohnerInnen umgestaltet wird.

Nach Einschätzung der ExpertInnen findet der Konsum von Alkohol in der Öffentlichkeit aktuell weitgehend konfliktfrei statt. Haupttreffpunkt ist weiterhin der südliche Teil des Nordmarktes (außerhalb der Quartiere), der nicht als Kinderspielplatz ausgewiesen ist. Auch wenn sich hier in Spitzenzeiten durchaus bis zu 80 Personen aufhalten (nicht alle sind der Alkoholikerszene zugehörig), gibt es nur selten Anlass zum Einschreiten von Ordnungskräften. Der Bereich rund um den Trinkraum „Café Berta“ an der Nordstraße/Heroldstraße ist nach Aussagen von Polizei und Ordnungsbehörde absolut unauffällig. Dies bestätigten auch die Expertengespräche und die BewohnerInnenbefragung.

<sup>11</sup> Kommunikations- und Beratungsstelle für Prostituierte

Insgesamt haben rund zwei Drittel aller Befragten geäußert, es gebe Orte im Wohnviertel, die sie meiden. Als besondere Angsträume wurden die Bereiche Nordmarkt, Mallinckrodtstraße, Schleswiger Straße bzw. Schleswiger Platz und Münsterstraße genannt. Die ExpertInnen haben sich mit dem Einmündungsbereich Mallinckrodtstraße/Schleswiger Straße, dem Schleswiger Platz und der nördlichen Münsterstraße vergleichbar geäußert, den Nordmarkt jedoch nicht erwähnt.

Aus Sicht der ExpertInnen und BewohnerInnen muss ein besonderes Augenmerk auf Drogenhandel und -konsum gelegt werden. Diese sind aktuell sehr deutlich im öffentlichen Raum wahrnehmbar. Die ExpertInnen sehen hierin einen Schwerpunkt insbesondere für polizeiliche Arbeit.

Die Zahl der Prostituierten ist nach Schließung des Straßenstrichs nachweislich enorm gesunken. Nach Aussagen der ExpertInnen gibt es aber nach wie vor rund 25 bis 35 Prostituierte, die auch in den Untersuchungsgebieten, vorrangig in Quartier 2, ihrem Gewerbe nachgehen. Es handelt sich überwiegend um schwerst drogenabhängige und in der Mehrzahl deutsche Prostituierte, die über diesen Weg ihre Sucht finanzieren. Die Erfahrungen von Polizei und Ordnungsamt gehen dahin, dass repressive Maßnahmen wegen der persönlichen Situation der Prostituierten keinen nachhaltigen Erfolg zeigen. Dennoch werden Verstöße gegen die Sperrbezirksverordnung regelmäßig geahndet. Das gilt auch für potenzielle Kunden, die mit Platzverweisen und Ordnungswidrigkeitsanzeigen belegt werden. Die Mehrheit der ExpertInnen sieht eine Mischung aus repressiven Maßnahmen aber auch sozialen Hilfen für die betroffenen Frauen als die richtige Vorgehensweise. Laut BewohnerInnenbefragung ist Prostitution in Quartier 1 kaum von Bedeutung, in Quartier 2 wird sie nachrangig bewertet.

Insgesamt beurteilen die BewohnerInnen die Arbeit von Polizei und Ordnungsbehörden tendenziell skeptisch. In beiden Quartieren wünschen sie sich an erster Stelle „mehr Sicherheit, Polizeipräsenz, Kontrollen“. Häufig wird härteres oder konsequenteres Durchgreifen gefordert. Sowohl die Gespräche mit den ExpertInnen, als auch die Angaben der jeweiligen Stellen bestätigen hingegen bereits seit längerer Zeit eine massive Konzentration von Aktivitäten auf den Bereich der Nordstadt und auch der Untersuchungsgebiete. Polizei und Ordnungsbehörden betonen, dass zudem die rechtlich vorhandenen Instrumentarien konsequent angewandt werden. So wurden durch enge Kooperation von Polizei und Ordnungsamt beispielsweise zuletzt mehrere Gaststätten geschlossen. Um das Vertrauen in ihre Arbeit zu stärken, wird die Polizei nach eigener Aussage zukünftig weitaus intensiver den persönlichen Kontakt zu den BewohnerInnen der beiden Untersuchungsgebiete suchen. Es ist beabsichtigt, die Menschen vor Ort anzusprechen, denkbar sind u. a. Spielplätze, Elterncafés oder Elternsprechtage in den Schulen. Die ExpertInnen halten diese Vorgehensweise für sehr sinnvoll.

Die BewohnerInnen und ExpertInnen stufen die Quartiere als eher laut ein. Dabei wird die bereits geschilderte Belastung durch die Verkehrssituation (siehe Kapitel 4.7) akzeptiert. Die BewohnerInnen beklagen sich hingegen mehrheitlich über Lärmbelästigungen in den frühen Morgen- und den späten Abendstunden sowie nachts. Dabei werden auch Lärmbelästigungen im öffentlichen Raum beschrieben. Sie stehen häufig im Zusammenhang mit negativen Äußerungen über die Armutszuwanderinnen und -zuwanderer aus Südosteuropa.

Von Seiten der ExpertInnen werden überregional bekannte Kulturangebote, wie das Roxy Kino in Quartier 1, das WICHERN | Kultur- und Tagungszentrum sowie das Depot, jeweils in der Nähe der Quartiere, als Stärken erwähnt.

## 4.9 Zivilgesellschaft und Nachbarschaft

Es gibt eine Vielzahl von Interessengruppen und vernetzten Akteuren, die sich bereits heute in den Quartieren und für die Quartiere engagieren. Beispielhaft zu nennen sind: Interessengemeinschaft Münsterstraße e. V., Quartiersmanagement, Soziales Zentrum Dortmund e. V., JFK (Jugendförderkreis), Bunte Schule e. V., Grundschulen, und einige private ImmobilieneigentümerInnen. Es sei betont, dass es neben diesen namentlich genannten noch eine große Zahl weiterer Aktiver gibt, die für die Weiterentwicklung der Quartiere von großer Bedeutung sind.

Die Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung lassen ein großes Potenzial zivilgesellschaftlichen Engagements erkennen. Die Rücklaufquoten in beiden Quartieren lagen leicht unterhalb der Werte bisheriger Untersuchungen in der Nordstadt. Die Befragung ergab aber, dass jeweils rund 33 % der befragten BewohnerInnen in beiden Quartieren bereit sind, sich im Quartier zu engagieren. Dies wiederum ist der höchste Wert aller bisherigen Quartiersuntersuchungen im gesamten Stadtgebiet. Hervorzuheben ist, dass 90 BewohnerInnen nicht nur ihr allgemeines Interesse an einer Quartiersarbeit bekundeten, sondern auch ihre Kontaktdaten zur Verfügung gestellt haben<sup>12</sup>.

Nach Einschätzung der ExpertInnen bietet dies eine gute Grundlage um engagierte BewohnerInnen konkret an Gestaltungsprozessen in den Quartieren zu beteiligen. So wurden die Kontaktdaten bereits im Zusammenhang mit einem im Oktober 2012 vom Quartiersmanagement im Schleswiger Viertel durchgeführten BewohnerInnenworkshop genutzt. Allerdings wurde dabei deutlich, dass die Einbeziehung der BewohnerInnen wegen der Vielfalt der in den Untersuchungsgebieten vertretenen Kulturen durchaus schwierig ist. Denn trotz vorheriger persönlicher Ansprache und Einladung vieler BewohnerInnen, blieb die Zahl der TeilnehmerInnen weit hinter den Erwartungen zurück. Bei der Nachbetrachtung der Veranstaltung waren sich die beteiligten Akteure darüber einig, dass die Beteiligung der Bevölkerung in den Untersuchungsgebieten zukünftig sehr kleinräumig erfolgen muss. Nach ExpertInnenmeinung sind es viele BewohnerInnen überhaupt nicht gewohnt, ihre Wünsche oder Ideen bei Zusammenkünften in größerem Rahmen zu äußern.

Dennoch halten die ExpertInnen eine sehr niederschwellige persönliche Ansprache für sinnvoll, um nachbarschaftliches Miteinander zu fördern. Da es bereits einige gute Nachbarschaften gibt, schlagen sie vor, an diesem Punkt beispielsweise mit kleineren MieterInnentreffen oder Spielplatzaktionen anzusetzen. Ob daraus später ein Quartiersfest im Schleswiger Viertel entwickelt werden kann, bleibt abzuwarten. Mit dem Münsterstraßenfest und weiteren regelmäßigen Veranstaltungen durch die Interessengemeinschaft Münsterstraße e. V. gibt es in Quartier 1 einige Möglichkeiten für nachbarschaftliches Zusammentreffen. In Quartier 2 bietet die Bunte Schule e. V. auf dem Spielplatz Düppelstraße einmal wöchentlich (wetterabhängig) für ca. zwei Stunden ein Angebot, bei dem auf verschiedenste Weise Kinder zum Spielen miteinander angeregt werden sollen, um neue und alte Spiele kennenzulernen.

ExpertInnengespräche und BewohnerInnenbefragung haben ergeben, dass es selten Konflikte innerhalb der angestammten Bewohnerschaft gibt. Vielmehr wurden erhebliche Probleme im Zusammenleben mit den Armutszuwanderinnen und -zuwanderern aus Südosteuropa hervorgehoben. Nach Einschätzung der ExpertInnen sind inzwischen selbst die integrationserfahrenen und toleranten BewohnerInnen der Untersuchungsgebiete überfordert.

---

<sup>12</sup> Im Rahmen dieser Analyse wurden neben den üblichen Befragungsunterlagen zu diesem Zweck erstmalig Antwortkarten beigelegt, die unabhängig von den anonym ausgewerteten Fragebogen zurückgesandt werden konnten.

Sowohl aus der BewohnerInnenbefragung als auch aus den Gesprächen mit ExpertInnen wurde deutlich, dass die Sprache in diesem Zusammenhang „rauer“ geworden ist. Viele der „neuen Nachbarn“ sind hier sehr unbeliebt.

#### **4.10 Image**

Bei der Bewertung des Images eines 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 4.4 und 4.8 beschrieben, leben die befragten BewohnerInnen nicht besonders gern in ihren Quartieren. Insbesondere das Schleswiger Viertel erreicht bei der Zufriedenheit mit dem Umfeld mit knapp 36 % den zweitschlechtesten Wert aller bisherigen Untersuchungen. Vergleichbar ist das Ergebnis bei der Frage nach den Wegzugsabsichten, auch hier fallen die Ergebnisse mit rund 45 % sehr schlecht aus. Als Wegzugsgrund wird in beiden Quartieren an erster Stelle die schlechte Wohngegend genannt.

Das Außenimage wurde von den ExpertInnen zunächst aus Sicht der Gesamtstadt beurteilt. Hier schneidet die Nordstadt im Allgemeinen schlecht ab. Von den beiden Quartieren wird Quartier 1 noch deutlich besser beurteilt. Mit der Münsterstraße als Einkaufsmeile sowie dem breiten gastronomischen und kulturellen Angebot werden auch nach außen positive Zeichen gesetzt. Das Schleswiger Viertel ist ebenfalls über die Quartiersgrenzen und die Nordstadt hinaus bekannt. Allerdings ist sein Image derzeit das schlechteste in der gesamten Nordstadt. Für die ExpertInnen ist es deshalb weiterhin wichtig, positive Entwicklungen, zivilgesellschaftliches Engagement und Veranstaltungen in beiden Untersuchungsgebieten intensiv nach außen zu kommunizieren.

#### **4.11 Strategische Stadtentwicklung**

Die Instrumente der strategischen Stadtentwicklungspolitik gehen in der Nordstadt und damit auch in den Quartieren weit über das in der Gesamtstadt übliche Maß hinaus. Zu den wichtigsten Instrumenten zählen der „Aktionsplan Soziale Stadt Dortmund“, das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt NRW – Dortmund Nordstadt“ mit verschiedensten Einzelprojekten, die auch aus EU-Mitteln kofinanziert werden sowie das ESF-Bundesprogramm BIWAQ II („Soziale Stadt – Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“).

Die Einzelprojekte sind Bestandteil eines integrierten Handlungskonzeptes und erstrecken sich daher auch über die verschiedensten Handlungsfelder. Einige wurden in den vorherigen Kapiteln bereits näher beschrieben oder im Rahmen der entwickelten Handlungsoptionen aufgegriffen. Zu nennen sind hier beispielsweise: Quartiersmanagement Nordstadt, Projekt Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung, Netzwerk IdEE Nordstadt und Café Berta.

Die ExpertInnen schätzen sowohl den Umfang als auch die Qualität der Förderung sehr und halten sie für unverzichtbar. Allgemein betrachtet werden die aktuellen rechtlichen Rahmenbedingungen der Förderpraxis – Impulsförderung für einen begrenzten Zeitraum, danach Ende der Förderung – den Notwendigkeiten in der Dortmunder Nordstadt teilweise nicht gerecht. Notwendig sind institutionalisierte (dauerhafte) Förderungen. Als ein Beispiel wird das Quartiersmanagement genannt, das bisher einen wichtigen Beitrag für die Entwicklung der Nordstadt leistet.

## 5 Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Citynähe
- Gute Einkaufsmöglichkeiten
- Gute soziale Infrastruktur
- Guter Wohnungsmix
- Günstiges Mietniveau
- Städtebauliches Potenzial durch gründerzeitliche Fassaden
- Sehr hohe Bereitschaft der BewohnerInnen zum Engagement in den Quartieren
- Gewachsene Vernetzungsstrukturen lokaler Akteure
- Quartiersmanagement
- Gute medizinische Versorgung
- Kultur- u. Freizeitangebote
- Gutes gastronomisches Angebot in Quartier 1

### Schwächen

- Gebäudebestand privater EigentümerInnen teilweise sanierungsbedürftig
- Negatives Erscheinungsbild durch massive Graffiti-Schmierereien
- Hohe Leerstandsquote
- Erheblicher Bevölkerungsrückgang in Quartier 2
- Sehr geringe Wohnzufriedenheit
- Hohe Wegzugsabsicht
- Zu wenig Kita-Plätze für Kinder unter 3 Jahren
- Hohe Arbeitslosigkeit/niedriges Einkommensniveau
- Hauptverkehrsstraßen belasten durch Lärm
- Fehlnutzung von Ladenlokalen
- Angsträume
- Vereinnahmungen durch Randgruppen (Alkohol, Drogen)
- Offensichtlicher Drogenhandel und -konsum sowie Prostitution
- Erhebliche Defizite bei der Sauberkeit, zum Teil Vermüllung
- Fehlende Integration von Armutszuwanderinnen und -zuwanderern aus Südosteuropa

### Chancen

- Förderprogramm Soziale Stadt, Dortmund-Nordstadt
- Aktionsplan Soziale Stadt Dortmund, personelle Erweiterung Quartiersmanagement „Schleswiger Viertel“
- Beratungsnetzwerk „IdEE-Nordstadt“ (Innovation durch Einzel-Eigentümer)
- Projekt „Profilierung spezifischer Gewerbequartiere“
- Modernisierung von Immobilien wirtschaftlich darstellbar

### Risiken

- Gewerbliche Leerstände
- Negatives Image, insbesondere in Quartier 2
- Ansprache und Aktivierung der BewohnerInnen sind wegen der Vielfalt der Kulturen schwierig

## 6 Handlungsoptionen und Handlungsfelder

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

### 6.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Intensive Inanspruchnahme der neu geschaffenen Beratungsangebote des Netzwerkes IdEE Nordstadt für private ImmobilieneigentümerInnen (z. B. zum Thema "Modernisierung/Bewirtschaftung").
- Städtebauliche Potenziale nutzen: Optische Aufwertung, insbesondere der Gründerzeit- und Schmuckfassaden (Farbkonzept, Hauseingänge und Treppenhäuser) beispielsweise mit dem Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprojekt (Landesmittel).
- Verstärkte Nutzung des Projektes Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung, auch durch aufsuchende Beratung. Prüfung der Fördermöglichkeiten zur Beseitigung von und Vorbeugung vor illegalen Graffiti.
- Konzepte zur In-Wert-Setzung von Problemimmobilien entwickeln (ggf. Verzahnung mit sozialen Beschäftigungsprogrammen).
- Wohnungen an heutige einfache bis mittlere Standards anpassen; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Bäder, punktueller Abbau von Barrieren.
- Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an verbesserte Energieeffizienz-Standards anpassen (Verzicht auf Wärmedämmung bei Gründerzeit- oder Schmuckfassaden).
- Verstärktes Marketing durch die WohnungseigentümerInnen ausgerichtet auf die Zielgruppe der Studierenden.

### 6.2 Wohnumfeld

- Aufwertung von Innenhöfen durch:
  - o Abriss von baufälligen und ungenutzten Nebengebäuden
  - o Begrünung
  - o Gestaltung der Innenhoffassaden (Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung).
- Weitere PatInnen für Grünflächen und Baumscheiben gewinnen. „Werkzeugpool“ zur Unterstützung der PatInnen einrichten (z. B. aus Mitteln des Aktionsplans oder des Förderprogramms Soziale Stadt).
- Spielplätze häufiger und intensiver säubern sowie attraktiver und offener gestalten (z. B. Sichtbarrieren beseitigen, Beleuchtungssituation prüfen).
- Umgestaltung des ehemaligen Spielplatzes Heroldstraße/Alsenstraße zu einem Interkulturellen Garten.

- Räumlichkeiten zur vielseitigen Nutzung an zentraler Stelle im Schleswiger Viertel bereit stellen (z. B. leer stehendes Ladenlokal, Container).
- Suche nach unterschiedlichen Lösungsansätzen für eine Verbesserung der Müllsituation an Recycling-Standorten.
- Sperrmülltag der EDG in den Vierteln (zeitlich verknüpfen mit anderen Aktivitäten).
- Vertrauensbildende Maßnahmen der Polizei durch offene persönliche Ansprache z. B. in Elterncafés und Seniorentreffs.

### **6.3 Zivilgesellschaft**

- Projekte im Zusammenhang mit der Armutszuwanderung aus Südosteuropa entwickeln.
- Zusammenleben der alteingesessenen BewohnerInnen mit den neu zugezogenen Menschen aus Südosteuropa fördern (z. B. durch niederschwelliges Beratungsangebot im Rahmen einer AGH).
- Aktivierung bürgerschaftlichen Engagements für konkrete Vorhaben (laut BewohnerInnenbefragung hohes Potenzial; insbesondere durch übermittelte Daten zur persönlichen Kontaktaufnahme).
- Sehr niederschwellige persönliche Ansprache der BewohnerInnen, um nachbarschaftliches Miteinander zu fördern. Zum Beispiel durch die Nutzung von Einrichtungen für Kinder als Ausgangspunkt für den Zugang zur Elternschaft (Spielplätze, Kitas, Grundschulen, Elterncafés, etc.).
- Sehr kleinteilige Veranstaltungen mit niederschwelligen Angeboten initiieren (z. B. MieterInnentreffen, Spielplatzaktionen) und ggf. später ein Quartiersfest im Schleswiger Viertel (Reaktivierung des früheren Frühlingsfestes) unter Einbeziehung der lokalen Akteure veranstalten.
- Projekt des Netzwerkes INFamilie („Kein Kind zurücklassen“) aus dem Brunnenstraßenviertel auf Quartier 2 übertragen.

### **6.4 Soziale Infrastruktur**

- Weitere Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren schaffen.
- Diesterweg Grundschule langfristig als „Ankerstandort“ entwickeln.
- Aktionen, Aktivitäten, Veranstaltungen möglichst zeitlich und räumlich kombinieren und verstetigen. Dabei öffentlichkeitswirksame Begleitmaßnahmen einbeziehen (Fahne der Bunten Schule e. V. am Spielplatz, Bauwagen oder Container aufstellen und ggf. gemeinsam gestalten).
- Angebote der sozialen Akteure gezielt in die Quartiere bringen.

## **6.5 Image**

- Die Stärken der Quartiere, positive Entwicklungen, zivilgesellschaftliches Engagement, Erfolge und Veranstaltungen intensiver nach außen kommunizieren (Presse, Internet).
- „Nordmund“ nutzen, Porträts über Bürger oder Aktive aus den Quartieren veröffentlichen, auch in Tageszeitungen.

## **6.6 Einzelhandel/Gewerbe**

- Ansiedlung von wertigen Gewerbebetrieben/Umnutzung von Gewerbeflächen in leerstehenden oder fehlgenutzten gewerblichen Immobilien.
- Zwischennutzungslösungen für leere Ladenlokale entwickeln und/oder fördern.
- Masterplan „Vergnügungsstätten“.

## **6.7 Strategische Stadtentwicklung**

- Fortführung und Verstetigung der integrierten Quartiersentwicklung.

## **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 von umsetzungsfähigen Maßnahmen.