

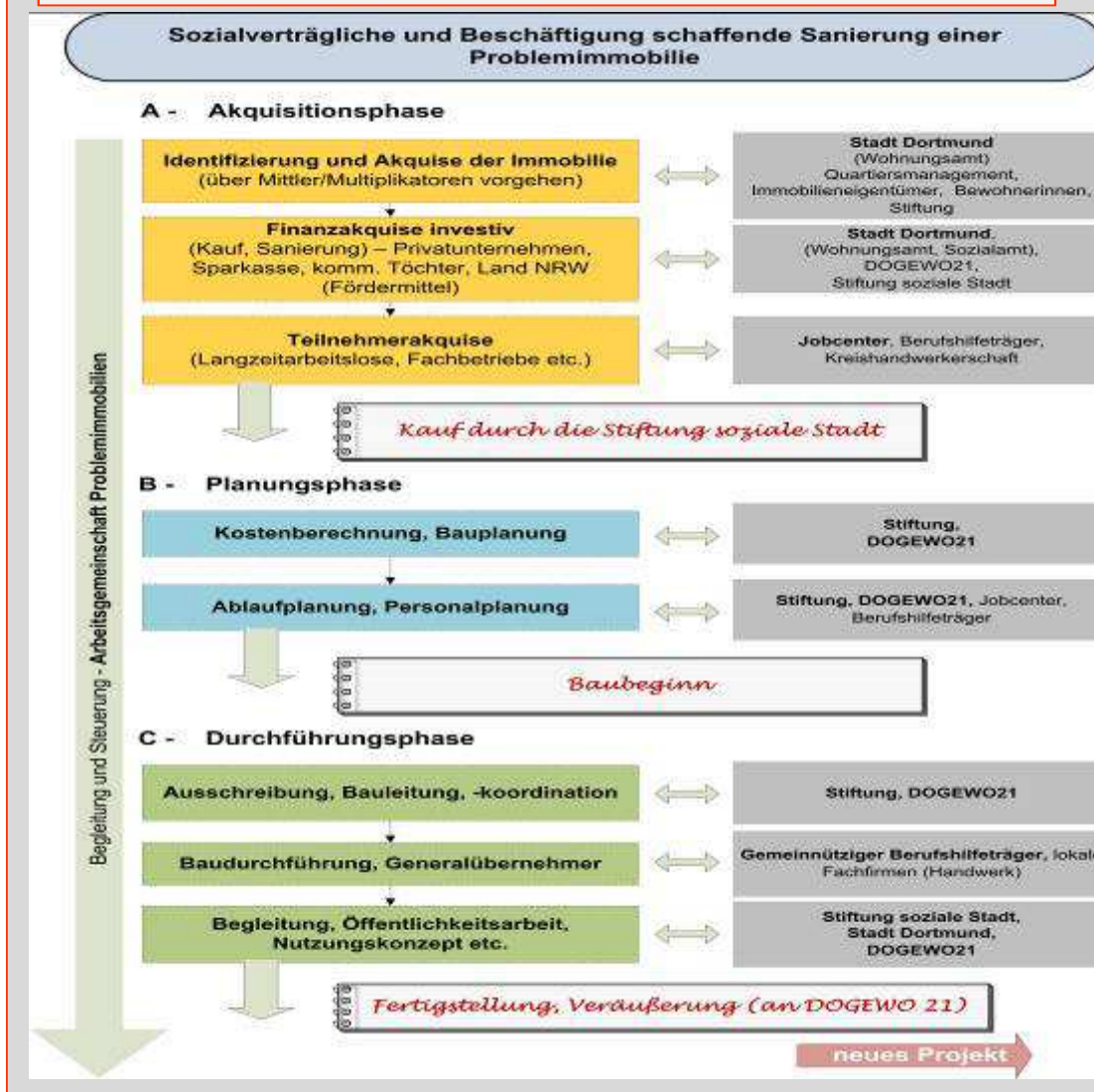
GrünBau



Stabilisierung von Wohnquartieren



Stabilisierung von Wohnquartieren



Aktionsraum Nordstadt

Sozialverträgliche, beschäftigungsschaffende Gebäudesanierung

Sanierung, Modernisierung von Problemimmobilien

Antragstellung AM-Förderung

Berufshilfeträger mit Erfahrung in der Gebäudesanierung

Kooperationspartner

Stadt Dortmund, Jobcenter, DOGEWO21, KPMG, Steuerberater Böcker, Mieterverein, EDG, Kreishandwerkerschaft

Durchführung

Langzeitarbeitslose und Fachbetriebe aus der Nordstadt

GrünBau



...die alte Brunnenstraße!



...das erste Haus!

**Brunnenstr. 51
vor Sanierung**

Medienwirksamer Projektstart

Starkes Fundament

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

Von Bettina Kwiatt

Die Nordstadt soll das Kreuzviertel des Nordens werden. Das ist die Vision von Oberbürgermeister Ulrich Sierau. 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 angebrachte Stützpfeiler müssen die Balkone halten. Doch die Fassade lässt immer noch etwas vom alten Glanz des Hauses aus dem Jahr 1911 erahnen.

Die Immobilie gehört zu den 20, die die Dogewo in der Nordstadt erworben hat. Das städtische Wohnungsunternehmen hat sich erstmals für das jüngste Projekt viele Helfer mit ins Boot geholt: Mit dabei sind die Stiftung Soziale Stadt, das Jobcenter Dortmund, die Grünbau gGmbH, die Stadt Dortmund, die Sparkasse Dortmund, DEW und EDG. Das Land spendiert 600 000 Euro Wohnbaufördermittel. Insgesamt müssen in die Sanierung 770 000 Euro investiert werden.

Spagat geschäft

Grünbau, eine gemeinnützige Gesellschaft für soziale Beschäftigung und Qualifizierung, führt die Instandsetzungsarbeiten mit rund 20 Arbeitslosen durch. Damit gelinge der Spagat, das Gebäude wiederherzustellen und gleichzeitig arbeitslose Menschen zu qualifizieren, sagte gestern Heike Betermann 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 Abrucharbeiten, Trockenbau, Maler, Tapezier- und Putz-



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

arbeiten bis hin zu vorbereitenden Arbeiten für die Elektro- und Sanitärinstallationen.

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 Neubaustandard. Die Mietern sollen bei 5,10 Euro pro Quadratmeter liegen, die Wohnraumbeförderung macht's möglich. „Zielgruppe sind Studenten und junge Leute“, so Dogewo-Geschäftsführer Klaus Graniki.

Das Konstrukt für das Pilotpro-

jekt, das jetzt gefunden wurde, ist nicht ganz unkompliziert, „auch steuerlich schwierig“, sagt Graniki. 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 Sierau hofft erneut auf die Signalwirkung der Maßnahme. Wenn private Immobilien Eigentümer wahrnehmen, dass die Stadt eine Perspektive für die Nordstadt sieht, dann sanierten möglicherweise auch sie ihre Gebäude. Und da wäre sie wieder – die Vision.

Beratung für Eigentümer

Das Beratungsnetzwerk „IdeE (Innovation Durch Einzel Eigentümer Nordstadt)“ informiert Eigentümer zu Fragen rund um ihre Immobilien in der Nordstadt – von der Vermietung, über Verkauf, Sa-

anierung und Finanzierung.
Kontakt: Heike Lindenblatt, Tel. 5 02 39 87, Mail: hlm.dombblatt@stadto.de, Brückstraße 45, Zimmer 234.

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.

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 Sierau. Das Fundament dafür ist gelegt: In einem bundesweit bisher einmaligen Gemeinschaftsprojekt soll eine Problemimmobilie zum Schmuckstück werden.

in die Sanierung 770 000 Euro investiert werden.

Spagat geschäft

Grünbau, eine gemeinnützige Gesellschaft für soziale Beschäftigung und Qualifizierung, führt die Instandsetzungsarbeiten mit rund 20 Arbeitslosen durch. Damit gelinge der Spagat, das Gebäu-

de wiederherzustellen und gleichzeitig arbeitslose Menschen zu qualifizieren, sagte gestern Heike Betermann 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 Abrucharbeiten, Trockenbau, Maler, Tapezier- und Putz-

arbeiten bis hin zu vorbereitenden Arbeiten für die Elektro- und Sanitärinstallationen.

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

betriebe 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 Neubaustandard. Die Mietern sollen bei 5,10 Euro pro Quadratmeter liegen, die Wohnraumbeförderung macht's möglich. „Zielgruppe sind Studenten und junge Leute“, so Dogewo-Geschäftsführer Klaus Graniki.

Das Konstrukt für das Pilotprojekt, das jetzt gefunden wurde, ist nicht ganz unkompliziert, „auch steuerlich schwierig“, sagt Graniki. So hat die Dogewo die Immo-

GrünBau



Aktiv statt passiv!



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



Jugendliche aus dem Förderzentrum im Praxiseinsatz

Lokale Ökonomie!



Fachbetriebe mit Aufträgen vor Ort !

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

Synergien:

4 Ausbildungsstellen wurden von diesen Betrieben zur Verfügung gestellt.

Umbau hat begonnen...



...für das Quartier,
für die Nordstadt !



...für die
persönliche Zukunft !

Vorbereitung, Planung, Ergebnis



Kalkulierte Baukosten

152.118,80€ Kaufpreis

721.200,--€ Sanierungs-/Umbaukosten

Ca. 60.000,--€ Baunebenkosten

(513 qm Gesamtwohnfläche, 10 Whg.)

Gesamt 933.318,80 €

Finanzierung

572.200,00 € Darlehen NRW,

Eigenmittel

Reale Baukosten

152.118,80€ Kaufpreis

784.902,11€ Sanierungs-/Umbaukosten

48.817,99€ Nebenkosten, Notar, Versich.

Gesamt 985.838,90 €

Verkaufserlös

1.046.118,80 €

Baufortschritt



Leistung /Gewerke

Fertigstellung

Abriss- und Rückbauarbeiten	100%
Baustelleneinrichtung, Gerüst	100%
Stahlbetonarbeiten	100%
Maurerarbeiten	100%
Schwammschadensanierung	100%
Zimmererarbeiten	100%
Dachdeckerarbeiten	100%
Dämmung der Geschossdecken	100%
Grundleitungen und Entwässerung	100%
Medienanschlüsse	100%
Estricharbeiten	100%
Außenfenster	100%
Schlosserarbeiten Balkone	100%
Malerarbeiten Fassade	100%
Trockenbauarbeiten	100%
Elektroarbeiten	100%
Innenputzarbeiten	100%
Sanitär- und Lüftungsarbeiten	100%
Heizungsbau	100%

Stabilisierung von Wohnquartieren



**Erster
Stabilisierungseffekt**

**Erwünschte
Nachahmung**

**Aufwertung des
direkten
Wohnumfeldes**

GrünBau

... die neue Brunnenstraße!



GrünBau



... die Rückansicht der neuen Brunnenstraße!



GrünBau



Medienecho im Boulevard und im Mieterforum

... Stadt im Wandel

Mieterforum IV/2013

Mieterforum IV/2013

... Stadt im Wandel

Brunnenstraße

Neues im Norden

Vor knapp drei Jahren ging der Begriff „Eckhäuser“ durch die Presse. Heruntergewirtschaftete Immobilien – ganz am Ende einer Abwärtsspirale, in der entweder Matratzenlager vermietet oder die von nicht-sesshaften Personengruppen genutzt wurden. Müll, Unrat und Schädlingsbefall waren die Folge. Insbesondere das Umfeld dieser Häuser litt.

M. Grunbau

Im Sommer fiel der Startschuss zu einem Projekt, das diese Abwärtsspirale stoppen soll. Mehr noch: Mit der Sanierung eines Hauses in der Brunnenstraße soll ein positiver Schneeballeffekt erzielt werden, der die Sanierung weiterer Gebäude in der Nordstadt nach sich zieht und mittelfristig das gesamte Quartier stabilisieren könnte.

An- und Verkauf

Bis vor einem Jahr sah es wild aus, in dem Haus Nummer 51: eingeschlagene, einfachste Fenster, laulende Holz-, balkendeckende, eine abbröckelnde Fassade und ein einstufiger Dachstuhl. Monate zuvor hatte DOGEWO21 das Gebäude von einem privaten Investor gekauft. Da auch die politischen Akteure den Handlungsbedarf sahen, setzten sich die Stadt Dortmund, DOGEWO21 und die Stiftung Soziale Stadt mit Jobcenter, Kreshandwerkerschaft sowie Finanz-

und Rechtsexperten an einen Tisch. Gemeinsam entwarfen sie den Plan, das Objekt der Stiftung Soziale Stadt für eine umfassende Sanierung zu verkaufen. Anschließend soll die Stiftung das Gebäude wieder an DOGEWO21 verkaufen, um aus dem Erlös die nächste Problemimmobilie aufzuzuwerten.

„Von wem genau die erste Idee kam, weiß ich beim besten Willen nicht mehr. Im Kuratorium der Stiftung Soziale Stadt wurde sie aufgegriffen und zur Umsetzungsohle weiterentwickelt“, sagt Andreas Koch, Geschäftsführer der gemeinnützigen GrünBau GmbH – des Unternehmens, das mit der Instandsetzung des Hauses beauftragt wurde. „Wichtig war und ist, dass wir diese Problemimmobilie nun gemeinsam angehen und möglichst viele Menschen aus dem Quartier an diesem Prozess beteiligen. So entsteht eine Verantwortlichkeit.“ Die

Entkernung des Gebäudes und andere Einfacharbeiten übernimmt GrünBau selbst und bringt so zehn Langzeitarbeitslose wieder in Beschäftigung. Bei qualifizierteren Gewerken, wie etwa der Sanierung des Dachstuhls oder der Elektrik greift man auf Fachbetriebe aus der Nordstadt zurück. Und installiert somit eine lokale Wertschöpfungskette. Langzeitarbeitslose kommen sinnvoll in Arbeit, lokale Handwerker bekommen Aufträge, das Geld bleibt im Viertel. Gut für die Nordstadt.

Anpatzer

Dass dieses ehrgeizige Projekt natürlich nicht vollkommen ohne Zuschüsse auskommen kann, ist verständlich. Das Investitionsvolumen für das Objekt an der Brunnenstraße liegt bei rund 800.000 Euro. Und so ziehen viele Akteure gemeinsam an dem Strang, der die Nordstadt aus dem Schlamassel ziehen soll: Die

EDG sicherte eine kostenlose Entsorgung des zurückgelassenen Mülls und des Bauabfalls zu, DEW21 spendiert Baustrom und Wasser für die Zeit der Baumaßnahmen, die Sparkasse gab 75.000 Euro in den Topf, und das Jobcenter fördert finanziell die Wiedereingliederung der Langzeitarbeitslosen, die bei der GrünBau GmbH eine neue und sinnvolle Tätigkeit gefunden haben. Der größte Posten, der dieses Projekt überhaupt erst realisierbar werden ließ, kam aus Düsseldorf: die Zusage über Wohnraumfördermittel des Landes NRW in Form von zinsgünstigen Krediten für die Sanierung des Gebäudes. Die Höhe: rund 600.000 Euro.

Anstoß

Andreas Koch kann es kaum erwarten, die vom Hoheren, „Bereits ganz i Baumaßnahmen mit tamer des Nachbarb uns seine Unterstütz Baustrom und Wasse stellen. Er war wirklich über weitere Investit Immobilie nach. Jetzt wieder Sinn. Diesen I

erhofft. Dass er sich dann so schnell zeigt, ist ein Glücksfall.“

Im Frühjahr des kommenden Jahres sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Dann verkauft die Stiftung Soziale Stadt das Gebäu-

Woh das

Vivawest W
Kundencenter
Kronprinzen
Tel: 02 31 -
Fax: 02 31 -
www.vivawest

Ruhrgelbiet
Ruhr-OBs bei Bundesbauministerin
Schon zum Politikum geworden die Hochhäuser in Duisburg!
Hier geht's schon los. Dieses Problemhaus in der Dortmunder Nordstadt wird saniert!
700 Mio. für Problem-Kommunen
...aber reicht das fürs Revier?
Die OBs Ulrich Sierau (Dortmund, r.) und Thomas Hanstrater (Potersdam, l.)
Ruhrgelbiet/Berlin - Hartung für die Revier-Kommunen und ihre Problem-Viertel?
Bundesaubau-ministerin - Barbara ros Hanstraters
Dortmunde OB Ulrich Sierau (r.) und Thomas Hanstrater (l.)
Dortmunde OB Ulrich Sierau (r.) und Thomas Hanstrater (l.)
Mit der besten Freundin spontan weg
caramia steckt voller Ideen für unseren Roak

....preisgekrönt

Preisträger

Stiftung Soziale Stadt, Dortmund

wird mit dem Projekt

**Stabilisierung von Wohnquartieren –
Inwertsetzung von Problemimmobilien
in Dortmund, Nordstadt**

für das vorbildliche und innovative
Engagement im Rahmen des Wettbewerbes
Preis Soziale Stadt 2014
mit einem Preis ausgezeichnet.

Berlin, 1. Juli 2014

AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband e.V.

Birgitte Böls

Deutscher Mieterbund

Leon B. F.

Deutscher Städtetag

M. Haly

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs-
und Immobilienunternehmen e.V.

Paul G. Schmidt

vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V.

B. R. M.

soziale Stadt
Preis Soziale Stadt 2014

**Verleihung
Bundespreis Soziale Stadt
2014**

am 01.07.2014 in Berlin

Sonderauszeichnung

**„Umgang mit
Schrottimmobilien“**

10 J. Stadtumbau NRW

am 25.09.2014 in

Gelsenkirchen