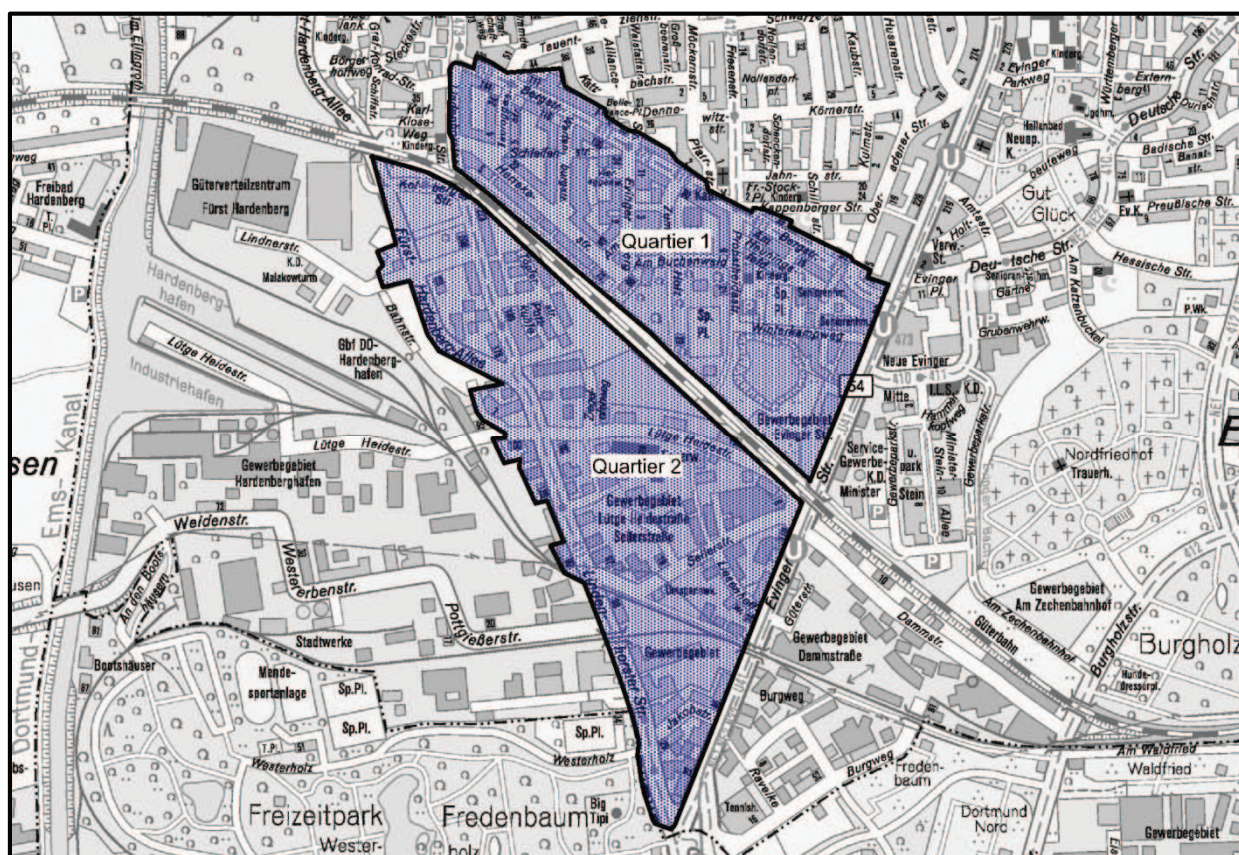


Kurz- und Abschlussbericht

Quartiersanalyse „Lindenhorst-Süd“



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Quartiersabgrenzung	4
3. Kurzfassung	6
4. Analyse des Quartiers „Lindenhorst-Süd“	13
4.1 Demografischer Wandel.....	13
4.2 Beschäftigungsdaten	17
4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand	18
4.4 Vermietungssituation und Mietpreise	22
4.5 Soziale Infrastruktur	24
4.6 Lokale Ökonomie	28
4.7 Verkehr	31
4.8 Wohnumfeld	32
4.9 Zivilgesellschaft und Nachbarschaft.....	35
4.10 Image	36
4.11 Strategische Stadtentwicklung	37
5. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	38
6. Handlungsoptionen und Handlungsfelder	39
6.1 Wohnungsbestand/Wohnen.....	39
6.2 Wohnumfeld	39
6.3 Verkehr	40
6.4 Zivilgesellschaft.....	40
6.5 Soziale Infrastruktur	40
6.6 Lokale Ökonomie	40
6.7 Image	41
6.8 Strategische Stadtentwicklung	41
7. Schlussbemerkung	41
8. Anlagen	41

1. Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnen und Stadterneuerung hat Mitte 2016 damit begonnen, eine Quartiersanalyse im Siedlungsbereich „Lindenhorst-Süd“ durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich südlich der Bergstraße zwischen Lindenhorster Straße und Fürst-Hardenberg-Allee im Westen und Evinger Straße im Osten. Es unterteilt sich durch die Bahnlinie in das vorwiegend durch Wohnbebauung geprägte, nördlich gelegene Quartier 1 und das primär gewerblich genutzte Quartier 2 im Süden. Beide Quartiere liegen komplett bzw. überwiegend im Statistischen Unterbezirk „Lindenhorst“ (UBZ 140) im Stadtbezirk Eving und gehören zum Projektgebiet "Nordwärts".

Die vorliegende Analyse umfasst, neben der Erhebung kleinräumiger quartiersbezogener Daten und Fakten, weitergehende ExpertInneninterviews¹ sowie von der dortmunder **statistik** der Stadt Dortmund durchgeführte BewohnerInnen-² und EigentümerInnenbefragungen³. Insgesamt wurden rund 2.500 Personen befragt.

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.

Da die analysierten Quartiere neben offensichtlichen Unterschieden auch viele Gemeinsamkeiten aufweisen, beziehen sich in diesem Bericht grundsätzlich alle Aussagen auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Sind Unterschiede zwischen den Quartieren festgestellt worden, werden diese differenziert dargestellt. Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2015.

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

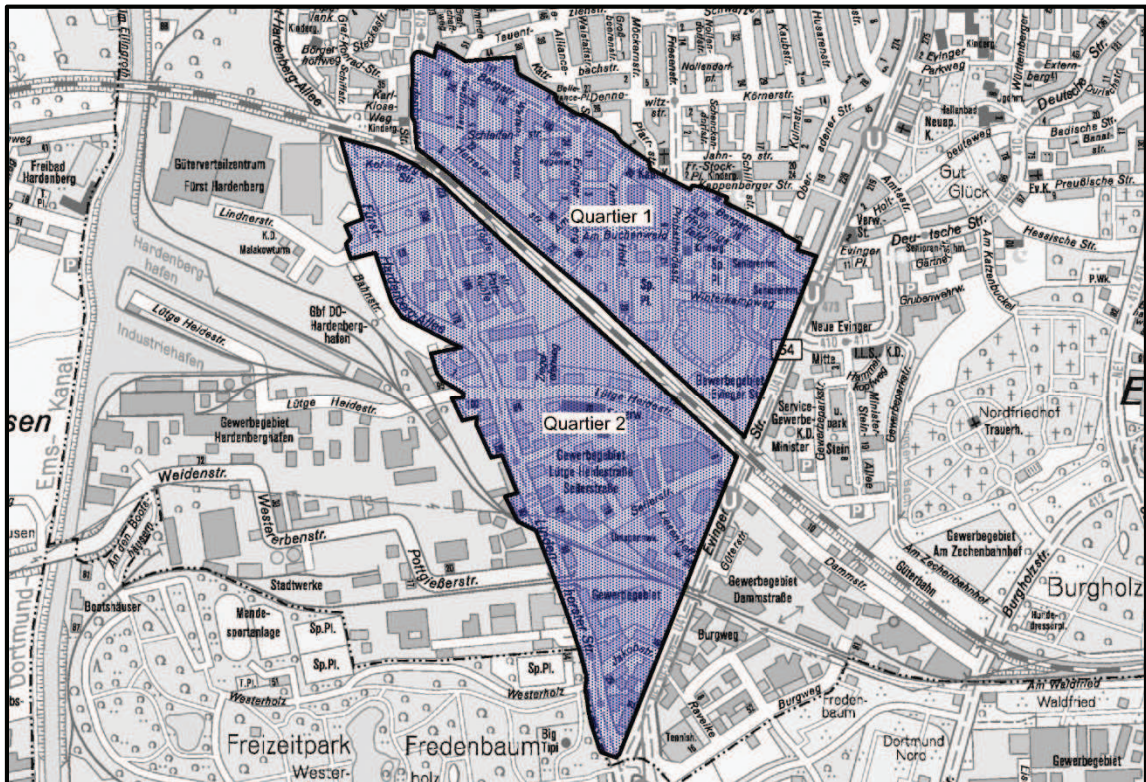
Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Dortmund, im Dezember 2016

-
- ¹ Für die aktuelle Analyse wurden ExpertInnen aus den Bereichen Politik, Verwaltung, Soziales, Schule, Kirche, Kinder- und Jugendarbeit, Wohnungswirtschaft, Ökonomie, Polizei und lokale Akteure interviewt.
 - ² Für die BewohnerInnenbefragung wurden in Quartier 1 insgesamt 1.349 (70 %) und in Quartier 2 alle Personen ab 18 Jahre (853) mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Die Rücklaufquoten lagen bei 21,6 % in Quartier 1 und 19,6 % in Quartier 2.
 - ³ Es wurden alle privaten EigentümerInnen (283) angeschrieben. Die Rücklaufquoten lagen bei 27,3 % in Quartier 1 und 26,2 % in Quartier 2. Aufgrund der geringen Fallzahlen kann es hier zu sogenannten Basiseffekten (starke prozentuale Schwankungen) kommen, sodass die nicht repräsentativen Aussagen als „Tendenz“ zu werten sind.

2. Quartiersabgrenzung

Quartiersplan



Quelle: Eigene Darstellung

Quartier 1 (Q1):

Die Wohnbebauung umfasst 362 Gebäude mit 1.161 Wohnungen und befindet sich überwiegend in Privatbesitz sowie im Eigentum der Wohnungsunternehmen DOGEWO21, VIVAWEST und VONOVIA. Hinzu kommen noch zwei Gebäude mit insgesamt 64 Heimplätzen.

Zum 31.12.2015 lebten hier 2.504 Menschen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier 1:

- Am Bredenbusch
- Am Buchenwald
- Am Heuningsfeld
- Bergstraße
- Evinger Berg
- Evinger Straße 152 - 186
- Herrekestraße
- Kappenberger Straße 1
- Lindenhorster Straße 229 - 255
- Oberadener Straße 2
- Pfarrstraße 2
- Probstheidastraße
- Schleifenstraße
- Taugoggenstraße
- Viereggenweg
- Wartenburgstraße
- Winterkampweg
- Zum Holz

Quartier 2 (Q2):

Das Quartier umfasst 133 Gebäude mit 542 Wohnungen. Diese befinden sich weitgehend in Privatbesitz sowie im Eigentum der DOGEWO21 und der VONOVIA.

Zum 31.12.2015 lebten hier 1.166 Menschen⁴.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier 2:

- Bahnstraße 1 - 9
- Evinger Straße 2 - 102
- Fürst-Hardenberg-Allee 1 - 11, 2 - 18
- Jakobstraße
- Kolberger Straße
- Liesenhoffweg
- Lindendorfer Straße 1 - 223, 90 - 210
- Lindnerstraße 1 - 15, 2 - 10
- Lütge Heidestraße 1 - 81, 2 - 100
- Pottkuhle
- Seilerstraße
- Töpferstraße

⁴ Im Rahmen der Quartiersanalyse wurde festgestellt, dass zum Zeitpunkt der Datenerhebung unter einer Adresse in Quartier 2 insgesamt 186 Personen amtlich erfasst waren, die ihren Wohnsitz bereits verlegt hatten. Dies wurde durch eine Prüfung des Ordnungsamtes der Stadt Dortmund bestätigt und bei der Datenauswertung entsprechend berücksichtigt.

3. Kurzfassung

Grunddaten (Stand 31.12.2015)

	Quartier 1	Quartier 2
• Wohngebäude	362	133
• Wohnungen	1.161	542
• BewohnerInnen	2.504	1.166

	Quartier 1 in %	Quartier 2 in %	Gesamtstadt in %
• Struktureller Leerstand ⁵	1,7	6,7	1,8
• Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2010 – 2015	+ 11,4	+ 4,4	+ 3,4
• Ausländeranteil	31,1	39,1	16,3
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	17,1	21,8	17,3
• Arbeitslosenquote ⁶	14,8 (im UBZ 140)		11,8

Quartiersrelevante Daten

- Überwiegend 2- bis 3-geschossiger Gebäudebestand. Insgesamt nur 13 Gebäude mit mehr Geschossen entlang der Bergstraße, Evinger Straße und Jakobstraße.
- Heterogene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.
- Überwiegend Wohnungen mit zwei oder drei Räumen, aber auch mehr Zimmern.
- Wenige barrierefreie Wohnungen.
- Städtebaulich attraktive Bergarbeitersiedlung „Fürst Hardenberg“ in Q1. Überwiegend Grundrisse mit vier und mehr Zimmern bei verhältnismäßig geringer Wohnfläche.
- Großzügige Gärten.
- Hoher Anteil an Mieteinfamilienhäusern in Q1.

⁵ Die Methodik zur Berechnung der Leerstandsquote hat sich geändert. Als struktureller Leerstand gilt jeder Leerstand, bei dem die Wohnung länger als 6 Monate leer steht. Ergebnisse beziehen sich auf den Wohnungsbestand 2014.

⁶ Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

- Von ursprünglich 571 Wohnungen unterliegen noch 155 öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.
- Günstiges Mietniveau.
- 28,4 % der Gebäude in Q1 und 24,8 % in Q2 verfügen über eine sichtbare Wärmedämmung.
- Bei 74,1 % in Q1 bzw. 44,6 % in Q2 wurde das Erscheinungsbild der Fassade als gut bewertet.
- 37 Objekte (10,2 %) in Q1 und 57 (41,6 %) in Q2 befanden sich in einem insgesamt ungepflegten Zustand.
- Rund 15 Gebäude bzw. Grundstücke mit gravierenden Defiziten und erheblicher negativer Wirkung auf Teilbereiche der Quartiere.

Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung

Quartier 1

- Hohe Wohnzufriedenheit, sehr geringe Wegzugsabsicht:
 - 80 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
 - 77 % leben gern im Quartier.
 - 23 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
Familiäre Gründe, Wohnviertel gefällt, Nähe zu Freunden und Bekannten, preisgünstige Wohnung.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:
Wohnumfeld hat sich verschlechtert (14 Nennungen), Wohnung zu klein (10), nicht seniorengeeignet (9), Kriminalität (8) – insgesamt wenige Nennungen.
- Die BewohnerInnen schätzen besonders das überwiegend ruhige Quartier mit viel Grün sowie die direkte Nähe zur Natur mit vielen Naherholungsmöglichkeiten (50 Nennungen). Positiv bewerten sie zudem die ÖPNV-Anbindung (38) und die gute Nachbarschaft (35).
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
 - Verbesserung der Verkehrssituation (58 Nennungen) – mehr (Geschwindigkeits-)Kontrollen, Verkehrsberuhigung, Parkplätze, weniger Durchgangsverkehr.
 - Mehr Sicherheit (54) – überwiegend mehr Präsenz von Polizei und Ordnungsamt sowie Maßnahmen gegen Drogenhandel und Einbrüche.
 - Mehr Sauberkeit (42 Nennungen) – vielfach als allgemeiner Wunsch formuliert; zum Teil konkreter in Richtung direktes Wohnumfeld, Straßen und Grünflächen, oder Müll und Hundekot.
- Sehr hohe Bereitschaft zu zivilgesellschaftlichem Engagement (38 %, 103 Nennungen).

Quartier 2

- Hohe Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung, leicht unterdurchschnittliche Bewertung des Quartiers und leicht erhöhte Wegzugsabsicht:
 - 80 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
 - 65 % leben gern im Quartier.
 - 31 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
Familiäre Gründe, preisgünstige Wohnung, Nähe zum Arbeitsplatz, Wohnviertel gefällt.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:
Wohnumfeld hat sich verschlechtert (18 Nennungen), Wohnung zu klein (9), familiäre Gründe (5), nicht seniorengeeignet (4) – insgesamt wenige Nennungen.
- Auch die BewohnerInnen in Q2 schätzen besonders das überwiegend ruhige Quartier mit viel Grün sowie die direkte Nähe zur Natur mit guten Naherholungsmöglichkeiten (38 Nennungen). Explizit wird dabei der Fredenbaum-Park genannt. Positiv bewerten sie zudem die gute Nachbarschaft (22).
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
 - Verbesserung der unmittelbaren Nahversorgung (33 Nennungen).
 - Verbesserung der Verkehrssituation (27 Nennungen) – mehr Kontrollen (überwiegend im ruhenden Verkehr), Sanierung von Straßen, Parkplätze.
 - Mehr Sauberkeit (19 Nennungen) – fast ausschließlich als allgemeiner Wunsch formuliert.
- Sehr hohe Bereitschaft zu zivilgesellschaftlichem Engagement (34 %, 51 Nennungen).

Wichtige Ergebnisse der Befragung privater EigentümerInnen

Quartier 1

- 92 % haben keinen Leerstand in ihrer Immobilie zu verzeichnen.
- 72 % halten ihre Wohnungen für „gut vermietbar“.
- 88 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilie selbst.
- Folgende Eigentumsverhältnisse wurden angegeben:
 - 81 % EinzeleigentümerInnen,
 - 14 % Eigentumswohnungen,
 - 5 % Erbengemeinschaften.
- EigentümerInnen wohnen zu
 - 56 % im Quartier und in ihrer Immobilie selbst,
 - 9 % in einer anderen Immobilie in Eving,
 - 21 % in einem anderen Stadtteil/in einer unmittelbar angrenzenden Stadt,
 - 14 % in einer anderen Region.

- Bei 66 % der Befragten besteht Beratungsbedarf zu
 - finanziellen Fördermöglichkeiten für allgemeine Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen,
 - finanziellen Fördermöglichkeiten für energetische Modernisierungen und Sanierungen,
 - bautechnischen und energetischen Fragestellungen.
- Lediglich eine Eigentümerin hat ihre persönlichen Daten für spätere Informationen bzw. Kontaktaufnahmen mitgeteilt.

Quartier 2

- 88 % haben keinen Leerstand in ihrer Immobilie zu verzeichnen.
- 75 % halten ihre Wohnungen für „gut vermietbar“.
- 87 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilie selbst.
- Folgende Eigentumsverhältnisse wurden angegeben:
 - 78 % EinzeleigentümerInnen,
 - 22 % Eigentumswohnungen.
- EigentümerInnen wohnen zu
 - 47 % im Quartier und in ihrer Immobilie selbst,
 - 40 % in einem anderen Stadtteil/in einer unmittelbar angrenzenden Stadt,
 - 13 % in einer anderen Region.
- Bei 56 % der Befragten besteht Beratungsbedarf zu
 - finanziellen Fördermöglichkeiten für allgemeine Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen,
 - finanziellen Fördermöglichkeiten für energetische Modernisierungen und Sanierungen,
 - Kostenschätzungen und Rentabilität.
- Kein/keine EigentümerIn hat persönliche Daten für spätere Informationen bzw. Kontaktaufnahmen mitgeteilt.

Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten (Q1)
- Medizinische Versorgung
- Naherholungsmöglichkeiten
- Soziale Infrastruktur (für Kinder und Familien – auch mit Migrationshintergrund)
- Hoher Anteil an Familien/Kindern
- Positive Bevölkerungsentwicklung
- Geringe Wegzugsabsicht, hohe Wohnzufriedenheit (Q1)
- Vielfältiges Wohnungsangebot
- Städtebauliche Qualität der Siedlung Fürst Hardenberg (Q1)
- Günstiges Mietniveau
- Erfolgreiche Neubaumaßnahmen
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Geringer struktureller Leerstand (Q1)
- Starke engagierte Wohnungsunternehmen
- Abseits der Hauptstraßen ruhiges Quartier
- Großzügige Gärten
- Sehr hohe Bereitschaft zum Engagement

Schwächen

- Hohes Verkehrsaufkommen an den Hauptstraßen – hohe Lärmbelastung
- Wunsch nach mehr Verkehrssicherheit, Kontrollen
- Bushaltestellen nicht durchgängig barrierefrei
- Nahversorgung (Q2)
- Gewerbeleerstände/-fehlnutzungen (Schwerpunkt Q1, Bergstraße)
- Hoher struktureller Leerstand (Q2)
- Geringe Wohndauer (Q2)
- Hoher Anteil transferleistungsempfängerlicher Personen
- Punktuell stark vernachlässigte Objekte/Straßenabschnitte/Bereiche
- Punktuell Vermüllung auf privaten Grundstücken
- Angsträume (Bergstraße, Biotop, Bahnunterführung Lindenhorster Straße)
- (Gefühlte) Sicherheitsdefizite (Q1)
- Wenige öffentliche Orte zur Begegnung

Chancen

- Engagement Stadtbezirksmarketing/DLZW
- Begleitungs- und Beratungsstruktur für Einzelhandel/Gewerbe
- Umnutzung Gewerbe zu Wohnraum
- Entwicklung Peine-Gelände
- Integrationserfahrene Bevölkerung
- Aufnahme Siedlung Fürst Hardenberg in Denkmalliste
- Akteure, die Schlüsselrollen übernehmen können
- Aktionsraum Soziale Stadt
- Nordwärts-Programm
- Route der Industriekultur

Risiken

- Kaum barrierefreier Wohnraum
- Fehlende/geringe Einflussmöglichkeiten auf Problemobjekte
- Außenimage
- Geringe Wohndauer (Q2)

Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Schaffung von Wohnraum durch
 - Neubau auf vorhandenen Freiflächen (z. B. im Umfeld des bereits bestehenden DOGEWO21-Komplexes am Winterkampweg),



Bauland Winterkampweg;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

- Abriss von Wohn- und Industriebrachen („Peine-Gelände“) und Neubau mit möglichst hohem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen,
 - Umbau von leer stehenden Gewerbeeinheiten zu (barrierefreien) Wohnungen,
 - Sanierung von leer stehenden Wohnungen (Q2).
- Barrierefreies Wohnen ermöglichen – zum Beispiel im Bestand durch
 - Anbau von Rampen an geeigneten Bestandsimmobilien (z. B. an den Siedlungshäusern der VONOVIA),
 - Einbau barrierefreier Bäder,
 - Verbreiterung von Türen.Gespräche mit Wohnungsunternehmen zur Sensibilisierung für diese Maßnahmen.
- Konsequente Fortsetzung und ggf. temporäre Ausweitung von Maßnahmen zur Beseitigung bzw. Vermeidung von Fehlnutzungen von Wohnraum und Gewerbe.
 - Für die Siedlung Fürst Hardenberg sollte angestrebt werden, die städtebaulich wertvolle Siedlung in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten und Freiflächen und großzügige Gärten zu sichern, um das Image des gesamten Quartiers zu steigern. Dazu sollte ein geeignetes Schutzinstrument ermittelt werden (z. B. Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB oder Prüfung des Denkmalwertes gemäß § 2f DSchG).
 - Orte/Plätze zur öffentlichen Begegnung mit Aufenthaltsqualität für verschiedene Bewohnergruppen entwickeln.
 - Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung (z. B. Tempo 30) in Teilbereichen der Bergstraße prüfen.
 - Weitere barrierefreie Haltestellen im Rahmen des Bushaltestellenprogramms schaffen.

- Beratungsstruktur für die Quartiere einrichten, um
 - Schlüsselakteure zu aktivieren,
 - vorhandene Netzwerke zu stärken,
 - Potenzial an Engagement und gutem nachbarschaftlichen Miteinander der BewohnerInnen nutzbar zu machen (z. B. eine Nachbarschaftshilfe für SeniorInnen bzw. Alleinerziehende aufbauen oder eine lokale Interessengemeinschaft gründen),
 - BewohnerInnen und Gewerbetreibende aller ethnischer Gruppen einzubeziehen, zu beteiligen,
 - Sorgen der BewohnerInnen – Sicherheit und Sauberkeit – aufzugreifen: Quartiersspaziergänge zur Ermittlung konkreter Handlungsbedarfe anbieten. Polizei, Ordnungsverwaltung einbinden.

- Projekt INFamilie mittelfristig auf Lindenhorst übertragen.

- Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung der Graf-Konrad-Grundschule prüfen und umsetzen, um den gestiegenen Bedarf an OGS-Plätzen decken zu können.

- Errichtung von zwei neuen Tageseinrichtungen für Kinder (in Planung).

- Belebung des Katholischen Gemeindezentrums St. Barbara bzw. Konzepte zur Nutzung des Vereinsheims St. Barbara entwickeln.

- Gewerbeverein und ethnische Ökonomie bei Maßnahmen und Projekten zur lokalen Ökonomie einbinden.

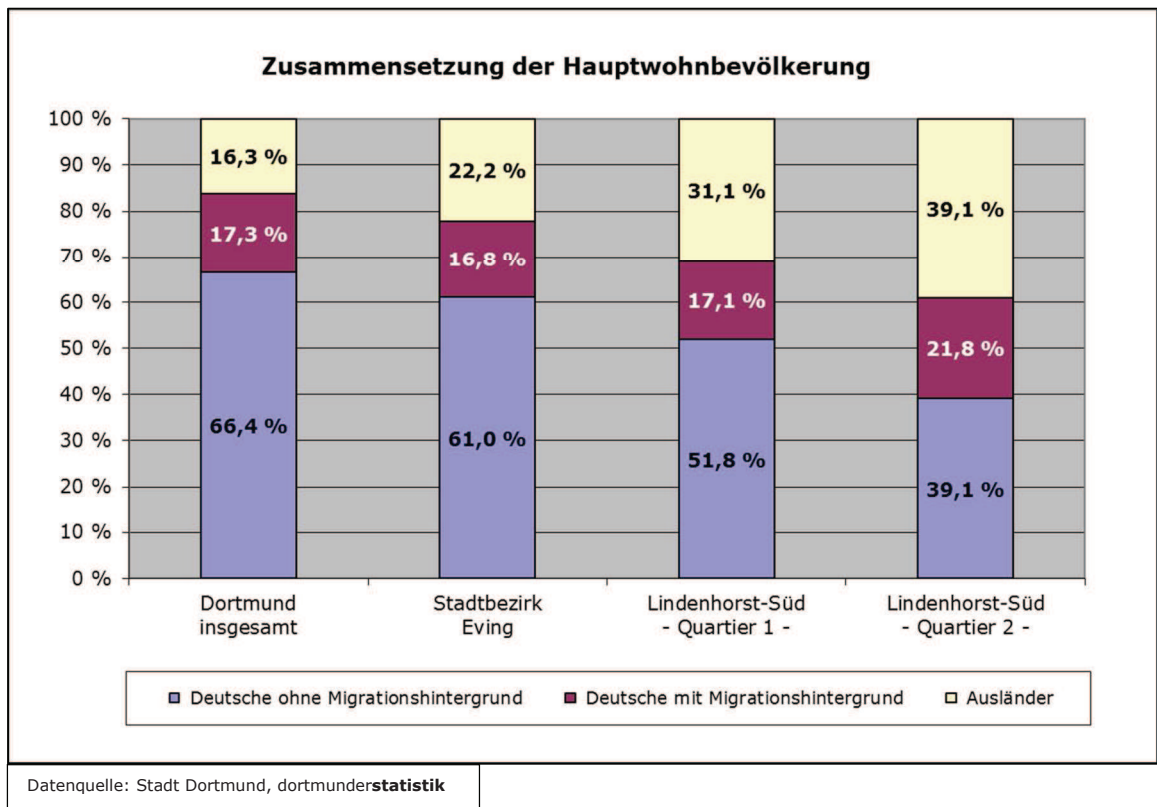
- Stärkung der Nahversorgung in Lindenhorst. / Bemühungen zur Akquise eines neuen Betreibers für den leer stehenden ehemaligen ALDI-Markt fortsetzen (Q2).

- Stadtbezirksmarketing:
 - Erfolgreiche Projekte kommunizieren,
 - Siedlung Fürst Hardenberg stärker bewerben (vorhandene Projekte wie „Wege im Stadtbezirk – Lindenhorster Siedlungen“ nutzen).

4. Analyse des Quartiers „Lindenhorst-Süd“

4.1 Demografischer Wandel

4.1.1 Hauptwohnbevölkerung

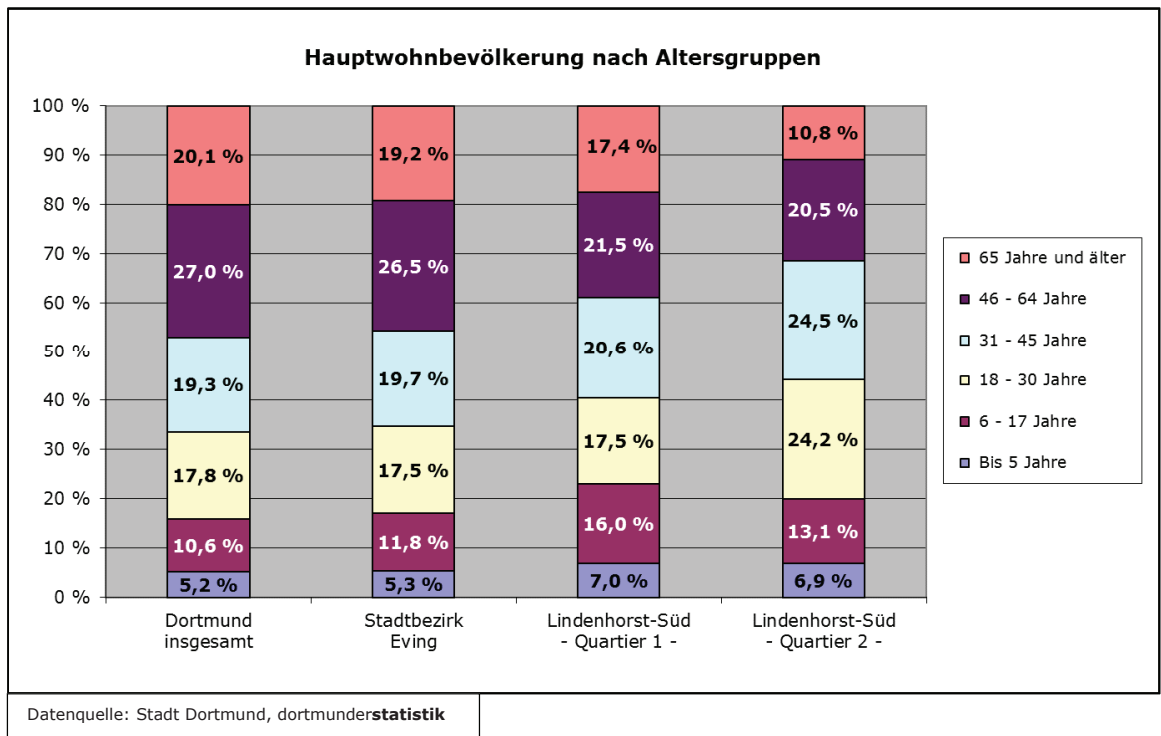


Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung in den Untersuchungsgebieten unterscheidet sich im Vergleich zu Dortmund insgesamt und zum Stadtbezirk Eving zum Teil erheblich. Während die Abweichungen beim Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund eher geringfügig ausfallen, liegt der Anteil der ausländischen Bevölkerung jeweils deutlich über den Vergleichswerten.

In Quartier 1 bilden dabei türkische und rumänische BewohnerInnen die größten Gruppen. Es folgen in jeweils deutlich geringerer Zahl Polen und Bulgaren. In Quartier 2 ist der Anteil der türkischen Bevölkerung am größten, es folgen mit Abstand Bulgaren und Polen. In beiden Quartieren gehören die übrigen Ausländer einer Vielzahl unterschiedlicher Nationalitäten an.

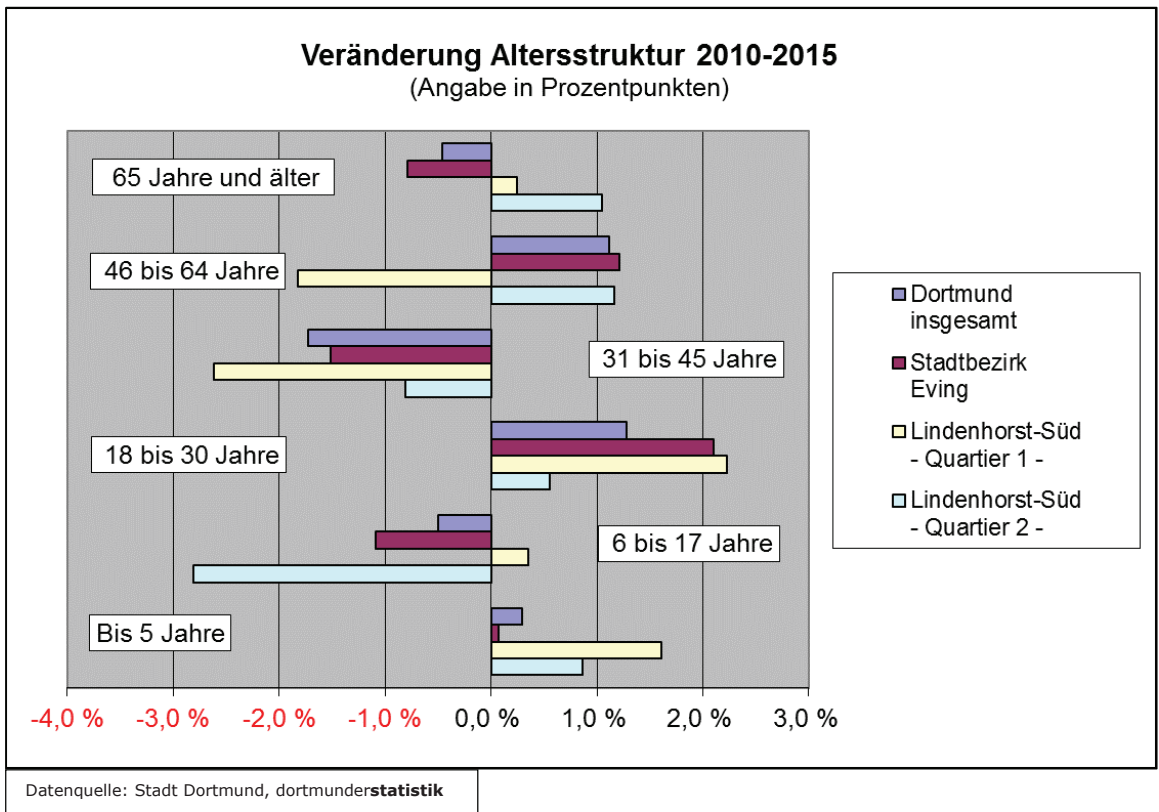
Die Hauptwohnbevölkerung hat sich in den Untersuchungsgebieten in der Zeit von 2010 bis 2015 differenziert entwickelt. Während in Quartier 2 mit 4,4 % ein **Bevölkerungszuwachs** auf ähnlichem Niveau wie in Dortmund (3,4 %) und im Stadtbezirk Eving (5,9 %) zu verzeichnen ist, liegt er in Quartier 1 mit 11,4 % deutlich höher.

4.1.2 Altersstruktur



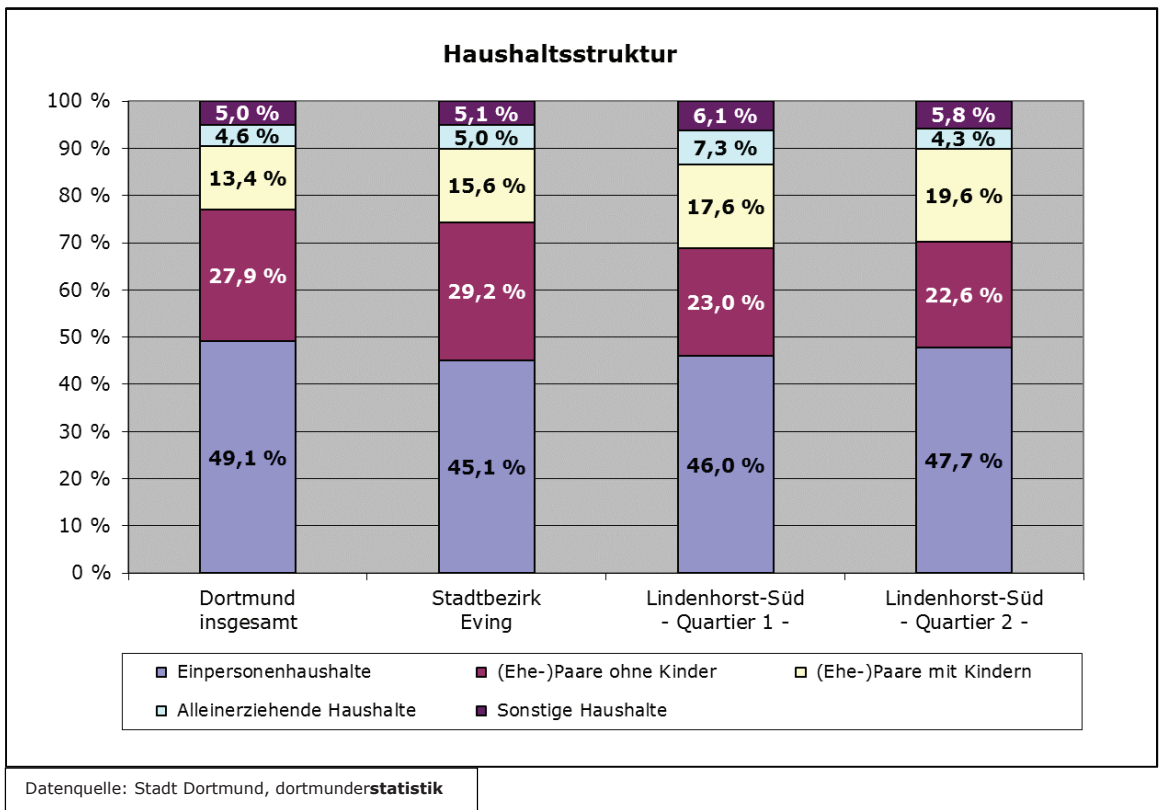
Die Untersuchungsgebiete weisen gegenüber der Gesamtstadt und dem Stadtbezirk deutliche Unterschiede in der Altersstruktur auf. In Quartier 1 fällt besonders der hohe Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 17 Jahre auf. Entsprechend geringer ist der Anteil der über 45-Jährigen. In Quartier 2 sind alle Altersgruppen bis zum 45. Lebensjahr überproportional stark vertreten, sodass der Anteil an über 45-Jährigen nochmals deutlich niedriger ist.

Die zum Teil ebenfalls unterschiedlichen Entwicklungen innerhalb der letzten fünf Jahre visualisiert die untere Grafik.



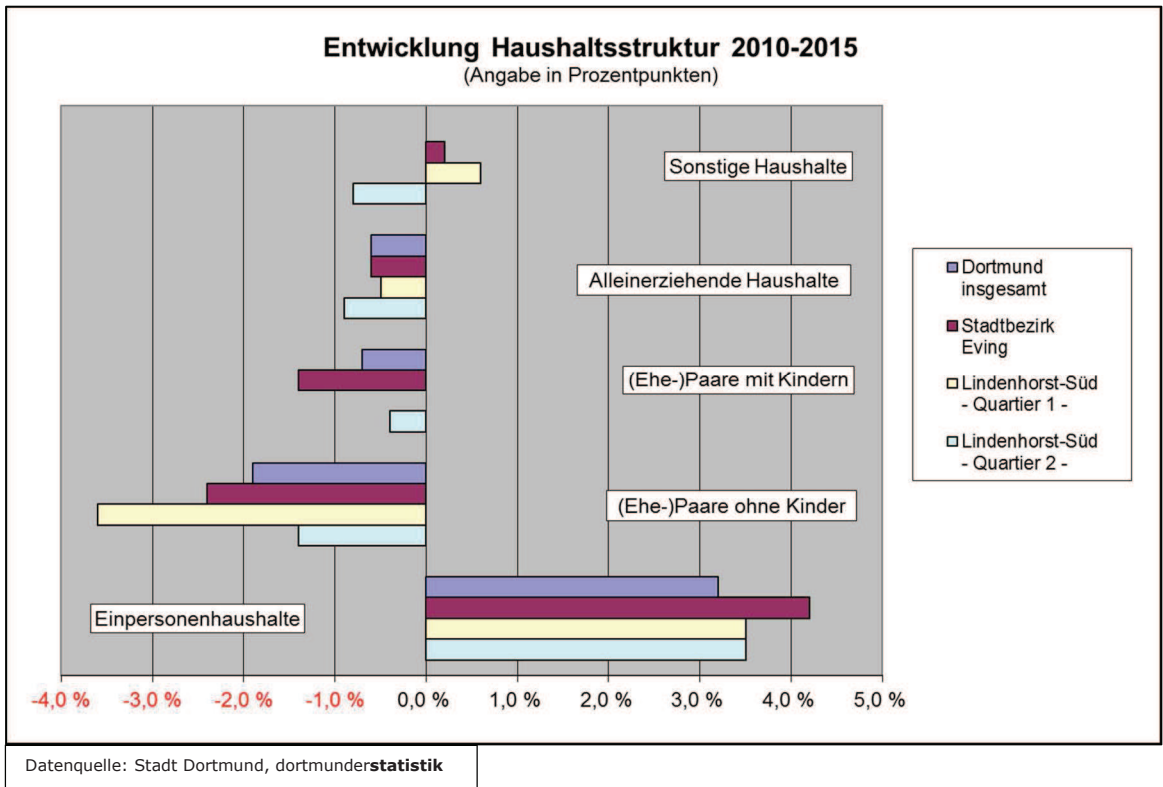
An dieser Stelle ist anzumerken, dass durch den insgesamt zu verzeichnenden Bevölkerungszuwachs lediglich innerhalb der Altersgruppe von 31 bis 45 Jahre ein tatsächlicher Verlust an EinwohnerInnen zu verzeichnen ist. Die Darstellung beschreibt also in erster Linie auffällige Strukturverschiebungen.

4.1.3 Haushaltsstruktur



Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt in beiden Quartieren der jeweilige Anteil an (Ehe-)Paaren **mit** Kindern deutlich höher. Entsprechend niedriger sind hingegen die Werte vor allem bei den (Ehe-)Paaren **ohne** Kinder. In Quartier 1 ist zudem ein erhöhter Anteil an Alleinerziehenden zu verzeichnen.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der Haushaltsstrukturen und zeigt insbesondere den Anstieg der Einpersonenhaushalte.



4.2 Beschäftigungsdaten

Die Arbeitslosenquote liegt im UBZ 140 mit 14,8 % zwischen den Werten der Gesamtstadt (11,8 %) und des Stadtbezirks Eving (18,6 %). Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit 46,4 % unter dem städtischen Durchschnitt von 50,1 %. Kleinräumige Daten für die Quartiere liegen nicht vor.

4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

Die Bebauung im Untersuchungsgebiet ist insgesamt sehr heterogen. Der überwiegend 2- bis 3-geschossige Gebäudebestand unterteilt sich in Mehrfamilienhäuser sowie Ein- und Zweifamilienhäuser. Lediglich entlang der Bergstraße, der Evinger Straße und der Jakobstraße gibt es Gebäude mit bis zu 5 Geschossen. In Quartier 1 befinden sich noch zwei Gebäude mit insgesamt 64 Heimplätzen für SeniorInnen bzw. Menschen mit Behinderungen. Quartier 2 wird darüber hinaus durch eine erhebliche Anzahl an gewerblich genutzten Gebäuden, Hallen sowie teils unansehnlichen Büro-Containern und Baracken geprägt. Die an der Kolberger Straße zur Unterbringung von Flüchtlingen errichteten Traglufthallen stehen aktuell leer.

Von ursprünglich 571 geförderten Wohnungen unterliegen derzeit noch 155 Wohnungen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Alle befinden sich in Quartier 1.

Fast die Hälfte aller Gebäude mit Wohnraum wurde bis 1948 erbaut. In der Zeit von 1949 bis 1969 entstanden 31 % (Q1) bzw. 38 % (Q2) der Häuser. Während in den folgenden 20 Jahren jeweils nur wenige Gebäude errichtet worden sind, zog die Bautätigkeit ab 1990 wieder an. Seitdem sind daher 19 % (Q1) bzw. 14 % (Q2) des heutigen Bestandes fertiggestellt worden.

Insgesamt knapp 40 % des Wohnungsbestandes befinden sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Dabei ist der Anteil in Quartier 2 deutlich niedriger. Mit 391 Wohnungen verfügt die VIVAWEST über den größten Bestand, es folgen die VONOVIA mit 163 und die DOGEWO21 mit 134 Wohnungen. Insgesamt 82 % dieser Gebäude befinden sich in einem guten äußeren Zustand. Lediglich bei einem Teil des VONOVIA-Bestandes sind die Fassaden sehr unansehnlich.

Die VIVAWEST führt nach eigenen Angaben bei jedem MieterInnenwechsel notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durch, prüft die Elektroinstallationen und erneuert diese im Bedarfsfall. Grundlegende Wohnungsmodernisierungen erfolgen nicht, so dass die Wohnungen zu sehr günstigen Konditionen vermietet werden.

Die VONOVIA hat bereits vor mehreren Jahren insgesamt 5 Objekte in den Quartieren 1 und 2 mit einer Wärmedämmung versehen. Zuletzt folgte die Modernisierung von drei weiteren Gebäuden in Quartier 2. Die VONOVIA erklärte, dass sie grundsätzlich die Modernisierung ihres Wohnungsbestandes in Lindenhorst fortsetzen will, Angaben zu einer möglichen Zeitplanung wurden aber nicht gemacht. Auch im Rahmen von MieterInnenwechseln werden bei Bedarf die frei gewordenen Wohnungen modernisiert. Dabei werden in der Regel u. a. Bäder erneuert – sofern bautechnisch möglich – mit ebenerdigen Duschen und verbreiterten Türen.

Die DOGEWO21 hat an älteren Gebäuden in Q2 bereits vor mehreren Jahren Teilmodernisierungen vorgenommen. Zuletzt erfolgten weitere Maßnahmen wie z. B. Modernisierungen von Heizungsanlagen, Geschossdeckendämmungen, Dach- und Fassadenerneuerungen sowie zu einem großen Anteil die Modernisierung der dortigen Wohnungen. Da die übrigen Objekte neueren Baualters sind, befindet sich der Immobilienbestand der DOGEWO21 insgesamt in zeitgemäßem Zustand. Gerade die nach eigenen Angaben „barrierearm“ errichtete Wohnanlage am Anfang der Bergstraße (Winterkampweg) ist auch nach Aussage vieler ExpertInnen als Wohnstandort sehr gefragt.



DOGEWO21-Wohnanlage Bergstraße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Schleifenstraße, „Nordlandhäuser“ VIVAWEST;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Von den befragten privaten VermieterInnen hat die große Mehrheit Modernisierungen an ihrem Immobilienbestand vorgenommen. Die Maßnahmen erstreckten sich beispielsweise auf die Erneuerung von Fenstern, die Dämmung der Fassaden- und Geschosdecken, die Modernisierung von Heizungs- und Elektroinstallationen sowie die Neugestaltung von Bädern. Diejenigen, die keine Modernisierungen an ihren Beständen durchgeführt haben, gaben als Grund in erster Linie die fehlende Notwendigkeit, aber auch fehlende finanzielle Mittel oder mangelnde Rentabilität an. In Quartier 2 wurde als Hauptgrund die Verkaufsabsicht genannt.

Durch den allgemein heterogenen Gebäudebestand ergibt sich ein ebenso heterogener Wohnungsbestand. Nach den Angaben der Wohnungsunternehmen, der BewohnerInnen, der privaten EigentümerInnen und Auswertungen der vorhandenen Daten über geförderte Objekte lässt sich schlussfolgern, dass der Anteil an Zwei- und Drei-Raum-Wohnungen überwiegt.

Gleichwohl gibt es vorrangig in Quartier 1 eine nicht unerhebliche Zahl von Wohnungen mit teilweise deutlich mehr Zimmern. Diese befinden sich beispielsweise in der Siedlung Fürst Hardenberg mit ihren Bergmannswohnhäusern. Die vergleichsweise noch in ursprünglicher Form erhaltene, städtebaulich attraktive Siedlung mit großzügigen Gärten, spiegelt in positiver Weise die Zechenvergangenheit in Lindenhorst wider. Hier findet man Wohnungen mit bis zu 6 Zimmern bei verhältnismäßig kleiner Wohnfläche. Es sollte von daher geprüft werden, mit welchem Schutzinstrument (z. B. Erhaltungssatzung, Denkmalschutz) das historische Erscheinungsbild mit den vorhandenen Freiflächen und Gärten dauerhaft erhalten werden kann.

Östlich angrenzend an die alte Zechensiedlung stehen 23 Mitte der 90er-Jahre als Mieteigenheime für Bergarbeiterfamilien errichtete „Nordlandhäuser“. Auch sie bieten Wohnraum mit bis zu 6 Zimmern und bis zu rund 110 m² Wohnfläche. Nach Angaben der VIVAWEST als Eigentümerin der beiden Bestände sind die Wohnungen aufgrund ihres Bautyps als Eigenheim mit Garten und günstiger Miete sehr gefragt.

Mit der Größe und dem Zuschnitt der Wohnung sind rund 80 % (Q1) bzw. 75 % (Q2) der befragten BewohnerInnen zufrieden. Bei den Haushalten mit Kindern trifft das nur auf 62 % bzw. 48 % zu. Die Unzufriedenen bemängeln nahezu ausschließlich, dass ihre Wohnung zu klein ist. Auch hinsichtlich der allgemeinen Frage nach der Eignung der Wohnung für Familien schnitt Quartier 1 mit 80 % Zustimmung gegenüber Quartier 2 mit 72 % entsprechend besser ab.

Mehr als drei Viertel schätzen ihre Wohnung als nicht behinderten- bzw. seniorenrecht ein. Begründet wird diese Bewertung überwiegend mit Treppenstufen als Barrieren, fehlenden Aufzügen, nicht geeigneten Badezimmern und zu kleinen Zimmern.

Lediglich 114 Gebäude sind barrierefrei zugänglich, doch auch hier sind die Wohnungen in der Regel nur über Treppenstufen erreichbar. Neben der Wohnanlage der DOGEWO21 mit 114 Wohnungen ist noch bekannt, dass das Nachbarschaftshaus der VIVAWEST in der Herrekestraße 66 vollständig barrierefrei umgebaut wurde, sodass auch hier 17 barrierefreie Wohnungen entstanden sind. Nach eigenen Angaben plant die VIVAWEST eine grundlegende Modernisierung des Hauses Herrekestraße 66 A mit derzeit 12 Wohnungen. Ob dabei ebenfalls vollständige Barrierefreiheit entstehen wird, steht aktuell noch nicht fest.

Die ExpertInnen vertreten einhellig die Auffassung, dass im Untersuchungsgebiet ein erheblicher Bedarf an barrierefreiem Wohnraum besteht. Es wird daher angeregt, soweit möglich, vorhandenen Wohnraum entsprechend anzupassen. Bei einem Teil des Gebäudebestandes bieten große Vorgärten oder Grünflächen gute Voraussetzungen, Barrierefreiheit durch den nachträglichen Anbau von Rampen herzustellen. Insbesondere aber bei Neubaumaßnahmen ist ein Schwerpunkt auf diesen Aspekt zu legen.

Wegen ihrer Nähe zur Evinger Mitte mit den dortigen Versorgungsangeboten und den guten Erfahrungen mit der angrenzenden DOGEWO21-Wohnanlage sehen ExpertInnen die Brachfläche „Am Eckey“ als geeigneten Standort für Neubaumaßnahmen. Dabei sollte geförderter Wohnungsbau bevorzugt werden, um auch den im Quartier lebenden älteren Menschen mit geringen Renteneinkünften bei einem erforderlichen Wohnungswechsel den Verbleib in gewohnter Umgebung zu ermöglichen. Seitens des Fachbereichs Liegenschaften erfolgen bereits konkrete Schritte, um einen Teilbereich des Geländes entsprechend zu vermarkten.

Der Wohnungsbestand insgesamt befindet sich mehrheitlich in einem guten Zustand und weist eine ganze Reihe von Stärken auf.



Siedlung Fürst Hardenberg, Wartenburgstraße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Straßenzug Bergstraße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

In Quartier 1 sind die Fassaden zu 74 % als gut bewertet worden. Graffiti befinden sich lediglich an 9 % der Gebäude, 98 % verfügen über eine intakte Isolierverglasung und 75 % haben Gärten, von denen wiederum 94 % in Ordnung sind.

In Quartier 2 befinden sich immerhin noch 45 % der Fassaden in gutem und 18 % in unauffälligem Zustand, Graffiti befinden sich an 22 % der Gebäude. 20 % des Bestandes zeichnen sich durch Gründerzeit- oder Schmuckfassaden aus, 97 % der Gebäude haben eine intakte Isolierverglasung. Und auch in diesem durch die Gewerbe-

bzw. Industriegebiete beeinflussten Quartier verfügen mehr als die Hälfte der Gebäude über zum Teil großzügige Gärten, von denen sich wiederum 86 % in ordentlichem Zustand befinden.

Diese aus den Begehungen und der Kartierung gewonnenen Erkenntnisse spiegeln sich auch in der BewohnerInnenbefragung wider. Die Menschen beklagen sich wenig über den Zustand der Gebäude, in denen sie leben. Sie sind mit der Gestaltung der Gärten und Grünflächen an den Häusern zufrieden und nutzen sie intensiv. Insgesamt fühlen sich 80 % der Befragten in ihren Wohnungen wohl. Im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten ist das ein leicht überdurchschnittlicher Wert.

Dennoch vermittelt das Untersuchungsgebiet kein gesamtheitlich positives Erscheinungsbild. Insgesamt wurden etwa 15 Gebäude bzw. Grundstücke ermittelt, die durch ihre gravierenden Defizite unterschiedlichster Art eine massive negative Ausstrahlung auf die Quartiere haben. Dazu zählen beispielsweise das vor Ort hinlänglich bekannte Gelände der ehemaligen Brotfabrik an der Bergstraße mit diversen Gebäudeteilen, das ebenfalls an der Bergstraße gelegene Haus Nummer 23 und das leer stehende Gebäude Lindenhorster Straße 29.



Eingangsbereich und Hinterhofbebauung Bergstraße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Müllstandort Bergstraße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Fassade Bergstraße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Lindenhorster Straße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Auch an anderen Orten befinden sich Objekte, die bei BewohnerInnen und ExpertInnen gleichermaßen für Unmut sorgen. So sind die Grundstücke (Gärten, Innenhöfe, Grünflächen, ...) von etwa jedem 10. Gebäude erheblich mit Müll und Unrat verschmutzt. 10 % der Objekte in Quartier 1 und 42 % in Quartier 2 befinden sich in einem insgesamt ungepflegten Zustand.



Hinterhof Lindenhorster Straße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Gründerzeithaus Lindenhorster Straße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Ohne Berücksichtigung von Objekten mit Gründerzeit- und Schmuckfassaden sowie Zechenwohnhäusern, verfügen 43 % der übrigen Gebäude über eine Wärmedämmung oder entsprechen aufgrund ihres Baujahres der Wärmeschutzverordnung von 1994. Für diesen Teil des Bestandes ergibt sich nach augenscheinlicher Betrachtung auch Potenzial zur energetischen Fassadenmodernisierung.

Aus der Befragung der EigentümerInnen geht hervor, dass von ihnen 56 % (Q1) bzw. 47 % (Q2) in ihrer Immobilie im Quartier selbst leben. Dies lässt auf eine starke Identifikation mit dem Quartier und dem Stadtteil schließen. Zudem gaben 66 % bzw. 56 % an, Beratungsbedarf im Zusammenhang mit allgemeinen und energetischen Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen zu haben. Leider scheuten sich fast alle Befragten, ihre persönlichen Daten für eine unverbindliche Kontaktaufnahme zu übermitteln. Lediglich eine Eigentümerin aus Quartier 1 hat die Gelegenheit genutzt und sich telefonisch gemeldet. So konnten ihr beispielsweise sofort Kontakte zum städtischen dlze⁷ und zur Abteilung für Wohnraumförderung und Wohnprojekte beim Amt für Wohnen und Stadterneuerung für kostenfreie Beratungen zum Bauen und Sanieren sowie den verschiedensten Fördermöglichkeiten vermittelt werden. Mit Blick auf den vorhandenen Beratungsbedarf und die Notwendigkeit von Maßnahmen am Gebäudebestand muss auf unterschiedlichen Wegen versucht werden, die privaten ImmobilieneigentümerInnen für eine Aufwertung ihrer Häuser zu gewinnen. Das gilt in besonderem Maße für Schlüsselimmobilien.

4.4 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote⁸ liegt mit 1,7 % in Quartier 1 noch unterhalb des städtischen Durchschnittswertes von 1,8 %. In Quartier 2 liegt die Quote mit 6,7 % hingegen deutlich höher. Diese Werte bestätigte auch die Kartierung, bei der jeweils

⁷ Dienstleistungszentrum Energieeffizienz und Klimaschutz.

⁸ Die Methodik zur Berechnung der Leerstandsquote hat sich geändert. Als struktureller Leerstand gilt jeder Leerstand, bei dem die Wohnung länger als 6 Monate leer steht. Ergebnisse beziehen sich auf den Wohnungsbestand 2014.

vergleichbare Zahlen ermittelt wurden. Bei näherer Betrachtung fällt auf, dass in Quartier 1 auch in problematischen Gebäuden maximal 3 Wohnungen leer stehen. In Quartier 2 sind neben den vereinzelt Leerständen jedoch 6 Häuser mit 4 - 8 Leerwohnungen zu verzeichnen, 3 Häuser stehen komplett leer. Dabei ist eine Konzentration entlang der Lindenhorster und der Jakobstraße festzustellen. Lässt man diese Objekte außer Acht, so errechnen sich ebenso gute Werte wie für Quartier 1.

Erfreulicherweise konnte im Rahmen der mehrfachen Begehungen festgestellt werden, dass an einigen der genannten Gebäude „gearbeitet“ wird, eines augenscheinlich sogar von Grund auf saniert wird. Auch wegen der teilweise exponierten Lage ist zu wünschen, dass weitere optisch störende Gebäude aufgewertet werden.

Im Rahmen der BewohnerInnenbefragung bekundeten in Quartier 1 lediglich 23 % der Befragten eigene Wegzugsabsichten – im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungsgebieten ist dies ein sehr niedriger Wert. In Quartier 2 entspricht die Quote mit 31 % den Durchschnittswerten. Als Begründungen werden vorwiegend „schlechte Wohngegend“ oder „größere Wohnung gesucht“ genannt.

Als Zuzugsgrund nannten 23 % der BewohnerInnen in Quartier 1 „preiswerte Wohnung“ (Platz 4), in Quartier 2 waren es 29 % (Platz 2).

Nach zum Teil detaillierten Angaben der Wohnungsunternehmen variieren die Mieten in ihren Beständen je nach Baualter, Modernisierungsstand und öffentlicher Förderung deutlich. Eine Übersicht zur jeweiligen Höhe der durchschnittlichen Nettokaltmiete („Miete“) sowie der durchschnittlichen Betriebs- („BK“) und Heizkostenvorauszahlungen („HK“) je m² Wohnfläche monatlich liefert die folgende Tabelle.

DOGEWO21	Miete	BK	HK
Öffentlich geförderte Alten-/Mietwohnungen	5,95 €	2,00 €	1,00 €
Frei finanzierte Mietwohnungen, teilmodernisiert	4,16 €		
Frei finanzierte Mietwohnungen, vollmodernisiert	7,77 €		

VIVAWEST

Öffentlich geförderte Mietwohnungen	4,41 €	1,50 €	1,00 €
Frei finanzierte Mietwohnungen	4,66 €		
Öffentlich geförderte Wohnungen in Mieteigenheimen	5,64 €		
Frei finanzierte Mietwohnungen in Mieteigenheimen	7,77 €		

VONOVIA

Frei finanzierte Mietwohnungen, nicht oder früher modernisiert	5,09 €	1,90 €	1,60 €
Frei finanzierte Mietwohnungen, aktuell modernisiert	6,25 €		

Quelle: Angaben der Wohnungsunternehmen, Stand 2016

Zu den angegebenen Durchschnittswerten der Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten ist anzumerken, dass auch diese bei allen VermieterInnen erhebliche Spannen aufweisen, eine Zuordnung zu den dargestellten „Wohnungstypen“ jedoch nicht möglich war.

Von den befragten privaten ImmobilieneigentümerInnen in Quartier 1 gaben 39 % an, eine Nettokaltmiete zwischen 4,00 € und 5,00 €/m² Wohnfläche monatlich zu erheben, bei 32 % beträgt sie zwischen 5,00 € und 6,00 €/m². In Quartier 2 liegen die Vergleichszahlen mit 38 % bzw. 29 % geringfügig niedriger.

Für den frei finanzierten Wohnungsbau im Untersuchungsgebiet bietet die empirica Preisdatenbank⁹ weitere Informationen. Hier wurde ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis (netto kalt) für den UBZ 140 im Zeitraum 2014/2015 von 5,21 €/m² Wohnfläche monatlich 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 5,99 €/m² und ist daher als günstig zu beurteilen. Zudem fiel die Mietsteigerung im Zeitraum von 2011/2012 bis 2014/2015 mit 0,21 €/m² deutlich niedriger aus als in der Gesamtstadt mit 0,59 €/m². Auch nach Einschätzung der ExpertInnen ist das Mietniveau in Lindenhorst insgesamt günstig. Gleichwohl machen die Angaben der Wohnungsunternehmen und der privaten ImmobilieneigentümerInnen deutlich, dass sich sanierte Wohnungen mit guter Ausstattung allgemein auch im gesamten Untersuchungsgebiet gut und auch zu einem akzeptablen Preis vermieten lassen.

In Quartier 1 wohnen 38 % der volljährigen BewohnerInnen zehn Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Dieser Wert liegt unter dem städtischen Durchschnitt von 46 %. Die für Quartier 2 errechnete Quote von 23 % liegt weit unterhalb des gesamtstädtischen Wertes.

Durch die Gespräche mit den ExpertInnen und die Befragung der BewohnerInnen hat sich herauskristallisiert, dass sich die Vermietungssituation auch innerhalb der Quartiere durchaus unterschiedlich darstellt. So gibt es große Bereiche, in denen viele Menschen seit Jahren leben und nach wie vor intakte Nachbarschaften existieren.

4.5 Soziale Infrastruktur

Direkt in Quartier 1 befindet sich das FABIDO-Familienzentrum Probstheidastraße. In direkter Nachbarschaft zu Quartier 1 und fußläufig vom nördlichen Teil des Quartiers 2 entfernt, befindet sich die neu errichtete Johanniter-TEK Lindenhorster Straße 232. In der etwas weiteren Umgebung stehen der katholische Kindergarten St. Barbara an der Kappenberger Straße 16 und die FABIDO-TEK Externberg 14 zur Verfügung. In Quartier 2 gibt es keine Tageseinrichtungen für Kinder, sodass die Kinder im südlichen Teil die Einrichtungen in der angrenzenden Nordstadt besuchen.

Alle bieten auch eine Betreuung für Kinder unter 3 Jahren an. Insbesondere das Familienzentrum, aber auch die anderen Einrichtungen haben breit gefächerte Angebote. Nur exemplarisch seien an dieser Stelle Mutter-Kind-Gruppe, Musikschule, Elterncafé, Sprachförderprogramm für Eltern und Kinder genannt. Darüber hinaus gibt es eine Reihe von KooperationspartnerInnen, die regelmäßig zur Verfügung stehen,

⁹ 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.

wie z. B. das Familienbüro, Kinderärzte, Therapeuten oder unterschiedliche Beratungsstellen. Im Familienzentrum werden auch Integrationskinder betreut. Wegen der fehlenden Barrierefreiheit ist jedoch die Aufnahme von Kindern, die auf einen Rollstuhl angewiesen sind, nicht möglich. Ansonsten bewerten die ExpertInnen die Einrichtungen positiv und heben gerade die gute Vernetzung und die Zusammenarbeit mit anderen Stellen, wie den örtlichen Sport- oder Gartenvereinen oder dem Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg, hervor. Insbesondere die Treffen von Alt und Jung sind für beide Seiten sehr wertvoll.

Die Versorgungsquoten sind im Bereich Lindenhorst nicht erfüllt. Dennoch ist die Nachfrage aktuell nicht übermäßig hoch. ExpertInnen begründen diesen Umstand damit, dass speziell im Untersuchungsgebiet kulturell bedingt sehr viel Betreuung durch die Familien geleistet wird. Da sie aber gerade die qualifizierte Betreuung und Förderung als besonders wichtig für diese Altersgruppe erachten, sehen sie den geplanten Neubau von zwei weiteren Tageseinrichtungen¹⁰ als gute Chance zur besseren Integration vieler neu zugezogener Familien, insbesondere aus Südosteuropa oder Flüchtlingsgebieten. Durch den Neubau wird auch das rechnerische Defizit an Betreuungsplätzen kompensiert.

Kindern im grundschulfähigen Alter stehen im Umfeld des Untersuchungsgebietes die städtische Graf-Konrad-Grundschule an der Grävingsholzstraße 59 und die städtische katholische Elisabeth-Grundschule am Evinger Parkweg 8 A zur Verfügung.

Die Auslastung der Graf-Konrad-Grundschule veränderte sich in den letzten Jahren mehrfach. Ursprünglich 4-zügig, verlor sie immer mehr Kinder, sodass sie zeitweise nur eine 2-Zügigkeit aufwies. Nach den Zuwanderungen aus Südosteuropa stieg die Zahl der Kinder in Lindenhorst und damit auch die der SchülerInnen wieder deutlich an. Ende des letzten Schuljahres nahmen dort über 300 Kinder in 13 Klassen am Unterricht teil. Es gab 3 erste Klassen und 2 „Willkommensklassen“ für Kinder, die nicht deutsch sprechen können.

Vor den Sommerferien standen insgesamt 155 OGS-Plätze zur Verfügung, die Warteliste umfasste 35 SchülerInnen. Da die Schulleitung zum Beginn des neuen Schuljahres mit einem weiteren Anstieg des Bedarfs rechnete, wurden Planungen für erforderliche Maßnahmen eingeleitet. Inzwischen gibt es 4 erste Klassen und die Schule wird vergrößert. Unter Berücksichtigung des extrem hohen Anteils an SchülerInnen mit Migrationshintergrund und mangelnden Deutschkenntnissen wünschen sich die ExpertInnen, dass durch die Ausbaumaßnahmen auch eine Aufstockung des OGS-Angebots auf möglichst 100 % realisiert werden kann.

Die Elisabeth-Grundschule hat als konfessionelle Schule einen weit über Lindenhorst und auch Eving hinausgehenden Einzugsbereich. Allerdings gehen die meisten katholischen Kinder aus dem Untersuchungsgebiet auf diese Schule. Sie ist 2-zügig, der OGS-Bereich ist auch hier voll ausgelastet.

Beide Schulen mit ihren OGS-Bereichen haben neben einem gemeinsamen Mittagessen und der Hausaufgabenbetreuung vielfältige musische, kreative und sportliche Angebote wie z. B. Tanzen, Schwimmen, Fußball und Karate sowie auch ein regelmäßig gut angenommenes Elterncafé. Gerade im AG-Bereich versuchen die Schulen für ein abwechslungsreiches Programm zu sorgen. Dabei ist auch hier die gute Vernetzung und die vielfachen Kooperationen mit lokalen Vereinen und anderen Organisationen und Einrichtungen ein wichtiger Erfolgsfaktor. Vor diesem Hintergrund halten es

¹⁰ TEK Ruhr-Familien Bildungszentrum nördlich angrenzend an Q1 und AWO TEK Evinger Parkweg.

mehrere ExpertInnen für sinnvoll, das Projekt INFamilie¹¹ zur Komplettierung mittelfristig auch auf Lindenhorst 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 in anderen Wohnbereichen haben deutlich gemacht, dass der Erfolg maßgeblich von der Unterstützung starker Einrichtungen im Quartier abhängt. Aus ExpertInnensicht gibt es mit dem Familienzentrum und der Graf-Konrad-Grundschule durchaus Einrichtungen, die als „Anker-Standorte“ in Betracht kämen.

Das Angebot an weiterführenden Schulen ist umfassend. Nach Aussagen der ExpertInnen wechseln die meisten SchülerInnen nach der Grundschule zur Gesamtschule. Bevorzugt wird inzwischen die Gustav-Heinemann-Gesamtschule in Huckarde, die sich in den letzten Jahren etabliert hat und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar ist. Ein kleinerer Teil der Kinder wechselt zur nahe gelegenen Hauptschule Externberg oder zur Anne-Frank-Gesamtschule. Als Realschulen kommen die Gertrud-Bäumer- oder die Theodor-Heuss-Schule in Betracht, bei den Gymnasien stehen hauptsächlich das Heisenberg- und das Helmholtz-Gymnasium im Fokus. Die jeweilige Anzahl an SchülerInnen wechselt von Jahrgang zu Jahrgang.

Zentral in Quartier 1 befinden sich zwei städtische Spielplätze mit einer Größe von 410 m² und 630 m² für Kinder bis 14 Jahre und eine von der VIVAWEST angelegte Spielfläche an der Schleifenstraße. In Quartier 2 gibt es lediglich an der Töpferstraße einen kleinen Spielbereich der VONOVIA. Nördlich der Quartiere befinden sich einige größere Spielplätze und eine bespielbare Grünfläche. Direkt am südlichen Ende von Quartier 2 befindet sich mit der Erlebniswelt Fredenbaum und dem dazugehörigen Big Tipi auch nach Bewertung der ExpertInnen einer der besten und abwechslungsreichsten „Spielplätze“ in Dortmund. Kinder und Jugendliche aus dem südlichen Teil von Quartier 2 finden hier seit Jahren ein „zweites Zuhause“. Im Rahmen ihrer pädagogischen Arbeit erkennen die MitarbeiterInnen bei vielen deutschen Kindern aus diesem Wohnbereich, dass sie vom Elternhaus häufig schlecht versorgt werden.

Die vorab genannten Spielplätze befinden sich in ordentlichem Zustand, könnten aber sowohl nach ExpertInneneinschätzung als auch nach Beurteilung der BewohnerInnen in ihrer Attraktivität verbessert werden.

Die außerschulischen Angebote für ältere Kinder und Jugendliche sind gut. So werden die Jugendfreizeitstätte Eving an der Württemberger Straße 8 und besonders das „Big Tipi“ mit den umfassenden kostenlosen und weitgehend barrierefreien Angeboten von den ExpertInnen sehr geschätzt. Einige beklagen jedoch, dass sich die Angebote der evangelischen und katholischen Kirche in den letzten Jahren zunehmend von Lindenhorst nach (Ober-) Eving und Brechten verlagert haben. In der katholischen St. Barbara-Gemeinde findet lediglich noch zweimal monatlich das Treffen der „Happy Kids“ und einmal wöchentlich das der „Barbarazwerge“ statt. Im alten Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde Lindenhorst trifft sich noch einmal wöchentlich die Jungschar. Positiv sind die Äußerungen zur Arbeit der hier beheimateten Sportvereine.

¹¹ Das Netzwerk INFamilie ist als Teilprojekt Bestandteil des Präventionsprojektes des Landes NRW „Kein Kind zurücklassen“



Spielplatz Wartenburgstraße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Veranstaltung im Big Tipi;
Foto: Stadt Dortmund, Erlebniswelt Fredenbaum – Big Tipi

Nach Wahrnehmung der ExpertInnen sind die hier lebenden Jugendlichen durch den Besuch der entfernter gelegenen Schulen vergleichsweise mobil und halten sich daher an verschiedenen selbst gewählten Treffpunkten auf. Genannt werden die Evinger Mitte, das Biotop mit Umfeld, Schulhöfe und die Dortmunder City. Die Situation in Lindenhorst ist in dieser Hinsicht unauffällig und wird auch von den BewohnerInnen in keiner Weise angesprochen.

Angebote für Familien gibt es in erster Linie durch das in Quartier 1 befindliche Familienzentrum und das Familienbüro in der Evinger Mitte. Aber auch die evangelische und die katholische Kirchengemeinde, SchulsozialarbeiterInnen und der Jugendhilfediens bieten Familien verschiedene Angebote. Von mehreren ExpertInnen wurde in diesem Zusammenhang ausdrücklich darauf hingewiesen, dass gerade zugewanderte Familien aus Südosteuropa aufsuchende Beratungsangebote auch von städtischen Stellen nicht ablehnen, sondern sogar als Wertschätzung betrachten. Die ExpertInnen sehen die Akteure gut vernetzt und schätzen deren Arbeit. Dies bestätigen die BewohnerInnen und beschreiben insbesondere Quartier 1 als familieneeignet.

Hinsichtlich der Eignung für SeniorInnen fällt das Ergebnis der Befragung nur durchschnittlich (Q1) bzw. schlechter (Q2) aus. Nach überwiegender Einschätzung der ExpertInnen ist die soziale Infrastruktur für SeniorInnen zumindest in Quartier 1 hingegen durchaus gut und vielfältig. Dabei wird regelmäßig das Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg als zentraler Treffpunkt genannt. Dahinter „verbirgt“ sich ein eingetragener Verein mit etwa 30 aktiven Mitgliedern. Dem Verein überlässt die VIVAWEST die barrierefreien Räumlichkeiten mietkostenfrei und unterstützt ihn auch darüber hinaus.

Das dortige Angebot ist ausgesprochen vielseitig und weitgehend kostenlos. Es umfasst beispielsweise Sprachkurse, Rentenberatungen, Malkurse der VHS, ein wöchentliches gemeinsames Frühstück mit rund 50 regelmäßigen TeilnehmerInnen, eine Show- und Tanz-AG, Kinder-Jazz-Dance und 3 Reha-Sportkurse. Die wöchentlichen Angebote werden noch ergänzt durch diverse Sonderveranstaltungen, an denen bei passendem Anlass (z. B. Auftritt eines Clowns) auch Kindergartenkinder teilnehmen. Im Oktober 2016 trat beispielsweise die Kabarettistin Andrea Badey im Nachbarschaftshaus auf. Zum Sommerfest oder zu Gesundheitstagen kommen oft 200 BesucherInnen und mehr. Hier treffen sich aber auch die Mitglieder der Mieterinteressengemeinschaft der Siedlung Fürst Hardenberg.

Auch die Angebote der Kirchengemeinden für SeniorInnen wurden in Lindenhorst reduziert. In der St. Barbara-Gemeinde finden noch jeweils zweimal monatlich das

Treffen der „Singfreunde St. Barbara“ und das „Café Taff“, ein Treffen für Jung und Alt, statt. Besonders schwer wiegt die Schließung des großen Vereinsheims mit öffentlicher Gastronomie, Kegelbahn und großzügigem Biergarten im Sommer 2016. Dadurch steht der einzige öffentliche Treff für viele alteingesessene BewohnerInnen nicht mehr zur Verfügung. Die Suche nach neuen geeigneten PächterInnen wird nach Auffassung der ExpertInnen sehr schwierig werden. Im alten evangelischen Gemeindehaus gibt es jeden zweiten Donnerstag Angebote der Spielgruppe für Seniorinnen und der Frauenhilfe, wöchentlich bzw. 14-tägig treffen sich dort auch noch zwei Flötenkreise. Viele weitere und vielfältige Angebote finden in Brechten, Eving und Kemminghausen statt.

Da auch das städtische Begegnungszentrum an der Deutschen Straße nicht im Quartier liegt, ist die Anbindung über den ÖPNV für die BewohnerInnen von besonderer Bedeutung. Nicht nur deswegen ist es wichtig, an möglichst allen Haltestellen Barrierefreiheit zu gewährleisten, um älteren Menschen so lange wie möglich die Teilnahme am gesellschaftlichen Leben zu ermöglichen.

Zur offenen Frage nach den Verbesserungswünschen gab es keine Äußerungen der BewohnerInnen bezogen auf die Entfernung zu den Einrichtungen für SeniorInnen. Auch dem Seniorenbüro in der Bezirksverwaltungsstelle, das ebenfalls vielfach Hilfestellung für den Alltag leistet, und dem Seniorenbeirat sind Klagen in dieser Hinsicht nicht bekannt. Es liegt daher nahe, dass die vergleichsweise schlechteren Bewertungen auch auf die mangelnde Eignung des Wohnungsbestandes oder die teilweise fehlenden Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Quartiersnähe (siehe Kapitel 4.6) zurückzuführen sind.

In Quartier 1 befindet sich noch das „Haus Winterkampweg“ (Bethel). Das dortige Angebot richtet sich an Erwachsene mit geistigen bzw. mehrfachen Behinderungen und zusätzlichen besonderen Hilfebedarfen. Die Gestaltung des persönlichen Lebensumfeldes und Teilhabe am Leben in der Gesellschaft erfordern ein besonders hohes Maß an Unterstützung, Betreuung und Pflege. Laut ExpertInnen wurde die Einrichtung zunächst durchaus skeptisch betrachtet, sie ist jetzt aber vollständig akzeptiert.

In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich der im Jahr 2010 von der DOGEWO21 errichtete „Sonnenhof“. Das Haus bietet anspruchsvollen älteren und pflegebedürftigen Menschen ein modernes, barrierefreies Zuhause mit individuellen Leistungen. Mit 36 komfortabel ausgestatteten Wohnungen und Gemeinschaftsräumen bietet der Sonnenhof vielseitige Möglichkeiten für ein geselliges und harmonisches Miteinander. Ergänzt wird das Angebot durch einen umfassenden Betreuungsservice, der den BewohnerInnen je nach Wunsch und Bedarf zur Verfügung steht. ExpertInnen haben angemerkt, dass dieses Angebot aufgrund hoher Kosten nur einem begrenzten Teil der örtlichen Bewohnerschaft zugutekommt.

4.6 Lokale Ökonomie

Unmittelbar an Quartier 1 grenzt östlich das Stadtbezirkszentrum Neue Mitte Eving. Es ist das zweitgrößte in Dortmund, zählt rund 30 Einzelhandelsgeschäfte und bietet ein umfassendes und vielseitiges Angebot in allen Bedarfsstufen. Es umfasst die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Bekleidung und Textilien, Schuhe und Lederwaren, Elektro/Leuchten, Elektronik/Multimedia. Als größte Magnetbetriebe sind Real und Saturn mit Verkaufsflächen von 4.700 m² bzw. 3.500 m² zu nennen.

Zudem befinden sich in diesem räumlichen Bereich noch Filialen weiterer Unternehmen wie Rossmann, Lidl, Fressnapf, Ernsting´s family, aber auch ein Blumengeschäft, ein Bäcker mit Café, ein italienisches Restaurant, eine Apotheke und einige Arztpraxen. Zum Stadtbezirkszentrum wird auch der Zafer-Market an der Bergstraße gerechnet. Das Einkaufszentrum ist gut an das Bus- und Stadtbahnnetz angebunden und daher auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Durch die Konzentration des Angebots an der Evinger Straße und den allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel hat sich auch die Einzelhandelssituation an der Bergstraße in den vergangenen Jahren gravierend verändert. Wie in vielen anderen Stadtteilen auch, ist die Zahl von inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben drastisch zurückgegangen. Viele dieser Läden stehen heute leer oder bieten ein qualitativ wenig ansprechendes Angebot. Im Rahmen der Kartierung des Untersuchungsgebietes musste festgestellt werden, dass neben dem bereits genannten Zafer-Market nur noch die Fleischerei Friedrich Wolf verblieben ist. Positiv dagegen ist das Angebot an medizinischer Versorgung. Entlang der Bergstraße befinden sich zwei Praxen allgemeinmedizinischer Ausrichtung, eine chirurgische Praxis, eine Zahnarztpraxis und zwei Praxen für Physiotherapie.

Insgesamt wurden an der ehemaligen Haupteinkaufsstraße 51 Ladenlokale gezählt, von denen 11 leer standen, das entspricht eine Quote von 22 %. Viele ExpertInnen und BewohnerInnen bedauern diese Entwicklung sehr. Zumindest die ExpertInnen gehen davon aus, dass dieser Prozess nicht umkehrbar sein wird. Sie sprechen sich für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken oder – wie im Falle des „Peine“-Geländes – für einen Abriss und Neubau aus, auch wenn ihnen bewusst ist, dass es kaum Möglichkeiten einer städtischen Einflussnahme gibt.

Auch abseits der Bergstraße gibt es weitere Gewerbebetriebe. In Quartier 1 sind es noch 33, von denen 7 leer stehen, die Quote ist mit 21 % nahezu identisch. In Quartier 2, das im Flächennutzungsplan überwiegend als Gewerbe- bzw. Industriegebiet dargestellt ist, wurden 119 Gewerbebetriebe gezählt. Über 50 sind in unterschiedlichster Weise der Kfz-Branche zuzuordnen. Dadurch kommt es zu wiederkehrenden Belästigungen durch im öffentlichen Raum abgestellte, nicht zugelassene Pkw (siehe Kapitel 4.8). Die Leerstandsquote lag mit 9 % deutlich niedriger. Die Leerstände konzentrieren sich hier nicht auf bestimmte Gewerbebezüge.



Leer stehendes Ladenlokal, Bergstraße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Kfz-Handel, Lindenhorster Straße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Der Leerstand des ehemaligen ALDI-Marktes für die BewohnerInnen besonders einschneidend. Da es keinen weiteren Anbieter im Umfeld gibt, ist die Nahversorgungssituation seither schlecht und stellt das Hauptproblem in Quartier 2 dar. Das zeigen

auch die Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung, wonach nur 43 % mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden sind und „bessere Einkaufsmöglichkeiten“ mit 33 Nennungen auf Platz 1 der Verbesserungswünsche stehen.

Allerdings muss in diesem Zusammenhang beachtet werden, dass es sich bei dem ehemaligen Aldi-Standort aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung aufgrund der Lage in einem Gewerbegebiet und seiner nicht integrierten Lage gemäß Masterplan Einzelhandel um einen weniger präferierten Standort handelt. Aus Sicht der Einzelhandelsentwicklung steht die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche und der wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorte im Vordergrund, so dass eine Stärkung des ehem. Quartiersversorgungszentrum Lindenhorst mit dem dort angesiedelten Norma-Markt im Fokus steht. Dieser Standort übernimmt die Versorgungsfunktion für den statistischen Unterbezirk Lindenhorst und damit auch für das Quartier 2.

Der Norma-Discounter am Ende der Lindenhorster Straße ist durch den unbeliebten Fußgängertunnel (siehe Kapitel 4.8) zu erreichen. Auch die BewohnerInnen im westlichen Teil von Q1 profitieren von dem Discounter mit Bäcker und kleinem Café. Insgesamt sind hier trotz der Entwicklungen an der Bergstraße 76 % mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden, vielfach wünscht man sich aber ein besseres und vielseitiges Angebot. Da viele Menschen auf öffentliche Verkehrsmittel angewiesen sind und vielfach in ihrer eigenen Mobilität eingeschränkt sind, ist es wichtig, möglichst kurzfristig die noch nicht barrierefreien Bushaltestellen entsprechend umzubauen (siehe Kapitel 4.7).

Insgesamt ist die lokale Ökonomie, besonders im Einzelhandel und im gastronomischen Segment, immer mehr ethnisch geprägt. Die Inhaber dieser Gewerbebetriebe sind nur vereinzelt im starken und engagierten Evinger Gewerbeverein vertreten. Klassische deutsche Gaststätten und Kneipen sind inzwischen geschlossen. Die Entwicklung wird sowohl von ExpertInnen als auch von den alteingesessenen BewohnerInnen kritisch gesehen, da viele Lokale und Teestuben, in denen sich vorrangig Männer aus einem bestimmten Kulturkreis aufhalten, wenig Offenheit vermitteln. Hinzu kommen Shisha-Bars, Kioske, Spielhallen und Wettbüros, die teilweise zu Lärmbelästigungen und subjektivem Unbehagen führen.

Zwischenzeitlich hat die Wirtschaftsförderung der Stadt Dortmund das „Kompetenzzentrum Social Design“ der Hochschule Niederrhein mit einer Standortanalyse für den Bereich der Bergstraße beauftragt. Dessen Ergebnisse wurden am 13.10.2016 in Lindenhorst der Öffentlichkeit vorgestellt. Als ein Ansatzpunkt wurde vorgeschlagen, Beratungsstruktur vor Ort zu installieren, um beispielsweise bürgerschaftliches Engagement für die Gründung einer Interessengemeinschaft Bergstraße zu aktivieren. Dabei sollten unbedingt auch die Gewerbetreibenden mit Migrationshintergrund einbezogen werden. Für Anfang 2017 ist eine Bürgerveranstaltung, möglichst mit Beteiligung aller Gruppen, geplant. Auch die gewonnenen Erkenntnisse im Rahmen dieser Quartiersanalyse „Lindenhorst-Süd“ lassen die Installation eine Begleitungs- und Beratungsstruktur vor Ort als wünschenswert erachten. Erfahrungen aus vorangegangenen Analysen und entsprechenden Evaluationen haben aber deutlich gemacht, wie wichtig für den Erfolg einer solchen Aufgabe die Bereitschaft zur Mitwirkung der agierenden Personen ist. Nur wenn es gelingt, Vertrauen und Wertschätzung der Schlüsselakteure zu gewinnen, kann die Arbeit erfolgreich sein.

4.7 Verkehr

Das Untersuchungsgebiet ist über die Evinger Straße (B 54) gut in Richtung Innenstadt, Brechten und Lünen angebunden. Über Ellinghauser und Kemminghauser Straße ist der Anschluss an die A 2 und die B 236 gewährleistet, über die Pottgießerstraße bzw. deren Verlängerung ist Huckarde zu erreichen. Das Verkehrsaufkommen ist auf den drei Hauptverkehrsadern der Quartiere – Evinger Straße, Lindenhorster Straße, Bergstraße – hoch, die Belastung für die dort lebende Bevölkerung ebenfalls. In den Quartiersinnenbereichen gibt es wenig Verkehr, es ist ruhig.

Zählt man alle Verbesserungswünsche der BewohnerInnen unter dem Oberbegriff „Verbesserung der Verkehrssituation“ zusammen, so erhält man in Quartier 1 mit 58 Nennungen den Höchstwert, in Quartier 2 sind es 27 Nennungen (Platz 2). Allerdings verteilen sich die Vorschläge in viele Richtungen – vorwiegend wünscht man sich mehr (Geschwindigkeits-)Kontrollen, Verkehrsberuhigungen, weniger Lkw-Verkehr, die Sanierung von Straßen und mehr Parkplätze. ExpertInnen teilen die Grundeinschätzung und erhoffen sich, mittel- bis langfristig betrachtet, eine gewisse Entlastung durch die Realisierung der geplanten Nordspange¹².

Hinsichtlich der Anbindung an den ÖPNV liegen die Bewertungen durch ExpertInnen und BewohnerInnen recht nah beieinander. Quartier 1 erhält gute Noten, für Quartier 2 fallen sie durchschnittlich aus. Der Unterschied ergibt sich vorrangig aus der unterschiedlichen Taktung der Busverbindungen. Während die Busse entlang der Bergstraße werktags alle 15 Minuten und sonntags noch alle 30 Minuten fahren, gibt es entlang der Lindenhorster Straße nur eine 30- bzw. 60-Minuten-Taktung. Insgesamt müssen noch mehrere Bushaltestellen barrierefrei umgestaltet werden.

Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden. Nach Einschätzung einiger ExpertInnen lässt sich die Natur von hier sehr gut mit dem Fahrrad erkunden, das Befahren der Bergstraße ist jedoch sehr unangenehm. Seitens der BewohnerInnen gab es keine Anmerkungen zum Thema Fahrradverkehr.

¹² Schon seit einigen Jahren ist es Ziel der städtischen Verkehrsplanung, eine Verbindung zwischen den Gewerbegebieten, die zwischen Eving und der Nordstadt liegen, zu schaffen. Dadurch soll unter anderem eine Verlagerung der Ost-West gerichteten Lkw-Verkehre aus der Nordstadt erreicht werden. Mit der Freigabe der Fläche der ehemaligen Westfalenhütte für die weitere Stadtentwicklung besteht nun die Möglichkeit, eine vollständige Ost-West-Verbindung von der L 609 (Emscherallee) im Westen bis zur Brackeler Straße (K17/L 663) im Osten zu realisieren.

4.8 Wohnumfeld



Quelle: Luftbild Stadt Dortmund

Auch wenn das Luftbild zumindest teilweise einen anderen Eindruck vermittelt, profitiert die große Mehrzahl der BewohnerInnen beider Quartiere von großzügigen Gärten, Abstandsgrün und Freiräumen. Sie werden vorrangig zur Erholung und zum Spielen genutzt. Der Kanal, die Wiesen und Felder sowie die Waldgebiete Grävingsholz und Süggel im Norden, aber auch der Fredenbaumpark im Südwesten sind anerkannte Stärken. So lagen das „grüne Wohnumfeld“ beziehungsweise die „guten Naherholungsmöglichkeiten“ bei der Frage, was im Quartier besonders gut gefällt, jeweils ganz vorn. Die ExpertInnen teilen diese Auffassung und weisen auf die hohe Bedeutung für die BewohnerInnen hin.



Dortmund-Ems-Kanal, Höhe Ellinghauser Straße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Von den BewohnerInnen leben 77 % (Q1) bzw. 65 % (Q2) gerne im Quartier. Das sind vergleichsweise gute bzw. leicht unterdurchschnittliche Werte. Von den Befragten in Quartier 1 haben 46 % geäußert, es gebe Orte im Wohnviertel, die sie meiden (sogenannte Angsträume). In Quartier 2 liegt der Wert bei 34 % und damit deutlich niedriger. Im Vergleich zu früheren Analysen in anderen Untersuchungsgebieten¹³ ist dieses Ergebnis allenfalls durchschnittlich und macht deutlich, dass die BewohnerInnen mit der Situation aktuell nicht vollständig zufrieden sind.

Die Äußerungen betreffen in Quartier 1 zumeist die Bergstraße, aber auch den gesamten Bereich rund um das Biotop südlich des Winterkampwegs. Die Bahnunterführung an der Lindenhorster Straße, die Verbindung für FußgängerInnen und RadfahrerInnen zwischen den Quartieren, und das dortige Umfeld werden von BewohnerInnen gemieden. Gerade bei Dunkelheit ist Angst vorhanden.



Bahnunterführung für Fußgänger an der Lindenhorster Straße;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

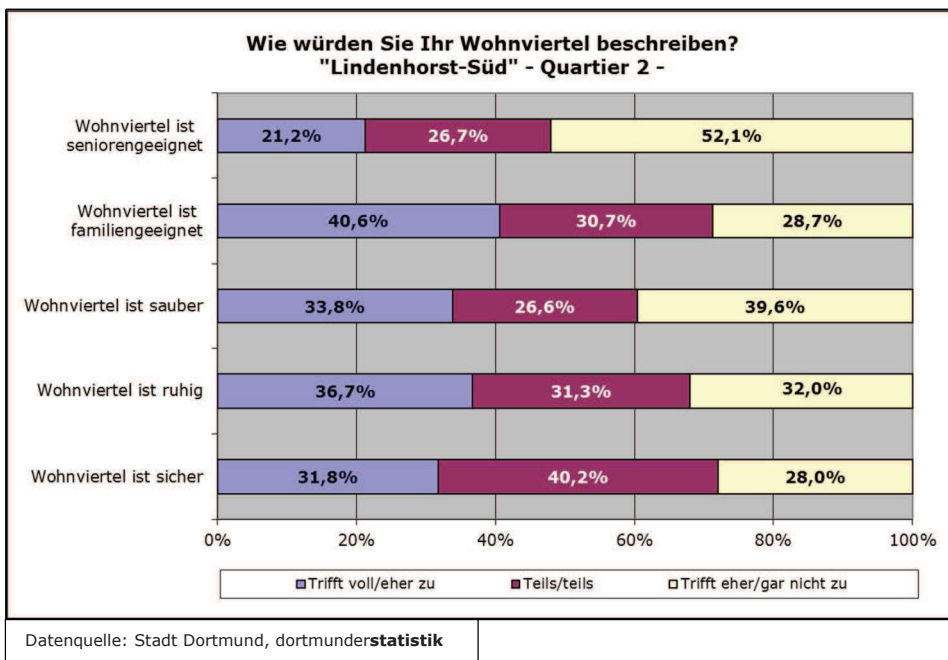
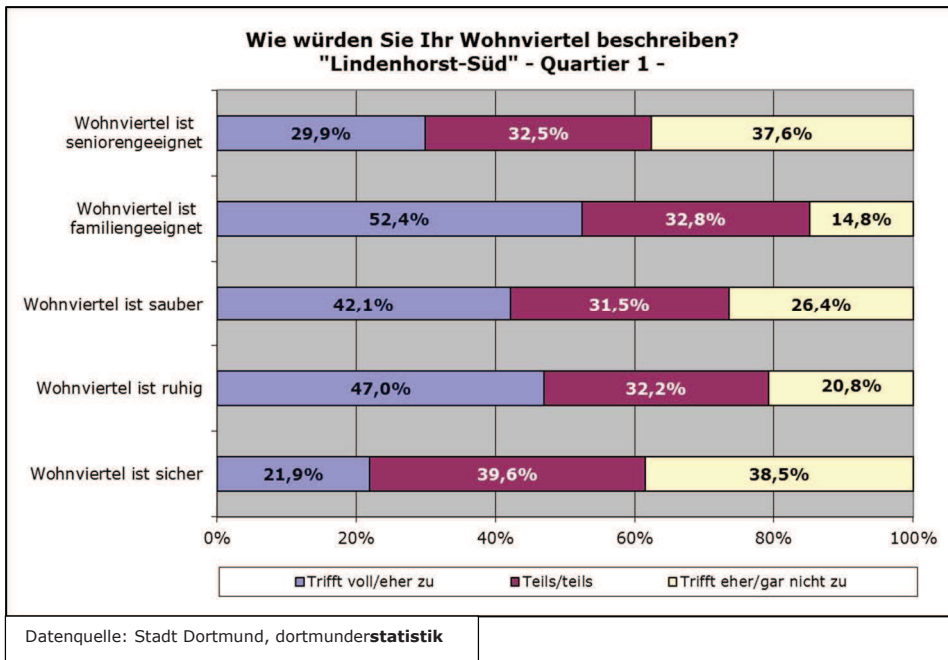


Informeller Treffpunkt am Biotop;
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Die meisten ExpertInnen sehen mögliche Angsträume ebenfalls in Teilabschnitten der Bergstraße – vorwiegend abends bzw. nachts – und auch am Fußgängertunnel. Ansonsten nehmen sie unter den BewohnerInnen eher diffuse Ängste vor Kriminalität.

Die auf der nächsten Seite folgenden Grafiken zeigen, wie die befragten BewohnerInnen ihr Wohnviertel beschreiben. Die Bewertungen fallen durchaus unterschiedlich aus. Abgesehen vom Sicherheitsempfinden schneidet Quartier 2 tendenziell schlechter ab.

¹³ In den bislang 34 zuvor untersuchten Quartieren gaben durchschnittlich 36 % aller Befragten an, es gebe Orte in ihrem Wohnviertel, die sie meiden. Der niedrigste Wert betrug bislang 8 %, der Höchstwert 67 %.



Auch wenn die Bewertungen hinsichtlich der Sauberkeit überdurchschnittlich (Q1) bzw. durchschnittlich (Q2) ausfallen, steht der Wunsch nach mehr Sauberkeit in beiden Untersuchungsgebieten an zweiter Stelle. Die Mehrheit der ExpertInnen kann diesen Wunsch nachvollziehen. Nach ihrer Einschätzung sind die Quartiere nach wie vor weitgehend sauber und gepflegt, punktuell haben sie aber auch erhebliche Verschlechterungen wahrgenommen. Dies deckt sich in vollem Umfang mit den Ergebnissen der Quartiersbegehungen und Kartierung.

Im Rahmen dieser Begehungen wurde auch deutlich, dass es, abgesehen von drei kleineren Spielplätzen in den Quartieren, kaum öffentliche Plätze für Begegnungen gibt. Dieser Umstand wurde im Rahmen der BewohnerInnenbefragung nicht thematisiert. Nach Einschätzung der ExpertInnen ist es unter den alteingesessenen BewohnerInnen eher üblich, nachbarschaftliche Kontakte innerhalb eines engeren Kreises

und in den eigenen Gärten bzw. Räumlichkeiten zu pflegen. Sollte für Teilabschnitte der Bergstraße eine Verkehrsberuhigung in Erwägung gezogen werden, wäre es aus Sicht einiger ExpertInnen durchaus sinnvoll, entsprechende Möglichkeiten zu schaffen.

Die besondere Wohnsituation in direkter Nachbarschaft von Gewerbe und Industrie hat sich bei den Bewertungen für Q2 sicherlich in gewissem Maße ausgewirkt. Abgesehen von wiederkehrenden Störungen durch im öffentlichen Raum abgestellte, nicht zugelassene Pkw, haben sich die Befragten dazu jedoch kaum geäußert. Laut ExpertInnen haben sich die BewohnerInnen mit den Rahmenbedingungen arrangiert. Nach Auskunft des Ordnungsamtes ist die Situation in diesem Bereich bekannt und wird regelmäßig kontrolliert und ggf. auch sanktioniert.

4.9 Zivilgesellschaft und Nachbarschaft

In Lindenhorst bzw. Eving hat sich im Laufe vieler Jahre eine breit gefächerte Vereinslandschaft entwickelt. Dazu zählen beispielsweise diverse Sportvereine, ein starker Gewerbeverein, Gartenvereine, Karnevalsvereine, Geschichts- und Kulturvereine, Heimatvereine, Bergmannsvereine und die Mieterinteressengemeinschaft der Siedlung Fürst Hardenberg (MIG). Der größte Teil ist zudem Mitglied der Interessengemeinschaft Evinger Vereine, Organisationen, Verbände und Kirchen sowie Körperschaften des öffentlichen Rechtes im Stadtbezirk Dortmund-Eving e. V. (IEV).

Exemplarisch seien an dieser Stelle Akteure genannt, die für Lindenhorst eine besondere Rolle einnehmen. Zunächst ist der TuS Eving-Lindenhorst im Untersuchungsgebiet beheimatet und für Kinder und Jugendliche erste Wahl. ExpertInnen schätzen dessen gute Jugendarbeit. Die „MIG“ ist in gewisser Weise Teil des Quartiers und setzt sich aus MieterInnen der Siedlung Fürst Hardenberg zusammen. Sie vertritt die Interessen der BewohnerInnen, insbesondere gegenüber der VIVAWEST. Außerdem ist sie Mitveranstalterin des jährlichen Sommerfestes im und am Nachbarschaftshaus. Dieses befindet sich seit 15 Jahren in der Trägerschaft des Vereins „Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg e. V.“, der seither einen besonders umfangreichen Beitrag zum Miteinander im Quartier leistet (siehe Kapitel 4.5).

Die Schwimmgemeinschaft Eving e. V. – gegründet von den Schwimmabteilungen der lokalen Vereine – betreibt seit dem 01.07.2003 das Hallenbad Eving in Eigenregie. Auch wenn das Schwimmbad nicht im Untersuchungsgebiet liegt, haben die BewohnerInnen doch stets Gelegenheit, sich hier sportlich zu betätigen oder zu entspannen. ExpertInnen schätzen in diesem Zusammenhang den bemerkenswerten langjährigen Einsatz und sehen das Projekt als Musterbeispiel dafür, was mit zivilgesellschaftlichem Engagement zu erreichen ist.

Der Gewerbeverein Eving und Umgebung mit weit mehr als 100 aktiven Mitgliedern (Firmen und Gewerbetreibende) hat sich als Hauptzielsetzung die Stärkung des Stadtbezirks Eving auf die „Fahne“ geschrieben. Er sieht sich seit über 50 Jahren einerseits als Vertreter für ganz Eving, bemüht sich andererseits stets um die einzelnen Ortsteile und damit auch um Lindenhorst. Ihm könnte im Rahmen der Bemühungen der Wirtschaftsförderung rund um die Bergstraße (siehe Kapitel 4.6) eine nicht unerhebliche Bedeutung zukommen. Der Gewerbeverein veranstaltet alljährlich Feste für ganz Eving. Dazu zählen Osterfeuer und Evinger Frühling, die Kohlenkirmes, das Oktoberfest und ein Weihnachtsmarkt.

Seit Jahren gibt es kooperative Partnerschaften zwischen den unterschiedlichsten Vereinen, Organisationen und Einrichtungen. Gleichwohl gibt es nach Einschätzung

der ExpertInnen bislang niemanden, der versucht hat, die unterschiedlichen Bevölkerungs- und Akteursgruppen für ein gemeinschaftliches Engagement zur Aufwertung der Bergstraße und ihrer Umgebung zu gewinnen.

Grundsätzlich bewerten sie aber das Zusammenleben in den Quartieren als gut. Es gibt immer noch viele alteingesessene BewohnerInnen und gute Nachbarschaften. Einige ExpertInnen nehmen aber auch zunehmende Anonymität in Teilen der Quartiere wahr. Diese Gesamteinschätzung des Zusammenlebens wird durch die BewohnerInnenbefragung bestätigt. 77 % der Befragten in Quartier 1 grüßen sich, 69 % unterhalten sich miteinander und 53 % treffen und helfen sich gegenseitig. In Quartier 2 liegen die Werte mit 69 %, 49 % und 45 % etwas niedriger.

Konflikte erwähnen in beiden Quartieren rund 10 % der BewohnerInnen.

Unabhängig davon lassen die Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung durchaus ein hohes Potenzial zivilgesellschaftlichen Engagements erkennen. Zwar lagen die Rücklaufquoten in beiden Quartieren eher niedrig, dafür lag der Anteil der Befragten, die bereit sind, sich im Quartier zu engagieren, mit 38 % und 34 % ausgesprochen hoch. Insgesamt bekundeten 154 BewohnerInnen ihre Bereitschaft, sich im Quartier einzubringen.

4.10 Image

Bei der Bewertung des Images des Untersuchungsgebietes ist grundsätzlich zwischen dem Innenimage und dem Außenimage zu unterscheiden. Das Innenimage (Wie beurteilen die BewohnerInnen ihr Quartier?) kann durch die Wohnzufriedenheit in der eigenen Wohnung und im Quartier abgebildet werden. Das Außenimage verdeutlicht, wie das Image des Quartiers von Außenstehenden beurteilt wird.

Wie bereits beschrieben, leben die BewohnerInnen gerne in ihren Wohnungen und in Quartier 1. Sie schätzen ihre weitgehend ruhige Siedlung und das „grüne Umfeld“ mit großzügigen Gärten. Die Wegzugsabsicht ist (noch) gering, resultiert aber oft aus einer Unzufriedenheit mit dem Umfeld. Bei den BewohnerInnen von Quartier 2 ist die Zufriedenheit mit der eigenen Wohnung ebenfalls überdurchschnittlich hoch. Auch sie schätzen zum Teil ebenso das „grüne Umfeld“. Allerdings geben hier deutlich weniger Befragte an, gerne im Quartier zu leben und die Wegzugsabsicht ist höher als in Quartier 1. Als Grund wird ebenfalls die Unzufriedenheit mit dem Umfeld angeführt. Als Fazit kann festgehalten werden, dass sich das Innenimage verschlechtert hat. Quartier 2 wird dabei von seinen BewohnerInnen noch etwas schlechter beurteilt.

In der EigentümerInnenbefragung geben weniger als die Hälfte der Befragten an, dass sich Lindenhorst zumindest teilweise positiv entwickelt hat. Von den ExpertInnen wird das Außenimage insgesamt eher negativ beurteilt. Es herrscht die Meinung, dass Eving insgesamt kein gutes Image hat und Lindenhorst noch schlechter beurteilt wird. Besucher, die die Lindenhorster Straße oder die Bergstraße nutzen, gewinnen aufgrund der dort zum Teil stark vernachlässigten Gebäude einen negativen Eindruck. Die verschiedenen durchaus attraktiven Wohnbereiche mit großzügigen Gärten werden kaum wahrgenommen und von Außenstehenden unterschätzt.

Publikationen über aktuelle Evinger Themen erfolgen regelmäßig über das Stadtbezirksmarketing. Beispielhaft genannt sei hier die Freizeitkarte über „Wege im Stadtbezirk Eving – Erholungs- und Erlebniswelt vor unserer Haustür“, in der auch die Siedlung Fürst Hardenberg einbezogen worden ist. In der Tagespresse fallen Berichte

über Veranstaltungen, wie anlässlich der diesjährigen Kohlenkirmes, in der Regel positiv aus. Ansonsten waren aber überwiegend Beiträge zur Flüchtlingssituation, Demonstrationen von Rechten oder zu Problemen an der Bergstraße zu verzeichnen.

4.11 Strategische Stadtentwicklung

Die Siedlung Fürst Hardenberg ist eine vergleichsweise noch in ursprünglicher Form erhaltene, städtebaulich attraktive Siedlung (siehe Kapitel 4.3). Es sollte von daher geprüft werden, mit welchem Schutzinstrument (z. B. Erhaltungssatzung, Denkmalschutz) das historische Erscheinungsbild mit den vorhandenen Freiflächen und Gärten dauerhaft erhalten werden kann.

Wegen ihrer Nähe zur Evinger Mitte mit den dortigen Versorgungsangeboten sehen ExpertInnen die Brachfläche „Am Eckey“ als geeigneten Standort für Neubaumaßnahmen. Auf der Fläche des ehemaligen Sportplatzes lassen sich gemäß Bebauungsplan Ev 148 Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Geschosswohnungsbau realisieren. Angesichts der aktuell wachsenden Nachfrage nach preiswertem Wohnraum erfolgen seitens des Fachbereichs Liegenschaften bereits konkrete Schritte, um einen Teilbereich des Geländes für den geförderten Geschosswohnungsbau zu vermarkten. Ziel ist es, barrierefreien Wohnraum insbesondere Haushalten mit älteren Menschen und niedrigem Einkommen anzubieten. Die Vermarktung der dort darüber hinaus zur Verfügung stehenden Fläche sollte entsprechend der Nachfragebedarfe ausgewogen erfolgen.

Die übrigen im Umfeld der Quartiere gelegenen Grün- und Freiflächen werden von den ExpertInnen, wie auch den BewohnerInnen, gleichermaßen geschätzt und müssen wegen ihrer großen Bedeutung auch für den gesamten Siedlungsbereich erhalten bleiben. Mit Blick auf den demografischen Wandel und die seit Jahren steigenden Energiekosten, ist daher der Fokus auf die Entwicklung der Bestandsimmobilien zu richten (siehe auch Nordwärts-Projekte).

Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren oder zur weiteren Verbesserung der Energieeffizienz fördert das Land Nordrhein-Westfalen durch zinsgünstige Darlehen und Tilgungsnachlässe. Die Beratung und Bearbeitung von Anträgen erfolgt durch das Amt für Wohnen und Stadterneuerung. Voraussetzung hierfür ist aber, dass eine Investitionsentscheidung zur Modernisierung von Wohnungsbeständen getroffen wird.

Durch den Verlust des ehemaligen ALDI-Marktes ist die fußläufige Nahversorgungssituation in Quartier 2 erheblich beeinträchtigt. Bemühungen zur Akquise eines neuen Betreibers für den leer stehenden Markt sollten fortgesetzt werden.

Die Quartiere befinden sich im Aktionsraum Lindenhorst mit einer engagierten Aktionsraumbeauftragten.

Quartiere liegen in der Gebietskulisse von "Nordwärts". Folgende Projektideen wurden bislang eingebracht:

- Aufwertung der Fürst-Hardenberg-Allee als Bestandteil der Magistralen-Aufwertung von Stadtbezirkseingängen,
- Sanierung Lindenhorster Kirchturm,
- Literatur im Nachbarschaftshaus Fürst Hardenberg,
- Drogenhandel und illegales Gewerbe regelmäßig kontrollieren ("Nordwärts mobil"),
- Wohn- und Industriebrachen beseitigen,
- Straßenzustand verbessern.

5. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Einkaufsmöglichkeiten (Q1)
- Medizinische Versorgung
- Naherholungsmöglichkeiten
- Soziale Infrastruktur (für Kinder und Familien – auch mit Migrationshintergrund)
- Hoher Anteil an Familien/Kindern
- Positive Bevölkerungsentwicklung
- Geringe Wegzugsabsicht, hohe Wohnzufriedenheit (Q1)
- Vielfältiges Wohnungsangebot
- Städtebauliche Qualität der Siedlung Fürst Hardenberg (Q1)
- Günstiges Mietniveau
- Erfolgreiche Neubaumaßnahmen
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Geringer struktureller Leerstand (Q1)
- Starke engagierte Wohnungsunternehmen
- Abseits der Hauptstraßen ruhiges Quartier
- Großzügige Gärten
- Sehr hohe Bereitschaft zum Engagement

Schwächen

- Hohes Verkehrsaufkommen an den Hauptstraßen – hohe Lärmbelastung
- Wunsch nach mehr Verkehrssicherheit, Kontrollen
- Bushaltestellen nicht durchgängig barrierefrei
- Nahversorgung (Q2)
- Gewerbeleerstände/-fehlnutzungen (Schwerpunkt Q1, Bergstraße)
- Hoher struktureller Leerstand (Q2)
- Geringe Wohndauer (Q2)
- Hoher Anteil transferleistungsempfangender Personen
- Punktuell stark vernachlässigte Objekte/Straßenabschnitte/Bereiche
- Punktuell Vermüllung auf privaten Grundstücken
- Angsträume (Bergstraße, Biotop, Bahnunterführung Lindenhorster Straße)
- (Gefühlte) Sicherheitsdefizite (Q1)
- Wenige öffentliche Orte zur Begegnung

Chancen

- Engagement Stadtbezirksmarketing/DLZW
- Begleitungs- und Beratungsstruktur für Einzelhandel/Gewerbe
- Umnutzung Gewerbe zu Wohnraum
- Entwicklung Peine-Gelände
- Integrationserfahrene Bevölkerung
- Aufnahme Siedlung Fürst Hardenberg in Denkmalliste
- Akteure, die Schlüsselrollen übernehmen können
- Aktionsraum Soziale Stadt
- Nordwärts-Programm
- Route der Industriekultur

Risiken

- Kaum barrierefreier Wohnraum
- Fehlende/geringe Einflussmöglichkeiten auf Problemobjekte
- Außenimage
- Geringe Wohndauer (Q2)

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

- Gezielte Ansprache privater EigentümerInnen:
Beratungen zur Umsetzung von Bestandsmodernisierungen und zu Förderangeboten des Landes Nordrhein-Westfalen. Beispielsweise durch Investitionen in barrierefreies Wohnen, um den BewohnerInnen ein langes Wohnen im Bestand zu ermöglichen.
- Schaffung von Wohnraum durch
 - Neubau auf vorhandenen Freiflächen (z. B. im Umfeld der bereits bestehenden DOGEWO21-Komplexes am Winterkampweg),
 - Abriss von Wohn- und Industriebrachen („Peine-Gelände“) und Neubau mit möglichst hohem Anteil öffentlich geförderter Wohnungen,
 - Umbau von leer stehenden Gewerbeeinheiten zu (barrierefreien) Wohnungen,
 - Sanierung von leer stehenden Wohnungen (Q2).
- Barrierefreies Wohnen ermöglichen – zum Beispiel im Bestand durch
 - Anbau von Rampen an geeigneten Immobilien (z. B. an den Siedlungshäusern der VONOVIA),
 - Einbau barrierefreier Bäder,
 - Verbreiterung von Türen.Gespräche mit Wohnungsunternehmen zur Sensibilisierung für diese Maßnahmen führen.
- Aufwertung, insbesondere von Objekten mit Schmuckfassaden.
- Für die Siedlung Fürst Hardenberg sollte angestrebt werden, die städtebaulich wertvolle Siedlung in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten und Freiflächen und großzügige Gärten zu sichern, um das Image des gesamten Quartiers zu steigern. Dazu sollte ein geeignetes Schutzinstrument ermittelt werden (z. B. Erhaltungssatzung gemäß § 172 BauGB oder Prüfung des Denkmalwertes gemäß § 2f DSchG).

6.2 Wohnumfeld

- Orte/Plätze zur öffentlichen Begegnung mit Aufenthaltsqualität für verschiedene Bewohnergruppen entwickeln.
- Müllansammlungen auf Privatgrundstücken im Rahmen ordnungsrechtlicher Möglichkeiten bekämpfen.
- Angsträume umgestalten.

6.3 Verkehr

- Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung (z. B. Tempo 30) in Teilbereichen der Bergstraße prüfen.
- Zusätzliche Verkehrskontrollen zur Reduzierung von Geschwindigkeits- und Parkverstößen durchführen.
- Weitere barrierefreie Haltestellen im Rahmen des Bushaltestellenprogramms schaffen.
- Barrieren im Straßenraum weiter abbauen:
 - Bürgersteigabsenkungen,
 - Bushaltestellen,
 - Taktile Elemente.

6.4 Zivilgesellschaft

- Beratungsstruktur für die Quartiere einrichten, um
 - Schlüsselakteure zu aktivieren,
 - vorhandene Netzwerke zu stärken,
 - Potenzial an Engagement und gutem nachbarschaftlichen Miteinander der BewohnerInnen nutzbar zu machen (z. B. eine Nachbarschaftshilfe für SeniorInnen bzw. Alleinerziehende aufbauen oder eine lokale Interessengemeinschaft gründen),
 - BewohnerInnen und Gewerbetreibende aller ethnischer Gruppen einzubeziehen, zu beteiligen,
 - Sorgen der BewohnerInnen – Sicherheit und Sauberkeit – aufzugreifen: Quartiersspaziergänge zur Ermittlung konkreter Handlungsbedarfe anbieten. Polizei, Ordnungsverwaltung einbinden.

6.5 Soziale Infrastruktur

- Projekt INFamilie mittelfristig auf Lindenhorst übertragen.
- Möglichkeiten einer baulichen Erweiterung der Graf-Konrad-Grundschule prüfen und umsetzen, um den gestiegenen Bedarf an OGS-Plätzen decken zu können.
- Errichtung von zwei neuen Tageseinrichtungen für Kinder (in Planung).
- Belegung des Katholischen Gemeindezentrums St. Barbara bzw. Konzepte zur Nutzung des Vereinsheims St. Barbara entwickeln.

6.6 Lokale Ökonomie

- Ggf. leer stehende Gewerbeeinheit umbauen und für Beratungs- und Begleitstruktur für die Quartiere nutzen.
- Gewerbeverein und ethnische Ökonomie bei Maßnahmen und Projekten zur lokalen Ökonomie einbinden.

- Stärkung der Nahversorgung in Lindenhorst. / Bemühungen zur Akquise eines neuen Betreibers für den leer stehenden ehemaligen ALDI-Markt fortsetzen (Q2).

6.7 Image

- Stadtbezirksmarketing:
 - Erfolgreiche Projekte kommunizieren.
 - Siedlung Fürst Hardenberg stärker bewerben (vorhandene Projekte wie „Wege im Stadtbezirk – Lindenhorster Siedlungen“ nutzen).

6.8 Strategische Stadtentwicklung

- Mittel- bis langfristige Umsetzung des Projektes Nordspange.

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: "Lindenhorst-Süd"

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 Sonstiges
6. **Planen Sie in nächster Zeit wegzuziehen?**
 Nein Ja, weil _____
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. **Ist der Zugang zu Ihrer Wohnung barrierefrei?**
 Ja Nein
10. **Schätzen Sie selbst Ihre Wohnung als behinderten- bzw. seniorengerecht ein?**
 Ja Nein, weil _____
11. **Schätzen Sie selbst Ihre Wohnung als familiengerecht ein?**
 Ja Nein, weil _____
12. **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
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
 Parkplatz/Garage Spielen Sonstiges
- Sind Sie mit der Gestaltung zufrieden?
 Ja Nein (vermüllt) Nein (sonstiges)

14. 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 senioreneeignet.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

15. Leben Sie gerne in Ihrem Wohnviertel?

- Sehr gern Gern Nicht besonders gern Ungern

16. 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?

17. Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?

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

19. Welche Bedarfe bestehen vordringlich in Ihrem direkten Wohnumfeld?

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

- Ja Nein

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

- Ja Nein

Wenn ja, welche Orte meiden Sie? _____

22. 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!

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

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

24. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?

Personen davon unter 18 Jahre:

25. In welcher beruflichen Situation befinden Sie sich?

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

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

- DOGEWO21 Vivawest (THS/Treuhandstelle) Vonovia (Dt. Annington)
 Private EigentümerInnen Sonstige

Dortmunder Umfragen

EigentümerInnen-Befragung im Quartier "Lindenhorst-Süd"

Das Amt für Wohnen und Stadterneuerung führt derzeit eine Quartiersanalyse im Bereich Lindenhorst durch. Ziel dieser Analyse ist es, die Wohn- und Lebensqualität in diesem Quartier zu verbessern. Sie als Haus- bzw. WohnungseigentümerIn sind ein(e) entscheidende(r) PartnerIn in diesem Prozess. Um für Sie gezielt Angebote entwickeln zu können, möchten wir Sie bitten, sich ein wenig Zeit zu nehmen und die folgenden Fragen zu beantworten. Bitte senden Sie diesen Fragebogen mit dem Freiumschlag zurück.

Bitte machen Sie Angaben zu Ihrer im Anschreiben genannten Immobilie im Quartier Lindenhorst-Süd.

1. Angaben zum Objekt:

Ein-/Zweifamilienhaus: Anzahl der Wohnungen Baujahr Eigentum seit (Jahr)

Eigentumswohnung Ja Nein

Mehrfamilienhaus: Anzahl der Wohnungen Baujahr Eigentum seit (Jahr)

Eigentumswohnung Ja Nein

Gewerberäume/Ladenlokal: Ja (Anzahl:) Nein

2. Das Gebäude befindet sich:

- Im Einzeleigentum
- Im Eigentum einer Wohnungseigentümergeinschaft (Eigentumswohnung/en)
- Im Eigentum einer Erbengemeinschaft

3. Sind Freiflächen auf dem Grundstück vorhanden?

- Ja Nein

Wenn ja, welche? (Mehrfachnennung möglich)

- Hof(-anteil) Garten(-anteil) Vorgarten Stellplätze (Anzahl:)

4. Welche der nachfolgend aufgeführten Modernisierungen wurden an der Immobilie durchgeführt? (Mehrfachnennung möglich)

- | | | |
|--|---|---|
| Dämmmaßnahmen (1995 bis 2006): | Dämmmaßnahmen (2007 und später): | <input type="radio"/> Heizung (2000 und später) |
| <input type="radio"/> Fenster | <input type="radio"/> Fenster | <input type="radio"/> Elektroleitungen (1973 bis 1983) |
| <input type="radio"/> Dach | <input type="radio"/> Dach | <input type="radio"/> Elektroleitungen (1984 und später) |
| <input type="radio"/> Außenfassade | <input type="radio"/> Außenfassade | <input type="radio"/> Badmodernisierung (1995 bis 2005) |
| <input type="radio"/> Kellerdecke/Obergeschossdecke | <input type="radio"/> Kellerdecke/Obergeschossdecke | <input type="radio"/> Badmodernisierung (2006 und später) |
| <input type="radio"/> Es wurden keine Modernisierungen durchgeführt. | | |

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

- Ja, ich wohne in der angegebenen Immobilie.
- Ich wohne in einer anderen Immobilie im Stadtbezirk Eving.
- Nein, ich wohne in einem anderen Stadtteil in Dortmund oder einer unmittelbar angrenzenden Stadt.
- Nein, ich wohne in einer anderen Region.

6. Ich verwalte meine Immobilie selbst: Ja Nein

7. Ich kann meine Immobilie gut vermieten: Ja Nein

- Dazu nutze ich:** (Mehrfachnennung möglich)
- Anzeigen im Internet
 - Anzeigen in Zeitungen
 - Auf Empfehlung
 - Sonstiges

8. Wie zufrieden sind Sie mit Ihren MieterInnen?

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

9. Meine Immobilie ist in einem guten Zustand: Ja Nein

10. 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?

11. Anzahl der Wohnung(en) in Ihrer Immobilie ...

a) nach Größe

Weniger als 50 qm :
(Anzahl der Wohnungen)

50 bis 69 qm:
(Anzahl der Wohnungen)

70 bis 90 qm:
(Anzahl der Wohnungen)

Mehr als 90 qm:
(Anzahl der Wohnungen)

b) nach Anzahl der Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad)

1 Zimmer :
(Anzahl der Wohnungen)

2 Zimmer:
(Anzahl der Wohnungen)

3 Zimmer:
(Anzahl der Wohnungen)

4 und mehr Zimmer:
(Anzahl der Wohnungen)

12. 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

13. 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
Modernisierung war/ist nicht nötig.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Immobilie erst vor kurzem gekauft.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Immobilie soll verkauft werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Das Eigentum wird in den nächsten Jahren vererbt oder verschenkt.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
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"/>	
In meinem Alter kann ich mich nicht mehr darum kümmern.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Ich würde investieren, wenn meine NachbareigentümerInnen auch investieren.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Ich wohne zu weit weg.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Finanzielle Mittel fehlen.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

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

	Ja	Teils/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"/>
Lindenhorst entwickelt sich positiv .	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

15. Zu welchen Themen wäre eine Unterstützung/Beratung für Sie hilfreich, um Modernisierungen zu ermöglichen oder die Vermietung Ihrer Immobilie zu verbessern? (Mehrfachnennung möglich)

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

16. Welche Form der Beratung würden Sie in Anspruch nehmen? (Mehrfachnennung möglich)

- Einmalige Informationsveranstaltung
- Regelmäßige Veranstaltungsreihe/Modernisierungstammtisch im Stadtteil oder Ähnliches
- Einzelberatung

17. Zum Abschluss möchten wir Sie noch darum bitten uns mitzuteilen, welcher Altersgruppe Sie angehören:

- Bis 30 Jahre
- 31 bis 60 Jahre
- 61 bis 75 Jahre
- 76 Jahre und älter

Herzlichen Dank, dass Sie sich die Zeit genommen haben, unsere Fragen zu beantworten! Sollten Sie Unterstützung beim Ausfüllen des Fragebogens benötigen oder Rückfragen haben, wenden Sie sich bitte an die nachstehenden AnsprechpartnerInnen:

Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung
Team Siedlungs- und Quartiersentwicklung, Südwall 2-4, 44137 Dortmund

Herr Biermann	Tel. (0231) 50-25284
Frau Sieckmann-Ostheller	Tel. (0231) 50-23929
Frau Bals	Tel. (0231) 50-24756
Frau Stillert	Tel. (0231) 50-25226
Herr Haxter	Tel. (0231) 50-25285
E-Mail: umfragen@stadtdo.de	

In eigener Sache:

Falls Sie Beratungsbedarf zu Ihrer Immobilie haben oder allgemeine Informationen über die Aktivitäten der Stadt Dortmund wünschen, möchten wir Sie gerne unterstützen. Die Beratung ist kostenfrei und natürlich werbeneutral. Wie eingangs erwähnt können Sie sich für die Beantwortung etwaiger Fragen zu Ihrer Immobilie gerne telefonisch oder via E-Mail an eine/n der oben aufgeführten AnsprechpartnerInnen wenden.

Vielen Dank für Ihre Unterstützung!