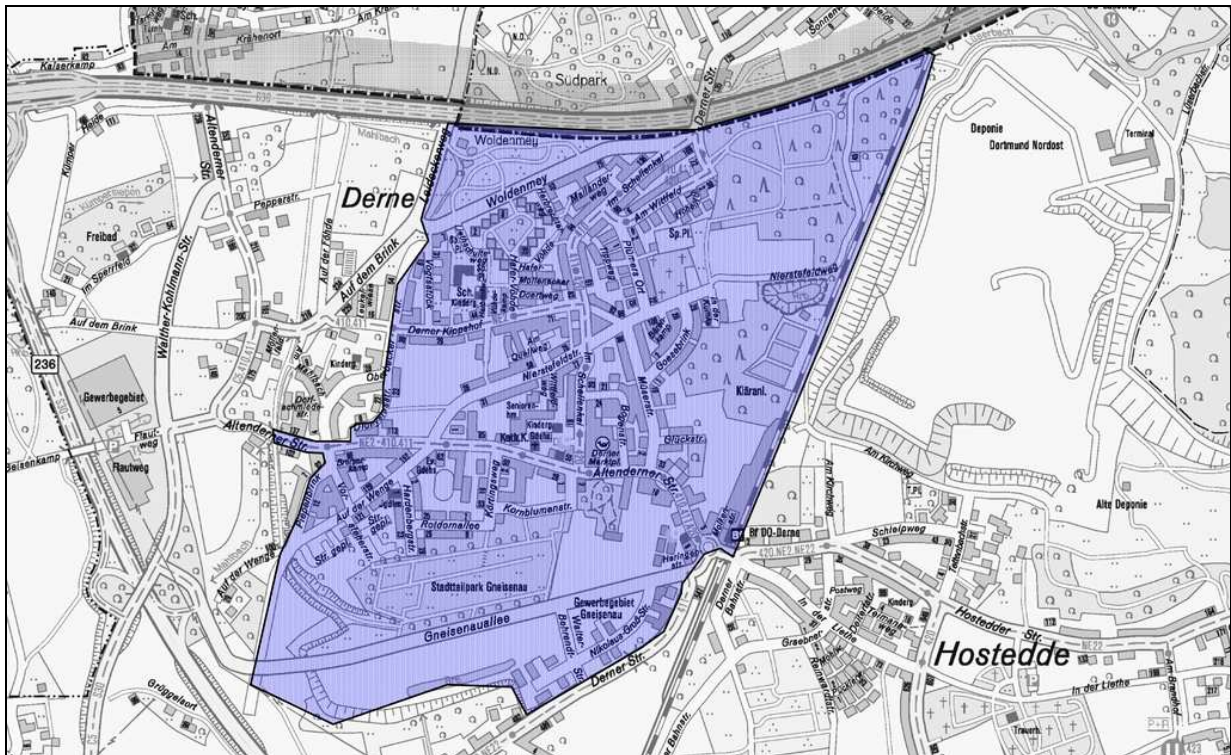


Kurz- und Abschlussbericht der Quartiersanalyse „Derne“



1	Einleitung	3
2	Quartiersabgrenzung	4
3	Kurzfassung	5
4	Analyse des Quartiers „Derne“	9
4.1	Demografischer Wandel	9
4.2	Beschäftigungsdaten	11
4.3	Gebäude- und Wohnungsbestand	11
4.4	Vermietungssituation und Mietpreise	15
4.5	Soziale Infrastruktur	16
4.6	Lokale Ökonomie	19
4.7	Verkehr	20
4.8	Wohnumfeld	21
4.9	Zivilgesellschaft.....	23
4.10	Image	24
4.11	Strategische Stadtentwicklung	25
5	Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	27
6	Handlungsoptionen und Handlungsfelder	28
6.1	Wohnungsbestand/Wohnen.....	28
6.2	Wohnumfeld	28
6.3	Verkehr	28
6.4	Zivilgesellschaft.....	28
6.5	Soziale Infrastruktur	29
6.6	Lokale Ökonomie	29
6.7	Image	29
6.8	Strategische Stadtentwicklung	29
7	Schlussbemerkung	29
8	Anlagen	29

1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnen und Stadterneuerung hat im Herbst 2015 damit begonnen, die Quartiersanalyse „Derne“ durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen der Autobahn A2 und der Derner Straße. Es entspricht dem Statistischen Unterbezirk „Derne“ (UBZ 212) im Stadtbezirk Dortmund-Scharnhorst. Zum Untersuchungsbereich gehören ein Wohngebiet mit Einzelhandel, das Gewerbegebiet Gneisenau und die ehemalige Zechenanlage Gneisenau.

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

Die Analyse umfasst die Erhebung kleinräumiger Daten und Fakten, ExpertInneninterviews¹ und eine von der dortmunder **statistik** der Stadt Dortmund mit 3.215 Personen durchgeführte BewohnerInnenbefragung². Zudem wurden auch private ImmobilieneigentümerInnen³ schriftlich befragt.

Als Ergebnis der Untersuchung werden insbesondere Stärken und Entwicklungspotentiale innerhalb des Wohnquartiers aufgezeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen dargestellt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Wohnquartier zukunftsfähig zu gestalten.

Zudem bildet die Analyse die Grundlage für ein Integriertes Handlungskonzept der Stadterneuerung.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2014.

Amt für Wohnen und Stadterneuerung

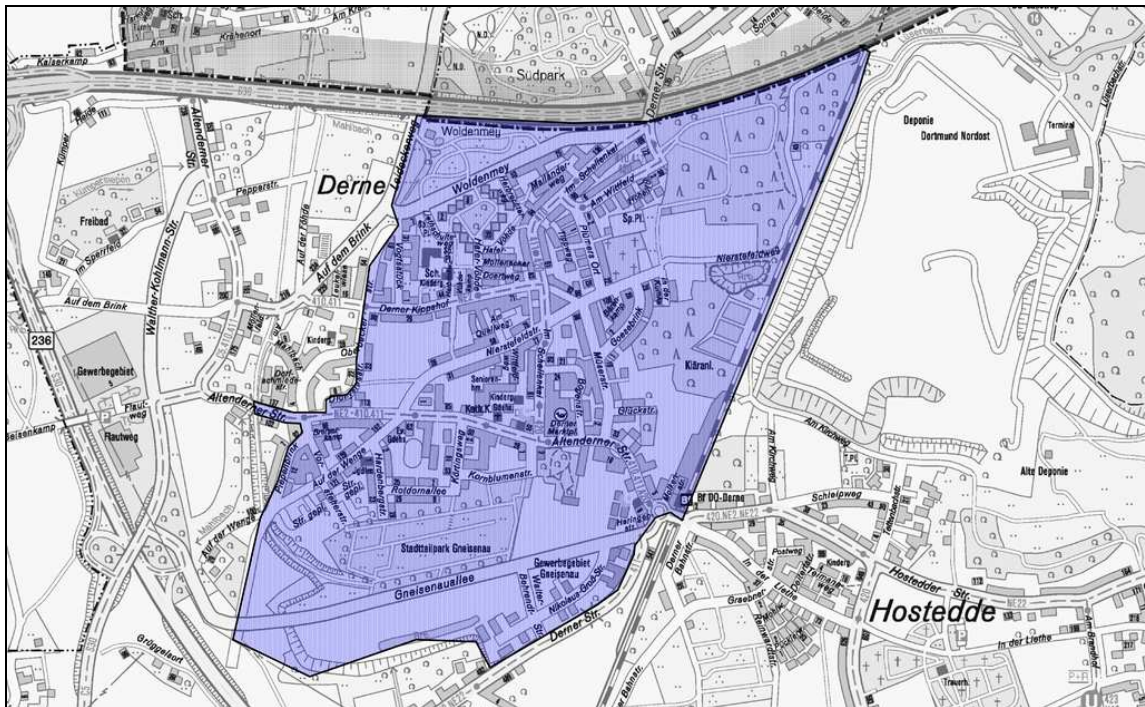
Dortmund, im Mai 2016

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

² Die Befragung der volljährigen BewohnerInnen erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Es wurden 3.215 Personen angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei 19,8 %.

³ Es wurden 770 private EigentümerInnen angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei 20,9 %.

2 Quartiersabgrenzung



Quelle: Eigene Darstellung

Das Quartier umfasst 1.005 Wohngebäude mit 2.374 Wohnungen. 31 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum der Vivawest Wohnen GmbH (Vivawest), 8 % im Eigentum der LEG Wohnen NRW GmbH (LEG), 3 % im Eigentum der Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21) und kleinere Anteile im Eigentum der Bauverein zu Lünen e. G. (Bauverein Lünen) und der Spar- und Bauverein e. G. (Spar- und Bauverein). Die übrigen Wohnungen befinden sich weitgehend in Privatbesitz.

Zum 31.12.2014 lebten im Untersuchungsgebiet 5.347 Menschen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier:

- Altenderner Straße 1 - 119, 4 - 90
- Am Quellweg
- Am Wittfeld
- Auf der Wenge
- Bärenkamp
- Bogenstraße
- Bremerkamp
- Derner Kippshof 22 - 92, 23 - 93
- Derner Straße 540
- Dionysiusstraße 1 - 27
- Doertweg
- Glückstraße
- Gneisenauallee
- Goesebrink
- Hafer-Vöhde
- Harbrinkweg
- Hardenbergstraße
- Herbrechterweg
- Heringenstraße
- Hohenloh
- Im Schellenkai
- In der Kumke
- Kornblumenstraße
- Körtingsweg
- Liethschulteweg
- Mailänderweg
- Molkenstraße
- Mollenacker
- Müserstraße
- Nierstefeldstraße
- Nierstefeldweg
- Nikolaus-Groß-Straße
- Oberbeckerstraße 29 - 61
- Piepenbrink 4 - 18
- Plümers Ort
- Rotdornallee
- Tippweg
- Vogtstück
- Vöhdekamp
- Vorsteherstraße
- Wittfeldweg
- Woldenmey

3 Kurzfassung

Grunddaten (Stand 31.12.2014)

	Derne (UBZ 212)	
• Wohngebäude	1.005	
• Wohnungen	2.374	
• BewohnerInnen	5.347	

	Derne (UBZ 212) in %	Gesamtstadt in %
• Struktureller Leerstand	4,1	2,0 ⁴
• Bevölkerungsrückgang bzw. - zuwachs im Zeitraum 2009 - 2014	-0,9	2,2
• Ausländeranteil	21,0	15,0
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	20,6	17,2
• Arbeitslosenquote	13,1	12,2

Quartiersrelevante Daten

- Heterogene Bebauung mit Eigenheimen und Mehrfamilienhäusern
- Überwiegend Dreiraumwohnungen im Bestand der Wohnungsunternehmen
- 13 % der Wohnungen unterliegen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Die Gebäude ohne Gründerzeit-/Schmuckfassaden verfügen zu 61 % über eine Wärmedämmung oder entsprechen vom Baujahr der Wärmeschutzverordnung von 1994
- 19 (2 %) Gebäude sind sanierungsbedürftig

⁴ Stand 31.12.2012, Erklärung dazu - siehe Wohnungsmarktbericht 2014

Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung

- Sehr hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht:
 - 90 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl
 - 85 % leben gern im Quartier
 - 16 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
 - Familiäre Gründe
 - Preisgünstige Wohnung
 - Wohnviertel an sich gefällt
- 92 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
 - Sanierung der Straßen, insbesondere Altenderner Straße (91 Nennungen)
 - Mehr Einkaufsmöglichkeiten in Form von kleinen Geschäften und Cafés (49 Nennungen)
 - Mehr Sauberkeit im Wohnumfeld (45 Nennungen)
- 117 (20,3 %) BewohnerInnen sind bereit, sich im Quartier zu engagieren

Wichtige Ergebnisse der Befragung der privaten EigentümerInnen

- 96 % haben keinen Leerstand in ihrer Immobilie
- 40 % halten ihre Wohnungen für „gut vermietbar“
- 90 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilie selbst
- Folgende Eigentumsverhältnisse wurden angegeben:
 - 80 % EinzeleigentümerInnen
 - 12 % Eigentumswohnungen
 - 5 % Erbengemeinschaft
 - 3 % keine Angaben
- EigentümerInnen wohnen zu
 - 79 % im Quartier und in ihrer Immobilie selbst
 - 2 % in einer anderen Immobilie in Derne
 - 13 % in einem anderen Stadtteil bzw. in einer unmittelbar angrenzenden Stadt
 - 6 % in einer anderen Region
- Beratungsbedarf besteht bei 35 % der Befragten über finanzielle Fördermöglichkeiten
 - für allgemeine Modernisierung und Sanierung
 - für energetische Modernisierung und Sanierung
 - für Kostenschätzung/Rentabilität
- 29 EigentümerInnen haben ihre persönlichen Daten für spätere Informationen bzw. Kontaktaufnahmen mitgeteilt

Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Angebot einer Informationsveranstaltung über Förderzugänge und Modernisierungen von Bestandsimmobilien für private EigentümerInnen, insbesondere auch für die Müsersiedlung
- Anbindung der Gneisenau-Denkmäler und des Einkaufszentrums an den Stadtteilpark und das Quartier
- Straßengrunderneuerung vorrangig an der Altenderner Straße und Im Schellenkai
- Erstellen und umsetzen eines Integrierten Handlungskonzeptes zur nachhaltigen Stadtteilentwicklung und mittels der Akquise von Städtebaufördermitteln
- Belebung des ehemaligen Zechenstandortes (z. B. Begegnungszentrum, Vereinsnutzung, wechselnde Veranstaltungen)
- Leer stehende Gewerbeeinheiten entlang der Altenderner Straße
 - entwickeln (z. B. Eiscafé, Gesundheitsvorsorge, Blumenladen)
 - umnutzen durch Umbau zu Wohnraum
- Wege-/Sichtverbindung zwischen Doppelbock-Fördergerüst, Tomson-Bock und Stadtteilpark sicherstellen und entwickeln

Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten
- Viel Grün mit guten Naherholungsmöglichkeiten
- Ruhiges Quartier
- Große Gärten und Freiflächen
- Soziale Infrastruktur
- Günstiges Mietniveau
- Guter Wohnungsmix
- Hohe Wohnzufriedenheit und lange Wohndauer
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Starke Wohnungsunternehmen
- Hohe Identifikation der privaten ImmobilieneigentümerInnen
- Großer Siedlungsbestand an Zechenhäusern
- Starke Schlüsselakteure/Vereine
- Zeche Gneisenau als Industriedenkmal (Route Industriekultur)

Schwächen

- Gewerbeleerstand entlang der Altenderner Straße
- Zustand der Altenderner Straße und Im Schellenkai (auch Gehwege)
- Fehlende Barrierefreiheit am Deraner Bahnhof

Chancen

- Integriertes Handlungskonzept der Stadterneuerung
- Belegung des ehemaligen Zechenstandortes
- Gebietskulisse „Nordwärts“
- Flächenreserven für Wohnbau
- Beratungspotential für EinzeleigentümerInnen

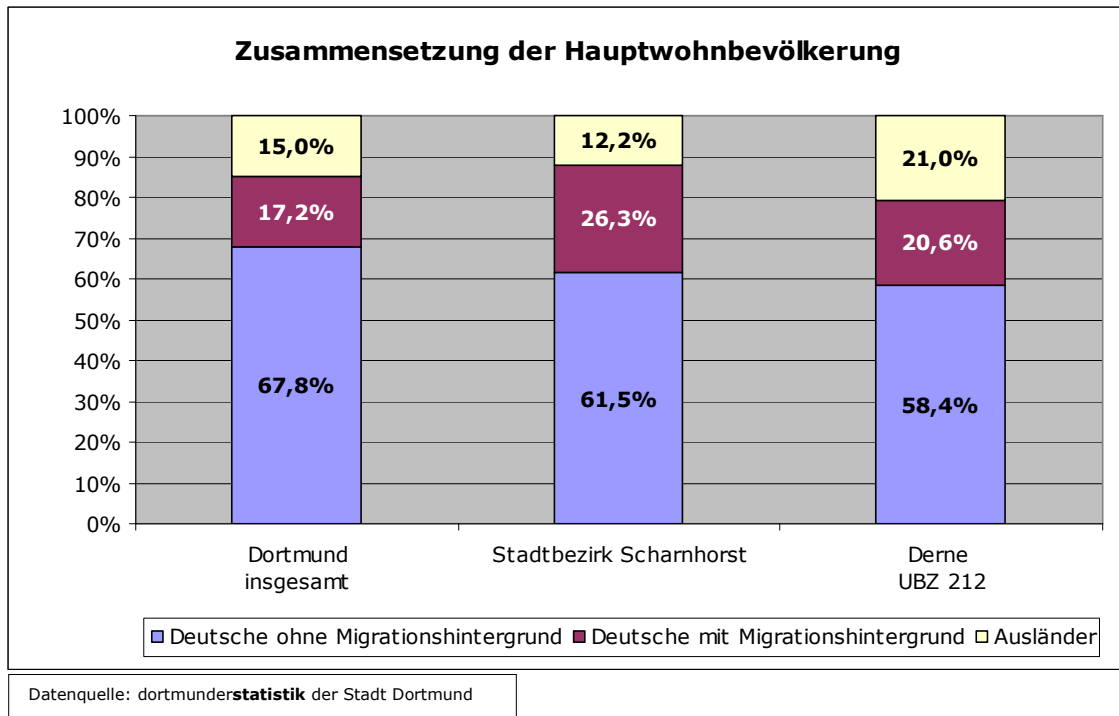
Risiken

- Erschwerte Amortisierung von Investitionen der privaten ImmobilieneigentümerInnen wegen niedriger Mieterlöse
- Negatives Außenimage

4 Analyse des Quartiers „Derne“

4.1 Demografischer Wandel

4.1.1 Hauptwohnbevölkerung



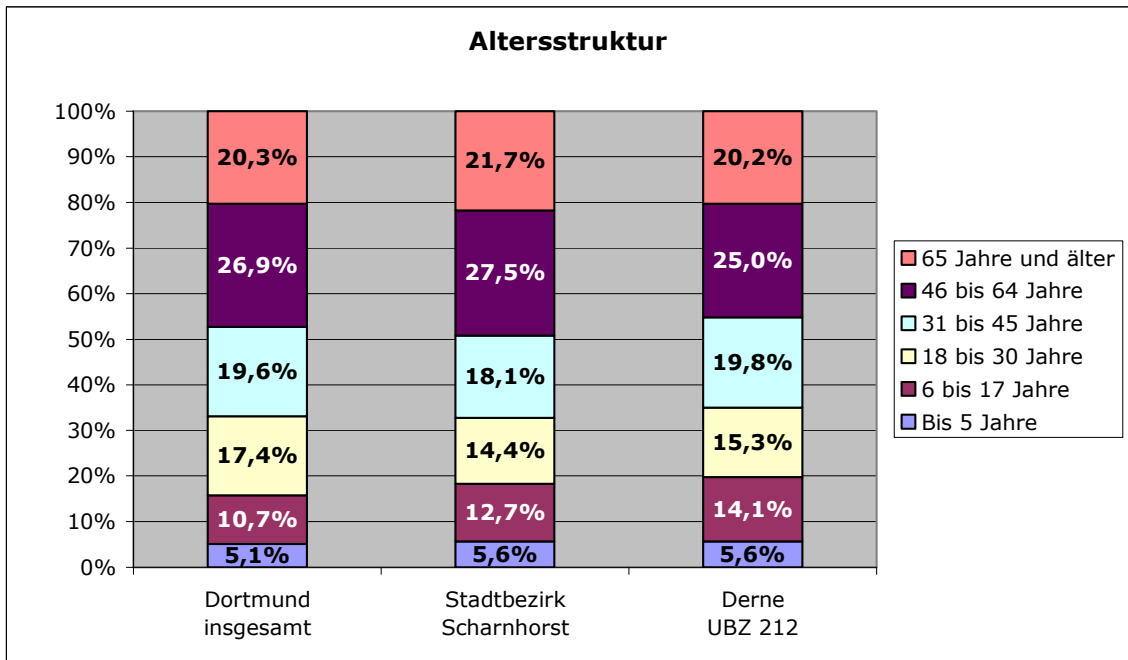
Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet unterschied sich wesentlich im Vergleich zum Stadtbezirk Scharnhorst und auch zur Gesamtstadt. Die Zahl der Ausländer war deutlich erhöht. Der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund war größer als im Stadtvergleich, aber niedriger als im Stadtbezirk. Die größte Gruppe der MigrantInnen bildeten die türkischen, gefolgt von den polnischen BewohnerInnen.

Sowohl aus den ExpertInnengesprächen als auch aus der BewohnerInnenbefragung ging hervor, dass die verschiedenen Kulturen gut zusammenleben. Das Miteinander ist historisch gewachsen und auf den ehemaligen Zechenstandort zurückzuführen. Man arbeitete und lebte gemeinsam in Derne.

Rund 81 % der BewohnerInnen gaben in der Befragung an, sich zu grüßen und knapp drei Viertel unterhält sich miteinander. Mehr als die Hälfte der Befragten trifft sich und hilft sich gegenseitig. Im Vergleich zu bisherigen Befragungen sind dies sehr hohe Werte. Nur rund 10 % gaben an, sich nicht zu kennen, dies ist im Vergleich ein sehr niedriger Wert. Nachbarschaftliche Konflikte entstehen nur selten und sind in „Differenzen im menschlichen Miteinander“ und „Sauberkeit im und am Haus“ begründet. Auch die ExpertInnen sprachen von guten Nachbarschaften.

Die Hauptwohnbevölkerung ist in der Zeit von 2009 bis 2014 gesamtstädtisch um 2,2 % gestiegen. Im Untersuchungsgebiet war jedoch ein geringer Bevölkerungsrückgang von 0,9 % zu verzeichnen. Im gleichen Zeitraum sind sowohl in der Gesamtstadt als auch im Quartier die Zahl der Ausländer und der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund gestiegen.

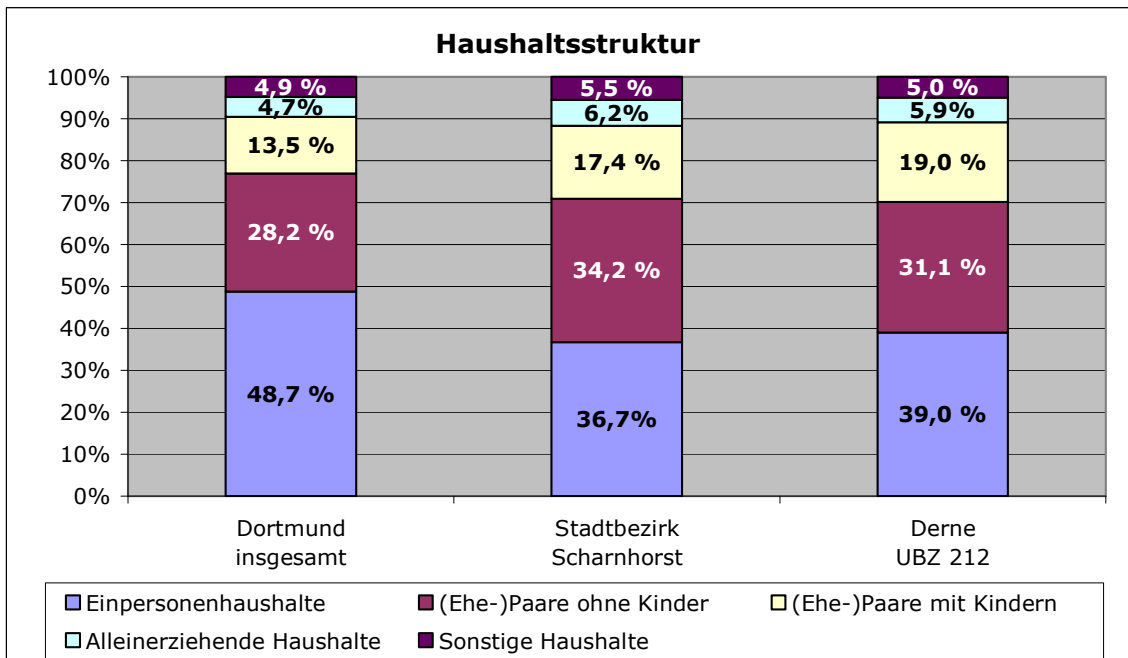
4.1.2 Altersstruktur



Datenquelle: dortmunderstatistik der Stadt Dortmund

Im Quartier war die Gruppe zwischen 6 bis 17 Jahre deutlich stärker vertreten als im städtischen Durchschnitt und im Stadtbezirk. Der Anteil der 65-Jährigen und älteren Menschen lag dagegen niedriger im Vergleich zum Stadtbezirk.

4.1.3 Haushaltsstruktur



Datenquelle: dortmunderstatistik der Stadt Dortmund

Bei der Haushaltsstruktur unterschied sich vor allem der Anteil der (Ehe-)Paare mit Kindern von der Gesamtstadt und vom Stadtbezirk. Dieser war deutlich höher.

4.2 Beschäftigungsdaten

Zum 31.12.2014 lagen die Arbeitslosenquote im UBZ 212 mit 13,1 % über dem Wert der Gesamtstadt von 12,2 % und der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 47,6 % leicht unter dem städtischen Durchschnitt von 48,9 %.

ExpertInnen haben den Eindruck, dass in Derne Menschen mit eher geringem Einkommen und Transferleistungsbezug wohnen. Nicht nur die o. g. Werte, sondern auch die im Statistikatlas 2015 veröffentlichten Zahlen belegen, dass Derne im städtischen Mittelfeld rangiert.

4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

Es handelt sich um eine sehr heterogene Bebauung. Der überwiegende Teil besteht aus Ein- und Zweifamilienhäusern mit ein und zwei Geschossen. Daneben gibt es auch Gebäude in Zeilenbauweise mit großzügigem Abstandsgrün im Bereich Plümers Ort. Lediglich die Woldenmey-Siedlung der Vivawest ragt mit ihren sechs bis zwölf Geschossen heraus und ist weithin sichtbar. Neben der genannten Wohnbebauung gibt es noch das St. Joseph Wohn- und Pflegeheim. Außerdem werden die ehemalige Grundschule an der Nierstefeldstraße und die ehemalige Hauptschule an der Altenderner Straße zurzeit als Übergangsunterkünfte für Flüchtlinge genutzt.

Von den ehemals 1.181 geförderten Wohnungen unterliegen derzeit noch 300 Wohnungen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Laut Statistik wurde fast die Hälfte aller Gebäude mit Wohnraum bis 1948 erbaut. In der Zeit von 1949 bis 1969 entstanden 22 % der Häuser. Ebenfalls 22 % wurden in der Zeit nach 1990 errichtet. Die Baustile reichen von der Gründerzeit (rund 9 %) bis zur Neuzeit.

Rund 44 % des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Größte Vermieterin ist mit 735 Wohnungen die Vivawest, danach folgen mit 190 Wohnungen die LEG und die DOGEWO21 mit 81 Wohneinheiten. Mit kleineren Beständen sind noch der Bauverein Lünen und der Spar- und Bauverein vertreten. Nach eigenen Angaben der Wohnungsunternehmen werden Wohnungen teilweise im Fall eines Mieterwechsels bei Bedarf modernisiert. Umfassende Modernisierungen an den Häusern und in den Wohnungen hat die LEG in den Beständen der Bogenstraße sowie Goesebrink und Glückstraße in den Jahren 1997 und 2003 durchgeführt. Die DOGEWO21 hat im Jahr 2015 Fenster, Hauseingangstüren, Briefkastenanlagen sowie Balkone erneuert. Außerdem wurden nach dem Austausch der Elektrik und der Beleuchtung auch Treppenhäuser und Fassaden gestrichen. Abschließend erfolgte die Erneuerung der Außenanlagen.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches gibt es drei eingetragene Baudenkmäler. Neben dem Tomson-Bock mit Schachthalle und Maschinenhaus und dem Doppelbock-Fördergerüst mit zwei Fördermaschinen und dazugehörigen Maschinenhäusern unterliegen die Wohngebäude in der Bogenstraße mit ungeraden Hausnummern dem Denkmalschutz.

Prägend für die Zechenvergangenheit in Derne ist der große Bestand (36 %) an Bergmannswohnhäusern im Bereich der Müser- und Bogenstraße sowie Am Wittfeld und Im Schellenkai. Die Beamtenwohnhäuser an der Altenderner Straße zählen ebenfalls dazu.



Quelle: Eigene Fotos, Müserstraße und Am Wittfeld

In den 1980er-Jahren hat die damalige Eigentümerin Harpen AG begonnen, die Häuser in der Müserstraße zu veräußern. Dies führte zu Individualitätsbestrebungen der einzelnen EigentümerInnen. Um den Erhalt der gestalterischen Merkmale sicherzustellen, wurde für den gesamten Bereich der Kolonie Müsersiedlung (mit Bogenstraße, Altenderner Straße und Teilen der Glückstraße und Goesebrink) 1990 eine Gestaltungssatzung erlassen. Gleichzeitig wurde die Privatisierung gestoppt. Die LEG erwarb die nicht privatisierten Häuser.

Heute zeigt die Siedlung kein einheitliches Erscheinungsbild mehr. Dies resultiert nicht nur aus dem unterschiedlichen Renovierungsstand der Häuser. Im Rahmen einer Begehung wurde auch festgestellt, dass an zahlreichen Gebäuden individuelle Veränderungen, vorwiegend im privatisierten Bestand, vorgenommen wurden, die nicht den Vorgaben der Gestaltungssatzung entsprechen. Zum jetzigen Zeitpunkt ist es nicht möglich zu ermitteln, ob diese baulichen Veränderungen vor Erlass der Satzung erfolgten und somit unter den Bestandsschutz fallen. Einige von den Regelungen der Gestaltungssatzung abweichende Bauten könnten, ohne einen Eingriff in den Wohnraum, problemlos zurückgebaut werden (z. B. Vordach, Haustür).

Das Aufheben der Gestaltungssatzung kommt laut dem städtischen Stadtplanungs- und Bauordnungsamt jedoch keinesfalls in Betracht.

EinzeleigentümerInnen der Müsersiedlung haben auf Grund der Gestaltungssatzung einen erleichterten Zugang zu Fördermitteln. So sind beispielsweise die zu erfüllenden Anforderungen für KfW-Mittel geringer.

Nutzen EigentümerInnen das im Geltungsbereich einer Gestaltungssatzung stehende Gebäude selbst, besteht grundsätzlich ein Anspruch auf Fördermittel aus dem Programm „Förderung von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden“ der NRW.Bank. Gefördert werden bauliche Maßnahmen zur Modernisierung und Instandsetzung von Wohngebäuden, die zur Erhaltung, Nutzung und Verbesserung des Gebäudes und des privaten Wohnumfeldes geeignet sind. Das Darlehen beträgt 85 % der anerkannten förderfähigen Bau- und Baunebenkosten.

Insgesamt wurden bei der Kartierung des Untersuchungsgebietes mehr als die Hälfte der Fassaden als „gut“ und ein Drittel als eher „unauffällig“ bewertet. Bei einigen dieser unauffälligen Gebäude würde bereits ein Fassadenanstrich deutlich zur Aufwertung beitragen. Dringend erforderlich ist ein Anstrich bei gut 10 % der Gebäude, da die Fassaden sich z. B. noch im ursprünglichen Zustand befinden. Zahlreiche Gebäude zeigen auch heute noch an ihren fast schwarzen Fassaden die hohen Immissionen aus Zechenzeiten auf. Ein Anstrich könnte eine positive Ausstrahlung auf das gesamte Quartier bewirken, wie etliche Beispiele im Quartier zeigen. So könnte die Eingangssituation am Kreisverkehr oder auch das Erscheinungsbild der Müserstraße deutlich verbessert werden.

Einige Häuser befinden sich noch im ursprünglichen Bauzustand und entsprechen nicht den heutigen Modernisierungs- bzw. energetischen Standards. Gut 61 % der Gebäude, ohne Zechenwohnhäuser und Gründerzeit- und Schmuckfassaden, verfügen über eine Wärmedämmung oder entsprechen auf Grund ihres Baujahres der Wärmeschutzverordnung von 1994. Beim übrigen Gebäudebestand gibt es nach augenscheinlicher Betrachtung Potential zur energetischen Fassadenmodernisierung.

19 Häuser wurden entsprechend ihrem äußeren Erscheinungsbild als sanierungsbedürftig eingestuft. Diese sind verteilt im ganzen Quartier zu finden. Im Untersuchungsgebiet stehen derzeit 14 Häuser vollständig leer. Die Gründe hierfür sind unterschiedlich und reichen von Sanierungsbedarf oder Umbau bis hin zu Verfahren der Zwangsversteigerung.

Eine eigene Beleuchtung haben 87 % der Hauseingänge. Über Gegensprechanlagen verfügen 35 % der Gebäude. An 60 Gebäuden befinden sich Graffiti-Schmierereien. Auffallend häufig sind diese vor allem entlang der Altenderner Straße und Im Schellenkai.



Quelle: Eigene Fotos, Altenderner Straße und Woldenmey-Siedlung

Barrierefrei zugänglich sind nur knapp 10 % der Wohnhäuser. Bei Betrachtung des überwiegenden Baualters ist dies jedoch nicht untypisch. Die Barrierefreiheit endet häufig auch bereits hinter der Haustür durch Stufen zum Hochparterre. Ein durchgängiger barrierefreier Zugang zur Wohnung ist lediglich in der Woldenmey-Siedlung (Vivawest) möglich.

Es besteht für einen Teil des Gebäudebestands im Untersuchungsgebiet, auf Grund der großen Vorgärten und Grünflächen, die Möglichkeit, Barrierefreiheit durch den nachträglichen Anbau von Rampen herzustellen. Mit einfachen baulichen Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren innerhalb der Wohnungen, z. B. barrierefreie Gestaltung des Bades und Überwindung von Differenzstufen zwischen Eingang und Erdgeschoss, könnte es älteren BewohnerInnen ermöglicht werden, lange in ihrer vertrauten Wohnung und Umgebung verbleiben zu können. Die Wohnungen selbst sind, nach Auskunft der Wohnungsunternehmen, nur im Bedarfsfall vereinzelt barrierefrei hergerichtet.

Bei der BewohnerInnenbefragung hielten 44 % der Befragten ihre Wohnung für senioren- bzw. behindertengerecht. Bemängelt wurden vor allem „zu viele Treppen“, „allgemein nicht barrierefrei/rollstuhlgerecht“ oder „nicht barrierefreies Bad“.

Allerdings wächst der Bestand an senioren- bzw. behindertengerechtem Wohnraum stetig. So gibt es bereits heimverbundene Wohnungen im St. Josef Wohn- und Pflegeheim. Des Weiteren befinden sich an der Nierstefeldstraße und an der Dionysiusstraße Seniorenwohnungen im Bau.

In den vergangenen 20 Jahren sind mehrere Baugebiete vermarktet worden. Beispielhaft zu nennen sind hier Bärenkamp, Bremerkamp, Mailänderweg oder Am Quellweg. Aktuell stehen im Bereich Am Quellweg (Nierstefeldstraße) und am Christine-Teusch-Bogen (Vorsteherstraße) unbebaute Wohnbauflächen für Einfamilienhäuser zur Verfügung. Derne insgesamt verfügt über weitere Wohnbauflächenpotentiale, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind.

Im Bestand der Wohnungsunternehmen gibt es einen großen Anteil an Dreiraumwohnungen. Wohnungen mit vier und mehr Zimmern, aber auch zahlreiche Zweiraumwohnungen sind vorhanden. Das Verhältnis der Anzahl der Zimmer zur Wohnungsgröße ist weitgehend als gut zu bezeichnen. Genaue Angaben über die Struktur des Wohnungsbestandes der privaten ImmobilienbesitzerInnen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Auf Grund der Daten aus der BewohnerInnenbefragung ist jedoch davon auszugehen, dass es sich im gesamten Untersuchungsgebiet größtenteils um Drei- und Vierraumwohnungen handelt.

In der BewohnerInnenbefragung gaben 83 % der Befragten an, die Wohnungen für familiengeeignet zu halten.

Von den BewohnerInnen fühlen sich 90 % in ihren Wohnungen wohl. Im Vergleich zu anderen BewohnerInnenbefragungen ist dies ein sehr hoher Wert. Mit dem Durchschnitt der Wohnung sind insgesamt 88 % der Befragten zufrieden. Nur wenige bemängelten die „schlechte Raumaufteilung“ und „zu kleine Küche und Zimmer“.

Die einsehbaren Müllstandorte waren größtenteils in einem ordentlichen Zustand. Verschmutzte Eingangsbereiche und Müll in den Außenanlagen gab es nur punktuell.

In der BewohnerInnenbefragung gaben 82 % an, einen Zugang zum Garten bzw. zu einer Grünfläche zu haben. Mit der Gestaltung sind 84 % der Befragten zufrieden. Gärten und Grünflächen werden vorrangig zur Erholung oder zum Wäsche trocknen genutzt.

Laut EigentümerInnenbefragung haben 85 % EigentümerInnen Freiflächen am Haus. Größtenteils handelt es sich um Gärten und Vorgärten. Auch bei der Kartierung fielen die Gärten und großen Grünflächen auf. Im Weiteren wurde festgestellt, dass 91 % der Häuser einen gepflegten Gesamteindruck hinterlassen. In der Befragung gaben 94 % der EigentümerInnen an, dass sich ihre Immobilie in einem guten Zustand befindet.

Aus den in der EigentümerInnenbefragung gemachten Angaben ging hervor, dass 79 % in ihrer Immobilie im Quartier selbst oder in einer anderen Immobilie in Derne leben. Dies lässt auf eine starke Identifikation mit dem Quartier und dem Stadtteil schließen. 29 Personen gaben ihre persönlichen Daten an, um eine unverbindliche Kontaktaufnahme möglich zu machen.

4.4 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote lag mit 4,1 % über dem städtischen Durchschnittswert von 2,0 %⁵.

Auf die offene Frage in der BewohnerInnenbefragung "Warum stehen Wohnungen leer?" gab es insgesamt nur sehr wenige Antworten. Als Hauptgründe wurden „Nachbarschaften/Wohnumfeld“ und „zu teuer“ genannt. Bei der EigentümerInnenbefragung gaben 96 % an, keinen Leerstand zu haben. 40 % halten ihre Wohnungen für gut vermietbar. Inserate werden hauptsächlich per Internet oder per Zeitung geschaltet. 90 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilie selbst.

Aus der BewohnerInnenbefragung ging hervor, dass nur 16 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen. Im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten ist das ein niedriger Wert. Vornehmlich planen Personen im Alter zwischen 18 bis 30 Jahre wegzuziehen.

Als Zuzugsgrund wurde von einem Drittel der BewohnerInnen an zweiter Stelle „preisgünstige Wohnung“ genannt. Platz eins belegten „familiäre Gründe“.

Die Nettokaltmiete beträgt laut Mitteilung der Wohnungsunternehmen durchschnittlich 4,38 €/m² Wohnfläche monatlich. In der EigentümerInnenbefragung gaben 47 % der Befragten einen Mietpreis zwischen 4 und 5 €/m² und 33 % zwischen 5 und 6 €/m² netto kalt an.

Für den frei finanzierten Wohnungsbau im Untersuchungsgebiet bietet die empirica Preisdatenbank⁶ weitere Informationen. Hier wurde ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis (netto kalt) für den UBZ 212 im Zeitraum 2013/2014 von 4,98 €/m² Wohnfläche ermittelt. Zu beachten ist, dass es sich hier um Neuvermietungspreise handelt. Bestandsmieten fließen in diese Auswertung nicht ein. Das Mietniveau liegt in diesem UBZ deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 5,83 €/m² Wohnfläche und ist daher als günstig zu beurteilen. Zudem fiel die Mietsteigerung im Zeitraum von 2011 bis 2014 mit 0,03 €/m² deutlich niedriger aus als in der Gesamtstadt mit 0,52 €/m².

Rund 51 % der volljährigen BewohnerInnen wohnen zehn Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Dieser Wert liegt über dem städtischen Durchschnitt von rund 46 %.

Die Befragungen ergaben, dass 84 % der EigentümerInnen mit ihren MieterInnen und 79 % der BewohnerInnen mit ihrem/ihrer VermieterIn sehr zufrieden sind.

Aus der Befragung der EigentümerInnen ging hervor, dass diese bis 2006 vornehmlich Fenster und Dächer und im Zeitraum 2006 bis 2015 vornehmlich Bäder modernisiert haben. Innerhalb der letzten 15 Jahre wurden 36 % der Heizungen erneuert. Von den Befragten haben 29 % überhaupt keine Modernisierung durchgeführt. Gründe hierfür sind, dass die EigentümerInnen eine Modernisierung für nicht nötig halten, finanzielle Mittel fehlen, Investitionen sich im Alter nicht lohnen und Investitionen sich nicht rechnen werden. 13 EigentümerInnen haben ihre Immobilie gerade erst erworben.

⁵ Stand 31.12.2012, Erklärung dazu - siehe Wohnungsmarktbericht 2014

⁶ 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.

4.5 Soziale Infrastruktur

4.5.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet gibt es eine städtische und eine katholische Tageseinrichtung für Kinder, die gleichzeitig auch Familienzentren sind. Quartiersangrenzend befindet sich in der Oberbeckerstraße eine weitere städtische Kindertageseinrichtung. Das Angebot für Kinder unter 3 Jahre ist rechnerisch nicht ausreichend. Allerdings besteht zurzeit keine Nachfrage nach weiteren Plätzen. Zudem gibt es eine Ausbaureserve in der Tageseinrichtung Oberbeckerstraße. Für Kinder über 3 Jahre besteht sogar ein geringfügiges Überangebot.

Die Familienzentren haben ein breit gefächertes Angebot. So bietet die städtische Tageseinrichtung am Derner Kippshof ein Elterncafé, Ergotherapie und Logopädie (mit Verordnung), Eltern-Kind-Kochen, thematische Elternabende, Bewegungsangebote und vieles mehr. Außerdem gibt es eine Kooperation mit dem Gartenverein Woldenmey. Hier richtet der Kindergarten sein Lichterfest aus und unterstützt den Verein beim Sommerfest mit Spielangeboten.

Das katholische Familienzentrum bietet ebenfalls ein buntes Programm. Es gibt u. a. Englisch für Kindergartenkinder, Musikstunden, Sprachförderung, Sprachtherapie (mit Verordnung), Elterncafé, einmal monatlich eine offene Sprechstunde zur Erziehungs- und Familienberatung und Sportangebote für Erwachsene.

Beide Kindergärten gehen einmal im Monat in das St. Josef Wohn- und Pflegeheim und singen, basteln und spielen mit den BewohnerInnen.

Die GrundschülerInnen besuchen überwiegend die Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule, einige gehen aber auch zur Kirchderner Grundschule. Beide Schulen bieten eine offene Ganztagsbetreuung (OGS) an. Die Schulgebäude sind auf Grund des Baualters nicht barrierefrei und daher nur bedingt für die Inklusion von behinderten Kindern geeignet. Schulsozialarbeit gibt es hier nicht.

Die Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule hat eine Auffangklasse mit zurzeit 16 Kindern aus Zuwandererfamilien und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Integration von Flüchtlingen. Die ExpertInnen bedauerten, dass die Planstellen der Schulleitung und stellvertretenden Schulleitung seit Mitte 2015 nicht besetzt sind. Der Schul-sportplatz mit Laufbahn und Weitsprunganlage ist defekt und seit 2012 nicht nutzbar. Gerade mit Blick auf die Integration, die bekanntlich über Sport- und Spielangebote gut gelingt, soll nach Meinung der ExpertInnen die Anlage wieder hergerichtet werden.

Kindergärten und Grundschule haben eine gute Kooperation. Neben der sprachlichen Entwicklung wird auch ein großes Augenmerk auf die soziale Entwicklung der Kinder gelegt. Die ExpertInnen betonten, dass immer mehr Kinder Förderbedarf in der emotionalen Entwicklung haben. Sie waren sich einig, dass Förderungen und Hilfsangebote frühzeitig im Kindergartenalter an die Eltern herangetragen werden müssen. Zu einem späteren Zeitpunkt wird es ungleich schwieriger, die Eltern zu erreichen. Die ExpertInnen stellten weiterhin fest, dass ein Großteil der Kinder Ansprüche auf Leistungen aus dem Bildungs- und Teilhabepaket hat.

Weiterführende Schulen (Gesamt-, Real- und Hauptschule) gibt es im Stadtbezirkszentrum Scharnhorst. Ein Gymnasium und eine weitere Realschule stehen in Eving zur Verfügung. Auf Grund der räumlichen Nähe wird aber auch die Gesamtschule in Lünen-Süd angenommen.

Des Weiteren gibt es in Scharnhorst die Paul-Dohrmann-Förderschule für Kinder der Klassen 1 bis 10 mit dem Schwerpunkt Lernen. Der Verein für Kinder, Jugend und Bildungsarbeit e. V. bietet Kindern mit Förderbedarf im emotional-sozialen Bereich

einen außerschulischen Lernstandort im Malakow-Turm in Grevel. Förderbedürftige Kinder der Grundschule profitieren hiervon.

In Scharnhorst ist der Bildungs- und Beschäftigungsträger Werkhof Projekt gGmbH (Werkhof) fest verortet. Er ist an mehreren Standorten im Stadtbezirk aktiv und bietet Maßnahmen zur Beschäftigung und Qualifizierung sowie zur Aus- und Berufsbildung. Auf Grund der Gründungsgeschichte identifiziert sich der Werkhof mit dem Stadtbezirk und den jeweiligen Standorten und möchte mitarbeiten und mitgestalten. So war das Interesse groß, das ehemalige Verwaltungsgebäude der Zeche Gneisenau wieder mit „Arbeitsleben“ zu füllen. Dieses Bestreben des Werkhofes wurde durch das starke Engagement der Bezirksvertretung Scharnhorst unterstützt. Die große Akzeptanz und die Identifikation spiegeln sich auch in der Mitarbeit bei Arbeitsgemeinschaften der öffentlichen und freien Träger der Jugendförderung und in der Kooperation mit der Jugendfreizeitstätte in Derne wider. Des Weiteren stellt der Werkhof die Schulsozialarbeiter in der Gesamt- und der Hauptschule in Scharnhorst.

Die Jugendfreizeitstätte, in der Trägerschaft des Verbandes Arbeiterwohlfahrt (AWO), bietet ein umfassendes außerschulisches Angebot für Kinder und Jugendliche im Quartier. Von dienstags bis donnerstags ist sie von 15 bis 19 Uhr und freitags bis 21 Uhr geöffnet. Neben Freizeitgestaltung und Erlebnispädagogik werden auch Ferienfreizeiten und Ausflüge veranstaltet. Außerdem gehören Beratungen und Bewerbungshilfe zum Angebot. Einmal wöchentlich gibt es ein gelenktes Angebot im Stadtteilpark. Laut ExpertInnen wird das Angebot gut angenommen und die Verantwortlichen als sehr engagiert gelobt.



Quelle: Eigenes Foto, Stadtteilpark mit Skaterplatz

Quartiersangrenzend ergänzt der Lernbauernhof Schulte-Tigges das Angebot. Kinder und Jugendliche können hier die natürlichen Grundlagen der Nahrungsmittelproduktion und ihre Zusammenhänge kennenlernen und bei allen Arbeiten mit „anpacken“. Kindergärten und Schulen nutzen ebenfalls das Angebot. In Zusammenarbeit mit der BUNDjugend⁷ werden auch Feriencamps veranstaltet.

⁷ Jugend im Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e. V.

Die ExpertInnen hielten das öffentliche Freizeitangebot für Kinder (siehe Kapitel 4.8) und Jugendliche für gut. Sie wiesen auch darauf hin, dass insbesondere die Kinder, die zur weiterführenden Schule gehen, mobil sind. So werden auch andere Einrichtungen im Stadtbezirk genutzt, wie z. B. der Abenteuerspielplatz mit Reitmöglichkeit in Scharnhorst.

Wie bereits erwähnt, weist Derne einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen auf (s. Kapitel 4.1.2). Es leben derzeit 1.045 Kinder und Jugendliche unter 18 Jahre hier. Hinzu kommt noch die Aufgabe der Flüchtlingsintegration. Daher sollte nach Meinung der ExpertInnen das Augenmerk auf die soziale Infrastruktur gerichtet bleiben und diese weiter gestärkt werden.

Im Untersuchungsgebiet gibt es zurzeit zwei Übergangsunterkünfte für Flüchtlinge. Diese sind gut organisiert. ExpertInnen wiesen jedoch darauf hin, dass es Handlungsbedarf im Bereich der sozialen Betreuung von Flüchtlingen in Wohnungen gibt. Hier fehlt es ihrer Meinung nach an koordinierten Hilfestellungen.

4.5.2 Angebote für Familien

Familien können beim städtischen Familienbüro in Scharnhorst Beratungs- und Hilfsangebote einholen. ExpertInnen wiesen jedoch darauf hin, dass der Weg dorthin für Familien, die Bedarf haben, bereits die erste Hürde darstellt. Das Beratungsangebot im katholischen Familienzentrum reicht ihnen nicht aus. Sie wünschen sich eine feste Anlaufstelle im Quartier oder eine Ausweitung der Beratungszeit.

Allgemeine Angebote für Familien bieten die Kirchengemeinden in Derne. Die evangelische Kirche hat Anfang dieses Jahres das neu errichtete Gemeindezentrum in Kirchderne eröffnet. Die Aktivitäten finden nun hier statt und nicht mehr im Lutherhaus an der Altenderner Straße. In diesem Zusammenhang regten die ExpertInnen eine rasche Nachnutzung für das leer stehende Gemeindehaus an.

Für die zahlreichen türkischen MigrantInnen im Quartier gibt es zwei Moscheevereine und Egikür, ein Verein für Frauenbildung und Kultur.

4.5.3 Angebote für SeniorInnen und Menschen mit Behinderung

Für SeniorInnen werden umfassende Beratungsmöglichkeiten und Hilfestellungen für den Alltag durch das Seniorenbüro in der Bezirksverwaltungsstelle Scharnhorst angeboten. Einmal im Monat gibt es auch eine Sprechstunde des Seniorenbüros in der sog. Aktionswohnung (Mieterbüro) der Vivawest im Liethschulteweg 8. Die Kirchengemeinden und die AWO bieten ebenfalls eigene Seniorentreffen an.

Im Untersuchungsgebiet befindet sich das Wohn- und Pflegeheim St. Josef mit Plätzen für Vollstationäre- und Kurzzeitpflege sowie für Wachkomapatienten. Daneben gibt es auch heimverbundene Wohnungen. Die angeschlossene Cafeteria bietet einen offenen täglichen Mittagstisch und ein Café.

Im quartiersangrenzenden AWO-Wohnhaus leben 66 geistig, seelisch oder körperlich behinderte Menschen. Im Regelfall besuchen die BewohnerInnen tagsüber die AWO-Werkstätten. 54 von ihnen leben in fünf Gruppen.

An der Nierstefeldstraße wird zurzeit das ehemalige Gasthaus Lange umgebaut. Hier entstehen eine Demenzwohngruppe mit zwölf Plätzen sowie drei Appartements. Die Betreuung wird durch einen professionellen Pflegedienst erfolgen. Des Weiteren befinden sich auf dem ehemaligen Parkplatz des Haus Lange und an der Dionysiusstraße weitere Seniorenwohnungen in Bau (s. Kapitel 4.3).

ExpertInnen bemängelten, dass es weder in Derne noch im Stadtbezirk, eine Einrichtung zur Tagespflege gibt. Hier sehen sie Handlungsbedarf. Nach Rücksprache

mit dem städtischen Fachdienst für Senioren gibt es Überlegungen, Tagespflegestellen im St. Josef Wohn- und Pflegeheim einzurichten.

Einen weiteren Handlungsbedarf für SeniorInnen sehen die ExpertInnen bei der Hilfestellung im täglichen Leben. So fehlen eine professionelle hauswirtschaftliche Unterstützung und ein Begleitdienst. Zurzeit wird dies privat und durch Nachbarschaftshilfe organisiert.

4.6 Lokale Ökonomie

Im Untersuchungsgebiet ist auf einem Teil des ehemaligen Zechengeländes ein Nahversorgungszentrum entstanden. Neben einem REWE mit Getränkemarkt, einem ALDI, einem dm-Markt, KiK und zwei Bäckereien gibt es auch einen Arzt für allgem. Medizin, eine Apotheke, eine Sparkasse, einen Frisör und einen Physiotherapeuten. In fußläufiger Erreichbarkeit gibt es eine Volksbank, einen Haushaltsgeräthändler mit Postfiliale sowie ein Geschäft für Autoteile. Entlang der Altenderner Straße befinden sich diverse kleine Ladenlokale, u. a. mit An- und Verkauf, Imbissbuden, Teestuben sowie Wettbüros.

Laut BewohnerInnenbefragung sind 92 % der Befragten mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden. Das ist im Vergleich zu bisherigen Untersuchungsgebieten ein überdurchschnittlich hoher Wert. Auch bei den offenen Antworten rangieren bei der Frage „Was gefällt Ihnen in Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ die Einkaufsmöglichkeiten auf Platz 4. Auch ExpertInnen lobten die gute Nahversorgung.

Die medizinische Versorgung wird durch drei Hausärzte und einen Zahnarzt sichergestellt. Weitere fachärztliche Praxen gibt es in Scharnhorst und der Dortmunder Innenstadt. ExpertInnen bemängelten, dass es in Derne keine/n Kinderarzt/-ärztin und keine Praxis für Logopädie gibt. Letzteres kann durch das externe Angebot in den Familienzentren aufgefangen werden (s. Kapitel 4.5.1). Im Untersuchungsgebiet ist ein ambulanter Pflegedienst ansässig.

Bei der Kartierung wurde festgestellt, dass 17 Ladenlokale leer stehen, davon 13 entlang der Altenderner Straße. Die Leerstände bestehen zum Teil schon seit Jahren. Es handelt sich überwiegend um kleinere Geschäftsräume. Der Leerstand ist zum einen der allgemein rückläufigen Entwicklung im kleinteiligen Einzelhandel geschuldet. Zum anderen hängt er aber auch mit der Errichtung des neuen Einkaufszentrums zusammen. Für die leer stehenden Ladenlokale sehen die ExpertInnen kaum Reaktivierungsmöglichkeiten, da die Räume nicht mehr zeitgemäß sind und der überwiegende Teil nicht barrierefrei zugänglich ist. Dennoch wünschen sie sich – wie auch die BewohnerInnen – z. B. ein Eiscafé, Gastronomie, einen Blumenladen oder weitere Angebote aus dem Bereich Gesundheitsvorsorge. Den Umbau zu Wohnraum halten die ExpertInnen aber ebenso für sehr sinnvoll.

Für die Versorgung mit Gütern des periodischen Bedarfs nutzen die BewohnerInnen nach ExpertInnenaussage die gut erreichbare Dortmunder Innenstadt oder auch die Einkaufsmöglichkeiten in Lünen.

Der Gewerbepark Gneisenau (Nikolaus-Groß-Straße/Gneisenuallee) befindet sich noch in der Entwicklung. Nach ExpertInnenaussage läuft die Vermarktung bisher gut. Zuletzt sind zwei große Flächen an einen Wohnmobile-Händler und ein Logistikunternehmen veräußert worden. So gibt es nur noch wenige Grundstücke zwischen 1.200 m² und 11.100 m², die zum Verkauf stehen.

4.7 Verkehr

Das Quartier ist durch drei Buslinien und den Derner Bahnhof gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Benachbarte Stadtteile wie Scharnhorst, Kirchderne, Eving oder die Dortmunder Innenstadt sind gut zu erreichen. Die einzige Haltestelle des Nachtexpress befindet sich auf der Brücke am Derner Bahnhof. In beiden Fahrtrichtungen stehen am Bahnhof P+R-Plätze zur Verfügung. Diese sollen im Rahmen des Projekts Dortmund blickt „Nordwärts“ („Nordwärts“) um 20 Fahrradplätze ergänzt werden.

Bei der Begehung mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dortmund wurde festgestellt, dass an den Bushaltestellen und dem Derner Bahnhof Verbesserungsbedarf besteht. Hier geht es um den Abbau von Barrieren oder den Einbau von taktilen Bodenleitsystemen. Zudem ist die Beschilderung am Derner Bahnhof zu den Buslinien unzureichend. Der Derner Bahnhof gilt entsprechend den Richtlinien als nicht barrierefrei. Zum einen sind die Zugänge zu steil und zum anderen reicht die Höhe der Bahnsteige nicht aus, um den barrierefreien Einstieg in die Züge zu ermöglichen.

Das Untersuchungsgebiet ist über die Altenderner Straße und die Walter-Kohlmann-Straße in mehreren Richtungen an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz angeschlossen. Nach Einschätzung der ExpertInnen und BewohnerInnen zählen sowohl der ÖPNV als auch die allgemeine Verkehrsanbindung zu den großen Stärken. Bei der Frage, was im Wohnviertel besonders gut gefällt, rangiert die gute Verkehrsanbindung bei den BewohnerInnen auf Platz zwei.

Abseits der Altenderner Straße und Im Schellenkai ist das gesamte Untersuchungsgebiet als Tempo-30-Zone ausgewiesen. Vereinzelt gibt es auch Spielstraßen. Auf Teilstücken der Altenderner Straße und Im Schellenkai gilt abweichend ebenfalls Tempo 30. Dies ist jedoch mit Straßenschäden begründet. Den schlechten Zustand dieser beiden Straßen bemängelten ExpertInnen wie BewohnerInnen gleichermaßen und sehen hierin den größten Handlungsbedarf. Auf einem Teilstück der Altenderner Straße, von der Bushaltestelle Derner Bahnhof bis zum Im Schellenkai, ist für 2016 die Erneuerung der Straße vorgesehen. Im Rahmen dieser Baumaßnahme werden auch Einmündungen, Straßenquerungen und die dortigen Bushaltestellen behindertengerecht durch z. B. taktile Bodenleitsysteme und Anhebungen gestaltet.

Die ExpertInnen und BewohnerInnen sehen, abgesehen von den Hauptstraßen, keine Lärmbelastung und empfinden das Quartier als eher ruhig (s. Kapitel 4.8). Allerdings haben sie sich von der Gneisenauallee eine stärkere Reduzierung des Verkehrsaufkommens auf der Altenderner Straße erhofft. Sie bemängelten insbesondere eine hohe Belastung im Bereich der Ein- und Ausfahrten zum Parkplatz des Einkaufszentrums. Es kommt nach ihren Aussagen zeitweise auch zu erhöhtem Verkehrsaufkommen, da sich während der Stoßzeiten der Verkehr auf der Walter-Kohlmann-Straße (außerhalb des Quartiers) im Bereich Anschluss B236 staut. Ortskundige Autofahrer weichen daher auf die Altenderner Straße aus. Unter Berücksichtigung der Funktion der Altenderner Straße als Hauptzuwegung für den ganzen Stadtteil, ist die Frequentierung eher typisch. Im Weiteren wurde die Altenderner Straße als Durchfahrtsmöglichkeit bereits aus den Programmen für Lkw-Navigationssysteme entfernt.

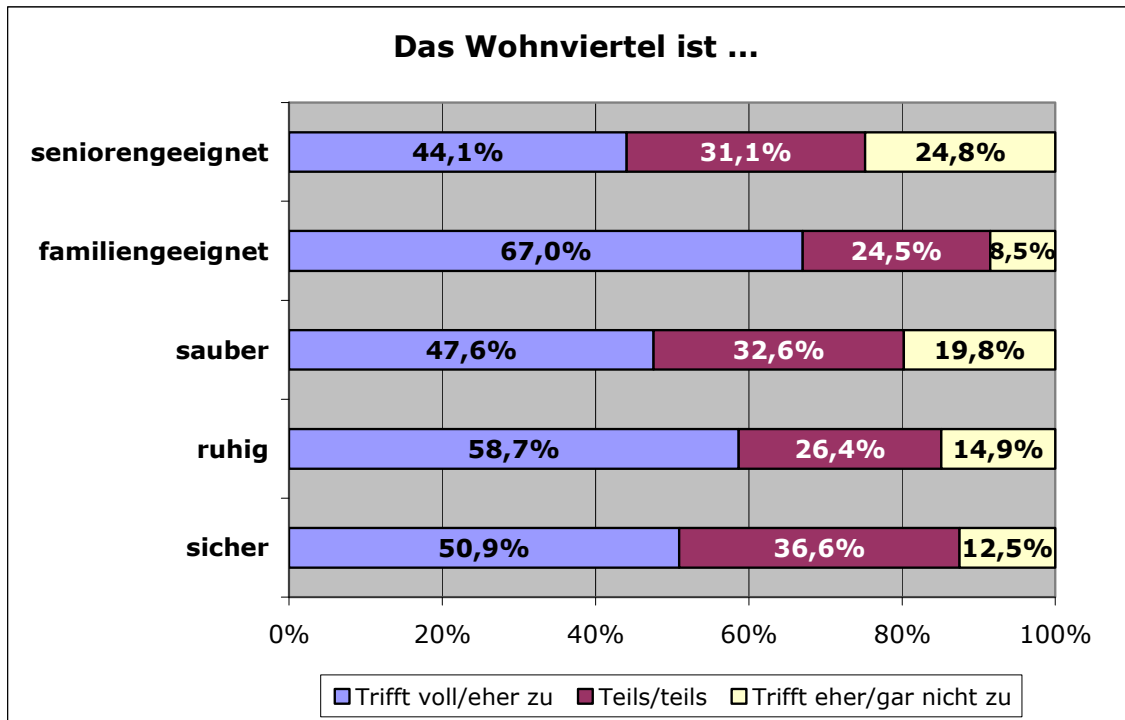
Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden. So ist es möglich, auf der alten Zechenbahntrasse zum Hafen Preußen oder bis nach Cappenberg (beides Lünen) zu gelangen. Der Einstieg erfolgt am Landschaftsbauwerk/Stadtteilpark. Ein weiterer Radweg führt über den Nierstefeldweg entlang der Deponie Grevel. Hier ist auch ein Rundweg über Lanstrop, Grevel und Hstedde zurück nach Derne möglich. Der Radweg entlang der viel befahrenen Altenderner Straße wird von den ExpertInnen als Gefahrensituation gesehen. Die Ausweisung variiert von Radweg über kombinierten Fußgänger-Rad-Weg bis hin zum Schutzstreifen. In Teilen ist auch nur in einer Fahrtrichtung ein Radweg vorhanden.

Nach Angaben der Polizei sind keine Unfallschwerpunkte in Derne bekannt. Außerdem ist im gesamten Wohngebiet ausreichend Parkraum vorhanden.

Bei der Begehung mit der Behindertenbeauftragten wurde auch festgestellt, dass teilweise die Gehwege durch Baumwurzeln beschädigt und nur noch schlecht begehbar sind. Vereinzelt Bäume haben keine Baumscheiben, sondern nur eine wassergebundene Wegedecke, die sich kaum vom Gehweg abhebt. Dies birgt Gefahren.

4.8 Wohnumfeld

Die folgende Grafik zeigt, wie die befragten BewohnerInnen ihr Wohnviertel beschreiben:



Datenquelle: Eigene Auswertung der BewohnerInnenbefragung

Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es fünf größere öffentliche Spielplätze und einen Bolzplatz. Des Weiteren befinden sich im Stadtteilpark eine Skater-Anlage und ein Basketballbereich. Im Innenbereich der Woldenmey-Siedlung (Vivawest) gibt es einen großen Spielplatz und zahlreiche Sitzgelegenheiten sowie im Außenbereich einen weiteren eingezäunten Wiesen-Bolzplatz. Hier findet einmal jährlich in den Sommerferien ein Street-Soccer-Turnier statt.

Im Bereich der übrigen Siedlungsbestände gibt es verteilt kleinere, hausnahe Spielplätze. Im Rahmen der BewohnerInnenbefragung wurde bei den offenen Antworten nur an fünfter Stelle (30 Nennungen) der Verbesserungswunsch „mehr Spielplätze und bessere Qualität der Spielplätze“ geäußert. Laut Jugendamt gibt es wenig Vandalismus. Bei der Begehung wurde punktuell ein Erneuerungsbedarf festgestellt, z. B. Schaukeln auf dem Spielplatz Im Schellenkai.

Wie bereits erwähnt, verfügt der Wohnbereich in Derne über großzügige Grünflächen und Gärten (s. Kapitel 4.3). Im Übrigen ist das Quartier von einem ländlichen Grüngürtel umgeben. Dieser wurde in den letzten Jahren durch die Schaffung des Stadtteilparks und des Landschaftsbauwerks auf dem ehemaligen Zechengelände erweitert. Laut ExpertInnen lädt die Umgebung zur Naherholung und Freizeitgestaltung ein. Von kürzeren Spaziergängen bis hin zu längeren Wanderungen und

Radtouren in benachbarte Stadtteile ist alles möglich. Ergänzt wird das Angebot durch den Gartenverein Woldenmey im Norden des Quartiers.

Die Behindertenbeauftragte der Stadt Dortmund lobte die barrierefreie Naherholungsmöglichkeit im Stadtteilpark und auf dem Landschaftsbauwerk und regte an, diese Möglichkeit stärker zu kommunizieren/bewerben. Den BewohnerInnen, wie auch den ExpertInnen, gefällt das grüne Umfeld gleichermaßen. Die ErzieherInnen der Kindertageseinrichtung am Derner Kippshof und die LehrerInnen der Grundschule nutzen mit den Kindern, auf Grund des kürzeren Weges, auch gerne den Südpark nördlich der Autobahn.

Im Untersuchungsgebiet gibt es den Derner Marktplatz und den Platz im Stadtteilpark. Lediglich der Platz im Park ist mit Bänken ausgestattet, die zum Verweilen einladen. Der Derner Marktplatz hingegen bietet kaum noch Gelegenheit zur Begegnung. Veranstaltungen finden hier nicht mehr statt. Der Platz ist in der Regel Parkplatz für die angrenzenden Geschäfte. ExpertInnen wünschen sich einen Bereich in dem es Begegnungsmöglichkeiten (ggf. auch ein Café) gibt oder auch Veranstaltungen stattfinden können.

Auf dem ehemaligen Zechengelände Gneisenau sind das Doppelbock-Fördergerüst mit den beiden Maschinenhäusern, wie auch der Tomson-Bock mit Schachthalle und Maschinenhaus, erhalten. Sie sind weithin sichtbar und prägend für den Stadtteil und das Umfeld. Als Zeugnis aus den Zeiten der Schwerindustrie wurden sie unter Denkmalschutz gestellt. Die Stiftung Industriedenkmalpflege und Geschichtskultur (IDS) als Eigentümerin führt laufend Instandhaltungsarbeiten durch. ExpertInnen wünschen sich hier eine Anbindung des Ensembles durch Wegeverbindung an den Stadtteilpark und auch zwischen den beiden Fördergerüsten. So könnte ein Rundweg und damit eine bessere Anbindung an den Stadtteil und das Einkaufszentrum erfolgen. ExpertInnen können sich auch eine Illumination der Denkmäler vorstellen. Dies führt ihrer Meinung nach zu einer Aufwertung des Stadtbildes.



Quelle: Eigenes Foto, Doppelbock-Fördergerüst und Tomson-Bock

Insgesamt wurden von den ExpertInnen keine Angsträume gesehen. Die BewohnerInnen benannten nur wenige Bereiche, wie beispielsweise Altenderner Straße (insbesondere im Bereich von Teestuben und Wettlokalen), generell bei Dunkelheit und der Bereich Bogenstraße.

Bei der Kartierung wurden Graffiti-Schmierereien an Fassaden festgestellt. Vornehmlich befinden sich diese an den Hauptdurchfahrtsstraßen Altenderner Straße und Im Schellenkai, aber auch am Bahnhof. Laut ExpertInnen würde durch die Beseitigung eine erhebliche Quartiersaufwertung herbeigeführt werden. Bei den Verbesserungswünschen lag an dritter Stelle der BewohnerInnenbefragung der Wunsch nach mehr Sauberkeit. Der überwiegende Teil der einsehbaren Müllstandorte im Wohnbereich, wie auch die Müllbehälter im öffentlichen Raum, waren in Ordnung. Gleiches gilt für die Recycling-Container-Standorte.

Laut BewohnerInnenbefragung herrscht eine sehr hohe Wohnzufriedenheit im Untersuchungsgebiet. Rund 85 % der befragten BewohnerInnen geben an, dass sie gern bzw. sogar sehr gern im Quartier leben. Im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungen handelt es sich hierbei um einen überdurchschnittlichen Wert. Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wurde von den BewohnerInnen an erster Stelle mit „viel Grün/ländliche Umgebung“, gefolgt von „ruhige Lage“ und „gute Einkaufsmöglichkeiten/Infrastruktur“, beantwortet. Dies deckt sich mit der Meinung der ExpertInnen.

Wie bereits erwähnt (s. Kapitel 4.1), gibt es eine gute Nachbarschaft. Von den befragten BewohnerInnen sind 117 Personen bereit, sich im Quartier zu engagieren. Dies ist vergleichsweise eine hohe Anzahl. Das Engagement der BewohnerInnen ist für viele Tätigkeiten offen, vornehmlich für Nachbarschaftshilfe im Bereich Kinder und SeniorInnen oder Grünpflege und Sauberkeit.

In der EigentümerInnenbefragung geben rund 12 % an, sich aktiv an der Aufwertung des Quartiers beteiligen zu wollen.

4.9 Zivilgesellschaft

Sportvereine bieten im Quartier und in benachbarten Stadtteilen ein breit gefächertes Angebot. Beispielhaft zu nennen sind der engagierte Schwimmverein Derne 1949, der neben dem Schwimmbad „Die Welle“ in Scharnhorst auch das Freibad in Derne betreibt. Auf dem Sportplatz am Plümers Ort trainieren der SuS Dortmund Derne 1919 und der FV Vatanspor Derne 2010. Neben Schwimmen und Fußball stehen bei den Vereinen u. a. auch Turnen, Kampfsport oder ein Lauftreff auf dem Programm. Weitere Informationen können auf den vereinseigenen Internetseiten eingesehen werden. Am nördlichen Rand von Derne befindet sich der Gartenverein Woldenmey. Wie bereits erwähnt, gibt es eine Kooperation mit der Kindertageseinrichtung am Derner Kippshof (s. Kapitel 4.5.1).

Des Weiteren gibt es in Derne zwei Moscheevereine und den türkischen Verein für Frauenbildung und Kultur (Egikür). Insbesondere die DITIB⁸-Moschee und der Egikür sind laut ExpertInnen seit Jahren etabliert und engagieren sich in und für Derne sowie für seine türkische Bevölkerung.

Die DITIB-Moschee hat bis vor wenigen Jahren regelmäßig ein großes Fest auf dem Gelände der Hauptschule gefeiert. Dies hatte laut ExpertInnen den Charakter eines Stadtteilfestes und wurde von den BewohnerInnen gut angenommen. Die ExpertInnen bedauern, dass diese Veranstaltungen nicht mehr stattfindet.

Egikür bietet ein wöchentliches Programm, überwiegend für Frauen. So gibt es z. B. mittwochs einen Frühstückstreff und einen Deutschkurs. Ein Jugendtreff, Nachhilfe (kostenpflichtig) und Informationsveranstaltungen stehen ebenso auf dem Programm wie Städtereisen zur kulturellen Bildung. Für 2016 sind Fahrten nach Istanbul, Paris und Berlin geplant. Die Vorsitzende wies darauf hin, dass das Angebot für alle BewohnerInnen offen ist und wünscht sich ausdrücklich mehr Kontakt und Miteinander.

⁸ Türkisch-Islamische Union der Anstalt für Religion e. V.

Eine wichtige Rolle im Strukturwandel des Untersuchungsgebietes spielt die IDS und der Förderkreis Zechenkultur Gneisenau. Beide erarbeiten zusammen ein Konzept zur Belegung des nördlichen Maschinenhauses und des Haus der Wasserhaltung. Im nördlichen Maschinenhaus befindet sich zurzeit bereits eine Dauerausstellung, die nach Absprache und am Tag des offenen Denkmals besichtigt werden kann.

Der Förderkreis hat über 50 Mitglieder, die sich aus Privatpersonen, aber auch ortsansässigen Vereinen und Vereinen mit Bergbautradition aus der Umgebung, zusammensetzen. In 2015 gab es bereits einen Probetrieb mit zahlreichen Veranstaltungen, wie z. B. Tafeln unterm Förderturm, Festveranstaltung zur Erinnerung an die Schließung der Zeche vor 30 Jahren, Lichter- sowie Martinsumzug. Die Veranstaltungen waren stets gut besucht. Unterstützt wurde der Förderkreis nicht zuletzt auch durch den Betreiber des REWE-Marktes, der z. B. den Parkplatz für Besucher zur Verfügung stellte.

Die ExpertInnen berichteten, dass seit einigen Jahren die Gemeinsamkeit der Vereine untereinander im Ort nachlässt. Es gibt keine gemeinsamen Veranstaltungen oder Feste mehr. Dies bedauern sie sehr und wünschen sich eine Wiederbelebung.

4.10 Image

Im Untersuchungsgebiet leben die befragten BewohnerInnen (sehr) gern in ihrer Wohnung (siehe Kapitel 4.3) und auch im Wohnviertel (siehe Kapitel 4.8). Sowohl die Bewertung des Wohlfühlens in der Wohnung als auch im Quartier rangiert im Vergleich zu Befragungen in bisherigen Quartiersanalysen weit über dem Durchschnitt. Diese Einschätzung wird auch von den ExpertInnen geteilt.

Das Außenimage weicht jedoch vom Innenimage ab. ExpertInnen berichteten, dass der ehemalige Zechenstandort und das Arbeiterdorf mit allen betreffenden Klischees behaftet sind. Die starken Immissionen durch die Zeche prägten das Ortsbild, z. B. durch schwarze Fassaden. Diese sind auch heute teilweise noch vorhanden und vermitteln punktuell einen negativen Eindruck, so die ExpertInnen. Dies betrifft insbesondere die Eingangssituation am Kreisverkehr. Im weiteren Verlauf der Altenderner Straße haben bereits einige EigentümerInnen ihre Gebäude durch einen Anstrich optisch aufgewertet.



Quelle: Eigenes Foto, Ortseingang mit Kreisverkehr und Doppelbock-Fördergerüst

Die Bauaktivitäten der letzten Jahre im Eigenheimbereich fügen sich gut in das Ortsbild ein und haben sich stabilisierend auf die Bewohnerstruktur ausgewirkt. Die ExpertInnen sind sich einig, dass sich Derne positiv entwickelt hat, dass dies aber kaum wahrgenommen und von außen unterschätzt wird. Auf Grund der Lage im Stadtgebiet gibt es für Ortsfremde jedoch kaum einen Anlass, nach Derne zu kommen. So ist es schwierig, die positiven Entwicklungen im Rahmen des Strukturwandels, den Derne nach der Zechenschließung zu bewältigen hatte, nach außen zu tragen. Dieses sollte nach Meinung der ExpertInnen verändert werden, z. B. durch Darstellung in Internetportalen. Auch bei der Vermarktung der aktuellen Wohnbauflächen könnten die Stärken des Quartiers hervorgehoben werden.

Die Entwicklung der ehemaligen Zeche Gneisenau halten 89 % der BewohnerInnen für positiv.

Publikationen über Derne sind insbesondere auf den Internetseiten des Förderkreises Zechenkultur Gneisenau, der IDS und des Regionalverband Ruhr (Metropole Ruhr/Route Industriekultur) zu finden. Die Inhalte beziehen sich durchgängig auf die bergbauhistorische Bedeutung, die denkmalgeschützten Monumente und die Müsersiedlung.

In der EigentümerInnenbefragung waren 38 % der Befragten der Meinung, dass sich Derne positiv entwickeln wird. Bezogen auf das Untersuchungsgebiet sind vor allem das „Nahversorgungsangebot“ (52 %) und die „zentrale Lage/kurze Wege“ (48 %) positive Faktoren, so die EigentümerInnen. Allerdings sehen nur 11 % der Befragten eine „rege Nachfrage und keine Vermietungs- oder Verkaufsschwierigkeiten“.

4.11 Strategische Stadtentwicklung

Zeche Gneisenau

Die bergbauliche Geschichte der Zeche Gneisenau ist auch rund 30 Jahre nach Schließung der Zeche im Jahr 1985 durch den verbliebenen Gebäudebestand weit über das ehemalige Zechengelände hinaus sichtbar. Zu den größtenteils denkmalgeschützten Gebäuden, die im Eigentum der IDS stehen, zählen u. a. das nördliche und südliche Maschinenhaus, der Förderturm mit dem darunter gelegenen Maschinenhaus der Wasserhaltung sowie der Tomson-Bock. Zusammen bilden sie ein Ensemble, das über die Stadtgrenzen hinaus bekannt ist und maßgeblich das Image und das Ortsbild von Derne prägt.

Ziel der Stadt Dortmund ist es, gemeinsam mit den örtlichen Akteuren sowie den Grundstückseigentümern dieses Erbe zu bewahren, mit Leben zu füllen und für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, die Sichtachsen zwischen dem Tomson-Bock und dem Doppelbock-Fördergerüst aufrecht zu erhalten, aufzuwerten und zu beleben. Darüber hinaus gilt es, bestehende Wegebeziehungen zu sichern bzw. neue zu schaffen, um so das ehemalige Zechengelände an den angrenzenden Stadtteilpark sowie an das Quartier Derne anzubinden.

Ein wichtiger Baustein ist in diesem Zusammenhang die vom Derner Förderkreis Zechenkultur Gneisenau e.V. initiierte Projektidee, am ehemaligen Standort der Zeche Gneisenau ein Zentrum für Kultur und Bildung sowie einen außerschulischen Lernort zu entwickeln. Der Förderkreis Zechenkultur Gneisenau e.V. beabsichtigt, gemeinsam mit der Stadt Dortmund, der IDS und mit Unterstützung des Büros startklar.projekt.kommunikation aus Dortmund, die nördliche Maschinenhalle so umzunutzen und aufzuwerten, dass diese als Veranstaltungsort für BürgerInnen, Vereine und Organisationen genutzt werden kann. Darüber hinaus wird angestrebt, das Haus der Wasserhaltung zu einem außerschulischen Lernort umzubauen. Ziel ist es, die

Belebung der Fläche der ehemaligen Zeche Gneisenau durch ein vielfältiges Veranstaltungsangebot aus den Bereichen Kultur und Soziales zu erreichen.

Die Maßnahmen sollen im Rahmen des NRW Landesprogramms „Initiative ergreifen“, das sich u. a. an bürgerschaftliche Projektträger wendet, gefördert werden.

Gewerbepark Gneisenau

Die Entwicklung des Gewerbeparks Gneisenau zu einem modernen Standort für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe ist ein deutliches Zeichen für den erfolgreichen Strukturwandel in der Region. Durch die verkehrstechnische Anbindung über die B 236 an die Autobahn A 2 sowie die A 1 ist der Gewerbepark optimal an den überörtlichen Verkehr angeschlossen. Das „Räumliche Entwicklungskonzept Gneisenau“, das neben dem Einkaufszentrum, dem Gewerbepark und einem Neubaugebiet auch das 18,3 Hektar große Landschaftsbauwerk sowie den 1,8 Hektar großen Stadtteilpark umfasst, wird kontinuierlich fortgeschrieben. Die langfristige Sicherung der Zugänglichkeit zu dem Gebäudebestand der IDS sowie die Schaffung von öffentlichen Wegeverbindungen haben dabei einen hohen Stellenwert.

Projekt „Nordwärts“

Im Rahmen des Projekts „Nordwärts“ wurden für den Untersuchungsbereich bereits mehrere Ideen entwickelt. Es geht hier vornehmlich um die Aufwertung des Wohnungsbestandes der „Nordwärts“-Kulisse und darum, die touristischen Attraktionen stärker in Szene zu setzen. Projektbeschreibungen gibt es bereits für die Entwicklung und Belebung der Zeche Gneisenau, Wohnen am Hochzeitswald (Wohnquartier am Kornblumenweg) und Natur und Bergbau (Verbindung von bergbaugeschichtlichen und historischen Objekten über die Naherholungsbereiche in den Ortsteilen Derne, Grevel und Lanstrop).

Integriertes Handlungskonzept Derne

Aufbauend auf den Ergebnissen der Quartiersanalyse Derne wird derzeit das Integrierte Handlungskonzept Derne (IHK Derne) als strategisches Planungsinstrument erarbeitet. Künftig sollen die unterschiedlichen Aktivitäten von BürgerInnen, Vereinen und Organisationen vor Ort innerhalb der zum Veranstaltungsort aufgewerteten nördlichen Maschinenhalle gebündelt werden. Ergänzt wird dieses Angebot künftig durch einen außerschulischen Lernort im Haus der Wasserhaltung. Die Schaffung neuer Wegeverbindungen, durch die eine Zugänglichkeit zu dem Gebäudebestand der IDS sowie die Vernetzung mit dem angrenzenden Quartier langfristig sichergestellt werden kann, wird ebenso Bestandteil des IHK Derne wie die Aufwertung von Spiel- und Freiflächen.

Das IHK ist Fördervoraussetzung für die Maßnahmen des NRW-Landesprogramms „Initiative ergreifen“.

5 Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten
- Viel Grün mit guten Naherholungsmöglichkeiten
- Ruhiges Quartier
- Große Gärten und Freiflächen
- Soziale Infrastruktur
- Günstiges Mietniveau
- Guter Wohnungsmix
- Hohe Wohnzufriedenheit und lange Wohndauer
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Starke Wohnungsunternehmen
- Hohe Identifikation der privaten ImmobilieneigentümerInnen
- Großer Siedlungsbestand an Zechenhäusern
- Starke Schlüsselakteure/Vereine
- Zeche Gneisenau als Industriedenkmal (Route Industriekultur)

Schwächen

- Gewerbeleerstand entlang der Altenderner Straße
- Zustand der Altenderner Straße und Im Schellenkai (auch Gehwege)
- Fehlende Barrierefreiheit am Derner Bahnhof

Chancen

- Integriertes Handlungskonzept der Stadterneuerung
- Belebung des ehemaligen Zechenstandortes
- Gebietskulisse „Nordwärts“
- Flächenreserven für Wohnbebauung
- Beratungspotential für EinzeleigentümerInnen

Risiken

- Erschwerte Amortisierung von Investitionen der privaten ImmobilieneigentümerInnen wegen niedriger Mieterlöse
- Negatives Außenimage

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

- Angebot einer Informationsveranstaltung über Förderzugänge und Modernisierungen von Bestandsimmobilien für private EigentümerInnen, insbesondere auch für die Müsersiedlung
- Kurzfristig zu vermarktende Flächen für Wohnbebauung bewerben (z. B. Am Quellweg, Christine-Teusch-Bogen)

6.2 Wohnumfeld

- Spielplätze verbessern/attraktiver gestalten (z. B. Im Schellenkai)
- Schaffung eines Quartiersplatzes für Begegnung und Veranstaltungen
- Anbindung der Gneisenau-Denkmäler und des Einkaufszentrums an den Stadtteilpark und das Quartier
- Verbesserung der Ausschilderung der Wege im Stadtteilpark und am Landschaftsbauwerk – auch für Sehbehinderte
- Werbung für die barrierefreien Naherholungsflächen Stadtteilpark und Landschaftsbauwerk (ggf. mit behindertengerechter Toilette)
- Graffiti-Schmierereien, insbesondere entlang der Altenderner Straße und Im Schellenkai, beseitigen

6.3 Verkehr

- Straßengrunderneuerung vorrangig an der Altenderner Straße und Im Schellenkai
- Unebenheiten auf Gehwegen beseitigen (vorrangig Altenderner Straße und Im Schellenkai)
- Ausbau der taktilen Bodenleitsystemen im Stadtteil sowie der Abbau von Barrieren (z. B. im zentralen Bereich und an Haltestellen)
- Beschilderung zum örtlichen ÖPNV am Bahnhof-Derne verbessern
- Barrierefreiheit am Derner Bahnhof verbessern

6.4 Zivilgesellschaft

- Vernetzung der lokalen Akteure untereinander ausbauen und unterstützen
- Gemeinsamen Aktionen und Veranstaltungen initiieren/fördern/wiederbeleben
- Belebung des ehemaligen Zechenstandortes (z. B. Begegnungszentrum, Vereinsnutzung, wechselnde Veranstaltungen)

6.5 Soziale Infrastruktur

- Bauliche Mängel der Sportfläche mit Laufbahn und Sandgrube an der Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule beseitigen
- Ausbau des Beratungsangebotes für Familien
- Soziale Integrationsarbeit ausbauen (z. B. koordinierte Hilfestellung für Flüchtlinge in eigenen Wohnungen)
- Professionelle hauswirtschaftliche Unterstützung und Begleitdienste für Senioren
- Einrichtung von Tagespflegeplätzen (z. B. im St. Josef Wohn- und Pflegeheim)
- Nachnutzungskonzept für Luther-Haus entwickeln

6.6 Lokale Ökonomie

- Leer stehende Gewerbeeinheiten entlang der Altenderner Straße
 - entwickeln (z. B. Eiscafé, Gesundheitsvorsorge, Blumenladen)
 - umnutzen durch Umbau zu Wohnraum

6.7 Image

- Positive Entwicklungen, wie z. B. Freizeitinfrastruktur und Industriekultur, stärker publizieren
- Vielfältige Stärken und Potentiale hervorheben (z. B. bei der Vermarktung von Immobilien)

6.8 Strategische Stadtentwicklung

- Erstellen und umsetzen eines Integrierten Handlungskonzeptes zur nachhaltigen Stadtteilentwicklung und mittels der Akquise von Städtebaufördermitteln
- Wege-/Sichtverbindung zwischen Doppelbock-Fördergerüst, Tomson-Bock und Stadtteilpark sicherstellen und entwickeln
- Eingangssituation am Kreisverkehr aufwerten

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.

8 Anlagen

BewohnerInnenfragebogen
EigentümerInnenfragebogen

Dortmunder Umfragen

BewohnerInnen-Befragung: "Derne"

1. **Wohnen Sie in einer Mietwohnung, einer Eigentumswohnung oder einem Eigenheim?** Mietwohnung Eigentumswohnung Eigenheim
2. **Sind Sie MieterIn oder EigentümerIn?** MieterIn EigentümerIn
3. **Wie lange wohnen Sie schon in Ihrer Wohnung?** Jahre
4. **Wie groß ist Ihre Wohnung?** m² Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):
5. **Gab es einen bestimmten Grund für Sie, in dieses Wohnviertel zu ziehen?** (Mehrfachnennungen möglich)
 Familiäre Gründe Nähe zu Freunden und Bekannten Preisgünstige Wohnung
 Nähe zum Arbeitsplatz ÖPNV-/Verkehrsanbindung Wohnviertel an sich gefällt mir
 Auf Empfehlung Anderer Grund: _____
6. **Planen Sie in nächster Zeit wegzuziehen?**
 Ja Nein
Wenn ja, warum planen Sie wegzuziehen? _____
7. **Wie wohl fühlen Sie sich in Ihrer Wohnung?**
 Sehr wohl Wohl Weniger wohl Unwohl
8. **Wie zufrieden sind Sie mit Ihrem/Ihrer VermieterIn/VerwalterIn?**
 Sehr zufrieden Eher zufrieden Eher unzufrieden Überhaupt nicht zufrieden
9. **Schätzen Sie Ihre Wohnung als behinderten- bzw. familiengerecht ein?**
 Ja
 Nein, weil _____
10. **Schätzen Sie Ihre Wohnung als familiengerecht ein?**
 Ja
 Nein, weil _____
11. **Wie bewerten Sie die Größe Ihrer Wohnung hinsichtlich der Wohnfläche und der Raumanzahl?**
Wohnfläche: Zu groß Genau richtig Zu klein Raumanzahl: Zu viele Genau richtig Zu wenige
12. **Sind Sie mit dem Zuschnitt Ihrer Wohnung zufrieden?**
 Ja
 Nein, weil _____
13. **Hat Ihr Haushalt Zugang zu einem Garten/einer Grünfläche oder einem Innenhof?**
 Ja Nein
Wenn ja: Wie nutzen Sie den Garten/die Grünfläche oder den Innenhof? (Mehrfachnennungen möglich)
 Erholung Wäsche trocknen (Mieter-)garten Spielen Parkplatz/Garage Sonstiges
Sind Sie mit der Gestaltung zufrieden? Nein (vermüllt) Nein (sonstiges) Ja
14. **Stehen in Ihrem Wohnhaus Wohnungen leer?**
 Ja Nein
Welche Gründe könnten dafür ursächlich sein? _____

15. Wie würden Sie Ihr Wohnviertel beschreiben? Bitte geben Sie Ihre Einschätzung ab.

	Trifft voll zu	Trifft eher zu	Teils/teils	Trifft eher nicht zu	Trifft gar nicht zu
Wohnviertel ist sicher.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnviertel ist ruhig.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnviertel ist sauber.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnviertel ist familieneeignet.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnviertel ist seniorengeeignet.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

16. Leben Sie gerne in Ihrem Wohnviertel?

- Sehr gern Gern Nicht besonders gern Ungern

17. Wie beurteilen Sie das Zusammenleben in Ihrer Nachbarschaft? (Mehrfachnennungen möglich)

- Man trifft sich ab und zu und hilft sich gegenseitig.
- Man bleibt für einen kurzen Plausch gemeinsam stehen.
- Man grüßt sich.
- Man kennt sich nicht und beachtet sich wenig.
- Es treten häufig Konflikte auf.

Bei Konflikten: Um welche Probleme handelt es sich? _____

18. Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?

19. Was würden Sie sich an Verbesserungen für Ihr Wohnviertel wünschen?

20. Gefällt Ihnen die Entwicklung rund um den ehemaligen Zechenstandort Gneisenau?

- Ja Nein

21. Wären Sie bereit, sich in Ihrem Wohnviertel persönlich zu engagieren?

- Ja Nein

Wenn ja, welche Aktivitäten könnten Sie sich vorstellen?

22. Gibt es Orte in Ihrem Wohnviertel, die Sie meiden?

- Ja Nein

Wenn ja, welche Orte meiden Sie? _____

23. Wie zufrieden sind Sie mit den Einkaufsmöglichkeiten in Ihrem Wohnviertel?

- Sehr zufrieden Eher zufrieden Eher unzufrieden Überhaupt nicht zufrieden

Zum Abschluss benötigen wir für die statistische Auswertung der Umfrage einige Informationen zu Ihrer Person. Selbstverständlich werden diese Daten anonym ausgewertet!

24. Bitte geben Sie Ihr Alter und Ihr Geschlecht an:

- 18 - 30 J. 31 - 45 J. 46 - 64 J. 65 J. und älter
 Weiblich Männlich

25. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

Personen davon unter 18 Jahre:

26. In welcher beruflichen Situation befinden Sie sich?

- Vollzeitbeschäftigt/Teilzeitbeschäftigt RentnerIn Derzeit arbeitslos/arbeitsuchend
 Selbständig/freiberuflich tätig SchülerIn/StudentIn/Auszubildende/r Hausfrau/Hausmann

27. Sollten Sie in einer Mietwohnung leben: Wer ist Vermieter der von Ihnen bewohnten Wohnung?

- Vivawest (Woldenmey-Siedlung) Vivawest (übrige) LEG/Ruhr-Lippe DOGEW021
 Dt. Annington Private Eigentümer Sonstige

6. Wohnen Sie selbst im Quartier? (Eine Angabe)

- Ja, ich wohne in der angegebenen Immobilie.
- Ja, ich wohne mit mehreren Generationen (Kinder, Eltern, Großeltern) in der angegebenen Immobilie.
- Ich wohne in einer anderen Immobilie in Derne.
- Nein, ich wohne in einem anderen Stadtteil in Dortmund oder in unmittelbar angrenzenden Städten.
- Nein, ich wohne in einer anderen Region.

7. Ich verwalte meine Immobilie selbst:

- Ja
- Nein

8. Ich kann meine Immobilie gut vermieten:

- Ja
- Nein

Dazu nutze ich: (Mehrfachnennung möglich)

- Anzeigen im Internet
- Anzeigen in Zeitungen
- Sonstiges _____

9. Wie zufrieden sind Sie mit Ihren MieterInnen?

- Sehr zufrieden
- Eher zufrieden
- Eher unzufrieden
- Überhaupt nicht zufrieden

10. Meine Immobilie ist in einem guten Zustand:

- Ja
- Nein

11. a) Stehen in Ihrer Immobilie derzeit Wohnungen leer?

- Ja
- Nein



Wenn ja, wie viele: Wohnungen

Wie ist die Dauer des längsten Leerstandes? Monate / Jahre

Falls eine Wohnung länger als 3 Monate leer steht: Was sind nach Ihrer Meinung die Gründe?

b) Sofern Sie in Ihrer Immobilie Gewerbe haben: Stehen Gewerberäume/Ladenlokale leer?

- Ja
- Nein



Wenn ja, wie viele: Gewerberäume/Ladenlokale

Wie ist die Dauer des längsten Leerstandes? Monate / Jahre

Falls ein Gewerberaum/Ladenlokal länger als 3 Monate leer steht: Was sind nach Ihrer Meinung die Gründe?

12. Größe und Anzahl der einzelnen Wohnungen:

Weniger als 50 qm: Wohnungen

50 bis 69 qm: Wohnungen

70 bis 90 qm: Wohnungen

Mehr als 90 qm: Wohnungen

13. Wie hoch ist die durchschnittliche Kaltmiete pro Quadratmeter Wohnfläche (ohne Nebenkosten)?

- Unter 3 Euro/qm
- 3 bis 4 Euro/qm
- 4 bis 5 Euro/qm
- 5 bis 6 Euro/qm
- Mehr als 6 Euro/qm

14. Wie hoch sind die monatlichen Betriebskosten (ohne Heizkosten) pro Quadratmeter Wohnfläche?

Ca. , Euro/qm

15. Wenn Sie Ihre Immobilie bislang noch nicht modernisiert haben, was sind die Gründe dafür? (Bitte in jeder Zeile Zutreffendes ankreuzen)

Modernisierung war/ist nicht nötig.

- | Trifft zu | Trifft nicht zu | Weiß nicht |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |
| <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> |

Immobilie erst vor kurzem gekauft.

Immobilie soll verkauft werden.

- Ich suche konkret eine(n) KäuferIn.
- Vielleicht, ich überlege zu verkaufen.
- Das Eigentum wird in den nächsten Jahren vererbt oder verschenkt.

Fortsetzung von: **Wenn Sie Ihre Immobilie bislang noch nicht modernisiert haben, was sind die Gründe dafür?** (Bitte in jeder Zeile Zutreffendes ankreuzen)

	Trifft zu	Trifft nicht zu	Weiß nicht
Investitionen rechnen sich nicht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Investitionen lohnen sich in meinem Alter nicht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Modernisierung ist zu kompliziert, ich weiß nicht genau, wie ich vorgehen soll.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In meinem Alter kann ich mich nicht mehr darum kümmern.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich würde investieren, wenn meine NachbareigentümerInnen auch investieren.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich wohne zu weit weg.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fehlende finanzielle Mittel.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich mache alles selbst.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges, und zwar:			

16. Inwieweit treffen die folgenden Aussagen nach Ihrer persönlichen Wahrnehmung und Einschätzung auf das Quartier Derne zu? (Bitte in jeder Zeile Zutreffendes ankreuzen)

	Ja	Teils	Nein
Die Nachfrage ist rege, es gibt keine Vermietungs- oder Verkaufsschwierigkeiten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Gebäude/Wohnungen sind überwiegend in einem guten Zustand.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sanierte Wohnungen mit guter Ausstattung lassen sich immer gut vermieten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zentrale Lage, kurze Wege.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt ein gutes Miteinander der Nationalitäten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt ein umfangreiches Freizeit und - Kulturangebot.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt ein umfangreiches Nahversorgungsangebot.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Derne wird sich positiv entwickeln.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

17. Zu welchen Immobilien-Themen wäre eine Unterstützung/Beratung für Sie hilfreich, um die Vermietung (ggf. den Umbau) Ihrer Immobilie/Wohnung zu verbessern? (Mehrfachnennung möglich)

- | | |
|--|--|
| <input type="radio"/> Möglichkeit der finanziellen Förderung von allgemeiner Sanierung/Modernisierung. | <input type="radio"/> Kostenschätzung und Rentabilität |
| <input type="radio"/> Möglichkeit der finanziellen Förderung für energetische Sanierung/Modernisierung. | <input type="radio"/> Immobilienverwaltung |
| <input type="radio"/> Möglichkeit der finanziellen Förderung für die Herstellung von Barrierefreiheit. | <input type="radio"/> Miet-/Eigentumsrecht |
| <input type="radio"/> Kooperation mit anderen HauseigentümerInnen, um Maßnahmen abzustimmen und ggf. Kosten zu sparen. | <input type="radio"/> Wie finde ich geeignete MieterInnen? |
| <input type="radio"/> Bautechnische/energetische Fragen | <input type="radio"/> Wie finde ich eine geeignete Hausverwaltung? |
| <input type="radio"/> Altersgerechter Umbau | <input type="radio"/> Sonstiges, und zwar: |
| <input type="radio"/> Gestaltung von Innenhöfen, Gärten, o. Ä. | _____ |
| | _____ |
| | <input type="radio"/> Ich brauche keine Unterstützung. |

