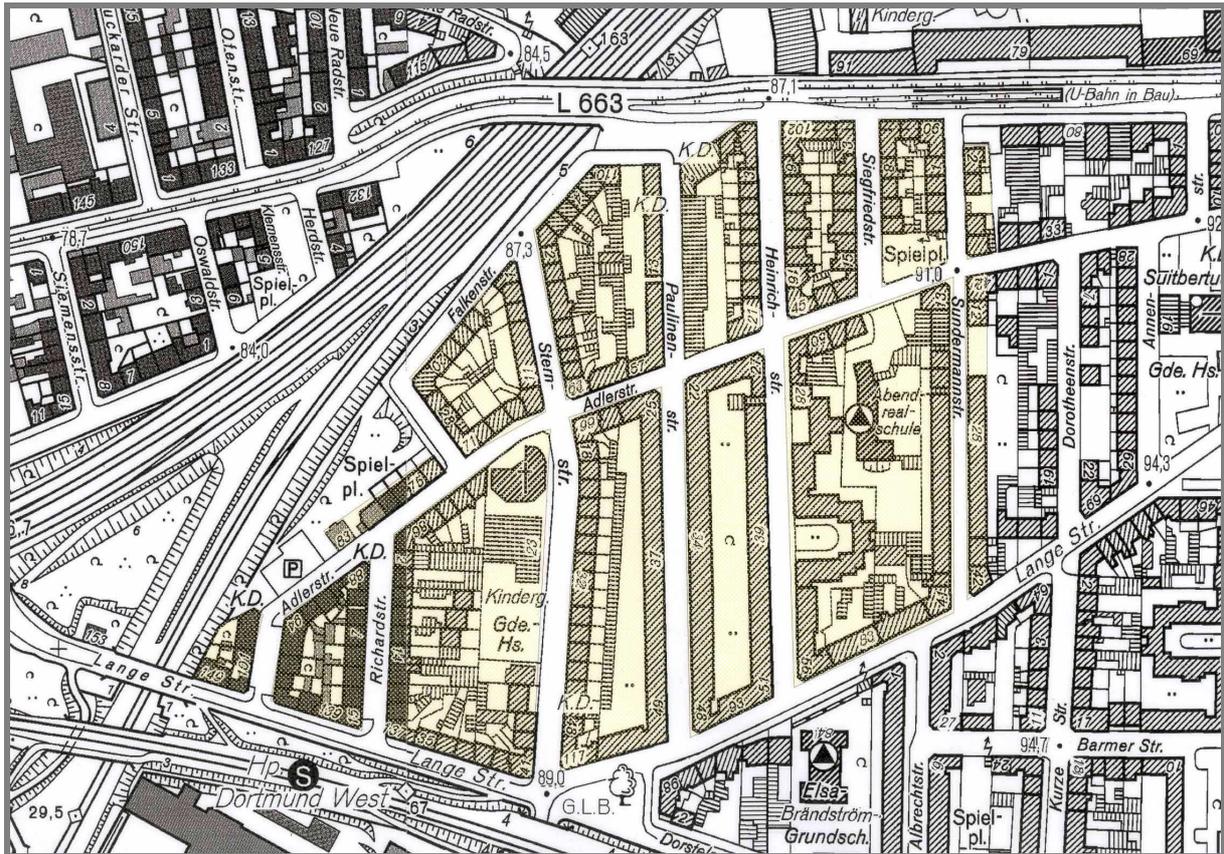


# Evaluationsbericht über die kleinräumige Quartiersanalyse „Rheinische Straße“



Stadt Dortmund  
Amt für Wohnungswesen



## **Inhaltsverzeichnis:**

<b>1. Einleitung</b> .....	3
<b>2. Statistische Daten</b> .....	4
2.1 Bevölkerungsstruktur .....	4
2.2 Vermietungssituation und Mietpreise.....	4
<b>3. Ergebnisse der Expertengespräche</b> .....	5
<b>4. Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes</b> .....	7
4.1 Entwicklungsziel: Wohnungsbestand .....	7
4.2 Entwicklungsziel: Städtebau.....	7
4.3 Entwicklungsziel: Bewohnerstruktur .....	8
4.4 Entwicklungsziel: Imageverbesserung .....	9
4.5 Sonstiges .....	9
<b>5. Ausblick</b> .....	10

## 1. Einleitung

Im Jahr 2007 wurde im Quartier „Rheinische Straße“ eine kleinräumige Quartiersanalyse durchgeführt. Der Abschlussbericht – als Ergebnis der Analyse – wurde im April 2008 vom Verwaltungsvorstand der Stadt Dortmund beschlossen und anschließend der Bezirksvertretung Innenstadt-West, dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen, dem Haupt- und Finanzausschuss sowie dem Rat der Stadt Dortmund zur Kenntnis gegeben.

Das untersuchte Quartier liegt in einem Stadtumbaugebiet. Die Förderprogramme sind längstens bis Ende 2016 befristet.

Inhaltlich wird an dieser Stelle auf den Abschlussbericht verwiesen, der unter <http://dev.wohnungswesen.dortmund.de/> zur Verfügung steht.

Die nun vorliegende Evaluation stellt dar, inwieweit sich das Quartier verändert hat. Grundlagen hierzu bilden zum 31.12.2010 neu erhobene statistische Daten (für die damalige Analyse wurden statistische Daten zum 31.12.2006 zugrunde gelegt) sowie Expertengespräche, die mit lokalen Akteuren des Quartiers geführt wurden.

## 2. Statistische Daten

Nachfolgend sind einige wichtige Daten der Jahre 2006 und 2010 gegenübergestellt:

### 2.1 Bevölkerungsstruktur

	Hauptwohnbevölkerung insgesamt		Deutsche		Ausländer	
	Stadtbezirk In-West	Quartier	Stadtbezirk In-West	Quartier	Stadtbezirk In-West	Quartier
31.12.2006	52.073	2.940	44.058	2.071	8.018	869
31.12.2010	51.468	2.966	43.770	2.096	7.698	870
Saldo	- 605	+ 26	- 288	+ 25	- 320	+ 1

Im Zeitraum 2001 bis 2006 ist die Bevölkerung des Quartiers um rund 5 % zurückgegangen. Dieser negative Trend konnte erfreulicherweise gestoppt werden.

Der Anteil der deutschen Bevölkerung hat sich im Vergleich zum 31.12.2006 kaum verändert und liegt nach wie vor bei rd. 70 %.

### 2.2 Vermietungssituation und Mietpreise

	Leerstandsdaten in %	
	Stadtbezirk In-West	Quartier
31.12.2006	4,6	5,6
31.12.2010	2,9	3,6
Saldo	- 1,7	- 2,0

Die Leerstandsquote ist im Untersuchungsgebiet deutlich (sogar noch etwas stärker als im Durchschnitt des Stadtbezirkes) gesunken und nähert sich inzwischen dem städtischen Durchschnittswert von 3,2 % an. In diesem Kontext steht auch ein positiver Saldo von Zuzügen (+ 52) im Quartier.

Grundsätzlich werden Daten zur Mietenentwicklung im Rahmen einer Quartiersanalyse durch eine Bewohnerbefragung erhoben. Da dieses sehr aufwendige Instrument für diese Evaluation nicht eingesetzt wurde, stehen entsprechende Daten leider nicht zur Verfügung.

### 3. Ergebnisse der Expertengespräche

Im Rahmen der Evaluation wurden erneut lokale Akteure aus den Bereichen Soziales (Kinder, Familie, Senioren), Migranten, Kultur, Wirtschaft und Immobilien interviewt. Diese Experten schilderten aus ihrer Sicht, ob und welche Veränderungen sie zwischenzeitlich (seit Durchführung der kleinräumigen Quartiersanalyse) festgestellt haben:

Die Experten waren einhellig der Meinung, dass sich der U-Turm positiv auf das Quartier auswirkt. Er fungiert als Eingang zur Rheinischen Straße, belebt das kulturelle Angebot und zieht neue BewohnerInnen an. Allerdings fehlt es an einer optimalen Vernetzung mit dem Quartier. Derzeit wird der Bereich „U-Turm“ noch als Solitär wahrgenommen.

BewohnerInnen, ImmobilienbesitzerInnen und Gewerbetreibende entlang der Rheinischen Straße freuen sich über das Ende der Bauarbeiten für die U-Bahn und damit auch über eine entspanntere Verkehrssituation auf der Rheinischen Straße. Insbesondere die Gewerbetreibenden beklagten Umsatzrückgänge durch fehlende Laufkundschaft, da Parkmöglichkeiten fehlten.

Die abgeschlossene Modernisierung des Wohnquartiers „Heinrichstraßenblock“ (Heinrichstraße/Paulinenstraße) durch den Spar- und Bauverein hat viel zur Stabilisierung des Viertels beigetragen. Aber auch die Investitionen privater EigentümerInnen in ihre Immobilien (insbesondere Fassadensanierung und -gestaltung) haben das Erscheinungsbild positiv verändert.

Mit Spannung wird die Wohnbebauung des ehemals unbefestigten Parkplatzes zwischen Rheinische Straße, Lange Straße und Möllerstraße erwartet und als Aufwertung für das Viertel gesehen. Es gibt bereits zahlreiche Interessenten für die entstehenden Seniorenwohnungen.

Das Quartiersmanagement (QM – Das Quartiersbüro befindet sich in der Heinrichstraße 1) ist ein wichtiger Anlaufpunkt. Insbesondere die Arbeit im Rahmen der Informationsvermittlung und Vernetzung unterschiedlicher Akteure im Quartier hat sich bewährt. Die Gelder aus dem Quartiersfonds (in dem Quartiersfonds stehen im Stadtumbaugebiet Rheinische Straße jährlich 25.000 € Fördermittel bis Ende 2016 bereit) werden nachgefragt und in voller Höhe für Projekte verwendet, von denen alle Bewohner des Quartiers profitieren. Es wurde hervorgehoben, dass besonders die Freiraumqualität des Westparks eine deutliche Aufwertung (z. B. Sauberkeit, Boccia-Bahn, mehr Sitzgelegenheiten, Walking-Pfad) erfahren hat und somit zur Identifikation im Quartier beiträgt.

In Teilbereichen des Quartiers fallen immer noch Randgruppen wie Obdachlose, Alkoholranke und Drogenabhängige im Straßenbild negativ auf (insbesondere U-Bahnhaltestelle Unionstraße, Kioske). Es gibt nach wie vor einen offenen Drogenhandel und die damit verbundene Kriminalität. Dies führt zu Unmut, aber auch zu Angst (insbesondere bei Familien und älteren Bewohnern). Laut Experten und Polizei wohnen Dealer und Konsumenten jedoch nicht im Untersuchungsgebiet.

Problematisch gestaltet sich die nachhaltige Vermietung der Gewerbeimmobilien im Quartier. Zwar ist der Leerstand von Gewerbeimmobilien leicht rückläufig, allerdings ist die Fluktuation der gewerblichen MieterInnen deutlich erhöht. Die Nutzung durch Künstler bzw. Kreative scheint sich als gute Alternative zu entwickeln.

Die Experten bemängeln weiterhin, dass es kaum außerschulische Angebote für Kinder und Jugendliche gibt. Auch die Umsetzung des geplanten Spielplatzes im Westpark dauert ihnen zu lang. In diesem Zusammenhang wird nochmals die Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes und der Freiflächen der Abendrealschule angesprochen und gefordert, hier entsprechende Angebote zu schaffen.

Laut Experten leben Deutsche und migrantische BewohnerInnen friedlich, aber nebeneinander her. Im Quartier hat sich der VMDO e.V. (ein Dachverband von 22 Migrantenorganisationen mit verschiedenen Migrationshintergründen) erfolgreich angesiedelt und integriert. Nach Aussagen von Vertretern des VMDO e. V. und der anderen Experten ist jedoch die Beteiligungsmöglichkeit für Migranten im Quartier (z. B. Teilhabe am Quartiersfonds) noch deutlich zu bürokratisch (z. B. kompliziertes Antragsverfahren) organisiert.

Die Experten stellten übereinstimmend fest, dass im Untersuchungsgebiet eine erste Aufbruchstimmung und damit auch ein Imagewandel festzustellen ist. Diese positive Entwicklung gilt es, in Zukunft weiter zu verstärken. Besonders wichtig ist, weiterhin die Hauseigentümer anzusprechen mit dem Ziel, weitere Investitionen in ihren Gebäudebestand zu tätigen und die Bewirtschaftung von Immobilien zu verbessern.

Letztendlich wird mehr Sauberkeit im öffentlichen Raum gefordert. Das Erscheinungsbild könnte auch durch Blumenbeete und bepflanzte Baumscheiben attraktiver werden.

## 4. Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes

Nachfolgend sind die im Abschlussbericht genannten Entwicklungsziele und Handlungsfelder und die derzeitigen Sachstände bzw. Ergebnisse dargestellt:

### 4.1 Entwicklungsziel: Wohnungsbestand

- ▶ Der Spar & Bauverein eG hat in seinen Wohnungsbestand (Modernisierung des Karrès Lange Straße/Paulinenstraße/Heinrichstraße/Adlerstraße und Neubau Paulinenstraße 8-12, Adlerstraße 49) insgesamt rd. 14,8 Mio. Euro investiert. Das Land Nordrhein-Westfalen beteiligte sich an diesen Investitionen mit rd. 3 Mio. Euro Fördermitteln.
- ▶ Seit 2009 wird eine kostenlose Beratung durch den Quartiersarchitekten zur Modernisierung (z. B. Anbau von Balkonen, Innen- und Außendämmung) und zu Finanzierungsprogrammen (Ergebnisse zum 30.06.2011: 53 persönliche Kontaktaufnahmen, 22 potentielle Investoren) angeboten. Dieses Projekt endet am 30.11.2013.
- ▶ Projekt „Energieeffizienzquartier Rheinische Straße“: Seit Mitte 2010 bis Ende 2013 gibt es eine kostenlose Beratung für Eigentümer durch zwei Energieberaterinnen zur energetischen Sanierung und zu öffentlichen Finanzhilfen (Ergebnisse zum 30.06.2011: 54 persönliche Kontaktaufnahmen, 25 Vor-Ort-Beratungen, 6 energetische Sanierungen, 18 weitere geplante Investitionen).
- ▶ Projekt „Beratung und Kampagnen für die Bewohner des Quartiers“: Ist aktuell an ein externes Beratungsbüro vergeben worden. Das Ziel ist, eine Verhaltensänderung der Bewohnerschaft zum Thema „Energieeinsparung“ durch gezielte Kampagnen zu erreichen. Dieses Projekt läuft bis Ende 2013.
- ▶ Projekt „Fasadengestaltung, Haus- und Hofbegrünung“ – Laufzeit bis 2015:
  - Es besteht großes Interesse an der **energetischen Sanierung** des Altbaubestandes. Hierzu werden Zuschüsse der Stadt Dortmund gewährt. (Ergebnisse zum 30.06.2011: 63 Anträge – 42 Antragsteller wohnen im Stadtumbaugebiet).
  - Auch im Bereich der **optischen Aufwertung** der Fassaden, Hauseingänge und Treppenhäuser (dazu zählen auch Erneuerung von z. B. Beleuchtung, Briefkästen und Gegensprechanlagen) wurde dieses Förderprogramm sehr gut nachgefragt. (Ergebnisse zum 30.06.2011: 34 aufgewertete Gebäude und einer öffentlichen Förderung in Höhe von rd. 311.000 Euro, es wurde eine private Investitionssumme von zusätzlich rd. 2.2 Mio. Euro generiert).

### 4.2 Entwicklungsziel: Städtebau

- ▶ Projekt „Attraktive Quartierseingänge“, Ziel: zeitgemäß und angstfrei gestalten, Budget 95.000 € für den Zeitraum 2013 bis 2015, es besteht nur ein eingeschränkter städtischer Einfluss, da die Deutsche Bahn Eigentümerin ist. Das Projekt ist in Vorbereitung.

- ▶ Die Aufwertung der Innenhöfe konnte mit folgenden Maßnahmen erreicht werden:
  - Der Heinrichstraßen-Block des Spar & Bauvereins trägt zur Aufwertung bei und ist damit Impulsgeber und Vorreiter.
  - Private Eigentümer können finanzielle Mittel über das Projekt „Miniparks“ voraussichtlich ab Herbst 2012 beantragen – mögliche Eigentümer werden über das Quartiersmanagement aktiviert. Mit den "Miniparks" wird das Angebot an attraktiven, öffentlich zugänglichen Freiflächen im Quartier ergänzt. In Kooperation mit der Eigentümerschaft werden geeignete Baulücken, Block-Innenbereiche und Brachen in Spiel- und Toberäume, Grünanlagen oder Bewohnergärten verwandelt.
  - Über das Hof- und Fassadenprogramm wurden bis zum 30.06.2011 fünf Hofaufwertungen privater Eigentümer finanziell gefördert.
  
- ▶ Mit folgenden Maßnahmen wurde die Verbesserung der Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit im Straßenraum erfolgreich umgesetzt:
  - Bau der U-Bahn.
  - Umgestaltung des Knotenpunktes Westentor.
  - Befahrbarkeit der Rheinischen Straße in beiden Richtungen, Rückbau der Lange Straße zur Anliegerstraße geplant (aktueller Stand: Zuwendungsbescheid wurde von der Bezirksregierung erteilt, Umsetzungsbeginn in 2012).
  
- ▶ Für die Schaffung von Freiflächen für die Bewohner - perspektivisch auf dem Gelände der momentan noch aktiven Abendrealschule - sowie für die Schaffung von Miniparks gibt es folgenden Sachstand:
  - Hemmnis: Die Abendrealschule ist weiter vor Ort.
  - 2 Projekte: „Spielraumgestaltung“ und „Spiel- und Toberaum Westpark“ (hierdurch auch Freiflächenaufwertung von 2 Spielplätzen im Westpark): Stand zum Spiel- und Toberaumprojekt: Beteiligungsaktion mit Kindern in 11/2010 gut gelaufen, Ergebnisse in die Planung eingeflossen, erste bauliche Umsetzungen im Frühjahr 2012.
  - Die Umgestaltung der Innenhofflächen zu Miniparks ist nur mit den Eigentümern möglich. Gegenwärtig werden vom Quartiersmanagement Flächenpotenziale ermittelt und Kontakt mit den Eigentümern aufgenommen.

#### **4.3 Entwicklungsziel: Bewohnerstruktur**

- ▶ Belastbare statistische Daten liegen noch nicht vor, Veränderungen in der Bewohnerstruktur stellen sich erfahrungsgemäß erst langfristig ein und sind vor 2015 nicht zu erwarten.
  
- ▶ Verbesserung der Integration der Migranten:
  - Laut Aussage des Stadtplanungsamtes und des Quartiersmanagements steigt die Bereitschaft zur Teilhabe an den Beteiligungsprozessen im Quartier.
  - Vier Quartiersfondsansträge sind von Personen/Vereinen mit Migrationshintergrund gestellt worden.
  - Für multikulturelle Quartiersfeste leisten Personen/Vereine mit Migrationshintergrund aus dem Quartier einen wichtigen Beitrag.
  
- ▶ Hilfe bei der Schaffung von zivilgesellschaftlichen Netzwerken:
  - Laufende Aufgabe des QM.

- Regelmäßiges Eigentümerforum - hieraus hat sich bereits ein Eigentümerstammtisch entwickelt.
  - Gründung des Vereins „Rheinische Straße e.V.“
- ▶ Förderung von aktiven Nachbarschaften:
- Multikulturelles Quartiersfest, Straßenfest finanziert über den Quartiersfonds
  - Stadtteilspaziergänge, Quartiersdinner etc.
  - Nachbarschaftsstammtisch, Eigentümerstammtisch.

#### 4.4 Entwicklungsziel: Imageverbesserung

▶ **Nach innen:**

- Die drei „Hingucker“ (Platz- bzw. Quartiershausmeister) leisten durch Präsenz und Weitergabe von Informationen einen Beitrag zur Verbesserung der Sauberkeit und gefühlten Sicherheit im Rahmen der Bürgerarbeit. Sie sind Ansprechpartner für die Menschen im Quartier. Ein Koordinator für quartiersbezogene Dienstleistungen soll ab Frühjahr 2012 die Arbeit der Platz- bzw. Quartiershausmeister weiter unterstützen.

▶ **Nach außen:**

- Pressearbeit läuft Projekt begleitend.
- Aktueller Internetauftritt:  
**<http://rheinischestrae.dortmund.de>**
- Union Gewerbehof mit positiver Ausstrahlung in das Quartier - wegen steigender Nachfrage wurde bereits mit einer räumlichen Erweiterung begonnen.
- Zum 01.07.2011 hat die PR-Agentur „PURE“ ihre Arbeit aufgenommen. Ausgeschrieben war ein Konzept zum Stadtteilmarketing für das Quartier Rheinische Straße, und PURE konnte mit ihren Ideen die Jury überzeugen. Zum 1. Juli hat die Arbeit begonnen. Zwei Jahre lang soll die Umsetzung der flächendeckenden Marketing-Strategien dauern. Um die Außenwirkung weiter zu fördern, will die Agentur die Öffentlichkeitsarbeit forcieren. Bürgerbeteiligung hat bei alledem für PURE einen hohen Stellenwert.
- Die Verbesserung der Rahmenbedingungen (s. o.) könnte neues Interesse wecken und Ansiedlungen fördern.
- Öffentlichkeitswirksame Aktionen: Quartiersfest an wechselnden Orten ausrichten, kulturelle Angebote bei Ruhr 2010
- Quartierszeitung erscheint ¼-jährlich.

- ▶ Themenbezogene Flyer werden verteilt

#### 4.5 Sonstiges

- ▶ Abbau der Leerstände sowohl in Wohn- als auch in Gewerbeobjekten:
- Einrichtung der „Agentur für neue Nutzung“ (Wohnbund-Beratung NRW GmbH und Org-Beratung Wuppertal GbR) aus Mitteln des Stadtumbaues-West.

Mit dieser Agentur hat die Stadt Dortmund für drei Jahre die Möglichkeit geschaffen, neue Impulse für die Weiterentwicklung des Gebietes zu geben und zusammen mit den Eigentümern neue Nutzungsideen für vorhandene Leerstände zu kreieren. Dabei ist die erfolgreiche Umsetzung neuer Nutzungsideen von der spezifischen Leerstandsursache vor Ort abhängig. Dazu wird eine intensive Ansprache und Beratung stattfinden. Die Agentur hat zum 01.01.2011 ihre Arbeit aufgenommen.

- ▶ Schaffung von Identifikation im Quartier:
  - Durch das Projekt „Hausgemeinschaft gesucht“ wurden insgesamt 5.000 Euro aus Stadtumbaumitteln an drei Hausgemeinschaften im Rahmen eines Wettbewerbes ausgezahlt. Mit dieser Anreizfinanzierung werden derzeit diese drei Projekte zur Aufwertung der Immobilie bzw. des Gartens umgesetzt.
  - Ein Baustein des Energieeffizienzquartiers beinhaltet Kampagnen für Bürger des Quartiers, die darauf abzielen, dauerhaft das Verhalten der Menschen bezogen auf ihren Energieverbrauch durch das Schaffen von Anreizen und der Entwicklung eines Wir-Gefühls zu verändern.

## 5. Ausblick

**„Es hat sich eine Menge getan, im Quartier geht es sogar besser als erhofft aufwärts!“** Dies ist die überwiegende Meinung der interviewten Experten und auch das Zwischenergebnis der bisherigen Quartiersentwicklung. Die Arbeit der vielen lokalen Akteure sowie der Stadt Dortmund im Rahmen des Stadtumbaues und der Entwicklung des Bereiches „U-Turm“ kann als Erfolg gewertet werden. Allerdings bleibt auch noch viel zu tun. Die Verfestigung der positiven Aufbruchstimmung und auch eine Verstetigung der durch Fördermaßnahmen angeschobenen Projekte werden unter anderem im Fokus der weiteren Arbeit stehen.

Die beabsichtigte Kürzung der Städtebauförderungsmittel durch den Bund hat auf diese Projekte keinen Einfluss, da die Fördermittel bereits bereitgestellt wurden.