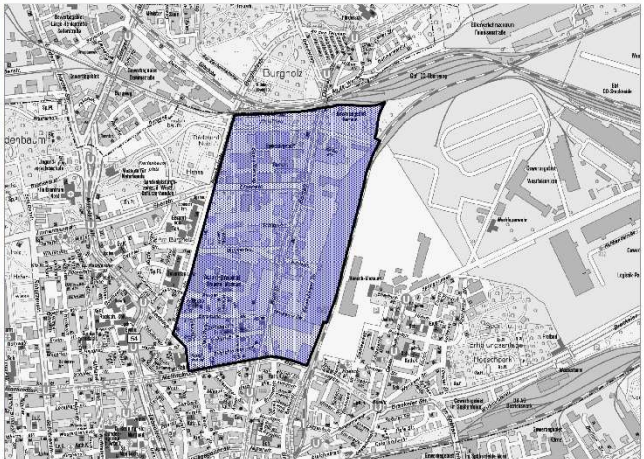
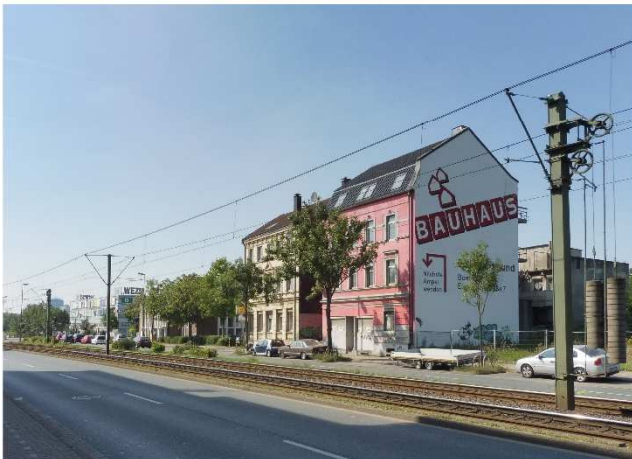


Siedlungs- und Quartiersentwicklung

Kurz- und Abschlussbericht
Quartiersanalyse „Nordmarkt-Ost“



Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
2. Quartiersabgrenzung	4
3. Kurzfassung	5
4. Analyse des Quartiers „Nordmarkt-Ost“	10
4.1 Demografischer Wandel.....	10
4.2 Beschäftigungsdaten	12
4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand	13
4.4 Vermietungssituation und Mietpreise	18
4.5 Soziale Infrastruktur	19
4.6 Lokale Ökonomie	22
4.7 Verkehr	25
4.8 Wohnumfeld	26
4.9 Sicherheit	29
4.10 Zivilgesellschaft und Nachbarschaft.....	30
4.11 Image	31
4.12 Strategische Stadtentwicklung	32
5. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken	36
6. Handlungsoptionen und Handlungsfelder	37
6.1 Wohnungsbestand/Wohnen.....	37
6.2 Wohnumfeld	37
6.3 Verkehr	38
6.4 Zivilgesellschaft.....	38
6.5 Soziale Infrastruktur	38
6.6 Einzelhandel/Gewerbe/Gastronomie	39
6.7 Sicherheit	39
6.8 Image	40
6.9 Strategische Stadtentwicklung	40
7. Ausblick	40
8. Anlagen	40

1. Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnen und Stadterneuerung hat Mitte 2017 damit begonnen, das Quartier „Nordmarkt-Ost“ zu analysieren. Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich der Mallinckrodtstraße und schließt den namensgebenden Nordmarkt ein. Es entspricht dem Statistischen Unterbezirk „Nordmarkt-Ost“ (UBZ 054) im Stadtbezirk Innenstadt-Nord. Der Stadtbezirk zählt zu einem der 13 im Rahmen des Aktionsplans „Soziale Stadt Dortmund“ ermittelten Aktionsräume, ist Bestandteil des Programmgebietes „Soziale Stadt NRW – Dortmund Nordstadt“ und der Gebietskulisse des Projekts „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 3.200 Personen befragt.

Als Ergebnis der Untersuchung werden insbesondere Stärken und Entwicklungspotenziale innerhalb des Wohnquartiers aufgezeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen dargestellt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Untersuchungsgebiet zukunftsfähig zu gestalten. Im Vergleich zu anderen Quartieren in der Nordstadt ergeben sich in einigen Themenfeldern erwartungsgemäß Überschneidungen. Daher stimmen beispielsweise auch Teilergebnisse in den Bereichen Image und Strategische Stadtentwicklung mit denen aus der Quartiersanalyse „Hafen-Südost“ überein.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2016.

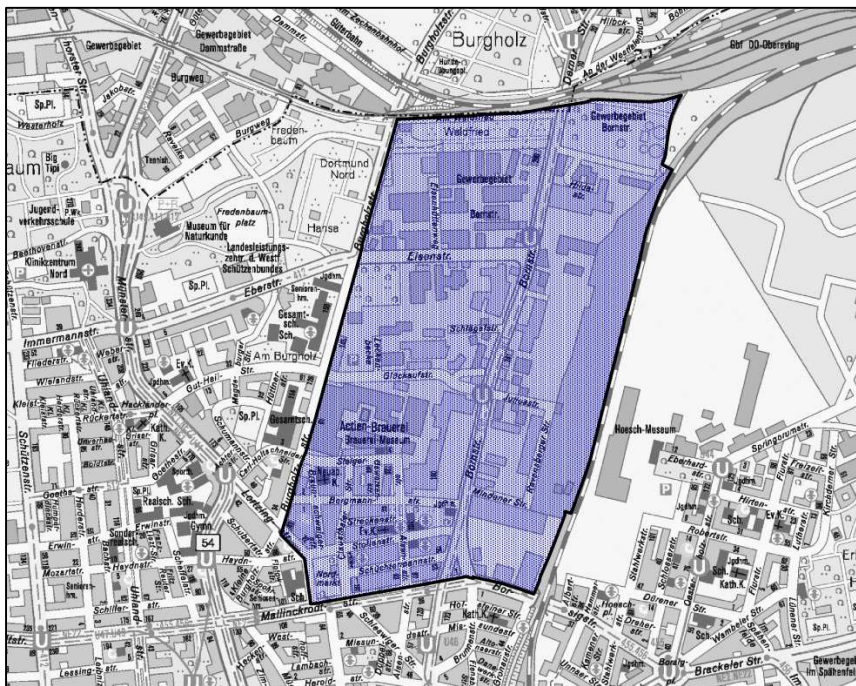
Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Dortmund, im Februar 2018

-
- 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 Die Befragung der BewohnerInnen erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Es wurden insgesamt 2.835 Personen, die 16 Jahre und älter waren, angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei 17,7 %.
 - ³ Es wurden 368 private EigentümerInnen ebenfalls mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Die Rücklaufquote lag bei 25,5 %.

2. Quartiersabgrenzung

Quartiersplan



Quelle: Stadt Dortmund, eigene Darstellung

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich entlang der Bornstraße und wird durch die Burgholzstraße im Westen sowie die Bahnlinien im Norden und Osten begrenzt. Es besteht aus dem direkt am Nordmarkt gelegenen Wohnquartier und dem sich nördlich anschließenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet, in dem sich nur wenig Wohnbebauung befindet.

Die Wohnbebauung im Quartier umfasst 353 Gebäude mit insgesamt 2.408 Wohnungen. Diese befinden sich überwiegend in Privatbesitz. Über nennenswerte Bestände verfügen auch die Wohnungsunternehmen „DOGEWO Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH“ (DOGEWO21), „Julius Ewald Schmitt Grundstücksgesellschaft bR“ (Julius Ewald Schmitt GbR) und „Vivawest Wohnen GmbH“ (VIVAWEST).

Zum 31.12.2016 lebten hier 5.072 Menschen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier:

- Alsenstraße 87 - 97a, 90 - 114
- Am Waldfried
- Bergmannstraße
- Bornstraße 139 - 347, 134 - 290
- Borsigstraße 4 - 20
- Braunschweiger Straße
- Brunnenstraße 77 - 79, 66 - 72
- Burgholzstraße 41 - 219c
- Clausthaler Straße
- Eisenhüttenweg
- Eisenstraße
- Gewerkenstraße
- Glückaufstraße
- Hildastraße
- Juliusstraße
- Leckenbecke
- Lortzingstraße 1 - 15
- Mallinckrottdstraße 1 - 59
- Mindener Straße
- Nordmarkt 3 - 23, 8
- Ravensberger Straße
- Schlägelstraße
- Schüchtermannstraße
- Steigerstraße
- Stollenstraße
- Streckenstraße

3. Kurzfassung

Grunddaten (Stand 31.12.2016)

	Nordmarkt-Ost (UBZ 054)
• Wohngebäude	353
• Wohnungen	2.408
• BewohnerInnen	5.072

	Nordmarkt-Ost in %	In-Nord in %	Gesamtstadt in %
• Struktureller Leerstand ⁴	3,1	2,6	1,7
• Bevölkerungszuwachs im Zeitraum 2011 - 2016	13,5	12,8	4,0
• Ausländeranteil	60,1	50,4	17,3
• Arbeitslosenquote	23,2	21,6	11,1

Quartiersrelevante Daten

- Überwiegend Blockrandbebauung mit 3- bis 5-geschossigen Gebäuden und vielfach grünen Innenhöfen, teilweise mit Mietergärten
- Städtebaulich attraktives Quartier: Insgesamt 206 Gebäude (59 %) mit Gründerzeit- bzw. Schmuckfassaden, 42 eingetragene Baudenkmale
- Überwiegend Wohnungen mit zwei oder drei Räumen
- Wenige barrierefreie Wohnungen
- Nettokaltmieten betragen überwiegend 5 bis 6 € je m² Wohnfläche, Tendenz ist steigend
- Lediglich 4 % aller Wohnungen unterliegen noch öffentlich-rechtlicher Mietpreis- und Belegungsbindungen

⁴ 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 2015.

- Ein Viertel der Häuser im Gesamteindruck in eher ungepflegten Zustand
- Rund 45 % der Objekte mit kleineren und größeren Schmierereien/Graffiti
- Rückläufige Zahl der Gebäude bzw. Grundstücke mit gravierenden Defiziten und erheblicher negativer Wirkung auf das Quartier (Problemimmobilien)

Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung

- Überwiegend geringe Wohnzufriedenheit, sehr hohe Wegzugsabsicht:
 - 64 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl
 - 41 % leben gern im Quartier
 - 46 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
Nähe zur Innenstadt, preisgünstige Wohnung, familiäre Gründe
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier:
Schlechte Wohngegend/schlechtes Wohnumfeld, mangelnde Sicherheit, Prostitution, Lärm, Drogen
- 96 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden
- Darüber hinaus schätzen die BewohnerInnen die zentrale Lage, ein gutes nachbarschaftliches und vielfältiges Quartiersleben sowie die ÖPNV-Anbindung
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
 - Mehr Sauberkeit im Umfeld (168 Nennungen) – vielfach als allgemeiner Wunsch formuliert; zum Teil konkreter in Richtung weniger Müll oder saubere Straßen und Grünflächen
 - Mehr Sicherheit (153) – überwiegend mehr Präsenz von Polizei und Ordnungsamt sowie Maßnahmen gegen Drogenhandel und Prostitution
 - Weniger Lärmbelästigungen (85)
- 216 BewohnerInnen (46 %) sind bereit, sich im Quartier zu engagieren

Wichtige Ergebnisse der Befragung privater EigentümerInnen

- 83 % haben keinen Leerstand in ihrer Immobilie zu verzeichnen
- 69 % halten ihre Wohnungen für „gut vermietbar“
- 61 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilie selbst
- Folgende Eigentumsverhältnisse wurden angegeben:
 - 43 % EinzeleigentümerInnen
 - 53 % Eigentumswohnungen
 - 4 % Erbengemeinschaften
- EigentümerInnen wohnen zu:
 - 23 % im Quartier und in ihrer Immobilie selbst
 - 6 % in einer anderen Immobilie in der Nordstadt
 - 35 % in einem anderen Stadtteil/in einer unmittelbar angrenzenden Stadt
 - 35 % in einer anderen Region
- Beratungsbedarf besteht bei den Befragten zu folgenden Themen:
 - Finanzielle Fördermöglichkeiten für allgemeine Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen
 - Finanzielle Fördermöglichkeiten für energetische Modernisierungen und Sanierungen
 - Gestaltung von Innenhöfen, Gärten, o. Ä.



Mallinckrodtstraße, geförderte Fassadenaufwertung
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- Viele Denkmale bzw. Schmuckfassaden
- Schüchtermanncarree
- Günstiges Mietniveau
- Geringer struktureller Leerstand
- Investitionsbereite ImmobilieneigentümerInnen
- Guter Wohnungsmix
- Grüne Innenhöfe, Mietergärten
- Vielfältige soziale Infrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen
- Integrationserfahrene Schulen, alle Schulformen fußläufig erreichbar
- Sehr gute Nahversorgung, einschließlich Wochenmarkt
- Kultur- und Freizeitangebote
- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Nähe zur Dortmunder City
- Hohes Engagement von BewohnerInnen
- Viele starke Schlüsselakteure
- Quartiersmanagement der Stadterneuerung in der Nordstadt
- Nordmarktbüro des Ordnungsamtes im Quartier
- Breit aufgestellte Vereinslandschaft (Sport/Soziales/Kultur, ...)
- Branding „Echt Nordstadt“

Schwächen

- Geringe Wohnzufriedenheit
- Kaum Barrierefreiheit im Wohnungsbestand
- Geringe Wohndauer
- Hohe Wegzugsabsicht (von Familien)
- Hohe Arbeitslosigkeit/Armut
- Versorgungsquote Kitas und Grundschulen
- Defizite bei der Sauberkeit im Quartier, z. B. Vermüllung, Graffiti-Schmierereien
- Belästigungen durch den Aufenthalt von größeren Menschengruppen im öffentlichen Raum
- Angsträume
- Weiterhin sichtbare Straßenprostitution, Drogenhandel und Drogenkonsum
- Verkehrssituation Mallinckrodtstraße
- Entwicklungsbedarf in Teilbereichen des Gewerbegebiets Bornstraße

Chancen

- Integriertes Stadterneuerungskonzept
- Sanierung von Problemimmobilien
- Förderprogramme (Immobilien)
- Kooperationen der ImmobilieneigentümerInnen
- Investitionspotenzial durch VIVAWEST
- Beratung privater ImmobilieneigentümerInnen
- Aus- und Neubau von Kitas
- Ausbau der Nordmarkt-Grundschule
- Magistrale Bornstraße („nordwärts“)
- Zielgruppenspezifische Erweiterung von Aufenthaltsbereichen
- Aufwertungstendenzen der lokalen Gastronomie
- Stärkung der Bewohnerstruktur durch Zuzug von Studierenden, etc.

Risiken

- Teilweise schlechter Zustand von Immobilien
- Nichteinhalten der Schulpflicht
- Deutlich erhöhter Förderbedarf zur Integration zugezogener Familien aus Südosteuropa
- Überforderung des Quartiers durch konzentrierte Armutszuwanderung
- Außenimage
- Medienberichterstattung

Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Beratungs- und Förderangebot für private EigentümerInnen durch das Quartiersmanagement Nordstadt (Team Immobilien)
- Strategische Vorgehensweise im Umgang mit Problemimmobilien durch Task Force Nordstadt und Stadterneuerung fortführen.
- Zeitnahe Beseitigung von Graffiti-Schmierereien (ggf. Förderung über das Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm)



Braunschweiger Straße
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



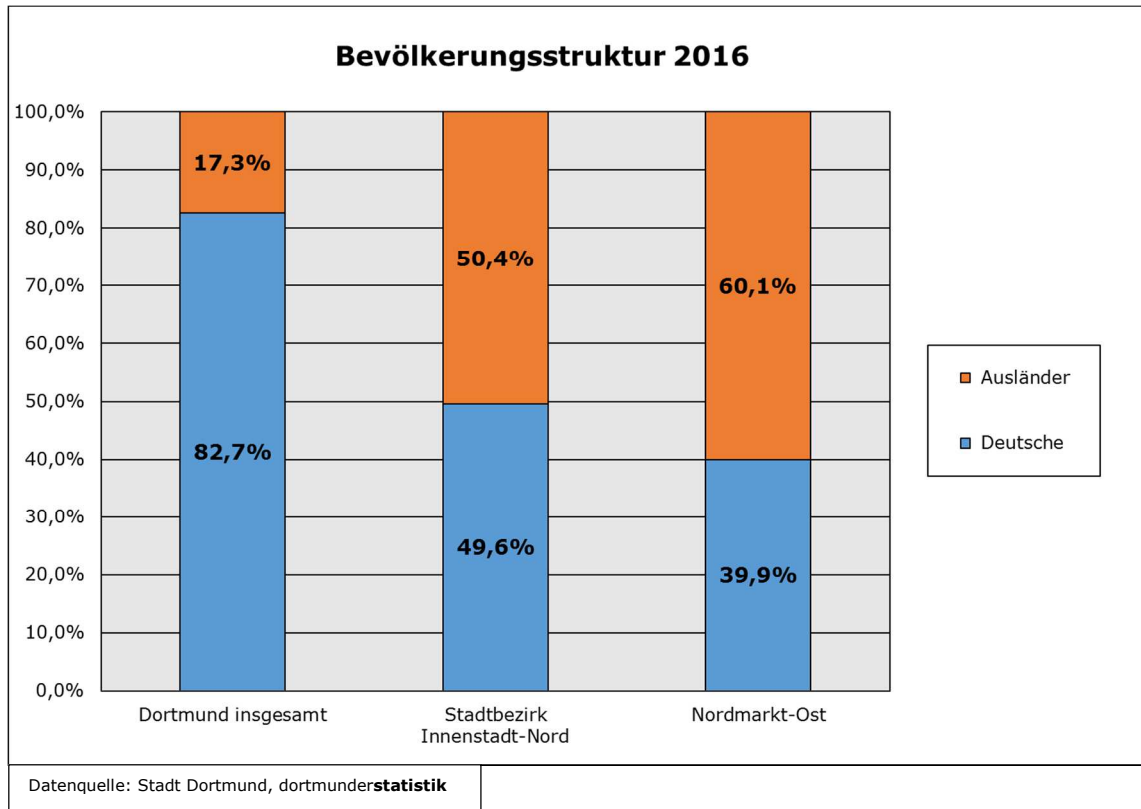
Brunnenstraße
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

- Weiterführen der konsequenten Maßnahmen von Polizei und Ordnungsamt gegen Ordnungswidrigkeiten, Drogenhandel und Straßenprostitution
- EDG-Strategie/Müllpolizei/Aktionsplan „Sauberkeit“
- Sanierung der öffentlichen Toiletten auf dem Nordmarkt und Ausweitung der Nutzungszeiten.
- Zielgruppenspezifische Aufwertung von Aufenthaltsbereichen:
 - Großschach auf dem Nordmarkt
 - Neugestaltung Bolzplatz im Stollenpark
 - Weiterer Abbau von Barrieren im öffentlichen Raum
- Verkehrssituation entlang der Mallinckrodtstraße für FußgängerInnen und RadfahrerInnen verbessern, insbesondere für Kinder – Analyse durch die „Kinderunfallkommission“ der Stadt Dortmund (Einrichtung in Planung)
- Versorgungsquote bei Kitas und Grundschule erreichen:
 - Neubau, Anbau, Umbau von Kitas (einschließlich Familienzentrum)
 - Umbau und Ausbau der Nordmarkt-Grundschule
- Konzept zur Folgenutzung der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft (Braunschweiger Straße) entwickeln
- Leer stehende Gewerbeeinheiten umnutzen oder entwickeln, z. B. Umbau zu Wohnraum
- Umsetzung des von EU, Bund und Land geförderten Integrierten Stadterneuerungskonzepts „Soziale Stadt NRW – Dortmund Nordstadt“ zur Aufwertung und Stabilisierung des Stadtteils

4. Analyse des Quartiers „Nordmarkt-Ost“

4.1 Demografischer Wandel

4.1.1 Hauptwohnbevölkerung



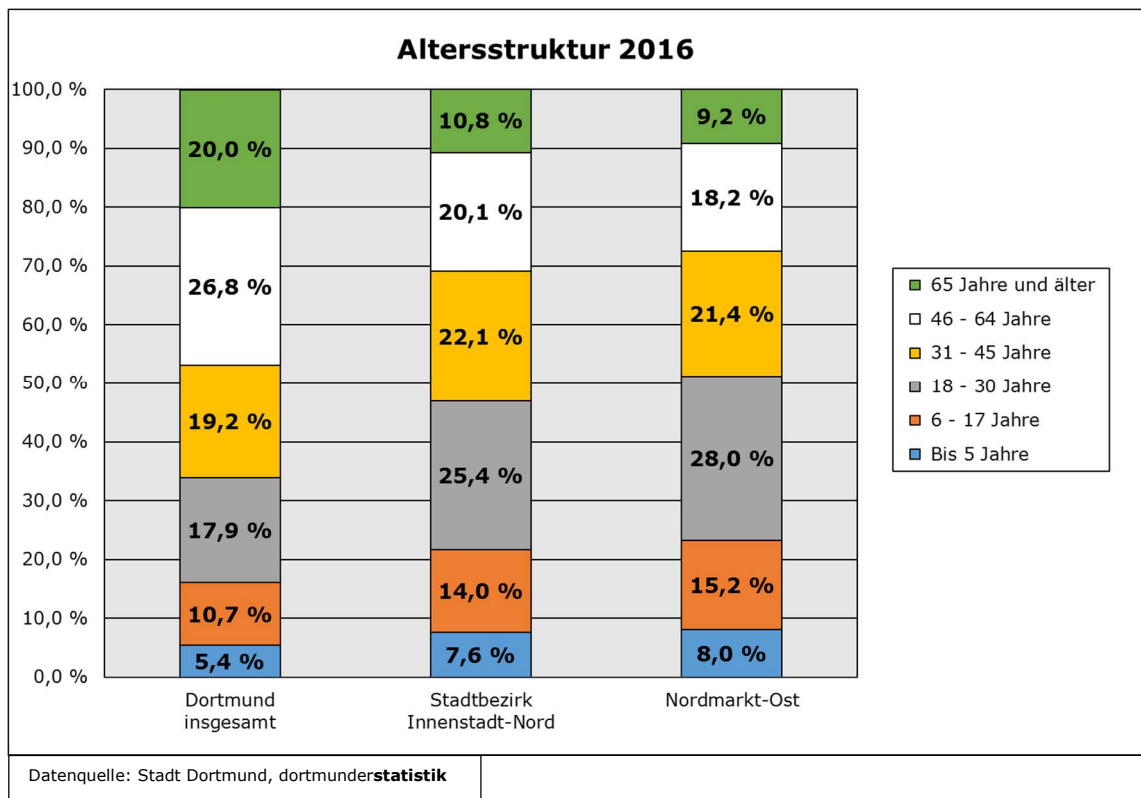
Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung⁵ im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich im Vergleich zu Dortmund insgesamt, aber auch zum Stadtbezirk Innenstadt-Nord erheblich. Der Anteil der Ausländer ist gegenüber der Gesamtstadt deutlich erhöht, liegt aber auch gegenüber dem Stadtbezirk um rund 10 Prozentpunkte höher.

Im Quartier bilden dabei die türkischen BewohnerInnen mit einem Anteil von 13,4 % an der Gesamtbevölkerung die größte Gruppe. Es folgen Bulgaren, Mazedonier, Rumänen und Syrer mit einem Anteil von jeweils ca. 5,0 %.

Die Hauptwohnbevölkerung ist im Untersuchungsgebiet in der Zeit von 2011 bis 2016 um 13,5 % gestiegen. Der Bevölkerungszuwachs liegt damit auf ähnlichem Niveau wie im Stadtbezirk (12,8 %) und damit deutlich höher als in Dortmund insgesamt (4,0 %). Neben dem allgemeinen Wanderungszuwachs liegt der Grund hierfür auch in einer positiven Geburtenbilanz.

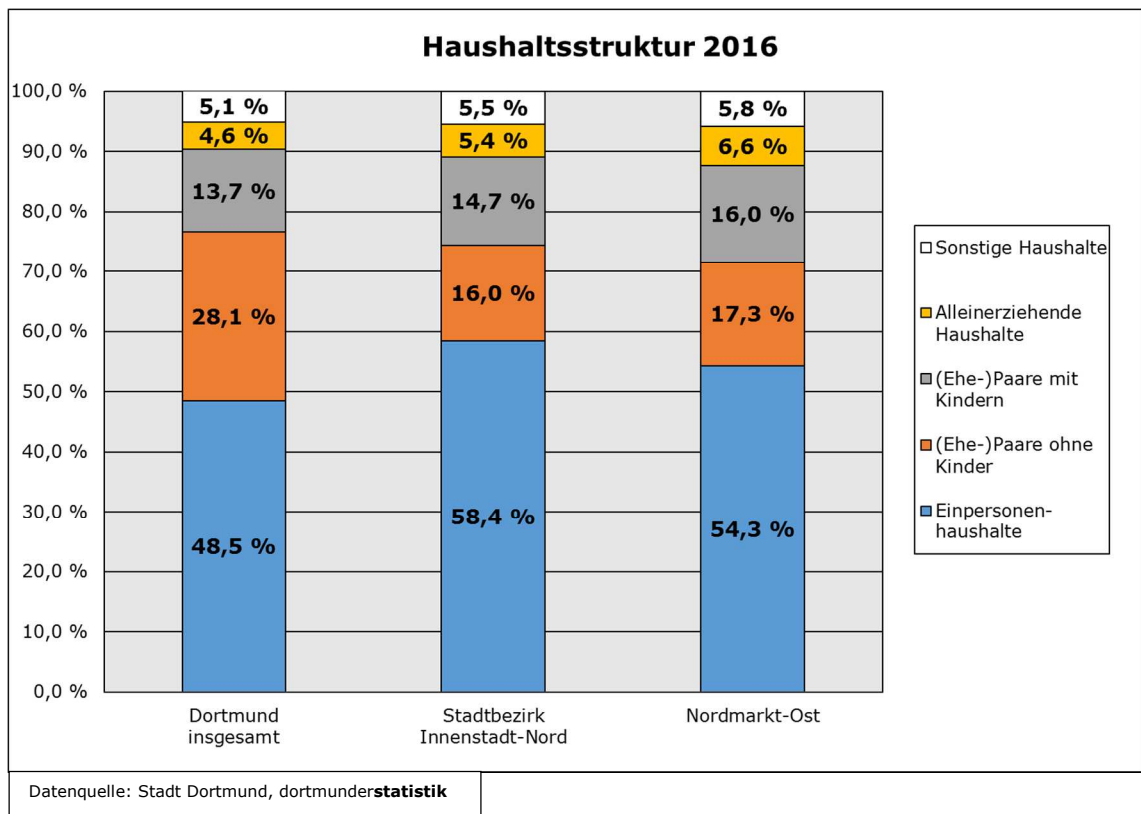
⁵ Bis zum Abschluss der Analyse lagen für den Stichtag 31.12.2016 keine Daten zur Bevölkerungsgruppe der Deutschen mit Migrationshintergrund vor.

4.1.2 Altersstruktur



Das Untersuchungsgebiet weist gegenüber der Gesamtstadt die für die Nordstadt typischen Unterschiede auf. Allerdings ist der Anteil an Kindern und Jugendlichen bis 17 Jahre sowie der 18- bis 30-Jährigen – auch im Vergleich zum Stadtbezirk – nochmals höher. Die Altersgruppen über 45 Jahre sind dementsprechend deutlich geringer vertreten.

4.1.3 Haushaltsstruktur



Im Vergleich zur Gesamtstadt liegt der Anteil an Einpersonenhaushalten und (Ehe-)Paaren **mit** Kindern im Quartier deutlich höher. Entsprechend niedriger sind hingegen die Werte vor allem bei den (Ehe-)Paaren **ohne** Kinder. Im Rahmen einer weiteren Datenanalyse ist festzustellen, dass der Anteil an Haushalten mit drei und mehr Kindern bei 35,5 % liegt. Die Vergleichswerte des Stadtbezirks (30,9 %) und der Gesamtstadt (13,3 %) sind deutlich niedriger.

4.2 Beschäftigungsdaten

Die Arbeitslosenquote liegt im Untersuchungsgebiet mit 23,2 % leicht über dem Wert des Stadtbezirks Innenstadt-Nord (21,6 %) und deutlich über dem der Gesamtstadt (11,1 %). Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit 34,2 % im Quartier unter den Vergleichswerten des Stadtbezirks (36,5 %) und der Stadt Dortmund (51,1 %). Nach Auffassung der ExpertInnen leben hier viele Menschen in Armut.

4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich entlang der Bornstraße und wird durch die Burgholzstraße im Westen sowie die Bahnlinien im Norden und Osten begrenzt. Es besteht aus dem direkt am Nordmarkt gelegenen Wohnquartier und dem sich nördlich anschließenden Gewerbe- bzw. Industriegebiet, in dem sich nur wenig Wohnbebauung befindet. Insofern liegt der Schwerpunkt der Analyse vorwiegend auf dem Wohnbereich am Nordmarkt. Dieser ist weitgehend geprägt von Blockrandbebauung mit 3- bis 5-geschossigen Gebäuden. In diesem städtebaulich attraktiven Quartier befinden sich 206 Gebäude (59 %) mit Gründerzeit- bzw. Schmuckfassaden und 42 eingetragene Bau- denkmale.

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet 353 Objekte (2.408 Wohnungen), die zu Wohnzwecken genutzt werden. 73 Gebäude und Hallen dienen ausschließlich gewerblicher bzw. industrieller Nutzung und fünf ausschließlich sozialen Zwecken. Ein aktuell leer stehendes Gebäude in der Braunschweiger Straße wurde bis Ende 2017 zur Unterbringung von Flüchtlingen genutzt.

Von ursprünglich 404 geförderten Wohnungen unterliegen derzeit noch 93 Wohnungen öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Das entspricht einer Quote von 4 %.

Mehr als 60 % aller Gebäude mit Wohnraum wurde bis 1948 erbaut. In der Zeit von 1949 bis 1969 entstanden weitere 35 % der Häuser, lediglich 4 % sind später fertiggestellt worden.

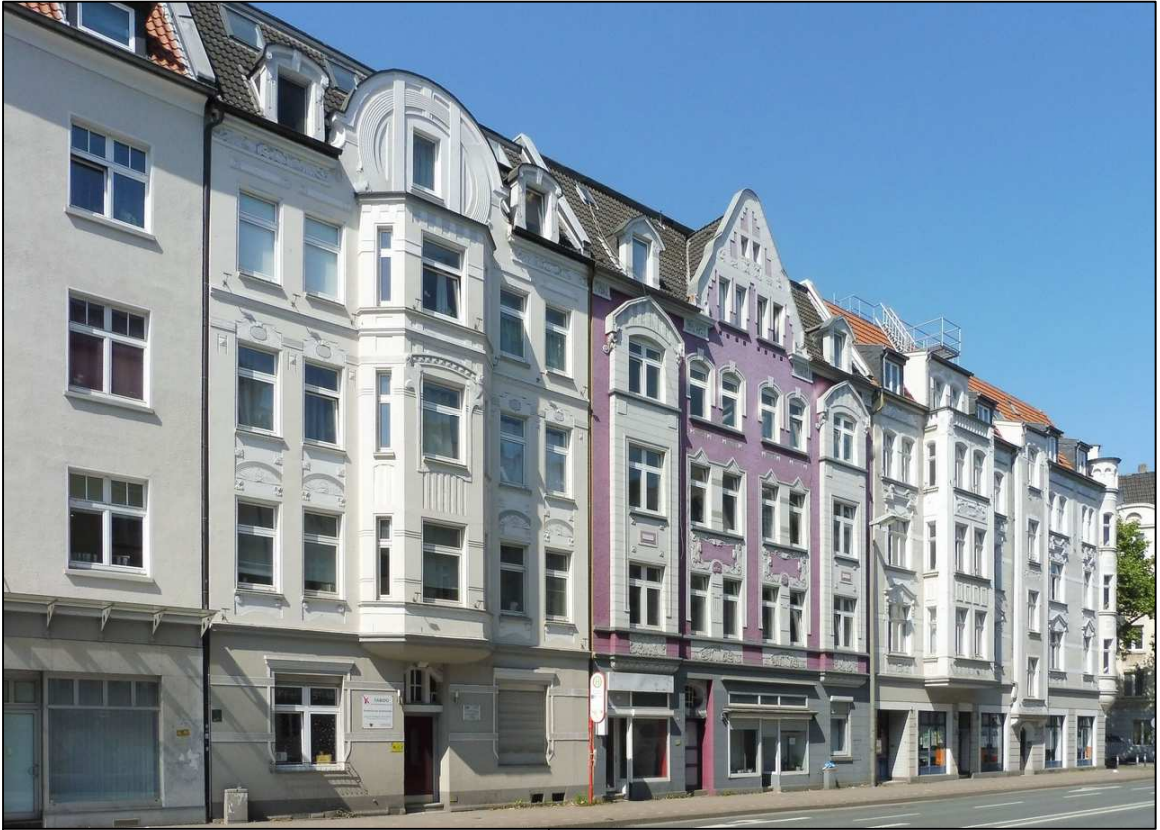
Rund 32 % des Wohnungsbestandes befinden sich im Eigentum von Wohnungsunternehmen. Mit 441 Wohnungen verfügt die VIVAWEST über den größten Bestand, es folgen die Julius Ewald Schmitt GbR mit 206 und die DOGEWO21 mit 128 Wohnungen.

Die VIVAWEST führt nach eigenen Angaben bei jedem MieterInnenwechsel notwendige Instandsetzungsmaßnahmen durch, prüft die Elektroinstallationen und erneuert diese im Bedarfsfall. Weitergehende Modernisierungen erfolgen aktuell nur Zug um Zug in einzelnen Wohnungen. Grundsätzlich investiert das Unternehmen gezielt in die Entwicklung ihrer Bestände in der Nordstadt. So lag im Jahr 2017 das Augenmerk unter anderem auf dem Immobilienbestand am Borsigplatz. Seit einiger Zeit gibt es Überlegungen, einen Schwerpunkt auf die Entwicklung des Quartiers „Nordmarkt-Ost“ zu legen. Dabei strebt die VIVAWEST eine ganzheitliche Konzeption für den Siedlungsbereich an und hat einen Quartiersmanager eingestellt. Auch Kooperationsgespräche mit der Julius Ewald Schmitt GbR haben in diesem Zusammenhang bereits stattgefunden. Erste Maßnahmen zur besseren Sicherung der Innenhöfe vor unbefugter Nutzung sind erfolgt. Darüber hinausgehende Zusagen über eine Aufwertung des „in die Jahre gekommenen“ Altbaubestandes entlang der Schüchtermann- und Stollenstraße konnten jedoch bis zum Abschluss der Analyse nicht gegeben werden.

Inbesondere wegen der großen Zahl an attraktiven Gebäuden wäre eine „Bestands-Offensive“ der VIVAWEST aus Sicht der ExpertInnen eine große Chance für eine weitere positive Entwicklung des Quartiers.

Die DOGEWO21 führt bei MieterInnenwechsel entsprechend ihrer bewährten Standards alle notwendigen Maßnahmen durch, um die Wohnungen in einem einwandfreien und marktgerechten Zustand zu halten. Umfassende Modernisierungen sind auch in diesem Bestand zuletzt nicht erfolgt und aktuell nicht vorgesehen.

Die Julius Ewald Schmitt GbR ist Eigentümerin des sogenannten „Schüchtermanncarrees“⁶. Dieses ist nach Auffassung aller ExpertInnen eines der Musterbeispiele für erfolgreiche Konzepte zur Immobilienbewirtschaftung im Quartier bzw. in der Nordstadt.



Bornstraße, „Schüchtermanncarree“
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Das Unternehmen investiert seit vielen Jahren regelmäßig in die Modernisierung und Erweiterung ihres Immobilienbestandes. Neben allen Anstrengungen zur positiven Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes wird ebenso Wert auf die Auswahl neuer MieterInnen und das eigene Serviceangebot gelegt. Zum Konzept zählen in der Regel vollständig modernisierte Wohnungen mit Holzböden, neuen Bädern, Balkonen, Schallschutzfenstern und sonstiger technischer Infrastruktur. Sofern möglich, werden die Räumlichkeiten so gestaltet, dass die Wohnungen auch für Wohngemeinschaften tauglich sind.

Aktuell ist für einen Teil des Bestandes die Installation einer modernen und kostenreduzierenden Pelletheizung geplant. Mit günstigen Heiz- und Nebenkosten lässt sich eine sowohl für die MieterInnen als auch für die Unternehmensseite wirtschaftlich akzeptable Warmmiete errechnen und eine gute Nachfrage von MietinteressentInnen über die Nordstadt hinaus erzielen.

Ein für Unbefugte unzugänglicher Innenhof sowie der Einbau von Sicherheitstüren und einer Video-Sprechanlage führte dazu, dass seither keine Wohnungseinbrüche mehr zu verzeichnen sind.

⁶ Abgeschlossener Wohnkomplex zwischen Mallinckrodtstraße und Schüchtermannstraße einerseits sowie Bornstraße und Alsenstraße andererseits.

Der überwiegende Teil des Wohnungsbestandes befindet sich im Privateigentum.

Nach der Befragung der privaten EigentümerInnen haben rund 73 % von ihnen seit 1995 die Fenster ausgetauscht. 36 % haben das Dach und 23 % die Außenfassade gedämmt. Die Heizung wurde von 44 % der Befragten seit dem Jahr 2000 modernisiert. 53 % der Elektroleitungen und 79 % der Bäder wurden modernisiert. Nur 18 % haben noch keine Modernisierungen durchgeführt. Gründe hierfür waren vor allem, dass die finanziellen Mittel fehlen, Nachbarn nicht modernisieren und Investitionen sich nicht rechnen.

Der äußere Zustand aller Wohngebäude im Quartier stellt sich differenziert dar. Im Rahmen der Kartierung wurden 39 % der Fassaden als gut bewertet. 43 % befinden sich in einem weitgehend unauffälligen Zustand, allerdings würde bei rund der Hälfte dieser Gebäude bereits ein Anstrich erheblich zur Aufwertung beitragen. Bei 16 % wäre ein Anstrich dringend erforderlich. Die Zahl an Gebäuden bzw. Grundstücken, die durch gravierende Defizite unterschiedlichster Art eine massive negative Ausstrahlung auf das Quartier haben, ist rückläufig.

Die ExpertInnen teilen die Erkenntnisse der Kartierung und sehen die Entwicklung sehr positiv. Insbesondere der Ankauf des Gebäudekomplexes Mallinckrodtstraße 55-59 und Nordmarkt 3 durch die Stadt wird als wichtiger Schritt gewertet. Es ist ein Zeichen, das die städtebaulichen und ordnungspolitischen Aktivitäten der unterschiedlichen Akteure unterstützt und im Quartier wahrnehmbar ist. Es besteht der Wunsch und die Hoffnung, dass sich dieser Trend durch den strategischen Umgang der Stadt mit den sogenannten Problemhäusern auch zukünftig fortsetzt.

Aktuell sind noch 11 sogenannte „Problemimmobilien“ beim Nordstadtbüro des Ordnungsamtes erfasst. Deshalb ist es wichtig, dass der Arbeitskreis Problemimmobilien als Zusammenschluss verschiedener städtischer Fachbereiche mit der Task Force Nordstadt weiterhin Immobilien mit besonderen Problemlagen, z. B. hinsichtlich Abfallbeseitigung, unbefugter Nutzung oder defekter Ver- und Entsorgungseinrichtungen, ermittelt, kontrolliert und gegen die Verwahrlosung von Wohnraum konsequent vorgeht.



Problemimmobilie, Bornstraße
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Problemimmobilie, Lortzingstraße
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Die Stadt Dortmund (Amt für Wohnen und Stadterneuerung) beteiligt sich zudem an dem bis 2021 laufenden „Modellvorhaben – Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Süd-Ost-Europa“, das ausschließlich auf städtebauliche Defizite ausgerichtet ist. Gemäß der durchgeführten Bestandsanalyse von 2016 gibt es 97 Objekte mit städtebaulichen Defiziten⁷ in der Nordstadt, davon 9 im Quartier. Interventionsmöglichkeiten werden geprüft, wobei Förderangebote, städtebauliche Gebote oder EigentümerInnenwechsel Erfolg versprechen. Bei 5 der 9 ermittelten Objekte im Quartier droht ohne entsprechende Interventionen eine weitere Negativentwicklung, sodass hier prioritär gehandelt werden müsste.

Mehrheitlich befindet sich der Wohnungsbestand aber in einem ordentlichen Zustand, drei Viertel der Häuser machen nach den Kartierungsergebnissen einen gepflegten Eindruck. Die Eingangsbereiche sind überwiegend in Ordnung. 57 % der Häuser verfügen über Gegensprechanlagen. Nur gut ein Viertel hat eine Hausbeleuchtung. Aufgrund der Blockrandbebauung profitieren die Eingänge zwar von der Straßenbeleuchtung, viele Bewohner empfinden ihr Quartier allerdings bei Dunkelheit als beängstigend.

In der Befragung geben 83 % der EigentümerInnen an, dass **ihre eigenen Immobilien** in einem guten Zustand sind. Die Frage, ob sich Gebäude und Wohnungen **allgemein im Quartier** in einem überwiegend guten Zustand befinden, beantworten nur 28 % eindeutig mit „ja“. Knapp die Hälfte sieht die Situation eher ambivalent und antwortet mit „teils/teils“.

Die ExpertInnen schätzen das städtebaulich attraktive Quartier, stören sich jedoch trotz sichtbarer Verbesserungen an einigen Einzelimmobilien mit dringenden Handlungsbedarf. Dieser ergibt sich beispielsweise im Hinblick auf dauerhafte Entfernung von Graffiti-Schmierereien. So sind nach der Kartierung 45 % der Gebäude beschmiert, 46 % davon großflächig. Mit Fördermitteln aus dem aktuellen Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm (seit November 2015) wurden im Untersuchungsgebiet bisher 30 Objekte bezuschusst. Für 28 Gebäude hat die Stadt Dortmund sogenannte Modernisierungsvereinbarungen (s. Kapitel 4.12) mit den EigentümerInnen getroffen. Sie ermöglichen steuerliche Sonderabschreibungen nach § 7h Einkommensteuergesetz.

Ohne Berücksichtigung von Objekten mit Gründerzeit- und Schmuckfassaden, verfügen 24 % der übrigen Gebäude über eine Wärmedämmung. Für den verbleibenden Teil des Bestandes ergibt sich nach augenscheinlicher Betrachtung auch Potenzial zur energetischen Fassadenmodernisierung.

Barrierefrei zugänglich sind nur 17 % der Wohnhäuser. Bei Betrachtung des überwiegenden Baualters ist dies jedoch nicht untypisch. Außerdem endet die Barrierefreiheit häufig auch bereits hinter der Haustür durch Stufen zum Hochparterre.

Mehr als 80 % der befragten BewohnerInnen schätzen ihre Wohnung als nicht behinderten- bzw. seniorengerecht ein. Begründet wird diese Bewertung überwiegend mit Treppenstufen als Barrieren, fehlenden Aufzügen, nicht geeigneten Badezimmern und zu kleinen Zimmern. Möglichkeiten, Barrierefreiheit durch den nachträglichen Anbau von Rampen oder Aufzügen herzustellen, gibt es eher nicht. Seitens der befragten EigentümerInnen besteht zudem kaum Unterstützungs- bzw. Beratungsbedarf zum Thema „Herstellung von Barrierefreiheit“ und „altersgerechter Umbau“.

⁷ Immobilien gelten nach städtebaulichen Kriterien dann als problematisch, wenn sie beispielsweise aufgrund von Leerstand oder mangelnder Instandsetzung nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- und Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigen oder wenn bauliche Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsprechen.

ExpertInnen halten das Quartier eher für Starterhaushalte, aber durchaus auch für Familien und Studierende geeignet. Die derzeitigen Alters- und Haushaltsstrukturen belegen diese Einschätzung (s. Kapitel 4.1.2 und 4.1.3).

Wie sich aus den Befragungen der Wohnungsunternehmen und privater EigentümerInnen sowie BewohnerInnen ergibt, verfügt die Mehrzahl der Wohnungen über 2 bis 3 Räume. Daneben gibt es aber durchaus auch Einraumwohnungen und Wohnungen mit mehr als drei Zimmern. Die Wohnflächen variieren hauptsächlich zwischen 45 m² und 90 m². Nach Beurteilung der ExpertInnen mangelt es aber dennoch, insbesondere wegen des erhöhten Anteils an Familien mit drei und mehr Kindern, an großen Wohnungen im Quartier.

Nach der BewohnerInnenbefragung halten 66 % **aller** Befragten ihre Wohnungen für familiengeeignet. Unter den MieterInnen der VIVAWEST fällt das Ergebnis mit 84 % deutlich besser aus. Bemängelt wird allgemein überwiegend die zu geringe Wohnungsgröße.

Von allen BewohnerInnen fühlen sich 64 % in ihren Wohnungen wohl, 46 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen. Besonders hoch ist die Wegzugsabsicht unter den Familien mit Kindern. Anders fallen die Ergebnisse bei der Befragung der MieterInnen der Julius Ewald Schmitt GbR aus, 97 % fühlen sich in ihren Wohnungen wohl, 29 % beabsichtigen wegzuziehen.

In der BewohnerInnenbefragung geben 79 % an, einen Zugang zu einem Innenhof bzw. einem Garten/einer Grünfläche zu haben. Mit der Gestaltung sind 54 % der Befragten zufrieden. Innenhöfe werden vorrangig zur Erholung und zum Spielen genutzt, knapp 20 % stehen Mietergärten zur Verfügung.

Bei der Kartierung konnte die große Mehrheit der Innenhöfe eingesehen werden. Die Nutzungsmöglichkeiten für die BewohnerInnen sind unterschiedlich. In den Beständen der Wohnungsunternehmen stehen manche Bereiche allgemein zur Verfügung, andere sind parzelliert und werden als Mietergärten genutzt. Im Bestand der privaten EigentümerInnen gibt es in der Regel zum jeweiligen Gebäude gehörige Höfe, die häufig ebenfalls begrünt sind. Die Mehrzahl aller machte einen weitgehend gepflegten Eindruck, einige waren unansehnlich und vereinzelt mussten erhebliche Vermüllungen festgestellt werden. Der überwiegende Teil der Müllstandorte war ebenfalls einsehbar, die Kartierungsergebnisse fielen ähnlich aus. 88 % befanden sich in einem ordentlichen Zustand, 12 % ließen deutliche Defizite erkennen, an 10 Standorten war Sperrmüll abgelegt. Ungepflegte Eingangsbereiche fielen an 26 % aller Objekte negativ auf.



Steigerstraße, Innenhöfe
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Brunnenstraße, Innenhöfe
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Aus der EigentümerInnenbefragung geht hervor, dass 30 % der Befragten in ihrer Immobilie im Quartier oder an anderer Stelle in der Nordstadt leben. Dies lässt auf eine starke Identifikation mit dem Quartier und dem Stadtteil schließen. 35 % leben in Dortmund oder einer angrenzenden Stadt, ebenfalls 35 % leben in einer anderen Region. Sie sind zu 80 % mit ihren MieterInnen zufrieden, umgekehrt sind ebenfalls 80 % der BewohnerInnen mit ihren VermieterInnen zufrieden. Insgesamt fällt ein Großteil der Befragungsergebnisse zum Gebäude- und Wohnungsbestand eher unterdurchschnittlich aus.

Nach Aussagen der ExpertInnen gibt es in dem Quartier mit vielen attraktiven Fassaden und Denkmälern sowie den grünen Innenhöfen inzwischen vielfach erfreuliche Entwicklungen. Ein gesamtheitlich positives Erscheinungsbild kann das Untersuchungsgebiet aber (noch) nicht vermitteln. Insofern kommt den weiteren Planungen der VIVAWEST wegen des prägenden Bestandes sehr große Bedeutung zu.

4.4 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote⁸ liegt mit 3,1 % knapp über dem städtischen Durchschnittswert von 1,7 %. Im Rahmen der Kartierung und zusätzlicher Quartiersbegehungen wurden 5 Gebäude identifiziert, die komplett leer standen.

Bei der EigentümerInnenbefragung geben 83 % an, keinen Leerstand zu haben. 69 % halten ihre Wohnungen für gut vermietbar. Neuvermietungen erfolgen über Internetanzeigen und Empfehlungen. 61 % der EigentümerInnen verwalten ihre Immobilien selbst.

Aus der BewohnerInnenbefragung geht hervor, dass 46 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen. Dies ist sowohl im Vergleich zu allen bisherigen Befragungen (28 %) als auch im Nordstadtvergleich (39 %) ein sehr hoher Wert (s. Kapitel 4.3). Auch unter Berücksichtigung der aktuellen Wohnungsmarktsituation in Dortmund gehen die ExpertInnen davon aus, dass es sich um eine Form der Unmutsbekundung über die Situation im Quartier handelt, die sich für die wenigsten umsetzen lässt.

Auf die Frage nach dem Zuzugsgrund wird an zweiter Stelle „preisgünstige Wohnung“ von den BewohnerInnen genannt.

Die monatlichen Nettokaltmieten weisen entsprechend der Auskünfte der Wohnungsunternehmen unterschiedliche Werte aus.

MieterInnen der DOGEWO21 müssen für ihre Wohnung ca. 4,30 bis 5,00 €/m² entrichten, im Durchschnitt beträgt die Nettokaltmiete 4,65 €/m².

Im Bestand der Julius Ewald Schmitt GbR beläuft sich die Spanne je nach Zuschnitt und Ausstattung der modernisierten Wohnungen zwischen rund 5,50 und 6,50 €/m², im Einzelfall auch bis 7,50 €/m².

Bei der VIVAWEST liegt die durchschnittliche Miete für noch geförderte Wohnungen bei 4,30 €/m². Für frei finanzierte Wohnungen im Bestand liegt sie im Durchschnitt bei 4,76 €/m², wobei die Spanne etwa von 4,00 bis 6,00 €/m² reicht.

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 2015.

Von den befragten privaten ImmobilieneigentümerInnen gaben 27 % an, eine Nettokaltmiete zwischen 4,00 und 5,00 €/m² Wohnfläche monatlich zu erheben, bei knapp der Hälfte beträgt sie zwischen 5,00 und 6,00 €/m². Mehr als 6,00 €/m² beträgt die Miete bei 16 % der EigentümerInnen, weniger als 4,00 €/m² werden nur noch sehr selten verlangt.

Für den Bereich der Neuvertragsmieten im Untersuchungsgebiet bietet die empirica Preisdatenbank⁹ weitere Informationen. Hier wurde ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis (netto kalt mtl.) für den UBZ 054 im Zeitraum 2015/2016 von 5,63 €/m² Wohnfläche ermittelt. Zu beachten ist, dass es sich hier um Neuvermietungspreise handelt. Bestandsmieten fließen in diese Auswertung nicht ein. Das Mietniveau liegt in diesem UBZ deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 6,37 €/m² Wohnfläche und ist noch als günstig zu beurteilen. Auch die Mietsteigerung im Zeitraum von 2011/2012 bis 2015/2016 fällt mit 0,26 €/m² nochmals deutlich niedriger aus als in der Gesamtstadt mit 0,97 €/m². Nach Ansicht der meisten ExpertInnen sind die Mietpreise zuletzt auch im Untersuchungsgebiet nicht unerheblich angestiegen.

Rund 30 % der volljährigen BewohnerInnen wohnen zehn Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Dieser Wert entspricht in etwa dem des Stadtbezirks Innenstadt-Nord, liegt jedoch nordstadttypisch deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 46 %.

4.5 Soziale Infrastruktur

4.5.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet befinden sich zwei städtische und eine evangelische Tageseinrichtung für Kinder (TEK). Zudem gibt es eine Kinderstube, eine Elterninitiative und weitere Plätze bei Tagesmüttern in der Kindertagespflege. Quartiersangrenzend gibt es auf dem Gelände der Nordmarkt-Grundschule eine weitere städtische Kinderstube.

Die städtische FABIDO TEK Stollenstraße 40 ist zertifiziertes Familienzentrum und erfüllt darüber hinaus die Voraussetzungen für die Förderung als plusKITA¹⁰ und Sprach-Kita¹¹. Dadurch können zusätzliche Sprachangebote und die Arbeit einer Motopädin finanziert werden.

Aktuell reicht das Betreuungsangebot sowohl für U3- als auch für Ü3-Kinder im Quartier nicht aus. Allerdings sind zur Verbesserung der Situation mehrere Baumaßnahmen im Untersuchungsgebiet geplant bzw. wurden bereits begonnen.

Im Objekt Mallinckrodtstraße 55-59 (s. Kapitel 4.3) erfolgt ein Umbau von Gewerberäumen in eine 2-gruppige TEK mit U3-Plätzen. Das Familienzentrum an der Stollenstraße erhält einen Anbau und bietet danach Platz für insgesamt 7 Gruppen. Zudem entsteht aktuell eine AWO-TEK an der Burgholzstraße 73 mit 6 Gruppen. Die Fertigstellungen sollen bis spätestens 2019 abgeschlossen sein. Auch im Umfeld des Quartiers sollen

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.

¹⁰ Einrichtungen mit einem hohen Anteil an Kindern aus Elternhäusern mit geringem Einkommen, mit Migrationshintergrund oder aus sogenanntem bildungsfernerem Umfeld, erhalten vom zuständigen Landesministerium Fördermittel für zusätzliches Personal zum Abbau von Bildungsbenachteiligungen und Ausbau von individuellen Förderungen.

¹¹ Mit dem Bundesprogramm „Sprach-Kitas: Weil Sprache der Schlüssel zur Welt ist“ stärkt das Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend die alltagsintegrierte sprachliche Bildung, die inklusive Pädagogik und die Zusammenarbeit mit Familien in Kitas.

weitere Betreuungsplätze geschaffen werden, allerdings benötigen viele Kinder aus dem angrenzenden UBZ 053 ebenfalls zusätzliche Plätze.

Obwohl alle Einrichtungen aktuell vollständig belegt sind und an ihre Grenzen stoßen, schätzen die ExpertInnen deren Arbeit und die Einsatzbereitschaft sehr. Sie halten die Vorschularbeit wegen der jeweils extrem hohen Zahl von Kindern mit wenigen bzw. keinen Deutschkenntnissen und kulturellen Unterschieden für äußerst wichtig. Der weitere Ausbau ist dringend notwendig und alternativlos, da aktuell rund die Hälfte der Schulanfänger in der Nordmarkt-Grundschule keine Kita besucht haben.

Die Nordmarkt-Grundschule mit derzeit 426 SchülerInnen wird auch von den meisten Kindern des Quartiers besucht, freie Plätze gibt es nicht. Sie ist nicht barrierefrei. Im gebundenen Ganzttag gibt es eine Unterrichtskernzeit von 8:00 bis 14:00 Uhr. Das gemeinsame Mittagessen muss wegen der beengten Räumlichkeiten in vier Schichten erfolgen. Aus diesem Grund variieren die Unterrichtseinheiten zwischen 30 und 60 Minuten. Das Schulessen ist für das laufende Schuljahr gesichert – das muss auch für die Zukunft gelten. Gleiches gilt auch für die Schulsozialarbeit und den Einsatz von SonderpädagogInnen, so die ExpertInnen.

In der Schule kommen Kinder unterschiedlichster Herkunft zusammen, darunter sind zurzeit auch etwa 150 Kinder aus Südosteuropa. Die „Institution Schule“ wird nach Kenntnis der ExpertInnen von den Familien anerkannt, was den Zugang zu den Menschen erheblich erleichtert. Ein Großteil der SchülerInnen hat Ansprüche auf Leistungen aus dem Bildungs- und Teilhabepaket. Gezielte Deutschförderung zählt zu den Hauptaufgaben. Vorschulische Förderung wird in zwei Gruppen angeboten, die Kinder haben so die Chance, entsprechend frühzeitig Sprache und erste Strukturen zu lernen. In den jahrgangsübergreifenden Eingangsklassen arbeiten Erst- und Zweitklässler miteinander. Mehr als die Hälfte der Kinder bleibt drei Jahre in der Eingangsphase. Aktuell werden auch 40 Kinder im Rahmen schulischer Inklusion unterrichtet.

Die Schulpflicht durchzusetzen, ist eine weitere wichtige Aufgabe der Grundschule am Nordmarkt. Sie ist daher auch Mitglied einer Arbeitsgruppe des Dienstleistungszentrums Bildung (DLZB) zur Entwicklung eines Modells zur Vermeidung von Schulabstanz. Dabei wird in erster Linie versucht, Vertrauen zu den Familien aufzubauen. Vorteilhaft sind die rumänischen Sprachkenntnisse eines Lehrers und die bulgarischen der Schulsozialarbeiterin. Bei unentschuldigtem Fehlen über einen längeren Zeitraum reagiert die Schule mit Hausbesuchen. Die Erfahrungen mit dieser Methode sind durchaus positiv. Andererseits ist sie aber auch sehr aufwendig – allein im ersten Schulhalbjahr 2017 wurden 68 Besuche gezählt.

Das von einer Honorarkraft geführte Elterncafé ist sehr niederschwellig ausgerichtet und wird nahezu ausschließlich von Müttern mit arabischer Herkunft besucht. Engagierte Eltern sind eher selten. Die Schule pflegt gute Kooperationen mit der Kita Stoltenstraße und anderen Schulen, aber beispielsweise auch mit den Sportvereinen FC Merkur 07 und TSC Eintracht Dortmund.

Da die ärztliche Versorgung vieler Kinder aus Sicht der Schule Defizite aufweist, wurde der Wunsch nach einer regelmäßigen kostenfreien Sprechstunde vor Ort geäußert. Von größerer Bedeutung ist jedoch die Umsetzung der geplanten und dringend notwendigen Um- und Ausbaumaßnahmen an der Schule.

Alle Formen der weiterführenden Schulen sind im Umfeld des Quartiers vorhanden und fußläufig erreichbar. Nach Beendigung der Grundschulzeit wechseln viele Kinder zur (Haupt-)Schule am Hafen oder zur Anne-Frank-Gesamtschule. Einige besuchen anschließend die Gertrud-Bäumer-Realschule, nur wenige ein Gymnasium.

Die Angebote für Kinder und Jugendliche werden von den ExpertInnen sowohl quantitativ als auch qualitativ als sehr gut bewertet. Sie sind aus ihrer Sicht maßgeblich dafür verantwortlich, dass das Miteinander unter den schwierigen Ausgangsbedingungen so gut funktioniert. Diese Einschätzung wird von den Ergebnissen der BewohnerInnenbefragung indirekt bestätigt, es gibt nahezu keine kritischen Äußerungen zum Verhalten von Jugendlichen oder Verbesserungswünsche in dieser Richtung.

Die Kinder- und Jugendfreizeitstätte „JuKi“ an der Münsterstraße 144 in Trägerschaft des Planerladen e. V. bietet Programm für die Altersgruppe von 6 bis 13 Jahre. Sie befindet sich zwar außerhalb des Quartiers, wird aber insbesondere von jüngeren Kindern aus dem Quartier gerne besucht.

Der Jugendtreff Stollenpark, ebenfalls in Trägerschaft des Planerladen e. V., befindet sich direkt am Wohnbereich des Quartiers und ist Ziel vieler Jugendlicher unterschiedlicher Herkunft. Das vielfältige Angebot erstreckt sich vom Standardprogramm (Großer Raum für Billard, Kicker, Tischtennis, Kino am Wochenende, Musik- und Kulturveranstaltungen, etc.) über gemeinsames Kochen und Essen sowie Hausaufgabenbetreuung bis hin zu verschiedenen Ausflügen (Dortmunder U, Eislaufen, Bowling, Soccer-World, etc.).

Zudem gibt es einen PC-Raum und ein Tonstudio, jeweils mit Betreuung, einen Tanzraum sowie weitere Räumlichkeiten für Seminare, Integrations- und Deutschkurse oder Treffen des Jugendforums Nordstadt¹². Alle Angebote sind kostenfrei. Die Jugendlichen halten sich grundsätzlich auch gerne im Umfeld des Jugendtreffs auf; Konflikte mit der Bewohnerschaft sind nicht benannt worden.

Es gibt noch weitere fußläufig erreichbare Angebote, wie beispielsweise das breite Spektrum des Dietrich-Keuning-Hauses mit der neu eröffneten Outdoor-Sportanlage oder der Kirchengemeinden. Die „Hochschule vor Ort“ an der Bornstraße führt Jugendliche an das Studium heran. Verschiedene Träger, wie AWO, Raum vor Ort und Stadt Dortmund, bieten Streetwork oder zusätzliche Spielangebote auf den Spielplätzen an der Düppelstraße und auf dem Nordmarkt an. An der Braunschweiger Straße und am Stollenpark befinden sich noch zwei weitere öffentliche Spielplätze. Insgesamt werden die Spielplätze von den ExpertInnen unterschiedlich beurteilt. Die Meinungen reichten von „total langweilig“ bis „sehr schön und regelmäßig gut besucht“, tendenziell aber eher positiv. Von den BewohnerInnen haben sich lediglich 14 Befragte Verbesserungen gewünscht.

4.5.2 Angebote für Familien

Familien können beim städtischen Familienbüro in der Leopoldstraße Beratungs- und Hilfsangebote einholen. Weitere Unterstützung finden sie im Familienzentrum Stollenstraße 40.

Mitte 2017 wurde in der Trägerschaft der Diakonie das Projekt Stadtteilmütter neu aufgestellt. Nun stehen u. a. Familien in der Nordstadt wieder „Stadtteilmütter und -väter“ als AnsprechpartnerInnen zur Verfügung.

Die Sport- und Freizeitstätten in der Nordstadt stehen den BewohnerInnen aller Generationen zur freien und zur vereinsgebundenen Nutzung offen (s. Kapitel 4.10).

¹² Das vom Planerladen e. V. betreute Jugendforum aktiviert die Beteiligung der Jugendlichen ab 14 Jahren im Dortmunder Stadtteil „Nordstadt“. Hier wird für die Jugendlichen eine Plattform geschaffen, wo sie ihre eigenen Bedürfnisse und Interessen artikulieren können.

4.5.3 Angebote für SeniorInnen und Menschen mit Behinderung

Für SeniorInnen werden umfassende Beratungsmöglichkeiten und Hilfestellungen für den Alltag durch das Seniorenbüro in der Westhoffstraße angeboten.

Im Dietrich-Keuning-Haus findet einmal monatlich ein Erzählcafé statt. Daneben gibt es noch Einzelveranstaltungen wie Tanztee, Herbst- und Weihnachtsfest.

Die kath. St. Joseph Kirchengemeinde an der Heroldstraße und die ev. Markus-Gemeinde an der Gut-Heil-Straße haben neben regelmäßigen Seniorentreffen auch Einzelveranstaltungen im Programm. Das Diakonische Werk (Haus „Wichern“) an der Alsenstraße hat direkten räumlichen Bezug zum Wohnquartier und als ehemals selbstständiges Gemeindezentrum verschiedene Angebote beibehalten bzw. angepasst. Es ist ein wichtiger Treff für ältere QuartiersbewohnerInnen geblieben.

Das am Quartier gelegene ev. Altenzentrum „Der gute Hirte“ verfügt über 113 Pflegeplätze, davon acht für Kurzzeitpflege. Außerdem stehen 60 Wohnungen von 18 bis 58 m² mit entsprechenden Service-Angeboten zur Verfügung. Die Mieter können an allen Veranstaltungen und Gottesdiensten im Haus teilnehmen und bei Bedarf auch die Pflegeangebote nutzen.

Im Sozialen Zentrum an der Westhoffstraße stehen weitere 61 überwiegend geförderte Seniorenwohnungen zur Verfügung. Auch hier gibt es umfangreiche Service- und Pflegeangebote sowie eine Begegnungsstätte.

4.5.4 Angebote für Menschen mit Migrationshintergrund

Für Menschen mit Migrationshintergrund gibt es vielfältige Angebote. Zahlreiche Institutionen der Nordstadt haben (Sprach-)Förderung zu ihrer Aufgabe gemacht und sind im und um das Untersuchungsgebiet aktiv („Raum vor Ort“, „Casa Copiilor“, etc.). Darüber hinaus stehen Migrantenselbstorganisationen, wie zum Beispiel Romano Than e. V. als Kontakt- und Beratungsstellen zur Verfügung. Eine ganze Reihe hat ihren „Standort“ im Quartier oder im nahegelegenen Dietrich-Keuning-Haus. Dort wird neben der Vermittlung von Kenntnissen zur Bewältigung von Alltagsfragen und dem Umgang mit Behörden, Raum für Begegnungen und Austausch eröffnet. Die Bandbreite der Angebote umfasst eine Vielzahl unterschiedlichster Kulturen.

4.5.5 Aktionsraum

Das Untersuchungsgebiet ist Teil eines der im Rahmen des Aktionsplans Soziale Stadt Dortmund ermittelten 13 Aktionsräume. Die dafür ausschlaggebenden Kriterien sind dem Sozialstrukturatlas zu entnehmen.

In den vergangenen Jahren wurde eine Vielzahl an Maßnahmen und Projekten für den gesamten Aktionsraum Nordstadt entwickelt. Diese leben vom Engagement und den Ideen der Bewohnerschaft aus dem jeweiligen Quartier. Zur Finanzierung steht ein Quartiersfonds (s. Kapitel 4.12) in Höhe von 50.000 € jährlich zur Verfügung.

4.6 Lokale Ökonomie

Wie bereits unter Kapitel 2 beschrieben, unterteilt sich das Untersuchungsgebiet in das direkt am Nordmarkt befindliche Wohnquartier und das sich nördlich anschließende Gewerbe- bzw. Industriegebiet, in dem sich nur wenig Wohnbebauung befindet. Insofern

ist das Thema auch aus zwei unterschiedlichen Blickwinkeln zu betrachten – das städtebauliche Erscheinungsbild des gewerblich-industriellen Bereichs einerseits und die Nahversorgungssituation für die BewohnerInnen im Quartier andererseits.

Dem gewerblich-industriellen Bereich wurden auch alle Geschäfte des „Westfalen Einkaufszentrum“ (WEZ) und des „Hornbach Zentrum Dortmund“ (HZD) zugerechnet. Demnach befinden sich hier insgesamt 125 Betriebe, darunter 11 mit gastronomischen Angeboten. Nach der Kartierung vermitteln 89 % der Objekte einen gepflegten Eindruck, 83 % sind barrierefrei zugänglich, 6 Leerstände (5 %) wurden gezählt. Neben dem kleinen Anteil an Wohnbebauung gibt es hier auch 6 Einrichtungen mit bildender, kultureller oder sozialer Ausrichtung.

Das Gebiet befindet sich entlang der Bornstraße und unterlag in der Vergangenheit vielen zum Teil gravierenden Veränderungen, zuletzt auch nach dem Verbot der Straßenprostitution im Mai 2011. Trotz der zuvor genannten durchaus positiven Daten bewerten die ExpertInnen insbesondere den nördlich der Glückaufstraße bzw. Juliusstraße gelegenen Teil des Untersuchungsraumes als unattraktiven Bereich mit Entwicklungsbedarf. Im Rahmen des Magistralen-Projekts von „nordwärts“ wurde auch bemängelt, dass verbindende und Identität gebende gestalterische Elemente fehlen. Ungeordnete Grundstücke rechts und links der Bornstraße und das seit langen leer stehende Gartencenter fördern die negative Wahrnehmung zusätzlich. Eine gezieltere Flächen- und Gewerbeimmobilienentwicklung wäre an dieser Stelle wünschenswert.

Der weiteren Reduzierung von Barrieren im öffentlichen Raum käme dabei eine besondere Bedeutung zu, da hier im Rahmen der Begehung mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dortmund einige zum Teil gravierende Defizite festgestellt wurden. So fehlen beispielsweise Leitsysteme für Blinde und sehbehinderte Menschen, ein schlecht erkennbarer „Zebastreifen“ führt ohne taktile Hinweise direkt zu einer Treppe und eine Vielzahl von „Kundenstoppeln“ stellen Hindernisse dar.



Leer stehendes Gartencenter Bornstraße
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Unbebautes Grundstück Bornstraße
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Nähert man sich dem Thema jedoch aus der Sicht der Nahversorgung der Wohnbevölkerung im Quartier, so erhält man eine sehr positive Einschätzung. Anzahl und Vielfalt der fußläufig erreichbaren Geschäfte mit umfassenden Angebot (vorwiegend im WEZ und HZD) sind sehr gut. Alternative Angebote gibt es zweimal wöchentlich durch den Wochenmarkt auf dem Nordmarkt. Dieser ist so attraktiv, dass es Überlegungen gibt, ihn dreimal pro Woche zu veranstalten. Außerdem ist die City ebenfalls schnell und bequem erreichbar.

Entsprechend sind 96 % der BewohnerInnen mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden. Das ist im Vergleich zu bisherigen Untersuchungsgebieten ein sehr hoher Wert. Auch auf die offene Frage „Was gefällt Ihnen in Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ nannten die meisten Befragten die guten Einkaufsmöglichkeiten (152 Nennungen).

Die medizinische Versorgung wird von den ExpertInnen ebenfalls positiv gesehen und von den BewohnerInnen nicht bemängelt, obwohl sich direkt im Quartier nur eine Apotheke und kein Arzt befinden. Die Versorgung, auch durch Fachärzte, wird aber im näheren Umfeld (z. B. Münsterstraße) oder in der Innenstadt sichergestellt.

Im Wohnquartier ist die lokale Ökonomie, besonders im Einzelhandel und im gastronomischen Segment, überwiegend ethnisch geprägt. Insgesamt befinden sich hier 61 Gewerbebetriebe, fast alle mit Ladenlokal. 26 sind dem gastronomischen Bereich zuzuordnen. Nach der Kartierung vermittelten 81 % aller Objekte einen gepflegten Eindruck, lediglich 18 % sind barrierefrei zugänglich, 14 Leerstände (23 %) wurden gezählt.

Einige ExpertInnen äußerten sich kritisch, da verschiedene Lokale, Cafés, Bars und Teestuben, in denen sich vorrangig Männer aufhalten, wenig Offenheit vermitteln. Die BewohnerInnen stören in diesem Kontext Lärmbelästigungen sowie an diesen Orten auftretendes Unbehagen. Der Polizei sind Ladenlokale, die als Rückzugsorte für Kriminelle, insbesondere im Bereich des Drogenhandels, genutzt werden, bekannt. Die Anzahl habe sich aber durch konsequentes Handeln von Polizei und Ordnungsamt im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten deutlich reduziert.

Die übrigen ExpertInnen nahmen zuletzt Aufwertungstendenzen beim gastronomischen Angebot im und um das Quartier wahr. Neben verschiedenen Cafés und Restaurants mit guten internationalen Angeboten wird regelmäßig das Lokal „Grüner Salon“ direkt auf dem Nordmarkt genannt. Es hat sich als Treff für ganz unterschiedliche Bevölkerungsgruppen aus dem Quartier entwickelt und ist zugleich Anziehungspunkt für Gäste, die außerhalb der Nordstadt leben. Viele Akteure schätzen das Engagement der Inhaberinnen und sehen auch eine besondere soziale Bedeutung für die weitere Entwicklung auf dem oft im Fokus der Öffentlichkeit stehenden Nordmarktes.



Nordmarkt, „Grüner Salon“
Foto: Milena Rethmann



Nordmarkt, „Grüner Salon“
Foto: Milena Rethmann

Neben den gewerblich genutzten Objekten gibt es auch in diesem Teil des Untersuchungsgebietes Einrichtungen mit bildender, kultureller, religiöser oder sozialer Ausrichtung. Insgesamt haben hier 30 unterschiedliche Akteure ihren Hauptsitz oder einen Standort (s. Kapitel 4.10). Von besonderer Bedeutung und überregionaler Bekanntheit sind z. B. das „Wichern Kultur- und Tagungszentrum“ der Diakonie, das Kulturzentrum „Langer August“ sowie das Brauerei-Museum Dortmund.

Im Rahmen des Projekts „nordwärts“ hat sich die Interessengemeinschaft (IG) Bornviertel gegründet. Ihr Ziel ist es, die ortsansässigen engagierten BürgerInnen, Einrichtungen und Unternehmen untereinander zu vernetzen, um gemeinsam den Bekanntheitsgrad des Standorts zu steigern und die Hauptverkehrsader Bornstraße attraktiver zu gestalten.

4.7 Verkehr

Das Quartier ist durch zwei U-Bahn- und zwei Buslinien sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden. Auch zwei Linien des NachtExpress halten im Quartier. Die U-Bahn fährt im 10-Minuten-Takt und die Innenstadt ist sogar fußläufig erreichbar. Laut ExpertInnen ist die Anbindung an die Dortmunder Innenstadt und auch in andere Richtungen sehr gut.

Bei der Befragung der BewohnerInnen liegen zur offenen Frage, was besonders gut gefällt, die City-Nähe bzw. zentrale Lage auf Platz 2 und die gute ÖPNV- und Verkehrsanbindung auf Platz 4.

Während der Begehung mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dortmund wurde festgestellt, dass die U-Bahn-Stationen zwar barrierefrei, aber oft nicht ausreichend bzw. übersichtlich beschildert sind. So fehlt häufig eine Richtungsangabe zu den jeweiligen Straßen. Die Bedienung der Fahrkartenautomaten ist kompliziert und es gibt keine Sprachausgabe. Außerdem sind sie für RollstuhlfahrerInnen nicht unterfahrbar. Innerhalb der Stationen sind die Stufen oft nicht farblich gekennzeichnet und bessere taktile Bodenleitsysteme wären wünschenswert. Positiv ist festzustellen, dass alle unterirdisch gelegenen Haltestellen über Aufzüge und Rolltreppen verfügen, doch auch hier sind Beschilderungen und Bedienung verbesserungswürdig. An den oberirdischen Haltestellen ist der Abstand zwischen den Unterstellbereichen und dem Gleisbett recht beengt.

Das Untersuchungsgebiet ist über die Mallinckrodtstraße (OWIIIa) und die Bornstraße an das Autobahnnetz angeschlossen. Nach Einschätzung der ExpertInnen und BewohnerInnen zählen sowohl der ÖPNV als auch die allgemeine Verkehrsanbindung zu den großen Stärken.

Allerdings wird von den ExpertInnen angemerkt, dass auch der Fernbusverkehr häufig die schon stark befahrene Mallinckrodtstraße nutzt, hier kommt es regelmäßig zu Verkehrsstaus. Zudem wird die Umwelt durch Emissionen, wie Lärm und Abgase, belastet. Eine Entlastung erhoffen sie sich mittel- bis langfristig durch die Realisierung der geplanten Nordspange¹³.

Nach Auskunft der Polizei waren entlang der Mallinckrodtstraße in der Vergangenheit leider auch Unfälle mit Beteiligung von Kindern zu verzeichnen (s. Kapitel 4.9).

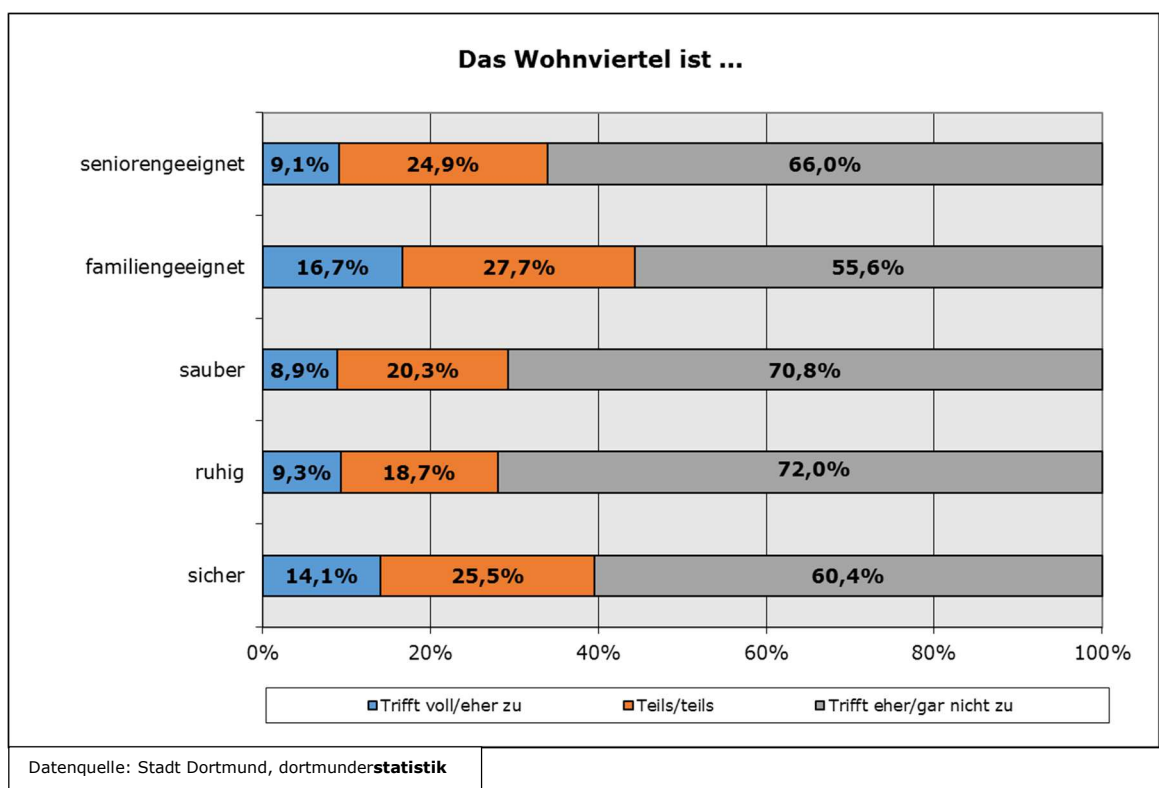
¹³ Schon seit einigen Jahren ist es Ziel der städtischen Verkehrsplanung, eine Verbindung zwischen den Gewerbegebieten, die zwischen Eving und der Nordstadt liegen, zu schaffen. Dadurch soll unter anderem eine Verlagerung der Ost-West gerichteten Lkw-Verkehre aus der Nordstadt erreicht werden. Mit der 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.

Im Quartier gilt überwiegend Tempo 30, Ausnahmen bilden nur die Mallinckrodtstraße und die Bornstraße.

Ein Rad- und Fußwegenetz ist vorhanden, ebenso der Anschluss an das überregionale Radwegenetz. Allerdings ist die Sicherheit für Radfahrer und Fußgänger an den zwei Hauptverkehrsstraßen noch verbesserungswürdig. Im Rahmen des Magistralen-Projektes von „nordwärts“ sollte dies für die Bornstraße einbezogen werden. Die Gehwege im gesamten Quartier sind weitgehend in Ordnung, an manchen Stellen gibt es aber auch Unebenheiten. Die Absenkungen sind veraltet und nur teilweise mit taktilen Bodenleitsystemen ausgestattet.

4.8 Wohnumfeld

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



Auch wenn er nicht im Zentrum des Untersuchungsgebietes liegt, ist der Nordmarkt mit seinem Spielplatz eindeutiger „Lebensmittelpunkt“ des Quartiers. Er wird von den ExpertInnen als attraktiver und städtebaulich wertvoller Fixpunkt gesehen. Er dient unterschiedlichen Nutzergruppen und wird nicht nur an Markttagen rege besucht. Für die BewohnerInnen stellt er aber auch einen Ort dar, der insbesondere abends oder bei Dunkelheit Unbehagen auslöst. Mit 206 Nennungen, oft in Kombination mit der Mallinckrodtstraße, wird der Nordmarkt an erster Stelle als Angstraum genannt. Die ExpertInnen sind sich weitgehend einig, dass sich die Situation auf dem Nordmarkt zuletzt aber deutlich verbessert hat. Das Diakonische Werk und die EDG sorgen mit viel Aufwand für einen guten Zustand und auch das Miteinander der Menschen verläuft inzwischen weitgehend störungsfrei.

Durch die Reduzierung der Anzahl an Problemimmobilien verringern sich auch Rückzugsmöglichkeiten für die Drogenszene. Allerdings gibt es trotz dieser positiven Veränderungen und des verstärkt konsequenten Vorgehens der Polizei weiterhin öffentlichen Konsum und Handel illegaler Drogen. Dies trägt wesentlich zu dem mangelnden Sicherheitsgefühl im Quartier bei und führt mit dazu, dass der Wunsch nach mehr Sicherheit mit 153 Nennungen an zweiter Stelle der Verbesserungswünsche der BewohnerInnen steht.



Spielplatz auf dem Nordmarkt
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Steigerstraße
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Auf Platz 1 liegt mit 168 Nennungen der Wunsch nach mehr Sauberkeit im Quartier. 71 % halten das Quartier für nicht sauber, im Vergleich zu bisherigen Befragungen einer der schlechtesten Werte überhaupt (Durchschnitt 38 %). Zum negativen Sauberkeitsempfinden tragen des Weiteren beschmierte Häuserfassaden bei. Wie bereits erwähnt, sind 45 % der Gebäude betroffen.

ExpertInnen stufen das Quartier mehrheitlich nicht so schlecht ein und sehen Verbesserungstendenzen. Aber auch sie stören sich an ungepflegten oder verschmutzten Bereichen, an vermüllten Hinterhöfen und diversen Orten, an denen nach wie vor regelmäßig Haus- und Sperrmüll abgelagert wird. Die Reinigungsteams und bereits eingesetzte „Mülldetektive“ der EDG haben keine hoheitlichen Rechte, um Maßnahmen gegen die VerursacherInnen zu ergreifen. Daher wird aktuell der Aufbau einer "Müllpolizei" (umgangssprachlich) aus städtischen MitarbeiterInnen geprüft, die mit den entsprechenden Befugnissen ausgestattet sind und ausschließlich abfallrechtliche Ermittlungen durchführen.

BewohnerInnen und ExpertInnen beklagen auch die weiterhin sichtbare illegale Straßenprostitution. Es handelt sich um eine vergleichsweise kleine Zahl von meist schwer drogenabhängigen Menschen, die sich regelmäßig im Quartier aufhalten. Sie haben kaum Möglichkeiten, hier ihren Bedürfnissen nach Körperhygiene nachzukommen und ihre Notdurft zu verrichten. Die einzigen öffentlichen Toiletten befinden sich auf dem Nordmarkt und werden wie der Nordmarkt-Kiosk vom Diakonischen Werk betrieben, die Nutzungszeiten sind begrenzt. Diese Gesamtsituation führt dazu, dass Menschen Grünflächen und Gebüsche für ihre Notdurft nutzen. So kommt es auch auf dem Nordmarkt neben der Verunreinigung zu unangenehmen Geruchsbelästigungen. Die geplante Sanierung der Toilettenanlage und die Ausweitung der Öffnungszeiten soll die Situation verbessern.

Die Initiative „Lebenswerte Nordstadt“ hat sich zum Ziel gesetzt, öffentliche Räume zu nutzen und für die BewohnerInnen des unmittelbaren Wohnumfeldes positiver und lebenswerter zu gestalten. Hier fanden in der Vergangenheit schon zahlreiche Aktionen, die sämtliche Altersgruppen umfassten.

Wegzugabsichten bekunden 46 % der BewohnerInnen (s. Kapitel 4.4). Als Hauptgrund wird mit 89 Nennungen das Wohnumfeld bzw. die Wohngegend genannt.

Kaum 10 % der Befragten halten das Quartier für „ruhig“, 85 Befragte wünschen sich weniger Lärm. Auf die offene Frage „Was gefällt gut“, gibt es ebenfalls nur 9 Antworten, die sich auf eine ruhige Lage beziehen. Die ExpertInnen gehen davon aus, dass die Aussagen vorwiegend Belästigungen durch den Aufenthalt von Menschen im öffentlichen Raum betreffen.

Wie in Kapitel 4.3 bereits erwähnt, haben 79 % einen Zugang zu einem Innenhof bzw. einem Garten/einer Grünfläche. Mit der Gestaltung sind 54 % der Befragten zufrieden. Die Innenhöfe werden vorrangig zur Erholung und zum Spielen genutzt, knapp 20 % steht ein Mietergarten zur Verfügung. Im Rahmen der Kartierung waren die meisten Innenhöfe einsehbar. 83 % davon machten einen weitgehend gepflegten Eindruck, 14 % wirkten ungepflegt, 4 % waren auffällig vermüllt. Das Quartiersmanagement der Stadterneuerung spannt aktuell ein „Urbanes-Gärtner-Netzwerk“. In der kostenlosen Broschüre „Do it yourself Nordstadt“ werden hierzu zahlreiche Anregungen u. a. für vertikale Gärten, Dachbegrünungen oder die Herstellung von Pflanzkugeln gegeben.

Im Umfeld des Quartiers befinden sich neben dem Fredenbaum und dem Hoeschpark die Kleingartenanlagen "Am Burgholz", "Dortmund-Nord e. V.", "Hansa" und „Waldfried“.

Von den BewohnerInnen leben nur 41 % gerne im Quartier, ein im Vergleich zur Gesamtstadt (68 %) und zu anderen Quartieren in der Nordstadt (51 %) schlechter Wert. 64 % haben geäußert, es gebe Orte im Wohnviertel, die sie meiden (sogenannte Angsträume). Auch dieser Wert ist sowohl im Vergleich zur Gesamtstadt (35 %), als auch zu anderen Quartieren in der Nordstadt (55 %) deutlich schlechter (s. Kapitel 4.9). Die ExpertInnen können die Bewertungen nachvollziehen, gaben aber mehrheitlich an, selbst keine Angst im Quartier zu verspüren.

Durch die Analyse wurde auch deutlich, dass es neben dem Nordmarkt, dem Stollenpark und den kleineren Spielplätzen im Quartier, kaum öffentliche Plätze für Begegnungen gibt. Dieser Umstand wurde im Rahmen der BewohnerInnenbefragung zwar nicht thematisiert, die ExpertInnen halten aber eine zielgruppenspezifische Aufwertung für wichtig.



Kleingartenanlage „Waldfried“
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung



Stollenpark mit „Pilz“ und Jugendfreizeitstätte im Hintergrund
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Bei der Begehung mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dortmund wurden auch im Wohnumfeld einige Defizite ermittelt. So fehlen insbesondere Orientierungshilfen sowie optische und taktile Warnelemente. Für blinde oder sehbehinderte Menschen wäre zum Beispiel ein dreidimensionales Modell des Nordmarktes hilfreich.

4.9 Sicherheit

Wie zuvor in Kapitel 4.8 beschrieben, bewerten nur 14 % der BewohnerInnen das Wohnviertel als sicher. 64 % haben geäußert, es gebe Orte im Wohnviertel, die sie meiden (sogenannte Angsträume). Im Vergleich zu früheren Analysen in anderen Untersuchungsgebieten sind diese Ergebnisse sehr negativ und machen die vorhandene Unzufriedenheit deutlich sichtbar.

Mit 206 Nennungen, oft in Kombination mit der Mallinckrodtstraße, wird dabei der Nordmarkt an erster Stelle als Angstraum genannt. An zweiter Stelle folgt die Mallinckrodtstraße an sich mit 91 Nennungen. Weitere insgesamt 76 Nennungen verteilen sich auf verschiedene Straßenabschnitte und stehen oft im Zusammenhang mit Drogenhandel sowie illegaler Straßenprostitution.

Nach Einschätzung der Polizei wirkt sich die Reduzierung der Anzahl von Problemimmobilien auch auf die Infrastruktur für den Handel und Konsum illegaler Drogen aus. Verbunden mit ihrem verstärkten konsequenten Vorgehen wird eine Verbesserung der Situation angestrebt.

Die noch vorhandene illegale Straßenprostitution bekämpft das Ordnungsamt in Form der Überwachung und Ahndung des „Freiersuchverkehrs“.

Sehr positiv bewerten die ExpertInnen die Einrichtung des Nordmarktbüros des Ordnungsamtes. Es gab den Vorschlag, dort eine „2. City-Wache“ für Ordnungsamt und Polizei zu installieren. Insgesamt sind sie sich weitgehend einig, Polizei, Ordnungsamt und das Quartiersmanagement der Stadterneuerung gut zusammenarbeiten. Gerade auf dem Nordmarkt sind aktuell deutliche Verbesserungen wahrgenommen worden.

Nicht ungewöhnlich ist die Abhängigkeit des Sicherheitsempfindens von der Tageszeit, so geben 48 Befragte an, sich bei Dunkelheit im Quartier zu ängstigen. Eine gezielte Überprüfung und ggf. Verbesserung der Beleuchtungssituation könnte an bestimmten Stellen Abhilfe schaffen.

Nach Auskunft der Polizei waren entlang der Mallinckrodtstraße an unterschiedlichen Stellen in der Vergangenheit leider Unfälle mit Beteiligung von Kindern zu verzeichnen. Unter Berücksichtigung aller Umstände ergibt sich hier dennoch kein statistischer Unfallschwerpunkt. Die Polizeiarbeit ist entsprechend auf Schulwegsicherung, Verkehrsschulung, etc. ausgerichtet. Die meisten ExpertInnen schätzen die Situation als unbefriedigend ein. Sie erhoffen sich Verbesserungen durch weitere Untersuchungen durch die von der Stadt Dortmund geplante Kinderunfallkommission.

Auf die offene Frage nach Verbesserungswünschen, geben die BewohnerInnen an zweiter Stelle mehr Sicherheit /Polizeipräsenz/Kontrollen an. Konkrete Aussagen zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens, wie z. B. Beleuchtung, werden nur vereinzelt genannt.

4.10 Zivilgesellschaft und Nachbarschaft

Es gibt eine Vielzahl von Vereinen, Interessengruppen und vernetzten Akteuren, die sich bereits seit Jahren im und für das Quartier einsetzen. Hierzu zählen zum Beispiel AWO, Diakonie, Planerladen e. V., Initiative „Lebenswerte Nordstadt“, KulturMeileNordstadt, aber auch Schulen, Kitas und Kirchen.

VertreterInnen der Institutionen und viele weitere Aktive sind in der Regel in Gesprächskreisen und Runden Tischen miteinander und mit der Stadt Dortmund vernetzt. Diese Vernetzung beschränkt sich häufig nicht nur auf das Quartier, sondern erstreckt sich auch über dessen Grenzen hinaus in den gesamten Stadtbezirk. Ihr Engagement und ihre Aktivitäten sind in verschiedenen Kapiteln dieses Berichts bereits beispielhaft aufgeführt. Im Mittelpunkt der Bemühungen stehen regelmäßig die BewohnerInnen. Förderung der Integration, Konfliktmanagement, Aktivierung für Bildung und Kultur, Förderung des Ehrenamtes, Wohnumfeldverbesserungen und imageprägende Maßnahmen zählen u. a. zu den vielschichtigen Arbeitsfeldern.

Nach Einschätzung der ExpertInnen kommt darüber hinaus den Aktivitäten der Stadterneuerung besondere Bedeutung zu. So wurden z. B. das Quartiersmanagement sowie EigentümerInnen- und Nachbarschaftsforen auf den Weg gebracht. Sie fungieren seit langem erfolgreich als Kümmerer für BewohnerInnen und EigentümerInnen. Deren Finanzierung ist bis zum Jahr 2020 gesichert.

Es gibt zudem einige Sportvereine mit guten Angeboten. Sie profitieren vom großen Spektrum an Sportstätten, wie Hallenbad, Sportplätzen und -hallen, in der Nähe des Quartiers. ExpertInnen vertreten aber die Auffassung, dass Fußball hier einen besonderen Stellenwert genießt und nennen in diesem Zusammenhang den FC Merkur 07, den Sharri Fußballverein e. V. und BuntKicktGut (Interkulturelle Straßenfußballliga Dortmund). Eine Aufwertung des Bolzplatzes im Stollenpark wäre daher wünschenswert. Im nördlichen Teil des Quartiers und westlich der Burgholzstraße befinden sich einige Kleingartenvereine.

Mit Interesse haben die ExpertInnen die im Rahmen des Magistralen-Projekts erfolgte Gründung der IG Bornviertel wahrgenommen. Die Entwicklung sollte weiterhin durch „nordwärts“ unterstützt werden.

Auch wenn die allgemeine Beteiligung an der BewohnerInnenbefragung unterdurchschnittlich ausfiel, sind 46 % der Befragten bereit, sich im Quartier zu engagieren. Im Vergleich zu anderen Befragungen ist das wiederum ein Bestwert und bedeutet in absoluten Zahlen 216 engagierte Menschen.

Zum nachbarschaftlichen Zusammenleben geben unter der Möglichkeit von Mehrfachnennungen 62 % der BewohnerInnen an, sich zu grüßen. 40 % unterhalten sich miteinander, fast ein Drittel trifft und hilft sich gegenseitig. 14 % beklagen aber auch nachbarschaftliche Konflikte, vornehmlich wegen „Lärm“ und „Sauberkeit in Haus und Umfeld“. Im Vergleich zu bisherigen Befragungen in zwei anderen Nordstadtquartieren sind dies insgesamt durchschnittliche bis positive Werte. Zumindest wird die Aussage mehrerer ExpertInnen, dass man sich hier hilft, bestätigt.

Um den nachbarschaftlichen Austausch zu verstetigen und einer Anonymisierung entgegenzuwirken, organisiert das Quartiersmanagement in wechselnden Quartieren der Nordstadt und zu unterschiedlichen Themen gut besuchte Veranstaltungen unter dem Namen „Nachbarschaftlicher Austausch“. Zudem finden regelmäßige Foren für EigentümerInnen statt.

4.11 Image

Bei der Bewertung des Images eines Untersuchungsgebietes ist grundsätzlich zwischen dem „Innenimage“ (Wie beurteilen die BewohnerInnen ihr Quartier?) und dem „Außenimage“ (Wie wird das Image des Quartiers von Außenstehenden beurteilt?) zu unterscheiden. Das Innenimage kann durch die Wohnzufriedenheit (in der eigenen Wohnung und im Quartier) abgebildet werden. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln 4.4 und 4.8 beschrieben, sodass sich die weiteren Ausführungen auf das Außenimage beziehen.

Das Außenimage wurde von den ExpertInnen zunächst aus Sicht der Gesamtstadt beurteilt. Hier schneidet die Nordstadt im Allgemeinen schlecht ab. Im Vergleich mit anderen Nordstadtquartieren wird das Untersuchungsgebiet nochmals schlechter bewertet. Gleichwohl ist das sehr zentral gelegene und abseits der zwei Hauptstraßen ruhige Untersuchungsgebiet durchaus attraktiv. Die ExpertInnen halten auch einen Zuzug von Studierenden und besser situierten Menschen grundsätzlich für möglich und nehmen positive Entwicklungen wahr. Wie am Beispiel des Schüchtermanncarrees und anderer sehenswerter Objekte im Quartier deutlich wird, tragen umfassende Modernisierungen auch erheblich zur Imageverbesserung bei. In jedem Fall sind weitere Maßnahmen auch eine Voraussetzung, um Wohnkarrieren im Quartier zu ermöglichen.

Über die Aktivitäten der Stadterneuerung mit seinem Quartiersmanagement und dem Stadtbezirksmarketing und vieler anderer, wurde in den letzten Jahrzehnten sehr viel am Außenimage der Nordstadt gearbeitet. Positive Impulse gibt hier u. a. die bereits seit 2014 etablierte Dachmarke „ECHT NORDSTADT“. Die ebenfalls unter diesem Namen geführte Homepage entwickelt sich zur Basisplattform für die Nordstadt. Die durch die „KulturMeileNordstadt“ initiierte und zunächst mit Städtebaufördermitteln finanzierte Internetseite bietet Akteuren der Nordstadt und damit auch denen im Untersuchungsgebiet die Möglichkeit auf ihre Aktivitäten und Angebote hinzuweisen. Hier gibt es auch einen Veranstaltungskalender für die Nordstadt.



Die regelmäßige Berichterstattung der Nordstadtblogger, Internetauftritte und das Magazin „NORD.MAG“ bzw. „nordmund“ tragen zur positiven Imagearbeit bei. Auch in der lokalen Tagespresse sind die Nordstadt und der Bereich Nordmarkt mit aktuellen Themen sowie Hinweisen und Berichten zu Veranstaltungen präsent. Die gute Arbeit wird jedoch immer wieder durch reißerische, einseitige und wenig objektive Artikel bzw. Fernsehreportagen überörtlicher Medien getrübt.

In der EigentümerInnenbefragung sind 55 % der Befragten der Meinung, dass sich sanierte Wohnungen mit guter Ausstattung auch hier immer gut vermieten lassen. Positive Faktoren, bezogen auf das Untersuchungsgebiet, sind vor allem die „zentrale Lage/kurze Wege“ (70 %) und das „umfassende Nahversorgungsangebot“ (67 %), so die EigentümerInnen. Dass sich das Umfeld positiv entwickelt, sehen nur 16 % der Befragten ohne Einschränkungen. 43 % sind unentschlossen, 41 % verneinten diese Aussage.

Laut ExpertInnen fühlen sich die BewohnerInnen je nach Alter und Lebenssituation wohl bzw. weniger wohl. Während sie das Quartier und den Wohnungsbestand für ältere oder mobilitätseingeschränkte Personen eher nachteilig einschätzen, sehen sie den untersuchten Bereich vor allem für Studierende und junge Leute als hervorragend geeignet. Entscheidend sind hier vor allem die Standortfaktoren Kultur, Freizeit und Nähe zur City. Für Familien ist der Untersuchungsbereich hinsichtlich der gesamten Infrastruktur grundsätzlich ideal, allerdings sind auch hier erhebliche Einschränkungen im Wohnraum und im Umfeld gegeben.

Auf die offene Frage „Was gefällt gut?“ antworten 18 % der BewohnerInnen mit „Gutes nachbarschaftliches Quartiersleben – Multikulti, buntes Leben, lebendiges Viertel und die Vielfalt der Menschen“.

4.12 Strategische Stadtentwicklung

Fördermöglichkeiten der NRW.BANK

Im Quartier selbst stehen kaum Freiflächen zur Wohnbebauung zur Verfügung. Mit Blick auf den demografischen Wandel und die steigenden Energiekosten, ist der Fokus somit auf die Entwicklung der Bestandsimmobilien zu richten. Bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren oder zur Verbesserung der Energieeffizienz werden vom Land Nordrhein-Westfalen gefördert. Bei Erfüllung der Voraussetzungen werden zinsgünstige Darlehen und Tilgungsnachlässe gewährt. Beratung und Antragsbearbeitung erfolgen durch das Amt für Wohnen und Stadterneuerung.

Stadterneuerungsprogramm

Das Stadterneuerungsprogramm „Soziale Stadt NRW – Dortmund Nordstadt“ beinhaltet 14 städtebaulich wirksame Maßnahmen, die im Zeitraum von 2015 bis 2022 umgesetzt werden. Für diese Maßnahmen wird ein Finanzvolumen von bis zu 24 Mio. € teilweise durch die EU oder den Bund, das Land Nordrhein-Westfalen sowie die Stadt Dortmund für die Nordstadt bereitgestellt.

Folgende Maßnahmen werden im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms für die gesamte Nordstadt durchgeführt:

- Quartiersmanagement Nordstadt
- Aktive Mitwirkung der Beteiligten (Quartiersfonds)
- Hof-, Fassaden-, Lichtprogramm
- In-Wertsetzung von Immobilien
- Abriss der Kielstraße 26
- Problemimmobilien im Kontext der Zuwanderung aus Süd-Ost-Europa
- Herrichtung des Sozialkaufhauses am Bernhard-März-Haus
- Eingänge in die Nordstadt – Kreative Brücken
- Zielgruppenspezifische Aufwertung von Aufenthaltsbereichen
- Entwicklung des Hoeschparks und Freibad Stockheide zu einem Integrations-, Gesundheits-, Sport- und Freizeitpark
- Entwicklung des öffentlichen Raumes an der Speicherstraße (Süd) im Hafen
- Heimathafen Nordstadt - Entwicklung eines Integrativen Beratungs- und Bildungshauses

Das Quartier Nordmarkt Ost partizipiert direkt von folgenden Projekten:

Quartiersmanagement Nordstadt

Als Anlaufstelle für BewohnerInnen, Akteure und Politik im Stadtteil und Bindeglied zur Stadtverwaltung Dortmund initiiert es „Nachbarschaftliche Austausch“ und „Eigentümergeforen“ und ist Motor für die verschiedensten Aktivitäten im Stadtteil, wie z. B. Musik.Kultur.Picknick, Hofflohmärkte, Lebenswerte Nordstadt, Kinder- und Familienfeste, aber auch den Hafenspaziergang, StillLeben außerhalb des Quartiers.

Quartiersfonds

Das Quartiersmanagement Nordstadt begleitet auch den Quartiersfonds, der BewohnerInnen sowie den Akteuren des Stadtteils ermöglicht, kleinere stadtteilverbessernde Projekte finanziell zu unterstützen. Insgesamt zwei Projekte wurden bisher im Quartier durchgeführt bzw. sind beantragt. Ein Projekt bezog sich auf die Stärkung der nachbarschaftlichen Beziehungen auf künstlerische Art sowie eine Veranstaltungs-App. Ein Großspielschach auf dem Nordmarkt ist in Planung. Es sind jedoch auch viele weitere Ideen denkbar, wie z. B. die Gestaltung von Stromverteilerkästen oder andere Aufwertungen im Quartier.

Hof-, Fassaden-, Lichtgestaltung

Eine verantwortungsvolle Bewirtschaftung von Wohnungsbeständen beinhaltet immer auch eine kontinuierliche Instandhaltung der Gebäude. Seit November 2015 bietet, als Teil des Stadterneuerungsprogramms, das „Team Immobilien“ des Quartiersmanagements Nordstadt Beratungs- und Förderangebote für „Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungen“ für EigentümerInnen an. Die EigentümerInnen erhalten bei positivem Bescheid Zuschüsse zu ihren Gestaltungen.

In-Wert-Setzung von Immobilien

Derzeit erarbeitet die Stadt Dortmund ein Programm für Zuschüsse zu energetischer Modernisierung, Barrierefreiheit und Umwandlung von Gewerbebeleerstand in Wohnen, welches voraussichtlich ab Sommer 2018 in Anspruch genommen werden kann.

Steuerliche Erleichterungen für EigentümerInnen

Ergänzend gibt es die Möglichkeit, steuerliche Sonderabschreibungen nach § 7h Einkommensteuergesetz geltend zu machen. Dafür schließen EigentümerInnen eine sog. Modernisierungsvereinbarung mit der Stadt Dortmund. Ansprechpartner ist auch hier das im Auftrag der Stadterneuerung fungierende Quartiersmanagement Nordstadt. Gute Beispiele sind das Schüchtermanncarree sowie zwei Immobilien am Nordmarkt.

Städtebauliche Gebote bei Problemimmobilien

Problemimmobilien sind ein wesentlicher Faktor hinsichtlich negativer Wirkungen in diesem Quartier. Sofern die Beratungs- und Förderinstrumente des Bereiches Stadterneuerung, Wohnen oder des Umweltamtes nicht greifen, werden zukünftig auch Forderungen an die EigentümerInnen gestellt. Bei fehlender Einsicht beabsichtigt die Stadt Dortmund städtebauliche Gebote auszusprechen, mit dem Ziel, die Instandsetzung bzw. Modernisierung des entsprechenden Objekts zu erreichen.

Innovation durch EinzeleigentümerInnen in der Nordstadt (IdEE - Nordstadt)

Seit Ende 2012 ist das Netzwerk IdEE-Nordstadt aktiv. Erster Ansprechpartner ist der „Haus & Grund Dortmund e. V.“. Im Rahmen dieses Projekts werden u. a. fachlich moderierte Quartiersspaziergänge angeboten. Das Netzwerk hat sich mit vielen verschiedenen Partnern zusammengeschlossen um positiv auf die EigentümerInnen zu wirken und das Stadterneuerungsprojekt „Heimathafen - Nordstadt“ angestoßen.

Mit großem Engagement des „Bund Deutscher Architekten Dortmund-Hamm-Unna“ soll die seit langem leer stehende Immobilie Speicherstraße 15, gemeinsam mit der Stiftung Soziale Stadt, saniert und als Leuchtturmprojekt zu einem Beratungs- und Bildungshaus umgebaut werden.

Eingänge in die Nordstadt – Kreative Brücken

Die am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes liegenden Brücken Burgholzstraße und Bornstraße sind die Eingänge, die einen ersten Eindruck in das Quartier vermitteln und teilweise auch als Angstraum wahrgenommen werden. Auch das Innen- und Außenimage wird durch einen solchen Eingang geprägt. Aus diesem Grund werden die Eingänge künstlerisch, z. B. Licht und Fassade, neu gestaltet.

Zielgruppenspezifische Aufwertung von Aufenthaltsbereichen

Viele Aufenthaltsbereiche in der Nordstadt haben Potenziale weiterentwickelt zu werden. Eine zielgruppenspezifische Erweiterung von Aufenthaltsbereichen auf Grünflächen, Freiflächen und Spielplätzen in der Nordstadt wird immer wichtiger bei den stark ansteigenden Bewohnerzahlen, insbesondere bei den Kindern und Jugendlichen. In diesem Quartier soll beispielsweise der Bolzplatz am Stollenpark aufgewertet werden.

Ziel aller Maßnahmen ist es, Impulse zu setzen, baulich aufzuwerten und Investitionshemmnisse in der Nordstadt abzubauen. Dies alles wird begleitet durch partizipative Maßnahmen und bewohnerInnengetragene Projekte zur Stabilisierung der Nachbarschaft.

Wirtschaftsflächen- und Einzelhandelsentwicklungen „Sondergebietsstandort Bornstraße“

Der Sondergebietsstandort erstreckt sich beidseitig der Bornstraße. Er verfügt über umfassende Einzelhandelsangebote. Ein Schwerpunkt liegt im Bereich der Baumarkt- und Gartenmarktsortimente sowie Möbel. Der Sondergebietsstandort Bornstraße mit dem WEZ und dem dort angesiedelten SB-Warenhaus, dem Lebensmitteldiscounter und dem Drogeriemarkt leistet aber auch einen wesentlichen Beitrag zur Grundversorgung in der Innenstadt-Nord.

Eine Ausdehnung der Verkaufsflächen von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten in diesem Sondergebietsstandort soll jedoch verhindert werden, um die umliegenden zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur zu schützen. So wird aktuell der Bebauungsplan InN 240 – Ostseite Bornstraße – aufgestellt, um die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans ist zudem der Ausschluss von Vergnügungstätten vorgesehen.

In erster Linie dient der Sondergebietsstandort Bornstraße der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten. Aktuell bestehen Planungen zur Ansiedlung eines Möbelhauses, unmittelbar angrenzend zum Sondergebietsstandort an der Hildastraße.

Neben der Einzelhandelsnutzung wird der Bereich durch gewerblich-industrielle Nutzungen geprägt.

Masterplan Mobilität 2030

Für den Masterplan Mobilität 2030 wurden in einer ersten Stufe Leitlinien und Ziele für die zukünftige Mobilität und Verkehrsentwicklung in Dortmund bis zum Jahr 2030 entwickelt. Darauf aufbauend folgt in einer zweiten Stufe ab Anfang 2018 die Erstellung von Teilkonzepten, wie Luftreinhaltung, E-Mobilität oder Radverkehr. Innerhalb dieser Teilkonzepte werden anhand der in Anknüpfung an das Leitbild definierten Ziele und Strategien konkrete Maßnahmen weiterentwickelt und anschließend umgesetzt.

Masterplan kommunale Sicherheit

Im Dezember 2015 hat der Rat der Stadt Dortmund beschlossen, die Verwaltung zu beauftragen, einen "Masterplan kommunale Sicherheit" zu erarbeiten. Dieser Masterplan soll unter Zugrundelegung eines erweiterten Sicherheitsbegriffs neben den ordnungsrechtlichen und technischen Aspekten der Sicherheit z. B. auch Fragen des sozialen Zusammenhalts thematisieren. In einem integrierten, quartiersbezogenen Ansatz wurden sowohl die Aufgaben der Sicherheitsbehörden, der Stadtverwaltung und weiterer Akteure als auch die Rolle der BewohnerInnen untersucht. Es wurden Maßnahmen für eine sicherere Stadtgesellschaft entwickelt, um das subjektive Sicherheitsgefühl der Menschen, aber auch die objektive Sicherheitslage zu verbessern. Dazu wurde das Thema in den Dimensionen „Sichere Nachbarschaft“, „Sichere öffentliche Räume“ und „Sichere Infrastruktur“ betrachtet. Der Masterplan kommunale Sicherheit soll den politischen Gremien im Laufe des Jahres 2018 vorgestellt werden.

Das Thema "Sauberkeit und Ordnung" hat, als Unterthema des Handlungsfelds "Sichere öffentliche Räume", entscheidende Auswirkungen auf das subjektive Sicherheitsempfinden der Bewohnerschaft. Daher wurde im Rahmen des Masterplans empfohlen, unter Federführung der EDG einen eigenen Aktionsplan „Saubere Stadt – Stadtbildpflege“ zu entwickeln. Darin sollen konkrete Vorschläge aufgeführt werden, wie das Erscheinungsbild der Stadt und damit auch das subjektive Sicherheitsgefühl der BürgerInnen erhöht werden kann.

Projekt „nordwärts“

Im Rahmen des Projekts „nordwärts“ werden u. a. die für die Nordstadt entwickelten Maßnahmen und Ideen in den Fokus der Öffentlichkeit gerückt. Es geht hier vornehmlich um die Erweiterung der sozialen Infrastruktur, die Aufwertung des Wohnumfeldes sowie Bildung und Kultur.

Einen direkten Bezug zum Quartier hat das „nordwärts“-Projekt „Magistralen – Aufwertung von Stadt(bezirks)eingängen“. Dessen Bedeutung kristallisierte sich durch vermehrte Anmerkungen und Wünsche zum Gestaltungsbedarf von Einfallstraße sowie Eingangssituationen von Stadtteilen im Rahmen von Beteiligungsverfahren heraus. Da sich die Äußerungen u. a. stark auf die Bornstraße konzentrierten, beginnt die Aufwertung der Magistralen mit dem Piloten „Bornstraße/Derner Straße“. Die Steigerung der Standortattraktivität insgesamt sowie die Verbindung geregelter Verkehrsflüsse mit attraktiver optischer Gestaltung sind Ziele des Vorhabens.

Das integrierte Stadterneuerungskonzept „Soziale Stadt NRW – Dortmund Nordstadt“ unterstützt die Ziele des „nordwärts“-Projektes und trägt zur Verbesserung der Lebensbedingungen bei.

5. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- Viele Denkmale bzw. Schmuckfassaden
- Schüchtermanncarree
- Günstiges Mietniveau
- Geringer struktureller Leerstand
- Investitionsbereite ImmobilieneigentümerInnen
- Guter Wohnungsmix
- Grüne Innenhöfe, Mietergärten
- Vielfältige soziale Infrastruktur für alle Bevölkerungsgruppen
- Integrationserfahrene Schulen, alle Schulformen fußläufig erreichbar
- Sehr gute Nahversorgung, einschließlich Wochenmarkt
- Kultur- und Freizeitangebote
- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Nähe zur Dortmunder City
- Hohes Engagement von BewohnerInnen
- Viele starke Schlüsselakteure
- Quartiersmanagement der Stadterneuerung in der Nordstadt
- Nordmarktbüro des Ordnungsamtes im Quartier
- Breit aufgestellte Vereinslandschaft (Sport/Soziales/Kultur, ...)
- Branding „Echt Nordstadt“

Schwächen

- Geringe Wohnzufriedenheit
- Kaum Barrierefreiheit im Wohnungsbestand
- Geringe Wohndauer
- Hohe Wegzugsabsicht (von Familien)
- Hohe Arbeitslosigkeit/Armut
- Versorgungsquote Kitas und Grundschulen
- Defizite bei der Sauberkeit im Quartier, z. B. Vermüllung, Graffiti-Schmierereien
- Belästigungen durch den Aufenthalt von größeren Menschengruppen im öffentlichen Raum
- Angsträume
- Weiterhin sichtbare Straßenprostitution, Drogenhandel und Drogenkonsum
- Verkehrssituation Mallinckrodtstraße
- Entwicklungsbedarf in Teilbereichen des Gewerbegebiets Bornstraße

Chancen

- Integriertes Stadterneuerungskonzept
- Sanierung von Problemimmobilien
- Förderprogramme (Immobilien)
- Kooperationen der ImmobilieneigentümerInnen
- Investitionspotenzial durch VIVAWEST
- Beratung privater ImmobilieneigentümerInnen
- Aus- und Neubau von Kitas
- Ausbau der Nordmarkt-Grundschule
- Magistrale Bornstraße („nordwärts“)
- Zielgruppenspezifische Erweiterung von Aufenthaltsbereichen
- Aufwertungstendenzen der lokalen Gastronomie
- Stärkung der Bewohnerstruktur durch Zuzug von Studierenden, etc.

Risiken

- Teilweise schlechter Zustand von Immobilien
- Nichteinhalten der Schulpflicht
- Deutlich erhöhter Förderbedarf zur Integration zugezogener Familien aus Südosteuropa
- Überforderung des Quartiers durch konzentrierte Armutszuwanderung
- Außenimage
- Medienberichterstattung

6. Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden auf Grundlage der „Stärken/Schwächen – Chancen/Risiken-Matrix“ entwickelt. Zahlreiche beziehen sich auf die gesamte Nordstadt und kommen auch dem Quartier „Nordmarkt-Ost“ zu Gute. 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

- Informationsveranstaltungen zum Thema Modernisierung von Bestandsimmobilien für private EigentümerInnen über das Eigentümerforum fortführen
- Informationsveranstaltungen zum Thema Modernisierung von Bestandsimmobilien für private EigentümerInnen über das Quartiersmanagement der Stadterneuerung und das Netzwerk IdEE-Nordstadt fortführen
- Strategische Vorgehensweise im Umgang mit Problemimmobilien fortführen
 - Stufe 1: Problemimmobilien erkennen und erfassen
 - Stufe 2: EigentümerInnensituation und Intervention klären
 - Stufe 3: EigentümerInnen fördern und/oder fordern
 - Stufe 4: EigentümerInnenwechsel forcieren
- Konsequente und zeitnahe Beseitigung von Graffiti-Schmierereien (ggf. Förderung über das Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm)

6.2 Wohnumfeld

- Weiterführen der konsequenten Maßnahmen von Polizei und Ordnungsamt gegen Ordnungswidrigkeiten Drogenhandel und Straßenprostitution
- Einführung einer „Müllpolizei“¹⁴ prüfen
- Sauberkeit im Quartier
 - Verstärkten Reinigungsservice beibehalten
 - Einbindung der BewohnerInnen in Sauberkeitsmaßnahmen
 - Muttersprachliche MitarbeiterInnen der EDG einbeziehen
 - Standort Service Plus zur Vermeidung von Vermüllung auf Privatgelände
- Sanierung der öffentlichen Toiletten auf dem Nordmarkt, Ausweitung der Nutzungszeiten
- Aufwertung von Aufenthaltsbereichen
 - Innenhöfe attraktiver gestalten
 - Groß-Schach-Anlage auf dem Nordmarkt installieren
 - Bolzplatz im Stollenpark aufwerten, ggf. betreute Angebote testen

¹⁴ Mit entsprechenden Befugnissen ausgestattete städtische MitarbeiterInnen, die ausschließlich abfallrechtliche Ermittlungen durchführen.

- Barrierefreiheit im öffentlichen Raum ausbauen, Orientierungsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen verbessern, z. B. dreidimensionales Modell des Nordmarktes installieren (Quartiersfonds)

6.3 Verkehr

- Verkehrssituation entlang der Mallinckrodtstraße verbessern
 - Für FußgängerInnen und RadfahrerInnen – insbesondere für Kinder
 - Kinderunfallkommission installieren (Stadt Dortmund, Tiefbauamt)
 - Besondere Präventionsmaßnahmen für Kinder prüfen
- Optimierung des Radwegenetzes/der Radwegesicherheit entlang der Bornstraße
- „Nordspange“ mittel- bis langfristig realisieren

6.4 Zivilgesellschaft

- Quartiersfonds intensiver nutzen
- Mehr Öffentlichkeitsarbeit der lokalen Sportvereine, z. B. auf der Internetseite „echt-nordstadt.de“
- Aktivierung weiterer MigrantInnen für soziales Engagement unter Einbindung von Migrantenselbstorganisationen
- Engagement der IG Bornviertel ausbauen

6.5 Soziale Infrastruktur

- Positive Aktivitäten im öffentlichen Raum ausbauen, z. B. betreute Spielangebote auf dem Nordmarkt fortsetzen
- Romano Than e. V. als Paten für den Spielplatz Düppelstraße (nicht im, aber mit erheblicher Relevanz für das Quartier) gewinnen und unterstützen
- Neubau, Anbau, Umbau von Kitas (einschließlich Familienzentrum)
- Nordmarkt-Grundschule
 - Um- und Ausbau des Schulgebäudes
 - Maßnahmen gegen Schulabsentismus (Ergebnisse DLZB-Arbeitsgruppe zur Entwicklung eines Modells zur Vermeidung von Schulabstinenz prüfen, ggf. umsetzen)
 - Vorhandene soziale Angebote (Mittagessen, Schulsozialarbeit, Elterncafé, etc.) erhalten, ggf. ausbauen
 - Arztsprechstunde in Grundschule ermöglichen (kostenfrei)
 - MuttersprachlerInnen als KulturmittlerInnen einsetzen

- Konzept zur Folgenutzung der ehemaligen Flüchtlingsunterkunft entwickeln



Ehemalige Flüchtlingsunterkunft, Braunschweiger Straße
Foto: Stadt Dortmund, Amt für Wohnen und Stadterneuerung

- Erfolgreiche innovative Projekte fortführen, ggf. ausweiten („Raum vor Ort“, Casa Copiilor, etc.)

6.6 Einzelhandel/Gewerbe/Gastronomie

- Leer stehende Gewerbeeinheiten im Wohngebiet umnutzen oder entwickeln, z. B. Umbau zu Wohnraum
- Flächen- und Gewerbeimmobilienentwicklung – Gewerbegebiet „Bornstraße und Umgebung“
- Einführung eines dritten Markttages auf dem Nordmarkt prüfen/testen

6.7 Sicherheit

- Masterplan Sicherheit
 - Angsträume beseitigen
 - Beleuchtungssituation analysieren und verbessern
- Weiterer Ausbau der Fußstreifenpräsenz von Polizei und Ordnungsamt im Quartier
- Ausbau des Nordmarktbüros als „2. City-Wache“ für Ordnungsamt und Polizei

6.8 Image

- Themenspezifische kleinräumige Quartiersrundgänge, z. B. organisiert vom IdEE-Netzwerk
- Internetseite „echt-nordstadt.de“ aktuell halten und Entwicklung einer Veranstaltungs-App
- Imageprägende Veranstaltungen, wie beispielsweise Kinder- und Familienfest Hofmärkte, Musik.Kultur.Picknick fortführen
- Intensive Nutzung der Dachmarke „Echt Nordstadt“
- Öffentlichkeitsarbeit zu erfolgreichen Maßnahmen, Projekten und Entwicklungen fortsetzen

6.9 Strategische Stadtentwicklung

- Umsetzung der Maßnahmen des Integrierten Stadterneuerungskonzepts „Soziale Stadt NRW – Dortmund Nordstadt“
- Fördermöglichkeiten der NRW.Bank nutzen
- Umsetzung der Ideen bzw. Handlungsoptionen aus
 - Masterplan Sicherheit
 - Aktionsplan „Saubere Stadt – Stadtbildpflege“
 - Aktualisierung Masterplan Mobilität
 - Projekt „nordwärts“

7. Ausblick

Nach der Gremienbefassung werden die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes den beteiligten Akteuren vorgestellt. Zudem befassen sich involvierte Fachbereiche der Stadt Dortmund in einem Arbeitskreis mit relevanten Handlungsoptionen, um Umsetzungsmöglichkeiten abzustimmen.

8. Anlagen

BewohnerInnenfragebogen
EigentümerInnenfragebogen

Dortmunder Umfragen

BewohnerInnen-Befragung: "Nordmarkt-Ost"

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)
- | | | |
|---|--|---|
| <input type="radio"/> Familiäre Gründe | <input type="radio"/> Nähe zu Freunden und Bekannten | <input type="radio"/> Preisgünstige Wohnung |
| <input type="radio"/> Nähe zum Arbeitsplatz | <input type="radio"/> ÖPNV-/Verkehrsanbindung | <input type="radio"/> Wohnviertel an sich gefällt mir |
| <input type="radio"/> Auf Empfehlung | <input type="radio"/> Nähe zur Innenstadt | <input type="radio"/> 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?**
- | | |
|--|--|
| <u>Wohnfläche:</u> | <u>Raumanzahl:</u> |
| <input type="radio"/> Zu groß <input type="radio"/> Genau richtig <input type="radio"/> Zu klein | <input type="radio"/> Zu viele <input type="radio"/> Genau richtig <input type="radio"/> 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)
- | | | |
|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <input type="radio"/> Erholung | <input type="radio"/> Wäsche trocknen | <input type="radio"/> (Mieter-)garten |
| <input type="radio"/> Parkplatz/Garage | <input type="radio"/> Spielen | <input type="radio"/> 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 familiengeeignet.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Wohnviertel ist seniorengeeignet.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

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

- Ja Nein

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

- Ja Nein

Wenn ja, welche Orte meiden Sie? _____

21. 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!

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

- 16 - 30 J. 31 - 45 J. 46 - 64 J. 65 J. und älter
 Weiblich Männlich

23. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt? Personen davon unter 16 Jahre:

24. In welcher beruflichen Situation befinden Sie sich?

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

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

- VIVAWEST Julius Ewald Schmitt DOGEW021
 Private EigentümerInnen Sonstige

Dortmunder Umfragen

EigentümerInnen-Befragung im Quartier "Nordmarkt-Ost"

Das Amt für Wohnen und Stadterneuerung führt derzeit eine Quartiersanalyse im Bereich Nordmarkt-Ost 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 Nordmarkt-Ost.

1. Angaben zum Objekt

Objekttyp: Ein-/Zweifamilienhaus 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. In welche der nachfolgend genannten Gebäudeteile wurde aktuell geprüfte und zertifizierte Sicherheitstechnik eingebaut? (Mehrfachnennung möglich)

- Haustür Wohnungstür(en) Fenster Balkontür(en)
- Es wurden aktuell keine Einbauten vorgenommen.

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

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

7. Ich verwalte meine Immobilie selbst:

- Ja Nein

8. Ich kann meine Immobilie gut vermieten:

- Ja Nein

Dazu nutze ich: (Mehrfachnennung möglich)

- Anzeigen im Internet Anzeigen in Zeitungen
 Auf Empfehlung Sonstiges

9. Wie zufrieden sind Sie mit Ihren MieterInnen?

- Sehr zufrieden Eher zufrieden Eher unzufrieden Überhaupt nicht zufrieden

10. Meine Immobilie ist in einem guten Zustand:

- Ja Nein

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

- Ja Nein

↳ Wenn ja, wie viele: Wohnungen

Wie ist die Dauer des längsten Leerstandes? Monate / Jahre

Falls eine Wohnung länger als 6 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 leer steht: Was sind nach Ihrer Meinung die Gründe?

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

(Falls Sie EigentümerIn einer bzw. mehrerer Eigentumswohnung(en) sind, machen Sie bitte die Angaben zu allen in Ihrem Eigentum befindlichen Wohnungen in diesem Gebäude.)

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 :	<input type="text"/> <input type="text"/>	2 Zimmer:	<input type="text"/> <input type="text"/>
	(Anzahl der Wohnungen)		(Anzahl der Wohnungen)
3 Zimmer:	<input type="text"/> <input type="text"/>	4 und mehr Zimmer:	<input type="text"/> <input type="text"/>
	(Anzahl der Wohnungen)		(Anzahl der Wohnungen)

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

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

14. 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"/>	

15. Inwieweit treffen die folgenden Aussagen nach Ihrer persönlichen Wahrnehmung und Einschätzung auf das Quartier Nordmarkt-Ost 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"/>
Das Wohnumfeld meiner Immobilie entwickelt sich positiv.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

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

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

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

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

18. 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 Bals	Tel. (0231) 50-24756
Frau Sieckmann-Ostheller	Tel. (0231) 50-23929
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!