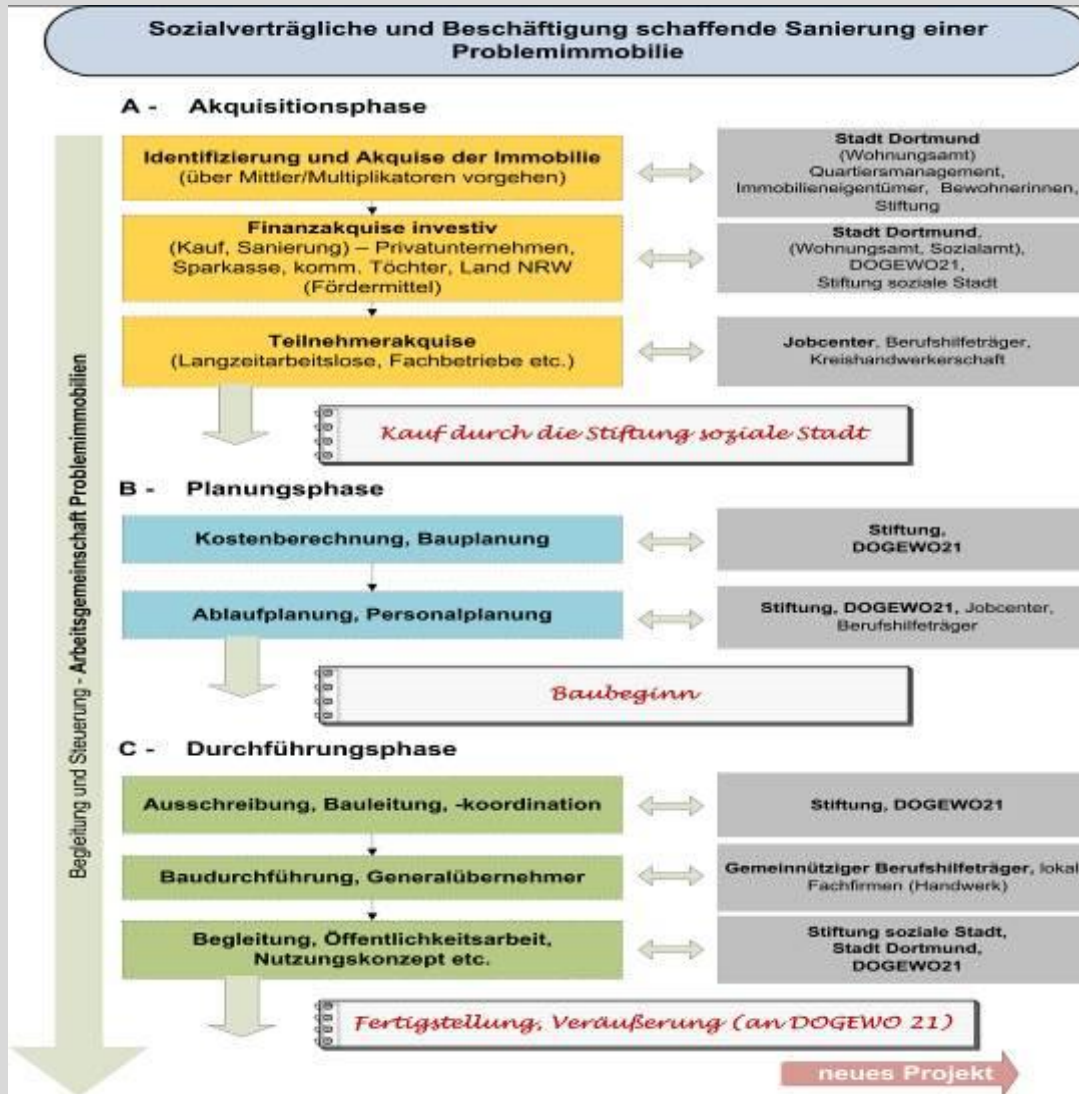


„Stabilisierung von Wohnquartieren“

Beschäftigungswirksame Sanierung von Problemimmobilien



Stabilisierung von Wohnquartieren – Das Modell 2013



Aktionsraum Nordstadt

Sozialverträgliche,
beschäftigungsschaffende
Gebäudesanierung

Sanierung, Modernisierung
von Problemimmobilien

Antragstellung AM-Förderung
Berufshilfeträger mit Erfahrung in
der Gebäudesanierung

Kooperationspartner
Stadt Dortmund, Jobcenter,
DOGEWO21, KPMG, Mieterverein,
EDG, Kreishandwerkerschaft

Durchführung
Langzeitarbeitslose und
Fachbetriebe aus der Nordstadt

Ruhr-Nachrichten vom 25.07.13
LOKALREDAKTION NORDSTADT



Viele Verfechter für eine lebenswerte Nordstadt ziehen an einem Strang, um die heruntergekommene Immobilie an der Brunnenstraße 51 zu sanieren. (Foto: Marie)

Starkes Fundament

Viele ziehen an einem Strang, um eine Problemimmobilie auf Vordermann zu bringen

Die Nordstadt soll das Kreuzviertel des Nordens werden. Das ist die Vision von Oberbürgermeister Ulrich Siemau. Das Fundament dafür ist gelegt: In einem bundesweit bisher einmaligen Gemeinschaftsprojekt soll eine Problemimmobilie zum Schmuckstück werden.

Das Gebäude Brunnenstraße 51 ist unglaublich heruntergekommen, extra angebracht in Schutzplättel müssen die Balkone halten. Doch die Fassade lässt immer noch etwas vom alten Glanz der Häuser aus dem Jahr 1913 erahnen.

Die Immobilie gehört zu den 20, die die Dogewo in der Nordstadt erworben hat. Das städtische Wohnungsunternehmen hat sich erstens für das jüngere Projekt viele Helfer mit ins Boot geholt: Mit dabei sind die Stiftung Soziale Stadt, das Jobcenter Dortmund, die Grünbau gGmbH, die Sparkasse Dortmund, DEW und B&G. Das Land spendiert 600.000 Euro Wohnkosten demittel. Insgesamt müssen

in die Sanierung 770.000 Euro investiert werden.

Spagat geschafft
 Grünbau, eine gemeinnützige Gesellschaft für soziale Beschäftigung und Qualifizierung, führt die Instandsetzungsarbeiten mit rund 20 Arbeitslosen durch. Damit gelte das Slogan, das Gebäude wiederherzustellen und gleichzeitig arbeitslose Menschen zu qualifizieren, sagte gossens. Felice Bietzmann vom Jobcenter Dortmund bei der Vorstellung des Projekts: Die Arbeitslosen würden das Ergebnis ihrer Arbeit sehen, „das schafft Motivation“.

Das Spektrum der Lern- und Qualifizierungsangebote reicht über Abstricharbeiten, Trockenbau, Maler-, Tape-

zier- und Putzarbeiten bis hin zu vorbereitenden Arbeiten für die Elektro- und Sanitärinstallations.

Insbesondere Langzeitarbeitslose aus dem Modellprojekt für öffentlich geförderte Beschäftigung in NRW „Aktiv statt passiv“ kommen bei der Sanierung zum Einsatz. Außerdem wirken Handwerksbetriebe aus der Nordstadt an der Sanierung mit.

Die EDG hat bereits rund 15 LKW-Ladungen Müll aus dem Haus geschafft. DEW stellt den Strom. Die Sparkasse ist mit 70.000 Euro dabei. Insgesamt entstehen in dem fünfgeschossigen Haus zehn barrierefreie Zwei-Raum-Wohnungen im Neubausstandard. Die Mieten sollen bei 5,10 Euro pro Quadratmeter

liegen, die Wohnraumförderung macht's möglich. „Zielgruppe sind Studenten und junge Leute“, so Dogewo-Geschäftsführer Klaus Granitz.

Das Konzept für das Pilotprojekt, das jetzt gefunden wurde, ist nicht ganz unkompliziert, „auch assezlich schwierig“, sagt Granitz. So hat die Dogewo die Immobilie erworben, dann an die Stiftung Soziale Stadt übertragen, die das Gebäude entwickelt. Zum guten Schluss wird das Haus wieder an die Dogewo verkauft. Mit dem Erlös kann die Stiftung wiederum eine weitere Problemimmobilie erwerben.

Hoffen auf Signalwirkung
 Oberbürgermeister Siemau hofft erneut auf die Signalwirkung der Maßnahme. Wenn private Immobilieneigentümer wahrnehmen, dass die Stadt eine Perspektive für die Nordstadt sieht, dann sanieren sie möglicherweise auch ihre Gebäude. Und da wäre sie wieder – die Vision.

Bettina Klein
 Foto: Marie

• Beratung für Eigentümer

Das Beratungszentrum „Idee (re)novation durch Einzel-Eigentümer Nordstadt“ informiert Eigentümer zu Fragen rund um ihre Immobilien in der Nordstadt – von der

Vorbereitung über Verkauf, Sanierung und Finanzierung.

Kontakt: Heike Lindertitz, Tel. 5 02 39 87, Mail: h.lindertitz@stadtdio.de, Brückstraße 45, Zimmer 234.

Brunnenstr. 51: Umbau hat begonnen...



...für das Quartier,
für die Nordstadt !

...für die
persönliche Zukunft !

Brunnenstr. 51: Aktiv statt passiv!



Menschen *aktiv*
in Arbeit, statt
passiv beim
Jobcenter und
auf der Couch !



Jugendliche
aus dem
Förderzentrum
im
Praxiseinsatz



Fachbetriebe mit Aufträgen vor Ort !

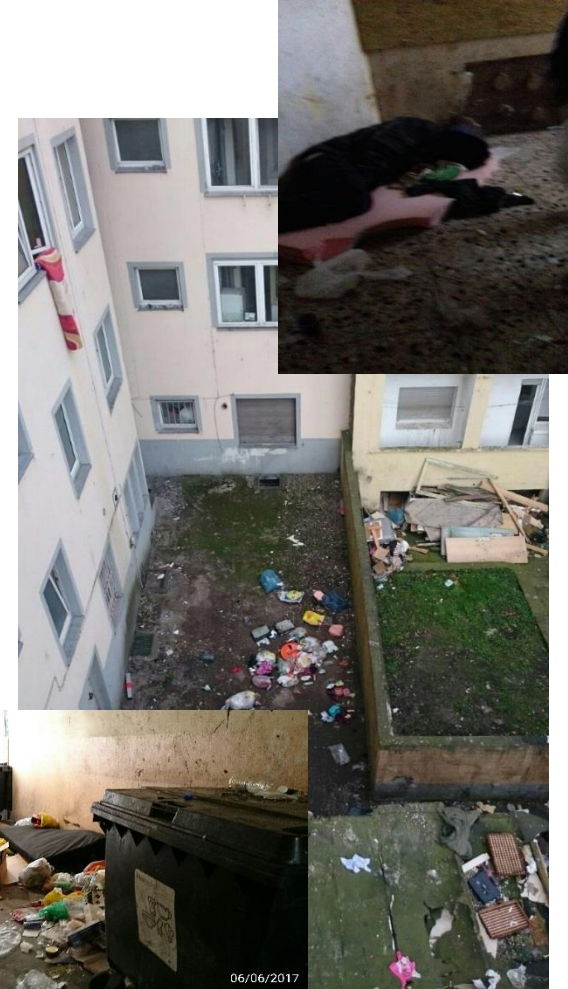
- Generalunternehmer
- Gerüstbau
- Dachdecker
- Heizung, Sanitär
- Elektro

Synergien:
4 Ausbildungsstellen wurden von diesen Betrieben zur Verfügung gestellt.

„Stabilisierung von Wohnquartieren“

Beschäftigungswirksame Sanierung von Problemimmobilien

- Problemimmobilien kaufen
- Sanierung unter Einsatz von Beschäftigung
- Keine Verdrängung der ursprünglichen Bewohner*innen
- Vermietung an Bewohner*innen zu bezahlbaren Preisen
- Soziale Wohnraumbegleitung und -bewirtschaftung
- Bekämpfung illegaler Strukturen (z.B. Drogenhandel)



„Stabilisierung von Wohnquartieren“

Beschäftigungswirksame Sanierung von Problemimmobilien

Auftrag: Mallinckrodtstr. 55-59/Nordmarkt 3

Gebäudesicherung:

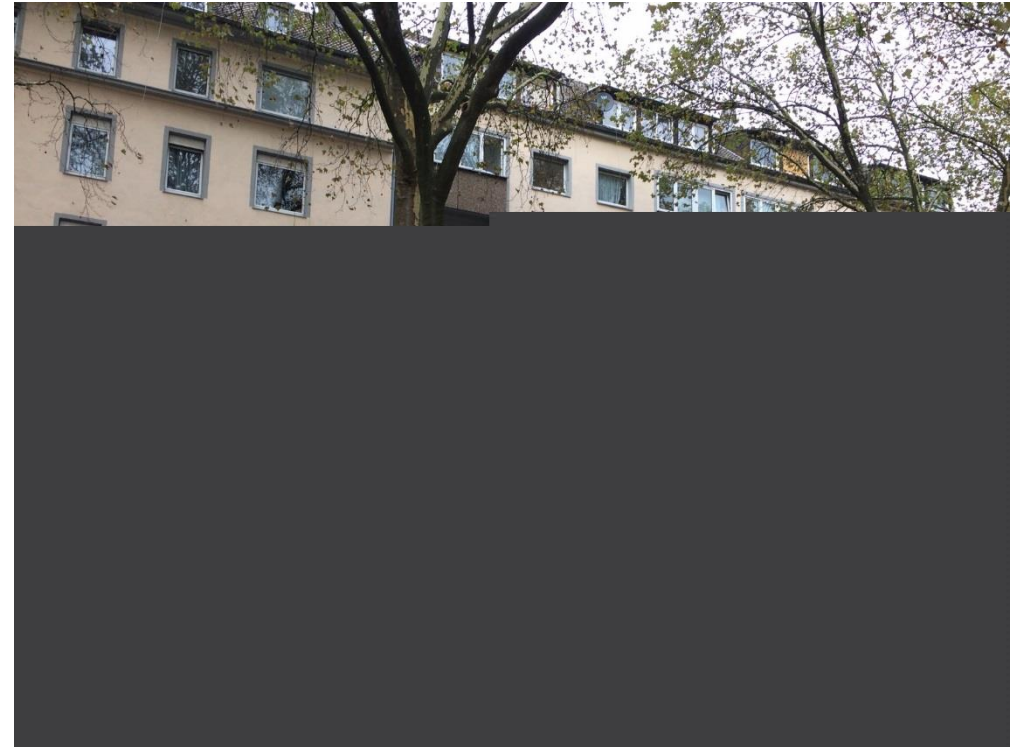
- Notwendige Instandsetzungs- und Sicherungsarbeiten durchführen
- Sicherheits-, Hausmeister- und Reinigungsdienst installieren

Soziale Wohnraumbewirtschaftung:

- Concierge zur Sprach- und Kulturmittlung - Romamediator
- Wohnsituation der Bewohner*innen stabilisieren
- Mietfähigkeit der Bewohner*innen herstellen

Auftraggeber Stadt Dortmund

Umsetzender Träger GrünBau gGmbH



Zum Beispiel

Mallinckrodtstr. 55

„Stabilisierung von Wohnquartieren“

Beschäftigungswirksame Sanierung von Problemimmobilien



Sanierungsbedarf stark differierend,
„Soziale Bewirtschaftung“ durch GrünBau ab 01.02.2016

Eigentümergeinschaft,
seit 05/17 alle Wohnungen im Besitz der Stadt DO
2 Gewerbeeinheiten,
17 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe:
Aktuell 38 Erwachsene, 85 Kinder/Jugendl. unter 18 Jahren
Fast alle Bewohner*innen haben Romahintergrund



„Stabilisierung von Wohnquartieren“

Beschäftigungswirksame Sanierung von Problemimmobilien

Situation vor Ort Anfang 2017



...und zum Ende 2017



„Stabilisierung von Wohnquartieren“

Beschäftigungswirksame Sanierung von Problemimmobilien

Beispiele bis jetzt durchgeführter Instandsetzungs- und Sicherungsarbeiten:

- ✓ Entmüllung und Grundreinigung des Gebäudes und des Außengeländes (inkl. Keller, Treppenhaus)
- ✓ Systematische Schädlingsbekämpfung
- ✓ Sicherung der Hofeinfahrt durch Einbau eines neuen Hoftores
Folge → Vertreibung der sich im Treppenhaus und Keller illegal aufhaltenden idR wohnungslosen und drogenabhängigen Menschen
- ✓ Sicherstellung der regelmäßigen Müllentsorgung
- ✓ Reinigung und Neuanstrich des Einganges und des Treppenhauses
- ✓ Instandsetzung der Beleuchtung/des Gebäudetreppenhauses
- ✓ Beseitigung sicherheitsrelevanter Mängel in den Wohnungen...



„Stabilisierung von Wohnquartieren“

Beschäftigungswirksame Sanierung von Problemimmobilien

Soziale Wohnraumbegleitung und –bewirtschaftung:

- ✓ Mietfähigkeit der Bewohner*innen herstellen
- ✓ Mietverhältnisse stabilisieren
- ✓ Mieter*innenbüro vor Ort
- ✓ Beratung und Begleitung
- ✓ Regelmäßige Bewohnerinformation / -versammlungen
- ✓ Zusammenarbeit mit den vorhandenen Angeboten und Akteuren im Sozialraum in der Stadt
- ✓ Einsatz eines Romamediators
- ✓ Einrichtung eines Bewohner*innentreffs
- ✓ Zusammen leben und Nachbarschaft fördern durch niedrigschwellige Bildungs- und Freizeitangebote

Ministerium für Arbeit,
Gesundheit und Soziales
des Landes Nordrhein-Westfalen



„Stabilisierung von Wohnquartieren“

Beschäftigungswirksame Sanierung von Problemimmobilien



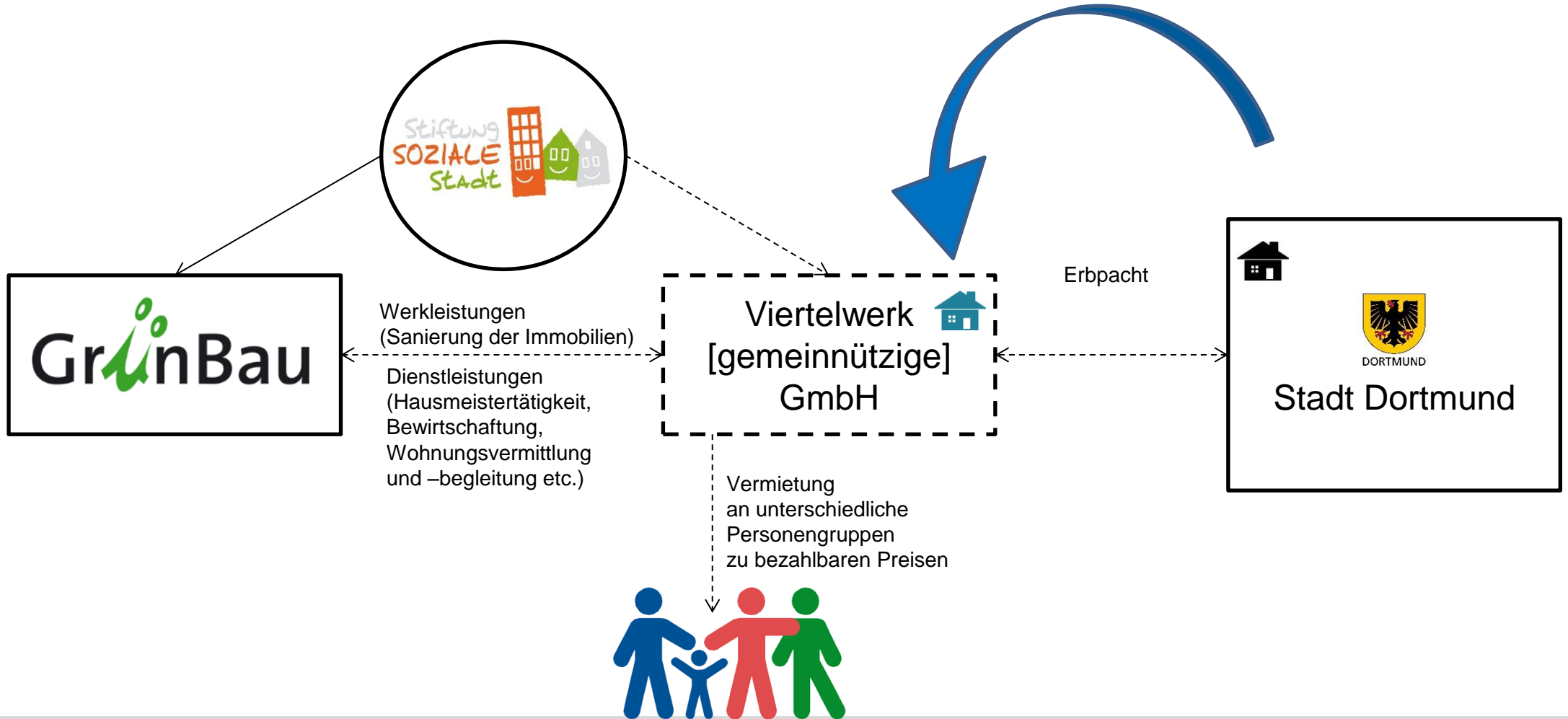
Wie geht es weiter?

- Weiterer Ausbau des Gemeinwesenansatzes (Entwicklung von Ansätzen der Schulmediation etc.)
- Zusammenarbeit mit der Selbstorganisation Romano Than – Haus der europäischen Roma e.V.
- Aufbau von Beschäftigungsangeboten in Zusammenarbeit mit dem Jugendamt – Projekt *Pick Up!* - Nähprojekt für Frauen
- Verstetigung der Ansätze in einer neuen gGmbH (*Viertelwerk*) und Überführung der Problemimmobilien in die neue Struktur
- Beschäftigungswirksame Sanierung und Modernisierung der Gebäude mit sozialer Wohnraumförderung (Mietpreisbindung!)
- Vermietung und Bewirtschaftung der Immobilien



„Stabilisierung von Wohnquartieren“

Beschäftigungswirksame Sanierung von Problemimmobilien



„Stabilisierung von Wohnquartieren“

Beschäftigungswirksame Sanierung von Problemimmobilien

Kontakt /Ansprechpartner:

Andreas Koch

(GrünBau gGmbH)

Fon 0231.84096-36

Email akoch@gruenbau-dortmund.de

www.gruenbau-dortmund.de

