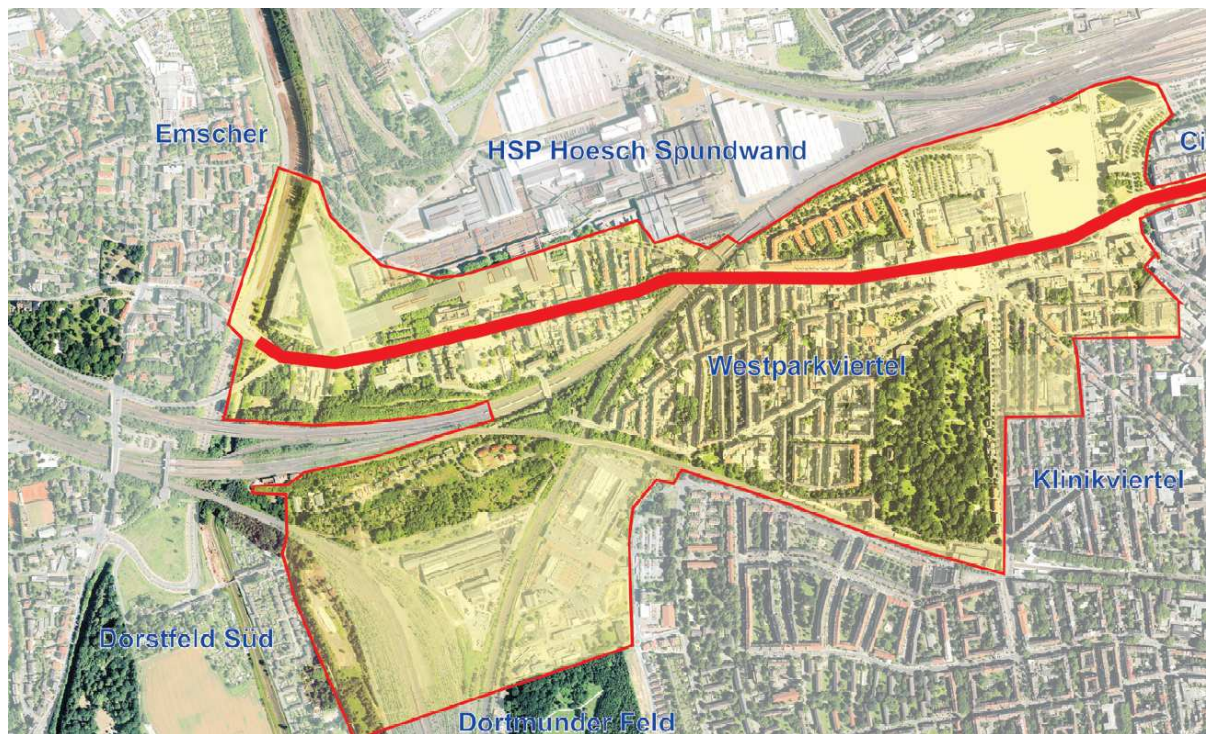


Evaluation des Stadtumbaukonzeptes Rheinische Straße

Ergebnisse der 1. Klausurtagung am 18. und 19. Oktober 2011

Projektnummer: 201020
Bonn: November 2011

Ansprechpartner:
Bernhard Fallner
Nora Wilmsmeier



INHALTSVERZEICHNIS

1.	Vorbemerkung zur Evaluation des Stadtumbaus in der Rheinischen Straße	1
2.	Entwicklung und aktuelle Situation im Quartier Rheinische Straße	1
2.1.	U-Turm / Kreative Szene	1
2.2.	Wohnen	2
2.3.	Soziales Milieu	5
2.4.	Gewerbe / Lokale Ökonomie	9
2.5.	Städtebauliches Erscheinungsbild / Öffentlicher Raum	9
3.	Stand und Weiterentwicklung des Stadtumbaukonzeptes	10
3.1.	Beratung und Aktivierung von Eigentümern	10
3.1.1.	Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen	10
3.1.2.	Einschätzungen und Befunde aus der Diskussion	10
3.1.3.	Weitere Vorgehensweise und Empfehlungen	11
3.2.	Beteiligung und Vor-Ort-Engagement	13
3.2.1.	Zielsetzungen und Maßnahmen	13
3.2.2.	Einzelergebnisse und Anregungen	14
3.2.3.	Weiterführende Überlegungen	15
3.3.	Förderung der Kunst-, Kultur- und Kreativszene	15
3.3.1.	Zielsetzung und bisheriger Fokus der Maßnahmen	15
3.3.2.	Überlegungen zur Weiterentwicklung des Themenfeldes	16
3.4.	Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche	16
3.4.1.	Zielsetzung und bisheriger Umsetzungsstand	16
3.4.2.	Weitere Vorgehensweise	17
3.5.	Projekte ohne Diskussions- bzw. Handlungsbedarf	17

1. Vorbemerkung zur Evaluation des Stadtumbaus in der Rheinischen Straße

Die Evaluation des Stadtumbaus im Dortmunder Quartier Rheinische Straße ist nicht als breit angelegte Untersuchung über Erfolg und Misserfolg des Stadtumbaus konzipiert. Das Evaluationskonzept sieht stattdessen vor, den für den Stadtumbau zuständigen Mitarbeitern der Stadt Dortmund einen Rahmen für einen selbstkritischen und zugleich konstruktiven Dialog zu bieten und hieraus Impulse für die weitere Arbeit abzuleiten. Kernelement dieses Evaluationskonzeptes sind mehrtägige Klausurtagungen, die in einem 18-monatigen Rhythmus stattfinden werden. Eine erste Klausurtagung fand im Oktober 2011 statt. Als Diskussionsanstoß für die Klausurtagung wurden

- statistische Indikatoren zu einem quantitativen Stadtteilmonitoring verdichtet, das eine vergleichende Analyse zwischen dem Quartier Rheinische Straße und den restlichen Quartieren (bzw. statistischen Unterbezirken) der Stadt Dortmund ermöglicht,
- in zwei Vorbereitungsworkshops lokale Akteure zu einer Diskussion zusammengebracht, um die Sicht lokal verankerter Personen auf die Stadtteilentwicklung einzubringen,
- zu einer ersten Session der Klausurtagung die unterschiedlichen Auftragnehmern und Kooperationspartner eingeladen und gebeten, aus ihren Projekten des Stadtumbaus zu berichten und sich einer Diskussion zu stellen.

Das vorliegende Papier stellt eine Zusammenfassung der Ergebnisse der Klausurtagung dar, ohne den Anspruch auf eine umfassende Darstellung des Diskussionsverlaufs und eine Wiedergabe aller Einzelmeinungen zu erheben.

2. Entwicklung und aktuelle Situation im Quartier Rheinische Straße

2.1. U-Turm / Kreative Szene

Durch den Umbau des U-Turms als Kreativzentrum wird die Entwicklung des Quartiers als Kreativstandort zusätzlich gestärkt. Er hat insbesondere eine große Symbolkraft und wirkt sich somit auch auf die Außenwahrnehmung des Quartiers positiv aus. Demnach gehen vom U-Turm weitere Impulse aus, die zur Etablierung der Kunstszene im gesamten Umbaugebiet beitragen.

Auch unabhängig vom U-Turm haben sich im Quartier in den letzten Jahren zunehmend Künstler und Kulturschaffende niedergelassen. Diese treten im Stadtteilbild insbesondere durch die Nutzung oder Zwischennutzung von Ladenlokalen in Erscheinung. Bisher bestehen zwischen den Bewohnern des Quartiers und der entstehenden Kreativszene nur wenige Berührungspunkte. Durch die Kunstprojekte im Rahmen des Quartiersfonds aber z. B. auch die von der Neuen Kolonie West durchgeführten Rundgänge durch den Stadtteil scheint sich dies momentan zu ändern.

2.2. Wohnen

Ingesamt zeigt sich für den Bereich des Wohnens im Quartier Rheinische Straße ein Aufwärtstrend. Dies lässt sich an sinkenden Leerständen, leicht steigenden Mietpreisen und der zunehmenden Sanierung von Wohngebäuden festmachen. Allerdings ist eine deutliche Spaltung zwischen den Bereichen östlich und westlich der Dorstfelder Brücke feststellbar. Dies spiegelt sich sowohl in den ausgewerteten Indikatoren als auch in den Schilderungen der lokalen Akteure insbesondere aus dem Immobilienbereich wider.

Teilbereiche Dorstfelder Brücke und Westpark

Östlich der Dorstfelder Brücke, das heißt in den Bereichen des Quartiers, die zu den Unterbezirken Dorstfelder Brücke und Westpark gehören, ist überwiegend eine gute Vermietbarkeit der Wohnungen festzustellen. Im Bereich Dorstfelder Brücke zeigt sich dies auch in deutlich gestiegenen Mieten. Der Mietpreisanstieg ist dabei sowohl höher als in den Vergleichsstädteilen als auch der Gesamtstadt, was sich auch in einer verbesserten Platzierung im Ranking (Preise und Wohnungsleerstände; siehe folgende Abb.) niederschlägt. Für den Bereich Westpark sind dagegen in etwa konstante Mietpreise festzustellen.

Auch bei der Betrachtung der Leerstände hat sich das Gebiet östlich der Dorstfelder Brücke sowohl anhand der absoluten Leerstandsquote als auch im Verhältnis zum Rest der Stadt positiv entwickelt. Diese positive Entwicklung wird im Quartier durch zahlreiche Sanierungen der Gebäude sichtbar. Insbesondere der Spar- und Bauvereins hat hier eine Vorreiter- und Wegbereiterrolle übernommen.

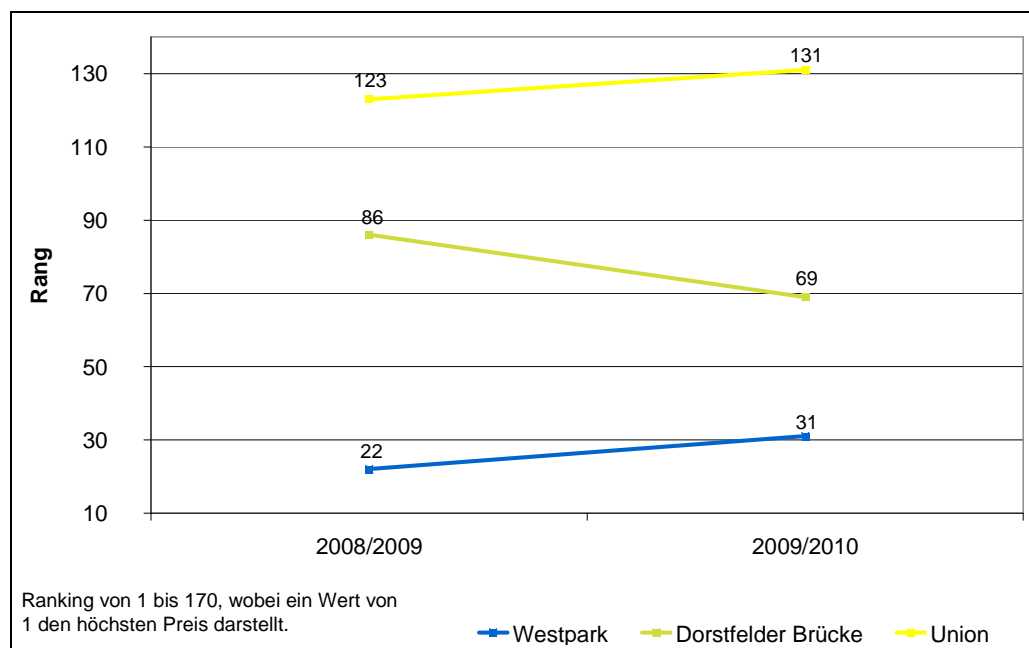
Abbildung 1: Mittlere Angebotsmietpreise im Quartier Rheinische Straße sowie in den Vergleichsgruppen 2008/09 und 2009/10

Raumeinheit	mittlerer Preis pro Wohnfläche		Veränderung
	2008/2009	2009/2010	
gewichtetes Mittel Quartier Rheinische Straße	5,67 €	5,80 €	2,2%
Westpark	6,33 €	6,27 €	-0,8%
Dorstfelder Brücke	5,39 €	5,66 €	5,1%
Union	4,92 €	4,94 €	0,5%
gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe 1 (ähnliche Werte)	5,32 €	5,41 €	1,8%
gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe 2 (ähnliche baustrukturelle Merkmale)	5,43 €	5,55 €	2,2%
gewichtetes Mittel Gesamtstadt	5,41 €	5,48 €	1,4%

Quelle: Darstellung Quaestio, Datengrundlage empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Anmerkung: Die Ergebnisse des Monitorings werden jeweils für die statistischen Unterbezirke in denen sich das Stadtumbaugebiet befindet und für zwei Vergleichsgruppen sowie die Gesamtstadt dargestellt. Vergleichsgruppe 1 umfasst dabei Unterbezirke, deren Ausgangswerte der betrachteten Indikatoren mit denen der Rheinischen Straße vergleichbar sind. Zur Vergleichsgruppe 2 gehören Unterbezirke deren Gebäudestruktur (Anzahl von Wohnungen in den Gebäuden) und innerstädtische Lage dem Stadtumbaugebiet ähnlich sind.

Abbildung 2: Mittlere Angebotsmietpreise in den Unterbezirken der Rheinischen Straße im Ranking der städtischen Unterbezirke 2008/09 und 2009/10



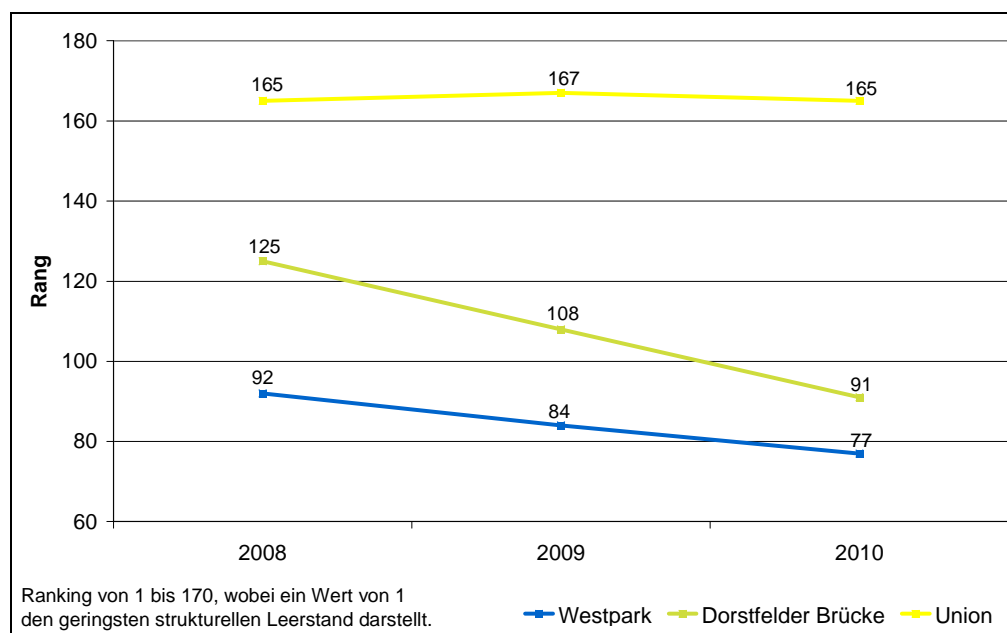
Quelle: Darstellung Quaestio, Datengrundlage empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH)

Abbildung 3: Leerstandsquote im Quartier Rheinische Straße und in den Vergleichsgruppen 2008-2010

Raumeinheit	struktureller Leerstand		
	2008	2009	2010
gewichtetes Mittel Quartier Rheinische Straße	4,2%	4,1%	3,3%
<i>Westpark</i>	3,2%	3,1%	2,7%
<i>Dorstfelder Brücke</i>	3,9%	3,6%	2,9%
<i>Union</i>	9,0%	9,4%	6,8%
gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe 1 (ähnliche Werte)	4,3%	4,3%	3,7%
gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe 2 (ähnliche baustrukturelle Merkmale)	5,3%	5,2%	4,4%
gewichtetes Mittel Gesamtstadt	3,6%	3,6%	3,2%

Quelle: Darstellung Quaestio, Datengrundlage Stadt Dortmund

Abbildung 4: Leerstandsquote der Unterbezirke der Rheinischen Straße im Ranking der städtischen Unterbezirke 2008-2010



Quelle: Darstellung Quaestio, Datengrundlage Stadt Dortmund

Teilbereich Union westlich der Dorstfelder Brücke

Im Teilbereich des Umbaugebietes westlich der Dorstfelder Brücke, im Unterbezirk Union, ist die Ausgangslage als Wohngebiet problematischer als in den zuvor beschriebenen Teilbereichen. Dennoch sind auch hier Verbesserungen feststellbar. Die lokalen Akteure berichten

von punktuellen Sanierungen von Gebäuden und geringeren Leerständen. Der Rückgang der Leerstandsquote zeigt sich auch in den durch Wohnungsamt und DEW erhobenen Daten. Demnach ist die Leerstandsquote im Unterbezirk Union um mehr als drei Prozentpunkte zurückgegangen. Im Ranking wird jedoch deutlich, dass der Bezirk sich im Verhältnis zu den anderen Unterbezirken Dortmunds nicht verbessert hat. Die Leerstandsquote gehört weiterhin zu den höchsten der Stadt. Die verbesserte Vermietungssituation steht auch damit in Zusammenhang, dass zunehmend Studenten als Zielgruppe entdeckt und zum Teil gezielt als Mieter geworben werden. Die leichten Verbesserungen zeigen sich allerdings nicht bei den Mietpreisen. Diese sind gegenüber 2008 nahezu konstant geblieben und im innerstädtischen Vergleich ist das Gebiet sogar günstiger geworden, da in den übrigen Unterbezirken die Preise stärker gestiegen sind.

Fazit Wohnen

Ingesamt zeigt sich für die Gebiete Dorstfelder Brücke und Westpark ein Aufwärtstrend, der durch den Neubau der DoGeWo an der Rheinischen Straße weiter Aufwind erhalten kann. Dennoch weisen auch die Akteure aus dem Quartier darauf hin, dass eine weitere Aktivierung der Eigentümer zur Aufwertung der Wohngebäude notwendig ist. Für das Union-Quartier westlich der Dorstfelder Brücke ist eine Stabilisierung auf niedrigem Niveau festzustellen. Insbesondere die Entwicklung des Versorgungsamtes wird hier entscheidend dafür sein, ob das Gebiet an Attraktivität als Wohnstandort gewinnen kann.

2.3. Soziales Milieu

Konstante Bewohnerstrukturen

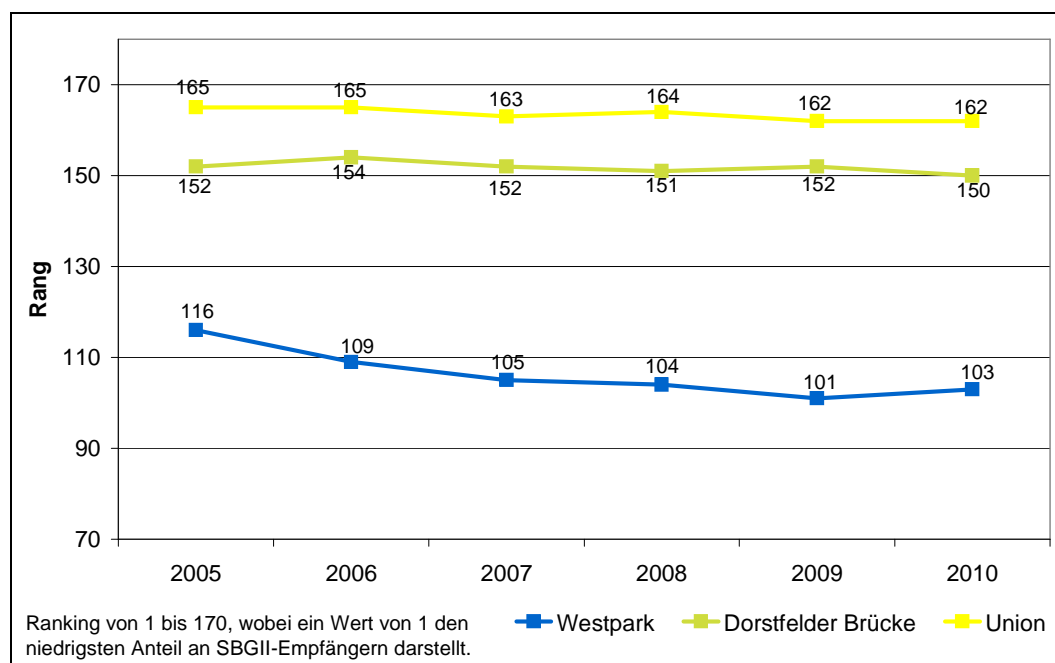
Die Bewohnerstruktur im Quartier Rheinische Straße zeichnet sich durch hohe Anteile von Migranten und gleichzeitig hohen Anteilen von SGB II-Empfängern aus. Dies hat sich auch in den letzten Jahren nicht verändert. Allenfalls leichte Rückgänge zeigen sich beim Anteil der SGB II-Empfänger. Diese Konstanz in der Bewohnerstruktur kann auch dahingehend gewertet werden, dass trotz der beschriebenen Verbesserungen im Bereich des Wohnens und insbesondere den feststellbaren Mietsteigerungen keine Verdrängung der bisherigen Bewohnerstruktur durch zahlungskräftigere Bewohnergruppen stattfindet. Es zeichnet sich somit kein mit den Aufwertungen einhergehender Gentrifizierungsprozess ab.

Abbildung 5: Anteil der SGB II-Empfänger an der Wohnbevölkerung im Quartier Rheinische Straße und in den Vergleichsgruppen 2005-2010

Raumeinheit	Anteil SGBII-Empfänger an der Wohnbevölkerung					
	2005	2006	2007	2008	2009	2010
gewichtetes Mittel Quartier Rheinische Straße	20,6%	20,8%	20,0%	18,7%	19,2%	19,3%
Westpark	13,2%	12,6%	12,1%	10,7%	10,9%	11,3%
Dorstfelder Brücke	22,2%	23,1%	22,4%	21,1%	21,7%	21,6%
Union	34,2%	34,0%	31,8%	31,1%	31,3%	32,1%
gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe 1 (ähnliche Werte)	18,7%	19,1%	18,7%	17,6%	18,5%	18,7%
gewichtetes Mittel Vergleichsgruppe 2 (ähnliche baustrukturelle Merkmale)	24,4%	25,0%	24,6%	23,3%	24,1%	24,1%
gewichtetes Mittel Gesamtstadt	14,2%	14,6%	14,3%	13,6%	14,1%	14,2%

Quelle: Darstellung Quaestio, Datengrundlage Stadt Dortmund

Abbildung 6: Anteil von SGB II-Empfängern an der Wohnbevölkerung in den Unterbezirken der Rheinischen Straße im Ranking der städtischen Unterbezirke 2005-2010



Quelle: Darstellung Quaestio, Datengrundlage Stadt Dortmund

Zuzug von Studenten

Auch von den lokalen Akteuren wurde keine Umwälzung des sozialen Milieus im Stadtteil beschrieben. Allerdings wird ein vermehrter Zuzug von Studenten in das Quartier beobachtet. Wie oben beschrieben wurde, werden diese von den Vermietern als neue Zielgruppe entdeckt und die Wohnungen zum Teil gezielt an Studenten bzw. Wohngemeinschaften vermietet. Die Attraktivität des Quartiers für Studenten ist jedoch keine neue Entwicklung.

Schon früher war die Rheinische Straße auch durch Studenten geprägt. Insofern wird es eher als eine Rückkehr der Studentenszene wahrgenommen.

Friedliches Nebeneinander von (migrantischen) Gruppen

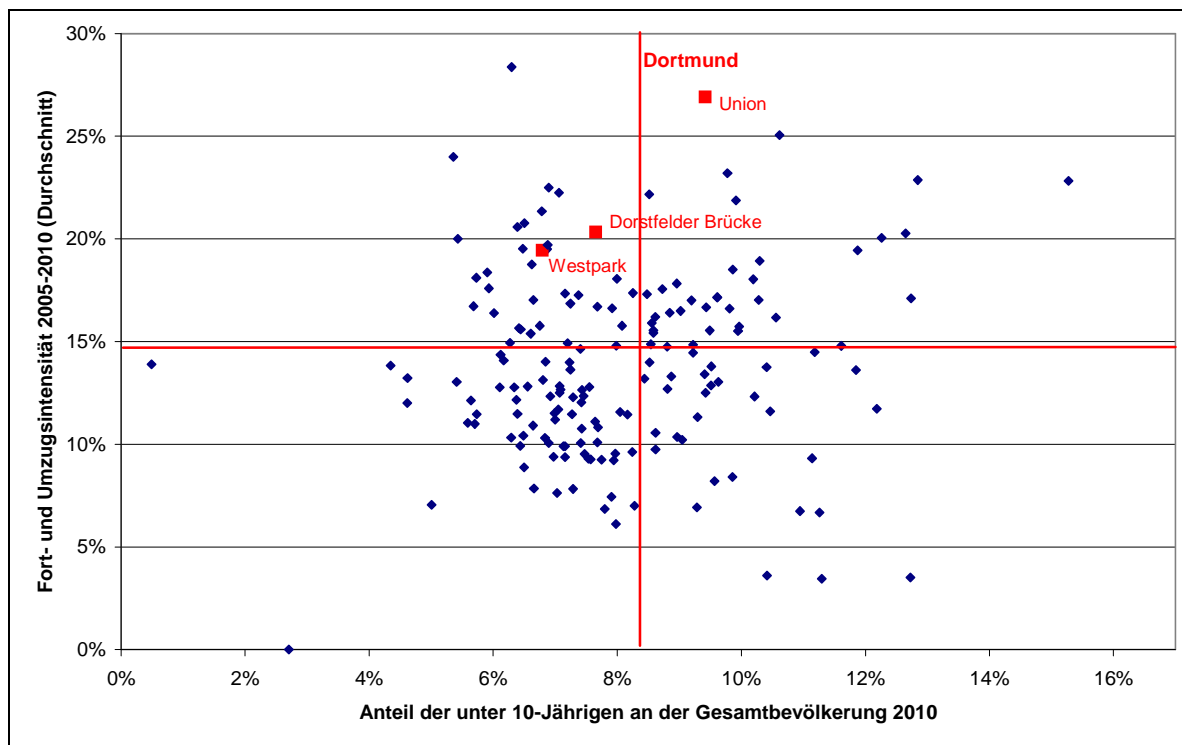
Das Zusammenleben unterschiedlichster (migrantischer) Gruppen im Stadtteil stellt sich als friedliches Nebeneinander dar. Von den Akteuren aus dem Stadtteil wird dies zwar als unproblematisch beschrieben, aber auf der anderen Seite angemerkt, dass ein stärkeres Miteinander einen großen Mehrwert für das Stadtleben hätte. Ebenso ungenutzte Potenziale bestehen bei der Beteiligung von Migranten in der Stadtteilentwicklung und dem Stadtumbau. Die Beteiligung findet momentan insbesondere durch den VMDO, das tamilische Bildungszentrum und den Integrationsrat statt. Darüber hinaus werden die Migranten durch die angebotenen Beteiligungsmöglichkeiten kaum erreicht. Die durchgeführten Projekte von Migranten im Rahmen des Quartiersfonds zeigen jedoch, dass die Aktivierung durch andere Beteiligungsformen ggf. eher gelingen kann.

Familien- und Senioreneignung des Quartiers

In den Gesprächen mit lokalen Akteuren wurde an unterschiedlichen Stellen die geringe Eignung des Quartiers für Familien angesprochen. Dies bezieht sich zum einen auf das vorhandene Wohnungsangebot, das mit überwiegend kleinen Wohnungen nicht für Familien mit mehreren Personen geeignet ist. Darüber hinaus wurden aber auch die fehlenden Angebote für Kinder und Jugendliche angesprochen. Insbesondere ausgehend von der Schließung der Grundschule und den Verzögerungen beim Bau der Spielplätze im Westpark, berichten die Akteure, die beruflich mit Familien im Quartier in Kontakt stehen, von Unzufriedenheit bei den Bewohnern. Die eingeschränkte Eignung der Rheinischen Straße für Familien spiegelt sich auch in einer überdurchschnittlichen Fortzugsintensität von Kindern wider (Abb.7). Der Unterbezirk Union sticht dabei deutlich mit der zweihöchsten Fortzugsintensität in Dortmund hervor. Gleichzeitig ist hier der Kinderanteil überdurchschnittlich, was zusammengenommen auf die Situation eines Durchgangsquartiers für Familien hindeutet.

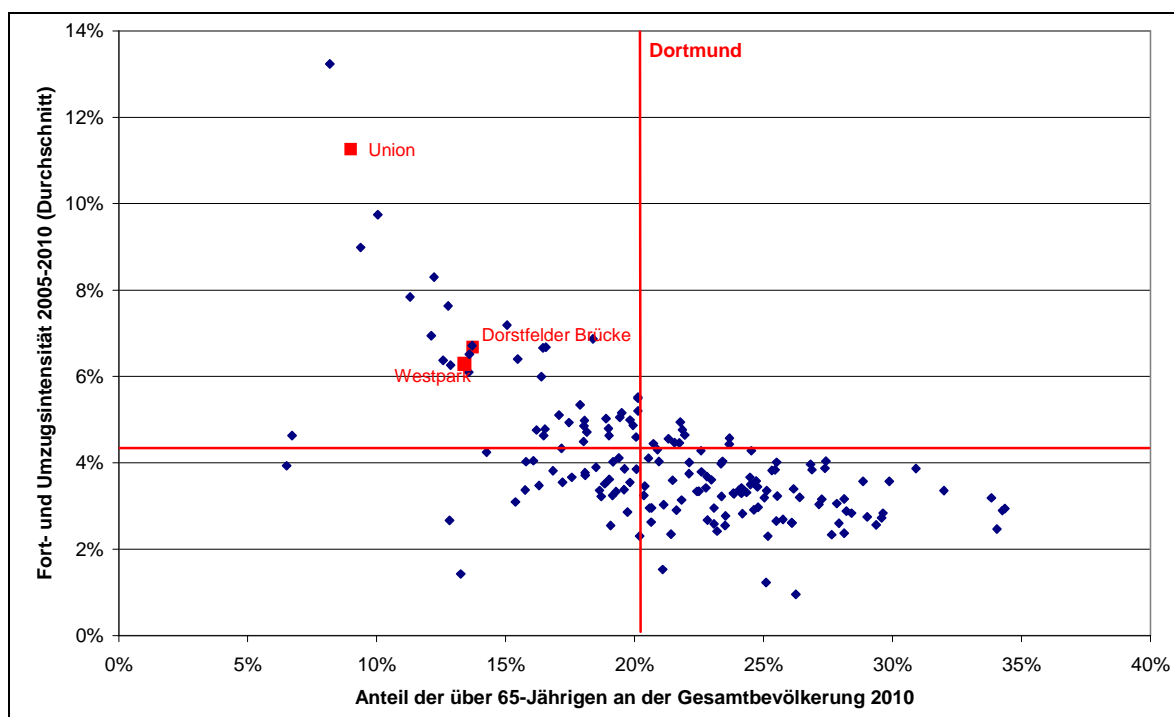
Auch bei der Betrachtung der Fortzugsintensität von über 65-Jährigen zeigt sich ein ähnliches Bild. Die Unterbezirke der Rheinischen Straße weisen einen deutlich unterdurchschnittlichen Anteil von älteren Personen an der Wohnbevölkerung auf. Gleichzeitig ist die Fortzugsintensität in den drei Gebieten überdurchschnittlich. Bedenkt man, dass ältere Personen (ebenso wie Familien) zu den standorttreuesten und immobilsten Bevölkerungsgruppen gehören, muss hier auch für über 65-Jährige eine fehlende Eignung des Quartiers als Wohnort vorliegen. Hier spielen insbesondere auch fehlende Angebote an altengerechtem und barrierefreiem Wohnraum eine Rolle.

Abbildung 7: Kinderanteil an der Gesamtbevölkerung in den Unterbezirken 2010 und Fort- und Umzüge von Kindern im Verhältnis zu ihrer Anzahl (Fort- und Umzugsintensität) 2005-2010



Quelle: Darstellung Quaestio, Datengrundlage Stadt Dortmund

Abbildung 8: Anteil der über 65-Jährigen an der Wohnbevölkerung in den Unterbezirken 2010 und Fort- und Umzüge von über 65-Jährigen im Verhältnis zu ihrer Anzahl (Fort- und Umzugsintensität) 2005-2010



Quelle: Darstellung Quaestio, Datengrundlage Stadt Dortmund

2.4. Gewerbe / Lokale Ökonomie

Im Bereich der lokalen Ökonomie sind nur geringe Veränderungen der letzten Jahre deutlich geworden. Die Zusammensetzung der Geschäfte, die in den Ladenlokalen im Quartier zu finden sind, ist weitgehend gleich geblieben. Unter den Gewerbetreibenden finden sich aber vermehrt neue Gruppen. Eine große Zahl von Geschäften ist weiterhin in Hand von Betreibern mit türkischem Migrationshintergrund. Hinzugekommen sind jedoch auch Geschäfte von Tamilen und anderen asiatischen Gruppen. Das lokale Gewerbe ist demzufolge bunter geworden.

Von den Gesprächspartnern wurde darüber hinaus ein Mangel an Lokalen und Gastronomie im Quartier angesprochen. Da jedoch einige Restaurants und Bistros im Stadtteil zu finden sind, ist fraglich, ob sich dieser wahrgenommene Mangel tatsächlich objektiv abzeichnet.

Hinweis: Für die Weiterentwicklung des quantitativen Monitorings für den Stadtumbau und die Stadtteilenentwicklung wären entsprechende Indikatoren zur Beschäftigung (z.B. Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort auf der Ebene der statistischen Unterbezirke) wünschenswert (diese Daten liegen der Stadt jedoch nicht vor). Idealerweise würde dies ergänzt um kleinräumige Daten zum Bildungserfolg (z. B. Übergangsquoten auf die Schulformen und Abbrecherquoten auf Wohnortbasis).

2.5. Städtebauliches Erscheinungsbild / Öffentlicher Raum

Als offensichtlichste Veränderung im Erscheinungsbild des Quartiers Rheinische Straße ist der Umbau der Rheinischen Straße selbst und der Abschluss der U-Bahn-Bauarbeiten zu nennen. Mit dem Abschluss der Arbeiten sind erhebliche Belastungen für die Anwohner und die Gewerbetreibenden weggefallen. Gleichzeitig hat sich mit dem U-Bahn Bau die Erreichbarkeit des Quartiers weiter verbessert.

Auch in den Nebenstraßen der Rheinischen Straße hat sich der Gesamteindruck durch die bereits beschriebenen Sanierungsmaßnahmen an den Gebäuden verbessert. Dies beschränkt sich aber auf einige Straßenzüge, so dass hier weiterer Aufwertungsbedarf besteht. Zudem wirken sich einzelne Problemhäuser durch ihr Erscheinungsbild negativ auf ihr Umfeld aus.

Die beschriebenen positiven Tendenzen durch die Gebäudesanierungen zeigen sich für den öffentlichen Raum bisher nicht. Von einzelnen Akzenten etwa durch gestaltete Baumscheiben abgesehen, fällt dieser großteils negativ durch Verunreinigungen, Beschädigungen oder sogar Ansätzen der Verwahrlosung auf. Hinzu tritt die Problematik, dass vermehrt Fehlver-

halten oder sogar kriminelles Verhalten im öffentlichen Raum zu beobachten ist. Vor allem der Drogenhandel auf offener Straße wurde in beiden Gesprächsrunden mit lokalen Akteuren als zentrales Problem im Stadtteil thematisiert. Im Bereich der U-Bahn-Haltestellen aber auch im Westpark drohen so Angsträume zu entstehen, die die Nutzbarkeit und die Wahrnehmung des öffentlichen Raums im Quartier negativ beeinflussen.

3. Stand und Weiterentwicklung des Stadtumbaukonzeptes

Ausgehend von der Vorstellung der unterschiedlichen Projekte des Stadtumbaus durch die jeweils Projektverantwortlichen (Auftragnehmer, Kooperationspartner, Mitarbeiter des Projektteams) wurden in der Klausurtagung die unterschiedlichen Handlungsstränge diskutiert. Zunächst wurde gemeinsam mit den externen Partnern (Auftragnehmer, Kooperationspartner) diskutiert, anschließend wurde die Diskussion auf den Kreis des Projektteams reduziert. Das folgende Kapitel fasst die Diskussion zusammen.

3.1. Beratung und Aktivierung von Eigentümern

3.1.1. Rahmenbedingungen und Zielvorstellungen

Ein wichtiger Teilbereich des Stadtumbaukonzeptes ist die Aktivierung der Hauseigentümer. Vordergründig geht es darum, sie zu Investitionen bzw. Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen an ihren Häusern zu bewegen. Dies setzt voraus, dass sie angeregt werden, sich intensiver mit den Verwertungsmöglichkeiten ihres Objektes zu beschäftigen und hieraus eine Investitionsbereitschaft entsteht.

Dies kann einmal als eigenständiger Beitrag zum Stadtumbau angesehen werden, da aus der Investitionstätigkeit eine Verbesserung der Wohnverhältnisse und des städtebaulichen Erscheinungsbildes resultiert. Zugleich hilft eine in Gang kommende private Investitionstätigkeit, die anderen Maßnahmen des Stadtumbaus in Wert zu setzen.

Mehrere Projekte zur Eigentümerberatung werden im Rahmen des Stadtumbaus momentan umgesetzt. Dies sind: Agentur für neue Nutzung, Quartiersarchitekt, Energieeffizienzquartier (Sanierungsberaterinnen), Hof- und Fassadenprogramm. Darüber hinaus werden in der Verantwortlichkeit des Quartiersmanagements Eigentümerforen angeboten. Diese Maßnahmen wurden im Rahmen der Klausurtagung vorgestellt und in einem Zusammenhang diskutiert.

3.1.2. Einschätzungen und Befunde aus der Diskussion

Bei der Diskussion der einzelnen Projekte wurden folgende Aspekte deutlich:

- Die Zahl der Beratungsgespräche in den einzelnen Angeboten bleibt hinter den anfänglichen Erwartungen zurück. Hier herrschte bei den jeweiligen Beteiligten die Meinung vor, dass mit der aktuellen Zahl der Beratungen das Potenzial ausgeschöpft wird. Inwieweit dies der Fall ist oder ob z. B. durch andere Formen der Ansprache von Eigentümern die Beratungszahlen noch ausgeweitet werden können, bleibt weiter zu diskutieren.
- Durch die enge Verknüpfung der Angebote kommt es zum Teil zu Dopplungen bei den Kontakten und Ansprachen einzelner Eigentümer. Hier bestehen Defizite bei der Kommunikation zwischen den einzelnen Projektverantwortlichen und der klaren Aufteilung von Zuständigkeiten. Der Aufbau einer Plattform zum Datenaustausch ist eine erste Hilfestellung und bereits in Vorbereitung
- Durch die Agentur für neue Nutzung sollen Eigentümer westlich der Dorstfelder Brücke gezielt angesprochen und umfassend beraten werden. In Einzelfällen soll jedoch auch die Beratung von Eigentümern von Problemimmobilien östlich der Dorstfelder Brücke erfolgen. Welche Immobilien dies betrifft, ist nicht geklärt.
- Die Vielzahl von Angeboten ist nach außen hin undurchsichtig. Hier wäre die Zusammenführung der Beratungsangebote unter einem gemeinsamen Dach (gemeinsamer Name) mit einem zentralen Ansprechpartner gewinnbringend.

3.1.3. Weitere Vorgehensweise und Empfehlungen

Die eigentümerbezogene Arbeit hat im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes Rheinische Straße wie auch im Rahmen anderer Stadtteilentwicklungsstrategien eine hohe Bedeutung. Vor dem Hintergrund der beklagten Defizite empfiehlt sich eine Weiterentwicklung, die in Zusammenarbeit mit den bisher Beteiligten in einer Workshopreihe (drei bis vier Veranstaltungen) angegangen werden sollte. Die konzeptionelle Arbeit in den Workshops sollte sich an den folgenden Themenfeldern und Zielsetzungen orientieren:

Systematisierung und Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen den bisherigen Auftragnehmern

Unabhängig von den nachfolgend genannten Zielsetzungen sollte die Zusammenarbeit zwischen den bislang Beteiligten verbessert werden. Hierzu ist einerseits die Einführung der geplanten Plattform zum Datenaustausch voranzubringen, die Datenstruktur festzulegen und die arbeitsteilige Pflege und Nutzung der Daten zu diskutieren. Darüber hinaus sind die Kommunikationsabläufe zwischen den unterschiedlichen Beratungsangeboten zu verbes-

sern. Ziel sollte sein, das Grundverständnis eines gemeinsam oder zumindest eng aufeinander abgestimmt agierenden Beratungsteams zu erzeugen.

Einheitlicher Auftritt der Beratungsangebote unter einem gemeinsamen Dach

Aus der Sicht der Eigentümer dürfte bislang schwer erkennbar sein, welcher Berater für welche Themen zuständig ist und welche Kompetenzen er mitbringt. Von daher sollten die Beratungsangebote unter einem einheitlichen Dach / Namen bekannt gemacht werden. Darüber hinaus dürfte es erforderlich sein, einen zentralen Ansprechpartner zu benennen, der den Erstkontakt nutzt, um Grundinformationen zum Objekt und zum Beratungsbedarf zu erfassen und davon ausgehend einen Beratungsweg vorschlägt bzw. entsprechende Kontakte vermittelt. In diesem Zusammenhang sind u. a. die Namensgebung (z. B. Eigentümerservice-Netzwerk Rh. Straße), die Formen der gemeinsamen Außendarstellung (Flyer, Veranstaltungen) und schließlich auch die genauen Abläufe (inkl. Erfassungsbogen für Erstkontakt) zu diskutieren.

Inhaltliche Abrundung und Erweiterung der Beratungsangebote

Die „Agentur für neue Nutzung“ ist das jüngste Beratungsangebot im vorhandenen Spektrum. Der damit verbundene Beratungsansatz repräsentiert von daher am besten den aktuellen Stand der konzeptionellen Überlegungen zur Eigentümerberatung, da er für eine ganzheitliche Betrachtung der immobilienwirtschaftlichen Potenziale des Objektes und der Handlungsfähigkeit des jeweiligen Eigentümers steht. Davon ausgehend aber auch darüber hinaus deuteten sich während der Klausurtagung verschiedene Erweiterungsmöglichkeiten des vorhandenen Beratungsspektrums an, die noch einmal systematisch aufgegriffen werden sollten. Dies verbindet sich u. a. mit folgenden Themen:

- Überleitung eines eher ganzheitlichen Beratungskonzeptes auf die Teilbereiche östlich der Dorstfelder Brücke
- in diesem Zusammenhang auch Erfassung / Kartierung von Problemimmobilien in diesem Bereich
- Initiierung von Eigentümerzusammenarbeit in Nachbarschaften oder Straßenabschnitten (z. B. Initiierung von Eigentümertreffen und Anschubmoderation)
- Initiierung von Schulungsangeboten rund um Themen der Immobilienbewirtschaftung, insbesondere Fragen der Wirtschaftlichkeit und Wertentwicklung
- Aufbereitung und Bereitstellung von Marktinformationen (Immobilienmarktbericht Rheinische Straße)
- Entwicklung von Geschäfts- und Kooperationsmodellen für die Bewirtschaftung von Immobilien überforderter Eigentümer

Aufbau einer Verstetigungsperspektive

Während der Klausurtagung wurde auch deutlich, dass die Eigentümeraktivierung und Eigentümerberatung mit hoher Wahrscheinlichkeit eine langfristige oder gar eine Daueraufgabe ist. Denn die Handlungsbereitschaft der Eigentümer bleibt eingebunden in eher langfristige individuelle Überlegungen und Planungen. Von daher kann man nicht damit rechnen, kurzfristig in großem Umfang Eigentümer zu aktivieren und Investitionen anzuregen. Es wird eher nötig sein, eine dauerhafte Präsenz im Stadtteil aufzubauen und das Thema Immobilienbewirtschaftung durch Kleineigentümer dauerhaft zu etablieren. Eine dauerhafte Präsenz ist nur in einer Trägerschaft lokal verankerter Akteure mit Interesse an immobilienwirtschaftlichen Themen und der damit verbundenen Stadtteilentwicklung denkbar. Von daher sollte frühzeitig diskutiert werden, wie eine Verstetigung angelegt werden kann und welche Partner für Beratungs- und Schulungsaufgaben sowie für eine langfristige Übernahme der Trägerschaft gewonnen werden können. Dabei sind professionell im Themenfeld aktive Institutionen (z. B. Banken, Wohnungsunternehmen) aber auch engagierte Eigentümer einzubeziehen.

Die Überlegungen zur Verstetigung sollten dabei die Aktivitäten rund um die Gründung einer Stadtteilgenossenschaft im Blickfeld behalten. Manche der Aufgaben aus dem Bereich Eigentümerservice könnten auch von dort aus übernommen werden (z. B. Hingucker / Quartiersarbeiter).

3.2. Beteiligung und Vor-Ort-Engagement

3.2.1. Zielsetzungen und Maßnahmen

Im Rahmen des Stadtumbaukonzeptes bestehen unterschiedliche Ansätze zur Einbeziehung von Bewohnern und lokalen Akteuren. Dabei werden drei unterschiedliche Ziele verfolgt:

- über den Stadtumbau zu informieren,
- die Bewohner am Stadtumbau zu beteiligen bzw. von ihnen ein Feedback zum Stadtumbau zu erhalten
- sowie Vor-Ort-Engagement im Sinne von bürgerschaftlicher Verantwortungsübernahmen anzuregen.

Über den Stadtumbau informiert wird durch die örtliche Presse, die Stadtteilzeitung und die Internetseite der Rheinischen Straße. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, sich einmal im

Jahr im Konsultationskreis zu informieren und auch zu beteiligen. Zusätzlich wurde Anfang 2011 der Quartiersbeirat geschaffen, der der Information und insbesondere Diskussion mit ausgewählten Akteuren aus dem Stadtteil dient. Auch das Quartiersmanagement ist Ansprechpartner für Fragen und Anregungen zum Stadtumbau.

Es existiert außerdem der Rheinische Straße e.V., dessen Hauptbetätigungsfeld die Herausgabe der Stadtteilzeitung ist. Zudem wurde ein Eigentümer- und Nachbarschaftsstammtisch von Aktiven aus dem Quartier gegründet.

Ferner bestehen aus dem Quartier heraus Vorüberlegungen zur Gründung einer Stadtteilgenossenschaft mit einem Schwerpunkt auf stadtteilorientierten Dienstleistungen.

3.2.2. Einzelergebnisse und Anregungen

- Die Zielsetzung zu informieren und zu beteiligen ist mit den oben beschriebenen Maßnahmen bereits mehrfach durch Angebote abgedeckt. Allerdings birgt diese Vielzahl von Möglichkeiten auch die Gefahr der Unübersichtlichkeit für Bewohner. Von daher wurde im Rahmen der Diskussion mit dem Projektteam angeregt, noch einmal gezielt über die unterschiedlichen Angebote zu informieren. Denkbar wären die Herausgabe eines Infoblatts, die gezielte Information in der Stadtteilzeitung und der Internetseite sowie die Aufnahme als Tagesordnungspunkt im Konsultationskreis.
- Auch ein Aufruf für eigenes Engagement und die Möglichkeiten sich zu engagieren, sollte in den oben genannten Informationen enthalten sein. Für das eigene Engagement bestehen für die Bewohner (aber auch Institutionen) momentan die Angebote, Projekte über den Quartiersfonds zu finanzieren, der Beitritt und die Mitwirkung im Rheinische Straße e.V. sowie die Teilnahme an Stammtischen. Im Rahmen der Klausurtagung ist jedoch deutlich geworden, dass die Potenziale für das bürgerschaftliche Engagement nicht ausgeschöpft werden. Im Verein sind jedoch engagierte Personen unter den Mitglieder zu finden und vermutlich auch weitere Projektideen entwickelbar. Unklar ist ob es gelingen kann, neue Impulse in den Verein zu geben, so dass das vorhandene Engagement in Projekten umgesetzt wird.
- Der Quartiersfonds ist inzwischen soweit im Stadtteil etabliert, dass das jährliche Budget durch Projektanträge aufgebraucht wird. Allerdings zeigt sich ein starker Schwerpunkt auf Projekte aus dem Kunst- und Kulturbereich. Projekte von sonstigen Bewohnern oder Institutionen aus dem Quartier sind eher die Ausnahme. Wünschenswert wäre es, das Engagement dieser Antragstellergruppen zur Durchführung

von Quartiersfondsprojekten stärker zu aktivieren. Für die im Stadtteil tätigen Institutionen kann hierfür schon eine gezielte Ansprache Wirkung zeigen. Darüber hinaus sollte im Konsultationskreis über die Möglichkeiten des Quartiersfonds informiert werden.

3.2.3. Weiterführende Überlegungen

Ein wichtige Frage für die weitere Betätigung in diesem Handlungsfeld ist, ob über die (endlichen) Beteiligungs- und Informationsangebote hinaus, der Versuch unternommen werden soll, eine Engagement- oder Selbstverantwortungskultur im Stadtteil aufzubauen. Die Gründung des Stadtteilvereins Rheinische Straße e.V. war ein Versuch in diese Richtung. Hier zeichnet sich derzeit jedoch eine Erlahmung der Kräfte ab. Dies ist eine Entwicklung, die auch andere „von außen“ initiierte Stadtteilvereine prägt.

Die Gründung einer Stadtteilgenossenschaft eröffnet die Chance eine nachhaltigere Lösung aufzubauen. Die unternehmerische Rechtsform ermöglicht und erzwingt quasi eine wirtschaftliche Betätigung, die eine Eigendynamik und daran gekoppelte Stabilität entfalten kann. Zugleich kann sie helfen, nachfragegerechte und für den Stadtteil sinnvolle Dienstleistungs- und Serviceangebote auf den Weg zu bringen und den Zugang hierzu an eine Mitgliedschaft zu koppeln (bzw. Mitglieder bevorzugt zu bedienen). Die Erträge der angebotenen Dienstleistungen können genutzt werden, das Stadtleben durch verschiedene Beteiligungs- und Engagementangebote zu stützen.

Die in Entstehung befindende Genossenschaft kann die beschriebene Aufgabe für den Stadtteil wahrnehmen. Es gilt nun, die Gründungsphase von Seiten des Projektteams zu unterstützen, sofern das von der Genossenschaft gewünscht ist.

3.3. Förderung der Kunst-, Kultur- und Kreativszene

3.3.1. Zielsetzung und bisheriger Fokus der Maßnahmen

Eine deutliche Veränderung der letzten Jahre, die auch in den Gesprächen mit den lokalen Akteuren thematisiert wurde, ist der Zuzug von Künstlern und Kulturschaffenden sowie der Kreativwirtschaft ins Quartier. Diese Entwicklung soll auch im Rahmen des Stadtumbaus weiter unterstützt werden. Zu den bisherigen Tätigkeiten in diesem Themenfeld gehört die Vermittlung von Ansiedlungswünschen der Kreativwirtschaft im Rahmen des Projekts „Anpassungsberatung“. Dieses Projekt ist Mitte 2011 ausgelaufen und wird in inhaltlich ähnlicher Form im Projekt „Gründungsinitiative Dorstfelder Brücke“ weitergeführt. Dabei soll der Fokus

stärker auf Ansiedlungswünschen von Kunst- und Kulturschaffenden mit nur untergeordneten unternehmerischen Zielen liegen. Für diese stehen somit nicht Fragen zur klassischen Unternehmendgründung im Vordergrund. Eher wird nach einer Möglichkeit gesucht, sich im Stadtteil in Form eines Ateliers, Probe- oder Ausstellungsräumen niederzulassen ohne den Anspruch von der Tätigkeit den eigenen Unterhalt bestreiten zu können. Dennoch ist eine gewisse Tragfähigkeit notwendig bzw. es dürfen keine zu hohen Kosten anfallen.

3.3.2. Überlegungen zur Weiterentwicklung des Themenfeldes

Mit den geplanten Beratungsangeboten wird eine konkrete Hilfestellung für die Kreativszene geschaffen. Allerdings sind darüber hinaus Modelle notwendig, die es den Künstlern und Kulturschaffenden ermöglichen, sich kostengünstig im Quartier niederzulassen. Die Raumkapazitäten für solche Ansiedlungen sind theoretisch in der Rheinischen Straße vorhanden. Es ist allerdings die Bereitschaft der Eigentümer notwendig, diese kostengünstig an Künstler zu vermieten. In der Diskussion mit dem Projektteam wurde deutlich, dass hier der Kontakt zu den Eigentümern, insbesondere im Rahmen der Agentur für neue Nutzung, als Ansatzpunkt genutzt werden soll, die Bereitschaft für die Vermietung an Künstler zu erfragen. Auch die Vermietung mit Gegenleistungen der Künstler in Form von Reparaturarbeiten (analog zum Konzept der Leipziger Wächterhäuser) kann als Kompromiss zwischen den Mietpreisvorstellungen der Eigentümer und der Zahlungskraft der Künstler angeregt werden. Über die Vernetzung mit dem Projekt „Gründungsinitiative Dorstfelder Brücke“ kann dann der Kontakt zwischen Künstlern und Eigentümern hergestellt werden.

Ein zweiter Ansatz kann sein, ein gezielt auf Kunst- und Kulturschaffende ausgerichtetes Raumangebot, etwa in Form von Künstlerhäusern zu schaffen. Da diese auch langfristig, über den Zeitraum des Stadtumbaus hinaus, erhalten bleiben und finanziert werden sollten, muss zur Einrichtung solcher Angebote über mögliche Kooperationspartner nachgedacht werden, die auch für eine langfristige Trägerschaft in Frage kommen. Als weiteres Vorgehen bietet sich eine Kontaktaufnahme zu möglichen Partnern an.

3.4. Schaffung von Angeboten für Kinder und Jugendliche

3.4.1. Zielsetzung und bisheriger Umsetzungsstand

Ein Fokus innerhalb des Entwicklungsschwerpunktes „Aufbau sozialer und kultureller Infrastruktur“ liegt auf den Angeboten für Kinder und Jugendliche. Sowohl Hilfs- als auch Freizeitangebote sind im Stadtteil kaum vorhanden, so dass viele Jugendliche aus dem Stadtteil in die Innenstadt fahren, um ihre Freizeit zu gestalten. Das Ziel, diesen Mangel zu beheben,

findet sich in den Projekten „Schulhöfe beleben“, „Spiel- und Toberaum Westpark“, „Jugend checkt Leerstand“ und „interkulturelles Lernzentrum“ wieder, von denen sich allerdings bisher nur der Spielplatzbau im Westpark und „Jugend checkt Leerstand“ in der Umsetzung befinden. Im öffentlichen Raum wird mit der Umsetzung der Projekte ein ausreichendes Angebot geschaffen, so dass hier kein weiterer Handlungsbedarf besteht. In der Diskussion der Klausurtagung hat sich jedoch gezeigt, dass die Umsetzung des interkulturellen Lernzentrums sowie notwendiger Angebote der freien Jugendarbeit stockt bzw. nicht absehbar ist. Darüber hinaus ist unklar, wie die Jugendlichen im Stadtteil aktuell ihre Freizeit verbringen und ob und welche zusätzlichen Angebote gewünscht werden.

3.4.2. Weitere Vorgehensweise

Das erfolgreiche Anlaufen des Projektes „Jugend checkt Leerstand“ gemeinsam mit dem Jugendamt hat gezeigt, dass eine aufgabenbezogene intensive Zusammenarbeit mit dem Jugendamt zielführend ist. Dieses Vorgehen kann auch für die anderen Projekte von Vorteil sein. Grundlage sollten die Wünsche und Ideen der Jugendlichen selbst sein. Da die Ansprache von Jugendlichen durch den Kontakt zu Institutionen sich im Projekt „Jugend checkt Leerstand“ als schwierig erwiesen hat, bietet sich alternativ eine schriftliche Befragung der Jugendlichen in der Rheinischen Straße an. Im Fragebogen sollte zusätzlich die Bereitschaft zur Mitwirkung an einem Workshop erfragt werden, in dem dann gemeinsam mit den Jugendlichen Ideen für konkrete Angebote entwickelt werden können.

3.5. Projekte ohne Diskussions- bzw. Handlungsbedarf

Für einige Projekte, die im Rahmen der Klausurtagung vorgestellt und diskutiert wurden, besteht momentan kein Handlungsbedarf. Dies sind Projekte die sich aktuell in Vorbereitung befinden bzw. gerade erst anlaufen, die bereits abgeschlossen sind oder bald auslaufen sowie bauliche Projekte:

- Anpassungsberatung (läuft aus)
- Rheinische Straße_Kreativ 2010 (läuft aus)
- Das blaue Haus (läuft aus, aktuell Suche nach einem neuen Zwischennutzungsobjekt)
- Perspektiven finden – Chancen nutzen (laufendes Projekt, kein Handlungsbedarf)
- Familienzentrum plus (Projekt läuft an, Entwicklung abzuwarten)

- Stadtteilmarketing (Projekt läuft an, Entwicklung abzuwarten)
- Plätze von Buffalo (Bauprojekt)