

Housing Improvement Districts als Instrument kleinräumiger Quartiersentwicklung

Beispiel: Modellprojekt HID „Flensburger Platz“

Jörg Haxter – Amt für Wohnungswesen

Nordstadtforum, 10.03.2009 im Dietrich-Keuning-Haus

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen





Gesetz über Immobilien- und Standortgemeinschaften (ISGG NRW) vom 10.06.2008

Orientierung am Konzept der „Business Improvement Districts“ - BID
– anderer Bundesländer

- ❖ Ziel: Attraktive und leistungsstärkere Innenstädte
 - ❖ Rechtsrahmen für verstärktes privates Engagement
-
- ❖ Pilotprojekt des Ministeriums für Bauen und Verkehr NRW -
Erprobung von HID in Dortmund, Köln und Wuppertal
 - ❖ Projektbegleitung durch das Institut empirica



Auswahl eines HID-Quartiers

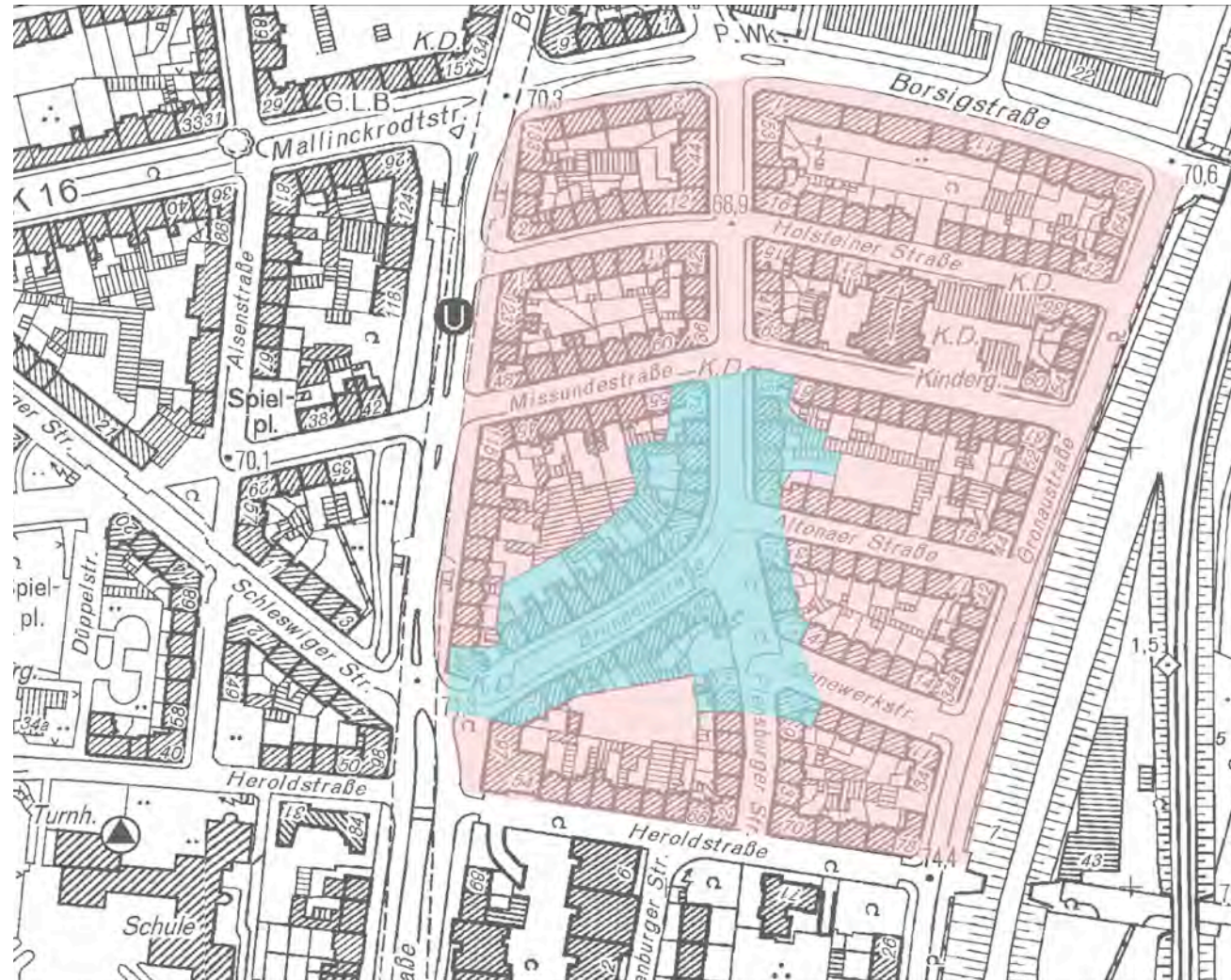
- ❖ Leerstandsuntersuchung (erster Ansatz)
- ❖ Arbeitskreis Immobilienentwicklung Nordstadt
- ❖ Projektgruppe Urban II
- ❖ Quartiersmanagement Nordmarkt
- ❖ Fokus → Brunnenstraßen-Viertel

Housing Improvement District als Instrument kleinräumiger Quartiersentwicklung

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen



Übersicht
Brunnen-
straßenviertel



Housing Improvement District als Instrument kleinräumiger Quartiersentwicklung

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen



**Brunnen-
straße**



Housing Improvement District als Instrument kleinräumiger Quartiersentwicklung

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen



Flensburger
Platz





HID-Quartier „Rund um den Flensburger Platz“ – Grunddaten

- ❖ 39 Wohngebäude mit 285 Wohnungen
- ❖ 29 Einzeleigentümer und 7 Eigentumsgemeinschaften
- ❖ 30 Wohnungen stehen leer (10,5 %)
- ❖ Ursachen: Mod.-Rückstau, schlechte Wohnumfeldqualitäten, Imageprobleme des Quartiers



Quartierspezifische Problemlage

- ❖ Mangelnde Sicherheit, Ordnung und Sauberkeit im Quartier
- ❖ Konflikte und Kriminalität im öffentlichen Raum
- ❖ Regelmäßige Trinkgelage am Flensburger Platz
- ❖ Wenig Zusammenhalt der Eigentümer
- ❖ Sozial unausgewogene Belegung der Mietwohnungen
- ❖ Verwaorloste Häuser und hohe Leerstände



Gründe für die „passive Rolle“ von Einzeleigentümern

- ❖ Fehlende Kompetenz bei der Bewirtschaftung
- ❖ Finanzielle Schwäche bzw. Not
- ❖ Mangelnde Informationen
- ❖ Anonymität unter den Eigentümern
- ❖ Migrationshintergrund/Sprachbarriere
- ❖ Fehlende Moderation
- ❖ ... zuerst soll die Stadt was tun ...

Housing Improvement District als Instrument kleinräumiger Quartiersentwicklung



Wesentliche Ziele

- ❖ Gesprächsbereitschaft aber auch Handlungs- und Investitionsbereitschaft der Eigentümer erzielen
- ❖ Selbstverständnis für Eigeninitiative fördern
- ❖ Abbau von Leerständen
- ❖ Verbesserung der sozialen Situation
- ❖ Aufwertung des öffentlichen Raumes und Wohnumfeldes
- ❖ Imageverbesserung



Einrichtung einer Lenkungsgruppe und deren Akteure

- ❖ **Engagierte Eigentümer (alleiniges Stimmrecht !)**
- ❖ Quartiersmanagement
- ❖ Projektgruppe Urban II (anfangs)
- ❖ Institut empirica
- ❖ Amt für Wohnungswesen
- ❖ Im Bedarfsfall auch andere Bereiche



Bereits erzielte Ergebnisse

- ❖ Sauberkeit im Quartier sichtbar verbessert
- ❖ Höhere Präsenz durch das Ordnungsamt
- ❖ Flensburger Platz zur Spielfläche umgewidmet (neuer Rechtsrahmen für ordnungsbehördliches Handeln)
- ❖ Einstellung von zwei Quartiershausmeistern (Finanzierung: ARGE (75 %) und Eigentümer (25 %))
- ❖ Erweiterung des Kreises der Eigentümer (und damit des HID?) auf das gesamte Brunnenstraßenviertel

Housing Improvement District als Instrument kleinräumiger Quartiersentwicklung



Vorläufiges Fazit

- ❖ Die Einrichtung eines HID ist ein sinnvolles Instrument zur kleinräumigen Quartiersentwicklung
- ❖ Eine professionelle Begleitung des HID ist unbedingt notwendig – bindet Ressourcen!
- ❖ HID ist kein Standardinstrument – es sollte überlegt in ausgesuchten Quartieren eingesetzt werden
- ❖ Weitere Ergebnisse bleiben abzuwarten (HID-Hörer Neumarkt!)

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakt:

Jörg Haxter

Amt für Wohnungswesen

Tel: 0231 50 2 52 85

jhaxter@stadtdo.de

Stadt Dortmund
Amt für Wohnungswesen

