

Stadt nah und lebenswert

Gute Adresse im hochwertigen Wohnungsegment

Eigentlich sollten es 52 Wohnungen werden, weil aber ein paar Käufer mehr Quadratmeter haben wollten, wurden kurzerhand Wohnungen zusammengelegt, sodass 48 Wohneinheiten entstanden sind. Der Dortmunder Bauträger „HS Wohnungsbau“, errichtet im Karree zwischen Detmar-, Hüttemann-, Wilhelm- und Friedrichstraße zwei Häuser als KfW-Effizienzhäuser 70 mit grünem Innenhof und schließt zudem eine Baulücke an der Detmarstraße.

Zur hochwertigen Ausstattung gehören Fußbodenheizung, elektrische Rollläden, Dreifachverglasung, Balkone, Terrassen bzw. Dachterrassen sowie Fliesen-, Parkett- oder Natursteinböden. Tiefgarage und Fahrstühle gehören natürlich auch dazu.

Veränderungen ziehen an

Das Unionviertel ist also auch für Menschen, die einen gehobenen Wohnstandard haben wollen, attraktiv. „Es sind die zentrale Lage und die Veränderungen im Viertel, die anziehen“, so Mario Völkel von der HS Wohnungsbau. Nicht nur Kapitalanleger haben bei den neuen Wohnungen investiert, sondern durchaus auch Menschen, die selbst in den Wohnungen leben wollen. „Der Trend geht wieder zurück in die Stadt und da ist die Friedrichstraße ein optimaler Standort“, so der Immobilienexperte, der dem Unionviertel ein hohes Potential bescheinigt. „Es muss sich noch entwickeln, aber es könnte das neue Kreuzviertel werden. Was allerdings noch fehlt, sind ein paar Bars und Cafés.“



Blick in den Innenhof des Neubaukomplexes während der Arbeiten



Eigentümerberatung

Quartiersmanagement

Das Team des Quartiersmanagements Rheinische Straße ist zentraler Ansprechpartner für alle Themen rund um Immobilien im Unionviertel.

Helga Beckmann
Alexander Kutsch
Heinrichstraße 1
44137 Dortmund
Telefon: 0231 5337616
Mail: qm-rheinischestrasse@stadtbuero.com

Eigentümerforen des Quartiersmanagements

Die Veranstaltungen mit geladenen Fachreferenten greifen aktuelle Immobilien-themen auf, bieten Informationen, Weiterbildung und ein Forum zum Austausch.

Termine 2015

23. April, 19:00 Uhr | 27. August, 19:00 Uhr | 26. November, 19:00 Uhr
Projekt Service Wohnen des Spar- und Bauvereins
Adlerstraße 49/Ecke Paulinenstraße, 44137 Dortmund

Eigentümerstammtisch - Treffen engagierter Eigentümer

Die Plattform für den Austausch von Eigentümern untereinander bietet wertvolle Tipps und Erfahrungen für die Weiterentwicklung von Immobilien. Die Organisatoren sind selbst Eigentümer im Unionviertel.

Kontakt: eigentuemerstammtisch-unionviertel@web.de

Termine 2015

26. März, 19:00 Uhr | 25. Juni, 19:00 Uhr | 24. September, 19:00 Uhr
Schneckenhaus am Westpark
Lange Straße 42, 44137 Dortmund

Zuschüsse zur Fassadengestaltung sowie zur Haus- und Hofbegrünung

Die Förderung von Maßnahmen der Fassadengestaltung bzw. Haus- und Hofbegrünung hilft, die Gebäude und anliegenden Freiflächen zu verschönern. Das kann zum Beispiel in Form einer Begrünung des Hofes, Daches und der Außenwände oder durch den Neuanstrich des Hauses erfolgen.

Die auf Seite 2 und 3 vorgestellten Sanierungen der Siemensstraße 1 und Rheinischen Straße 16 sind mit diesem Programm aus Mitteln des Bundes, des Landes und der Stadt Dortmund gefördert worden.

Energieeffizienz- und Klimaschutzberatung

Zentrale Anlaufstelle bei allen Fragen zur Gebäudemodernisierung, zukunftsweisender Neubauten und des Energiesparens. Dazu gehören insbesondere Informationen zur Wärmedämmung, zur Nutzung erneuerbarer Energien und zu Fördermöglichkeiten.

dlze - Dienstleistungszentrum
Kleppingstraße 37
Berswordt-Halle / Stadthaus
44135 Dortmund
Telefon: 0231 50-25281

Impressum

Herausgeber: Stadt Dortmund
Redaktion: Quartiersmanagement Rheinische Straße
Text und Fotos: Gesine Lübbers (Wenn nicht anderweitig gekennzeichnet)
Auflage: 1.000 Stück



Immobilienbrief 2015

Informationen für Haus- und Wohnungseigentümer im Unionviertel | www.unionviertel.de



Nicht nur am Dortmunder U: An vielen Orten im Unionviertel drehen sich die Kräne und sind Gerüstbauer gefragt

Liebe Haus- und Wohnungseigentümer im Unionviertel,

liebe Leserin, lieber Leser,

dieser Infobrief bietet einen Überblick über das aktuelle Informations-, Beratungs- und Fördermittelangebot rund um Ihre Immobilie. Darüber hinaus haben wir interessante Artikel aus der Unionviertelzeitung zusammengestellt, die einen Überblick über Neubauten und Umnutzungen sowie über das aktuelle Marktgeschehen bieten. Die vorgestellten Projekte unterstreichen die positive Entwicklung des Quartiers. Unser besonderer Dank gilt dem Unionviertel e.V. und der Unionviertelzeitung für die redaktionellen Beiträge.

Ihr Quartiersmanagement Rheinische Straße

Deutschlands größter Schulkomplex entsteht am U

Fertigstellung von Schulkomplex und Kreativzentrum HALLO für Ende 2015 vorgesehen

Die Kräne drehen sich eifrig, LKW rumpeln über das Gelände nördlich des Dortmunder U, es wird gehämert, gesägt und gebohrt. Derzeit ist Baustellenlärm das vorherrschende Geräusch am U – bald werden es die Stimmen von rund 6.000 Schülerinnen und Schülern sein.

Denn auf dem Gelände der ehemaligen Dortmunder Union-Brauerei entsteht einer der größten Schulkomplexe Deutschlands. Das Robert-Bosch-Berufskolleg und das Robert-Schuman-Berufskolleg werden hier einen neuen Standort finden und so zur Belebung des historischen Geländes im westlichen Zentrum der Stadt beitragen.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum markanten U-Turm entstehen außerdem das Kreativzentrum HALLO mit rund 4.000 Quadratmetern Mietfläche sowie ein öffentliches Parkhaus mit 510 Stellplätzen.

Die Projektgesellschaft DoU Baufeld Nord GmbH & Co.KG errichtet den Komplex derzeit für die Stadt Dortmund – nach dem prämierten Entwurf des Dortmunder Büros Gerber Architekten. Dessen Konzept sieht eine campusartige Gruppierung der Gebäude um einen zentralen Innenhof vor. Der städtebauliche Ansatz aus dem Bereich des U-Turms wird hier aufgenommen und fortgeführt. Die Fertigstellung ist für Ende 2015 vorgesehen.



Visualisierung der Neubauten, die derzeit auf der Nordfläche am Dortmunder U entstehen
Abbildung: Gerber Architekten

Innen Lehmputz - außen Holzfassade mit Flügelrad

Adolf Winkelmann und Christiane Schaefer eröffnen ihr „schwarzes Haus“ an der Rheinischen Str. 16



Die Fassade nach der Sanierung
Foto: A. Winkelmann, 2014

Nicht nur die Farbe ist für ein Mehrparteienhaus ungewöhnlich auch das Material der Fassade: Holz. Filmemacher Adolf Winkelmann und seine Frau Christiane Schaefer haben dem halb verfallenen Haus neues Leben eingehaucht und es optisch und energetisch auf den letzten Stand gebracht.

„Als wir im U arbeiteten, fiel unser Blick immer auf dieses Haus. Wir suchten damals ein Büro für die Filmproduktion und interessierten uns für das große Ladenlokal“, erinnert sich Christiane Schaefer an die Anfänge. Das Haus war in einem schlechten Zustand: Es regnete rein, es gab keine Zentralheizung. Das Ladenlokal war marode. Trotzdem entschied sich das Paar, die Immobilie zu kaufen. „Wir

sind da sehr blauäugig rangegangen“, lächelt Christiane Schaefer, denn die Neubesitzer hatten das Haus gar nicht richtig von innen gesehen.

Vom früheren Zustand erzählt unter anderem ein Bild, das im Treppenhaus hängt: Ein verlassenes Bett, noch bezogen, so als ob der Besitzer gerade mal eben vor die Tür gegangen ist. „So haben wir das vorgefunden.“

Ökologisch und nachhaltig

Nach zweijähriger Um-Bauzeit wurde der Bau aus den 1950er Jahren mit einem Flügelrad an der Fassade gekrönt. Die große Holzvorhangsfassade in Stulpschalung erinnert an eine Poststation aus dem Mittleren Westen der USA des 19. Jahrhunderts. In den Wänden der Wohnungen und des Anbaus im Hof sorgen Wandflächenheizungen, eingebettet im Lehmputz, für das perfekt gesunde Raumklima. Es handelt sich um Strahlungswärme, die angenehmste und gesündeste Art der Heizung. Im gesamten Gebäude gibt es keine herkömmlichen Heizkörper. „Wir wollten das Haus einfach so gestalten, wie wir selber gerne leben würden. Und wir mögen keine Heizkörper“, erklärt Christiane Schaefer.

Der Hinterhof wurde ebenfalls vollständig neu gestaltet. Mit den Backsteinen, die beim Ausheben in der Erde gefunden worden sind, wurde eine neue Mau-

er gezogen. Sie trennt den Bereich der Mülltonnen von dem der Entspannung. Alle Mieter können den Hof nutzen. Eine Dachbegrünung auf dem Anbau im Hof rundet das ökologische Programm ab.

Die Fassade zum Hinterhof ist viktorianisch Grau und hat den Hausbesitzer des gegenüberliegenden Hauses an der Langen Straße dazu inspiriert, sich mit dem Ehepaar Winkelmann abzusprechen. „Meine Mieter schauen auf ihre wunderschöne Fassade. Wie kann ich meine Fassade gestalten, dass sie auch ihre Mieter erfreut“, habe er gesagt.

Übrigens: Näheres zu Zuschüssen aus dem Hof- und Fassadenprogramm steht im Infokasten auf Seite 4.



Der Hinterhof nach der Sanierung
Foto: A. Winkelmann, 2014

Räume für Kreative und Künstler

inWest eG sucht Eigentümer für ein verbessertes Innovationsklima

Das Unionviertel befindet sich in einem Prozess der Entwicklung zu einem beliebten Standort für Künstler und Kreativschaffende. Einige kreative Nutzer haben bereits in zuvor leer stehenden Ladenlokalen ihren neuen Schaffensort gefunden.

Hierzu zählen nicht nur freischaffende Künstler, sondern das gesamte kreativwirtschaftliche Spektrum bis hin zu gewerblichen Unternehmen - beispielsweise Architekturbüros.

Die Stadtteilgenossenschaft inWest möchte diese Entwicklungen verstärken und nachhaltig gestalten, so dass alle Akteure im Stadtteil von den positiven Effekten profitieren. Über die langfristige Anmietung von Räumlichkeiten und

kurzfristige Vermietung an kreative Nutzer agiert sie als Bindeglied zwischen Raumsuchenden und Eigentümern.

Unionviertel.de online

Zur Stabilisierung der Ansiedlungen werden die kreativen Unternehmer außerdem über die inWest eG beraten und qualifiziert. Um die positive Entwicklung des Stadtteils überregional bekannt zu machen, werden zudem Maßnahmen der Öffentlichkeits- und Imagearbeit für das Unionviertel initiiert. Die Webseite Unionviertel.de bietet beispielsweise einen guten Überblick über Neuigkeiten im Quartier.

Aktuell sucht die inWest Eigentümer, die daran mitwirken möchten, das innovative Klima des Unionviertels zu fördern, indem

sie der Genossenschaft ihre Gewerbeheiten zu günstigen Preisen für die Weitervermietung an kreative Unternehmen anbieten. Zum Vorteil der Eigentümer werden dadurch langfristige Mietannahmen sowie ein aufwandarmes Mietverhältnis sichergestellt.

Bei Fragen und Anregungen stehen wir in unserem Vor-Ort-Büro zur Verfügung.

Text: Silvia Beckmann

Silvia Beckmann

inWest eG
Heinrichstraße 19
44137 Dortmund
Telefon: 0231 - 985 31 585
Mail: silvia.beckmann@inwest-do.de

Es geht aufwärts: Positive Trendwende am Immobilienmarkt

Leerstandserfassung zeigt dynamische Entwicklung im gesamten Quartier

Nicht nur der Neubau, auch der Mietimmobilienmarkt im Unionviertel ist in Bewegung. In den letzten Jahren zeigt sich eine deutliche positive Tendenz zu mehr Vermietungen. Das ergab eine Erfassung der Wohnungs- und Gewerbeleerstände. Zentrales Ergebnis: Leerstände im Unionviertel sind auf dem Rückzug - die Vermietungen nehmen zu.

Allerdings bildet die Zählung auch eine Zweiteilung des Quartiers in die Bereiche westlich und östlich der Dorstfelder Brücke ab. Während der Wohnungsleerstand Ende 2013 im östlichen Bereich nur noch bei 2,9% liegt, wurden im westlichen Bereich 13,5% erhoben. Ein ähnliches Bild ergibt sich bei den Gewerberäumen: rund 10% im östlichen Teilgebiet stehen ca. 25% im westlichen Teilgebiet gegenüber. Doch gerade bei den Ladenlokalen, die das Bild der Rheinischen Straße prägen, zeichnet sich eine positive Trendwende ab.

Belebung durch neue Nutzungen

Viele zum Teil langjährig leerstehende Räume westlich der Rheinischen Straße werden wieder genutzt.



In neuem Gewand: Siemensstraße 1

Neben der Neuansiedlung eines Fensterbauers und eines Gebrauchtmöbelhändlers gibt es auch einen türkischen Backladen. Außerdem wird dieser Abschnitt der Rheinischen Straße immer attraktiver für Künstler und kreative Nutzer. Der Holzbildhauerin Katharina Bock und der Galerie 143 folgten die Künstlerinnen Silvia Liebig (Eins5Sieben) und Rosa Fehr von Ilten mit ihrer Produzentengalerie. Gegenüberliegend präsentiert sich der Projektraum des Vereins Die Urbanisten in einem neuen Gewand. Das Jugendkulturcafé, die Werkhalle der Architekturstudierenden, das Familienzentrum Plus und das Quartierscafé U-Jack sind weitere Beispiele für die deutliche Belebung der Rheinischen Straße westlich der Dorstfelder Brücke.

Text: Alexander Kutsch

Viertel wird zur begehbaren Galerie: aus grau wird bunt!

Street-Art macht unansehnliche Brandmauern zum Hingucker

Das Unionviertel wird immer bunter. Egal ob klassische Fassadensanierung, Graffiti-Battles des Jugendkulturcafés oder Werke von internationalen Künstlern, vermittelt durch die Street-Art-Galerie, die Stunden von grauen Mauern im Quartier sind gezählt.

Gerade die beiden letzten Aktivitäten sind zudem Ausdruck einer lebendigen Straßenkunst: Auf der einen Seite die Nachwuchs-Graffitikünstler, die ihren eigenen Stil mit Hilfe des Jugendkulturcafés entwickeln können und auf der anderen Seite die etablierten Street-Art-Künstler,



Mural an der Ritterstraße 4
Foto: 44309streetartgalleryx

die manche ihrer Werke dem Viertel quasi schenken.

Kunst im öffentlichen Raum

Denn: „Diese Künstler leben eigentlich von ihren Werken und es ist nicht selbstverständlich, dass sie sich mit der reinen Bereitstellung von Farben und Material zufrieden geben“, sagt Daniela Bekemeier, die gemeinsam mit Olaf Ginzel die 44309streetartgallery an der Rheinischen Straße 16 betreibt. Dort ist die Straßenkunst auf Leinwänden zu bestaunen. „Aber wir versuchen natürlich auch diese Kunst wieder in den öffentlichen Raum zu



Wandgemälde an der Rheinische Str. 238
Foto: 44309streetartgallery

bringen“, so Daniela Bekemeier.

Und so sind sie auf der Suche nach Mauern, die die Künstler bemalen. „Für sie ist wichtig, dass die Flächen gut zu sehen sind“, weiß die Expertin. Hausbesitzer, die sich ihre Häuser von Künstlern gestalten lassen möchten, müssen allerdings mit Kosten rechnen - und zwar nicht nur für das Material und eventuell einen Hubsteiger, sondern auch für den Künstler. Hier greift unter Umständen die mögliche Förderung aus dem Fassadenprogramm (siehe Infokasten auf Seite 4).



„Super Bruno“ an der Albrechtstraße 1
Foto: Quartiersmanagement