

Protokoll Eigentümerforum Dortmund Nordstadt

02.09.2019, 19:00 bis 21:00 Uhr

Wichern Kultur- und Tagungszentrum, Stollenstraße 36

Top 1: Neuigkeiten aus dem Quartiersmanagement

**StillLeben Borsigplatz am Sonntag, den 8. September 2019 von
13:00 bis 18:00 Uhr: Anne Behlau**

Es sind noch Plätze frei. Wer möchte, kann sich noch beim Quartiersmanagement einen Platz an einer Tafel für eine Aktion reservieren. Das StillLeben selbst findet von 13:00 bis 18:00 Uhr statt. Der Borsigplatz wird dafür bereits um 8:00 Uhr morgens für den Verkehr gesperrt.

Top 2: Öffentlichkeitswirksame Investitionen in den Wohnungsbestand in der Nordstadt. Ergebnisse der Bestandsaufnahme 2019: Alexander Sbosny

Alexander Sbosny vom Immobilienteam des Quartiersmanagements Nordstadt stellt die Ergebnisse der diesjährigen Bestandserhebung vor. Erfasst wurden alle deutlich sichtbaren Investitionen in den Wohnungsbeständen im Stadterneuerungsgebiet Nordstadt (rund 3.600 Wohngebäude) zwischen dem 01.01.2016 und dem 30.06.2019.

Seit dem 01.01.2016 wurde etwa jedes 11. Wohnhaus in der Nordstadt deutlich sichtbar aufgewertet. An jeder 2. bis 3. Aufwertung waren das Amt für Stadterneuerung und das Quartiersmanagement Nordstadt durch Beratung und/oder Förderung beteiligt.

Die wichtigsten Erkenntnisse:

- Die großen Wohnungsunternehmen spielen eine tragende Rolle für die positive Entwicklung.
- Der Borsigplatz hat sich anteilig am stärksten entwickelt.
- Städtebauliche Problemimmobilien wurden und werden saniert, mal in Gänze, mal schrittweise.
- An mehreren Stellen sind eindeutige Nachahmer-Effekte durch das Hof- und Fassadenprogramm erkennbar.
- Einige Mehrfacheigentümer verfolgen klare Gestaltungs- und Sanierungskonzepte, teilweise mit kreativen Lösungen.
- Umfassende energetische Sanierungen nehmen zu. Mitunter haben diese zu einer baulichen Überformung des Bestands geführt

Tabelle 1: Öffentlichkeitswirksame Investitionen in den Wohnungsbestand in der Nordstadt im zeit raum 01.01.2016 bis 30.06.2019

		Borsigplatz	Nordmarkt	Hafen
Erfasste in Wert gesetzte Immobilien insgesamt	304	93	93	118
davon...				
mit Förderung durch HuF und MoB	11	2	9	0
mit Förderung nur durch HuF	45	11	17	17
mit Förderung nur durch MoB	12	5	4	3
ohne Förderung, mit Beratung durch QM	50	29	12	9
ohne Förderung, ohne Beratung durch QM	186	46	51	89

Abkürzungen

HuF = Hof- und Fassadenprogramm

MoB = Modernisierungsbescheinigung nach § 7h Einkommenssteuergesetz

QM = Quartiersmanagement

Die Ergebnisse zeigen deutlich, dass die eingesetzten Instrumente (Modernisierungsbescheinigung Hof- und Fassadenprogramm sowie Beratungsangebote) der Stadt Dortmund erfolgreich sind. So gibt die Erhebung ein deutliches Signal an die Fördermittelgeber Land und Bund

auch in den nächsten Jahren Mitteln für die Dortmunder Nordstadt zur Verfügung zu stellen.

Top 3: Aufwertung von Außenanlagen als Maßnahme zur Mieterbindung und Wertsteigerung der Immobilie: Ina Bimberg

Ina Bimberg, Landschaftsarchitektin aus Iserlohn ist seit 1986 Inhaberin des Büros „Bimberg Landschaftsarchitekten“ und ist seit 2014 Mitglied im Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund. In ihrem Vortrag befasst sie sich mit der Frage wie man Wohneigentum durch Grün aufwerten kann. Grün ist nicht nur eine Frage des Geschmacks, sondern wichtig für den Lebenswert und die Gesundheit in der Stadt.

Außenanlagen - Stichwort Flächenknappheit

Wohnraum ist in den Innenstädten knapp und teuer. Alle Flächen sind wertvoller Raum und müssen deshalb optimal und multifunktional genutzt werden.

Außenanlagen - Stichwort Lebensraum und Wohnumwelt

Grünflächen sind rar in dicht bebauten Stadtgebieten. Die Wohnungen haben meist keine Gärten, selten Balkone oder Terrassen. Höfe, Durchgänge und „Restflächen“ sollten aufgewertet und teils als Raum für den Aufenthalt im Freien entwickelt werden.

Außenanlagen - Stichwort Sozialstruktur

Mit einem zunehmenden Anteil älterer Menschen (von denen viele alleine leben, deren Mobilität eingeschränkt ist und deren Sicherheitsbedürfnis sehr hoch ist) sowie mit einem höheren Anteil an Zuwanderern aus anderen Kulturen, werden Freiräume im Wohnumfeld immer wichtiger als:

- Orte der Begegnung und der sozialen Kontakte

- Räume für einen unkomplizierten Austausch
- Spielräume
- Teil des Heimatgefühls

Außenanlagen - Stichwort Stadtklima

Besonders Städte zeigen die Folgen des Klimawandels. Künftig wird es immer mehr „tropische“ Sommertage- und Nächte, mehr heiße, trockene Sommer geben. Lebenswichtig sind eine qualitätsvolle, flächige Durchgrünung der Stadt und eine wirksame Beschattung zur Kompensation negativer Klimafolgen.

Innenhöfe Beispiele

Frau Bimberg zeigt unterschiedliche Beispiele, wie Innenhöfe begrünt und genutzt werden können und dadurch „Wohnräume“ statt Abstellflächen entstehen. Begrünung braucht nicht viele spektakuläre Dinge. Durch einen Baum und teilweise offene Flächen kann bereits ein Wohnhof entstehen. Auch durch kleine Maßnahmen, z. B. die Bepflanzung von Kübeln, Balkonkästen und die Begrünung von Fassade oder Mauern können kleine Flächen begrünt werden. So kann bereits ein Refugium für die Bewohner/innen, ein Begegnungsort, Spielort, Heimat entstehen. Das Wohnumfeld wird somit ein Ort für Nachbarschaftstreffen, Trödelmärkte und Treffen in den grünen Höfen; ggf. auch Ort für gemeinsames Gärtnern oder Kinderfeste.

Innenhöfe Entsiegelung

Bereits durch die Entsiegelung von Teilflächen kann Grün geschaffen werden. Auch Parkplätze mit Schottersteinen lassen Wasser versiegeln und sorgen dafür, dass der Hof sich weniger aufheizt. Bäume sorgen schnell für eine bessere und kühlere Luft.

Anstelle von Asphalt und Vollversiegelung können offenporige Beläge in Teilbereichen eingesetzt werden, wie

- wassergebundene Decken
- Rasenfugen
- Schotterrasen

Die Restflächen können begrünt werden. Hiermit können die Abwassergebühren reduziert werden.

Kostenbeispiele für Entsiegelung:

- Befestigung raus, Bepflanzung rein Aufnahme und Abfuhr von Belägen einschl. Unterbau, Anlieferung von Oberboden, Lockern, Düngen, Bepflanzung mit Bodendeckern u. Sträucher ca. 75,- €/m² + Pflege für zwei Jahre ca. 10,- €/m²
- Befestigung raus, Rasen rein ca. 40,- €/m² + Pflege f. 6 Monate ca. 4,- €/m²
- Wassergebundene Decke begehbar ca. 25,- €/m², befahrbar ca. 35,- €/m²
- Rassengittersteine befahrbar ca. 48,- €/m²

Innenhöfe Fassadenbegrünung

Anstelle von Beton, Glas und Metall kann eine schützende Pflanzenschicht auf die Fassade gebracht werden in Form von

- Kletterpflanzen
- Säulenbäume
- Vertikales Grün.

Fassadenbegrünung bietet Schutz gegen Temperaturextreme, ist Verdunstungsfläche und Lebensraum. Es gibt Kletterpflanzen mit Rankhilfen als vorgehängte Fassadenbegrünung ohne Kontakt zum Mauerwerk sowie Kletterpflanzen mit Haftwurzeln an Brandwänden und Mauern.

Kletterpflanzen die selber haften muss man immer beobachten und ggf. zurückschneiden. Wilder Wein wächst z. B. sehr schnell und ist deshalb auch ideal zur Begrünung von großen Wänden (insb. auf Beton). Gleiches gilt für Efeu. Gut geeignet sind auch Kiwi, Clematis, Kletterhortensien, sie sind alle gut handhabbar.

Kostenbeispiele:

- Kletterpflanzen wie Wilder Wein ohne Rankhilfe) oder Trompetenwinden (mit Rankhilfe)
Solitärpflanze ca. 60,- €/Stk. / Pflanzarbeit ca. 20,- €

Beispiele für Rankhilfen bei Höhen ab ca. vier Meter

- bei großen Höhen zur Vertikalbegrünung sollten unbedingt nur qualifizierte Systeme verwendet werden und eine kompetente Fachberatung hinzugezogen werden (wichtig wegen der Gewährleistung)
- Fachfirmen sind z. B. Fa. Brandmeier und Fa. Hygrocare.
- Achtung: eventuell ist die Prüfung durch einen Statiker nötig
- für die Auswahl geeigneter Kletterpflanzen sollte ebenfalls eine Fachberatung erfolgen; Pflanzen sollten in einer Qualitätsbaumschule oder in einem guten Fachhandel gekauft werden nicht im Baumarkt oder Discounter

Beispiele für einfache Rankhilfen bei geringen Höhen und Massen:

- Baustahlmatten (kunststoffummantelt)
- einfache Holzkonstruktionen mit Lärchenlatten, vertikal oder horizontal

Beispiele und Tipps sind zu finden unter: www.fassadengruen.de

Innenhöfe Müllentsorgung

Wenn die Mülltonnen in der prallen Sonne stehen, stinkt es und der Inhalt fängt an zu kochen. Mülltonnen sollten deshalb eingepackt werden. Frau Bimberg zeigt ein paar Möglichkeiten, wie Müllstandort eingehaust werden können und damit weniger störend sind:

- Begrünte Einhausungen, Hecken oder berankte Sammelsysteme
- Einhausungen aus Metall- oder Holz
- mit Efeu berankte Zäune

Innenhöfe Kinderspiel

Eine Sandkiste ist für Kinder bis zu drei Jahren immer ein toller Spielort, der einfach zu realisieren ist. Allerdings sollte der Sandkasten immer abgedeckt werden. Wenn mehr Spielangebote gewünscht sind sollte unbedingt Fachkompetenz angefordert werden um eventuelle Haftungsfragen zu klären. Für Kinderspielplätze gelten komplexe Normen und Regelwerke (z. B. für Fallschutz/Fallraum).

Dachbegrünung

Anstelle von Dachpappe und Kies können insbesondere Flachdächer (auch Garagen und Nebengebäude), begrünt werden. Begrünte Dächer dienen:

- zur Aufnahme von Starkregen,
- als Verdunstungsfläche,
- als Schutz der Gebäude gegen Temperaturextreme,
- als biologische Dämmung
- und ggf. als erweiterter Wohnraum.

Begrünte Dachflächen können je nach Aufbau von jedem Liter Regen mehr als einen halben Liter aufnehmen und speichern (Reduzierung der Abwassergebühren).

Hauseingänge

Freundliche, einladende Hauseingänge als Begrüßung für jeden Bewohner, mit Farbe und mit praktischer Ausstattung:

- vor jeder Tür eine Bank zum Ausruhen oder Abstellen der schweren Einkaufstüten, ein Bügel zum Festmachen von Hund, Kinderwagen, Fahrrad oder Rollator...
- einfache, extensive Pflanzungen, einige Kletterpflanzen, ein Baum oder eine Hecke, eine Kiwi, eine Stangenbohne oder eine Rose...

Zusammenfassend:

Es braucht keine spektakulären Projekte. Einfache Materialien und Maßnahmen reichen oft, man muss nichts überfrachten. Mit einer guten Planung können bereits kleinere Maßnahmen eine gute Wirkung haben.

Für eine konkrete Planung benötigt man:

- Bestandplan/Katasterplan/Vermesserplan
- Fotos
- Konzept und Kostenschätzung als Basis f. Förderantrag erstellt durch einen Landschaftsarchitekten (Kosten: Std. ca. 80-100,- €)
- Beratung, welche Leistungen in Eigenleistung z. B. durch die Mieter ausgeführt werden können und welche durch Fachfirmen

Unterstützung

Wo findet man Fachkompetenz:

- Landschaftsarchitekten: www.bdla.de → Mitgliederliste Landesverband NRW
- Garten- und Landschaftsbaufirmen: www.galabau-nrw.de → Mitglieder Dortmund und Umgebung

Umsetzung

z. B. als gemeinschaftliche Aktion der Anwohner und Mieter (das ist gemeinschaftsfördernd und eine Stärkung für die Nachbarschaft)

Fördermöglichkeiten

Als Anreiz für private Aufwertungsmaßnahmen vergibt die Stadt Dortmund Zuschüsse.

Bedingungen:

- Die Immobilie liegt innerhalb des Gebietes „Soziale Stadt Dortmund Nordstadt“
- Die Maßnahme ist sinnvoll und es besteht wirklich Handlungsbedarf
- Zuschüsse über max. 50 % der förderfähigen Kosten,
- max. Zuschuss aktuell 30,- €/m²
- max. Förderung 25.000,- € je Grundstück
- Ansprechpartner: Quartiersmanagement Nordstadt, Team Immobilien: immobilien@nordstadt-qm.de, Tel.: 0231 - 222 7373

Diskussions- und Fragerunde zum Vortrag von Ina Bimberg:

Fassadenbegrünung an der Straßenseite: Nach Aussage eines Eigentümers ist die Entsiegelung von Bürgersteigen für die Bepflanzung der Fassade in Dortmund nicht einfach. Es muss ein Antrag gestellt werden, der mit Kosten verbunden ist und es werden oft viele praktische Gründe von der Stadt herangezogen, um eine Begrünung zu verhindern. Unter anderem, dass damit der Kehrwagen behindert wird. Auch müssen bereits begrünte Stellen wieder entfernt werden und werden nicht nachträglich genehmigt. Frau Bimberg bietet an diese Problematik mit Herrn Sierau zu besprechen, bzw. im Gestaltungsbeirat zu thematisieren.

Parkplätze vs. Grün: Wie können Stellflächen geschaffen werden, die gleichzeitig entsiegelt sind? Das ist technisch kein Problem (z. B. mittels Rasengittersteinen). Lösungen sind z. T. sogar kostengünstiger als voll versiegelte Flächen zu bauen.

Baumscheibenpatenschaften: Einigen fehlt dieses Thema am heutigen Abend. Ursprünglich wurden in der Nordstadt 44 Baumscheiben durch Bürger/innen gepflegt. Heute sind es nur fünf. Oft werden Pflanzen gestohlen und Flächen vermüllt. Dieses Thema sollte vom Quartiersmanagement wieder aufgegriffen werden. Beim nächsten Eigentümerforum wird das Quartiersmanagement ein Pilotprojekt zu dem Thema in der Brauschweiger Straße vorstellen.

Pflege: Die Kosten für Pflege von Grünanlagen sind ein Hemmfaktor für viele Eigentümer/innen. Es gibt aber auch Grünpflanzen ohne hohen Pflegeaufwand. Hier braucht es eine Beratung durch ein Fachunternehmen. Als Lösung wird von einem Eigentümer ein eigenes Beispiel eingebracht: „Wir haben in unserem Haus im Hafen einen Mieter gewonnen, der sich um den gemeinsamen Mietergarten im Hof kümmert. Das hat sehr geholfen, besser als einen externen Gärtner zu beauftragen. Der Mieter bekommt das bezahlt. Das legen wir auf die Nebenkosten um als einzelne Position.“

Zu starker Bewuchs: Was passiert, wenn durch stark wuchernde Bäume und Pflanzen Gefahren bestehen? Auskunft vom Ordnungsamt: Erster Ansprechpartner ist die Feuerwehr. Bei Bedarf kann auch das Umweltamt angesprochen werden (die können ggf. auch den Namen des Ansprechpartners/in//Eigentümers/in im Nachbarhaus ermitteln).

Genehmigungen für Baumschnitt: Wenn größere Bäume auf dem eigenen Grundstück stehen, müssen diese mit Bedacht beschnitten werden. Das muss die Stadt genehmigen und ist mit Kosten verbunden. Überwuchernde Bäume vom Nachbargrundstück, die das eigene Grundstück beeinträchtigen sollten auch nicht in Eigenregie und ohne Abstimmung mit dem Nachbarn beschnitten werden. Hier greift das Nachbarschaftsrecht.

Frage: Lösungen bei der Entsiegelung bei voll asphaltierten Innenhöfen?
Antwort: Kleinere Bereiche aufstemmen, das Material kann auch über Big Packs oder Schubkarren entsorgt werden. Alternativ aufschütten.
Plädoyer: Lasst uns klein anfangen, mit kleinen Projekten.

Idee: Eigentümerforum unterwegs zu Beispielen von begrünten Höfen, Fassaden und Mauern in der Nordstadt.

Weitere Fragen, ggf. als Thema für das nächste Eigentümerforum:

Was wird gegen den Drogenkonsum und -handel am Borsigplatz getan?
Auch in der Gronastraße gibt es wieder Drogenhandel und Prostitution.
Wer hilft uns Eigentümern das einzudämmen?

Nächstes Eigentümerforum – Montag, 02. Dezember 2019, 19 Uhr

Das nächste Eigentümerforum wird am Montag, den 2. Dezember 2019 im Wichern Kultur- und Tagungszentrum an der Stollenstraße 36 stattfinden. Auf dem Programm stehen unter anderem Vorbilder der Altbausanierung.

Gerne können Sie uns Themen oder konkrete Fragen benennen, die Sie im Rahmen des Eigentümerforums behandeln möchten (Anne Behlau:

Tel.: 02 31/2 22 73 73, Mail: immobilien@nordstadt-qm.de). Wir können dann geeignete Referenten suchen oder Sie an Mitglieder des Beratungsnetzwerks „IdEE Nordstadt“ weiterleiten.

Das Quartiersmanagement Nordstadt ist Teil des Stadterneuerungsprogramms „Soziale Stadt NRW - Dortmund Nordstadt“ und wird mit Mitteln des Bundes, des Landes NRW und der Stadt Dortmund finanziert.

Kontakt:

Quartiersmanagement Nordstadt / Immobilienteam

Alexander Sbosny / Till Redenz / Anne Behlau

Mallinckrodtstraße 56, 44145 Dortmund

Telefon: 02 31/2 22 73 73 / Mobil: 0151-58189362

E-Mail: immobilien@nordstadt-qm.de

Web: www.nordstadt-qm.de