

# Abschlussbericht der kleinräumigen Quartiersanalyse „Hörder Neumarkt“



## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1.</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Analyse des Quartiers „Hörder Neumarkt“ .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1</b>	<b>Demografischer Wandel .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>Bevölkerungsbewegung .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>Vermietungssituation und Mietpreise.....</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>Gebäude- und Wohnungsbestand.....</b>	<b>8</b>
<b>2.5</b>	<b>Soziale Infrastruktur.....</b>	<b>9</b>
<b>2.6</b>	<b>Einzelhandel und Verkehr .....</b>	<b>11</b>
<b>2.7</b>	<b>Wohnumfeld.....</b>	<b>11</b>
<b>2.8</b>	<b>Nachbarschaften .....</b>	<b>12</b>
<b>2.9</b>	<b>Image .....</b>	<b>13</b>
<b>3.</b>	<b>Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken .....</b>	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>Szenario und Strategien .....</b>	<b>15</b>
<b>4.1</b>	<b>Szenario „Preiswertes, zentrales Wohnen am Zukunftsstandort Phoenix- West“ .....</b>	<b>15</b>
<b>4.2</b>	<b>Prozessgestaltung.....</b>	<b>16</b>

## 1. Einleitung

Die Stadt Dortmund hat seit 1991 ein kommunales Wohnungsmarktbeobachtungssystem etabliert. Ziel ist, Veränderungen in Teilmärkten des gesamtstädtischen Wohnungsmarktes zu identifizieren, damit die Akteure auf dem Wohnungsmarkt kurzfristig angepasste Handlungsstrategien entwickeln können.

Das Instrumentarium einer kommunalen Wohnungsmarktbeobachtung reicht jedoch aufgrund des gesamtstädtischen Analyseansatzes nicht aus.

Gemeinsam mit der Universität Bochum wurde daher ein Analyseverfahren entwickelt, das sowohl die Schwächen und Risiken als auch die Stärken und Chancen eines Wohnquartiers deutlich macht. Neben der Erhebung von kleinräumigen Daten und Fakten werden auch Experten- und Bewohnerbefragungen durchgeführt.

Auf Grundlage dieses neuen Verfahrens wurde Anfang 2008 begonnen, im Quartier „Hörder Neumarkt“ eine kleinräumige Quartiersanalyse durchzuführen.

Das untersuchte Viertel ist Teil des statistischen Unterbezirks „Phoenix-West“ (Stadtbezirk „Hörde“). Es grenzt unmittelbar an das Stadtumbaugebiet „Hörde Zentrum“ und den zukünftigen Technologie- und Dienstleistungsstandort „Phoenix-West“.

Schlüsselindikator für die Auswahl dieses Wohnbereiches war neben der Höhe der Leerstandsquote die Tatsache, dass das Quartier innerhalb eines der 13 im Rahmen des Aktionsplanes „ Soziale Stadt“ ermittelten Aktionsräume liegt. Die Untersuchung stellt daher eine gute Ergänzung zu der für das integrierte Handlungskonzept zusammengestellten Datengrundlage dar.

Im Ergebnis geht diese Untersuchung weit über eine reine Problemanalyse hinaus, indem sie insbesondere auch Stärken und Entwicklungspotentiale innerhalb des Wohnquartiers aufzeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen beinhaltet. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Wohnquartier zukunftsfähig zu gestalten.

## 2. Analyse des Quartiers „Hörder Neumarkt“

Im Folgenden werden die für die im Kapitel 4 vorgestellten Szenarien und Strategien bedeutendsten Daten und deren Analyse vorgestellt.

Das Quartier umfasst 219 Gebäude mit insgesamt 1.324 Wohnungen (WE). Davon unterliegen derzeit lediglich rund 60 WE Mietpreis- und Belegungsbindungen (öffentliche Förderung). Knapp ein Drittel der Wohnungen befindet sich im Eigentum der DOGEWO21 und der gws-Wohnen. Der verbleibende Wohnungsbestand verteilt sich auf eine Vielzahl privater Eigentümerinnen und Eigentümer. Zum 31.12.2007 lebten dort 1.955 Menschen.

Im Untersuchungsgebiet ist eine überwiegend geschlossene, 3 bis 4 - geschossige Bebauung mit engen Innenhöfen im nordöstlichen Teil des Quartiers und großzügig angelegtem Abstandsgrün im südwestlichen Bereich anzutreffen. Mehrheitlich führen enge Straßen – generell Tempo-30-Zonen – durch das Quartier.

Die Funktion des Wohngebietes kann derzeit mit „Preiswertes, zentrumsnahes Wohnen im Altbaubestand“ bezeichnet werden.

Das Quartier umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

- Am Heedbrink 25-51, 72-100
- An der Herz-Jesu-Kirche 2-14
- Cheruskerstraße 1-27, 2-18
- Entenpoth 13-37, 12-32
- Franz-Hitze-Straße 7-17, 2-10
- Graudenzer Straße 9-35, 22-38
- Jürgensstraße 1-11, 2-12
- Nervierstraße 23
- Am Richterbusch 1-29, 2-18
- Chattenstraße 1
- Elbinger Straße 2-10
- Ermlinghofer Straße 11, 21-27, 12, 18-30
- Gildenstraße 17-41, 32-42
- Höder Neumarkt 3-7, 2-16
- Kleine Gildenstraße 5-11
- Suebenstraße 1-19, 2-34

Insbesondere der Bereich um den Hörder Neumarkt wurde in den vergangenen Jahren bereits durch zahlreiche städtebauliche Maßnahmen gefördert.

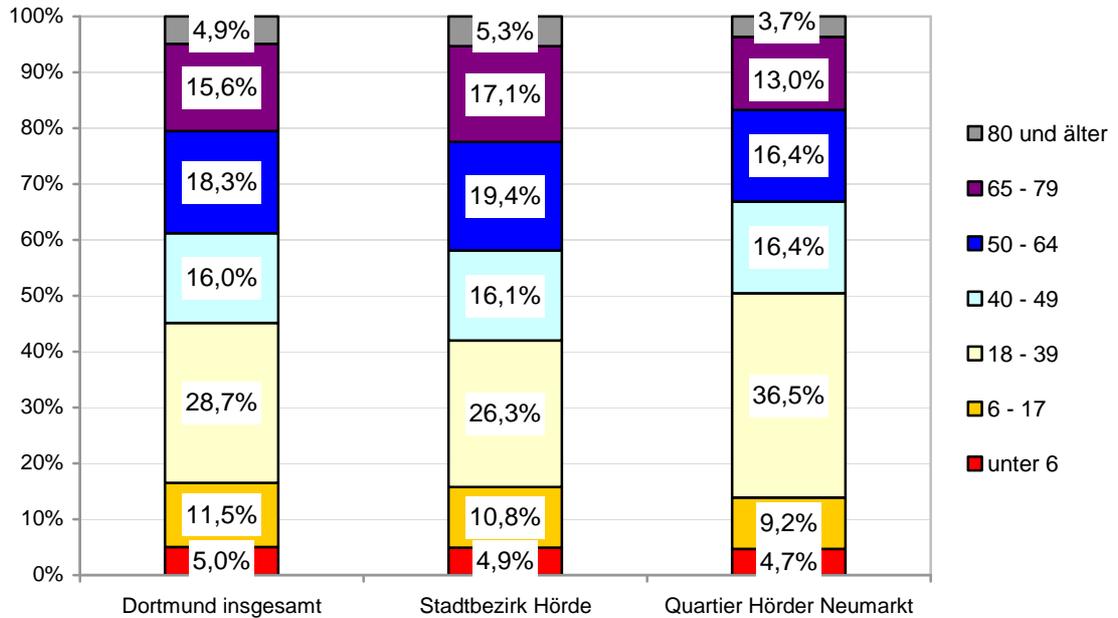
**Übersichtskarte:**



## 2.1 Demografischer Wandel

Rund 37 % der Bewohnerinnen und Bewohner sind zwischen 18 und 39 Jahre alt. Lediglich in dieser Altersgruppe sind spürbare Abweichungen von den gesamtstädtischen Werten beziehungsweise denen des Stadtbezirks Hörde zu verzeichnen.

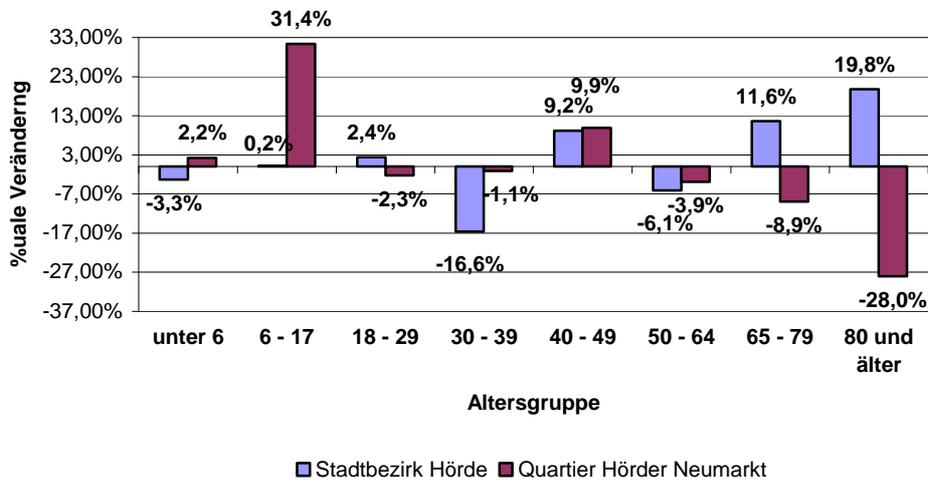
Alterstruktur (Stand 31.12.2007)



Quelle: Stadt Dortmund – Fachbereich Statistik

Auch wenn der Anteil der Kinder und Jugendlichen im Quartier, absolut betrachtet, jeweils geringfügig unterhalb der Vergleichswerte liegt, so ist doch der Anstieg dieser Altersgruppen um rund 34 % von 2001 bis 2007 bemerkenswert. Auffällig ist darüber hinaus der Rückgang innerhalb der Gruppierungen der Älteren und Hochbetagten mit rd. 37 %. Hier stellt sich die Entwicklung des Quartiers als absolut gegenläufig zum gesamtstädtischen Trend dar. Der Grund hierfür ist noch zu analysieren.

Veränderung der Altersstruktur

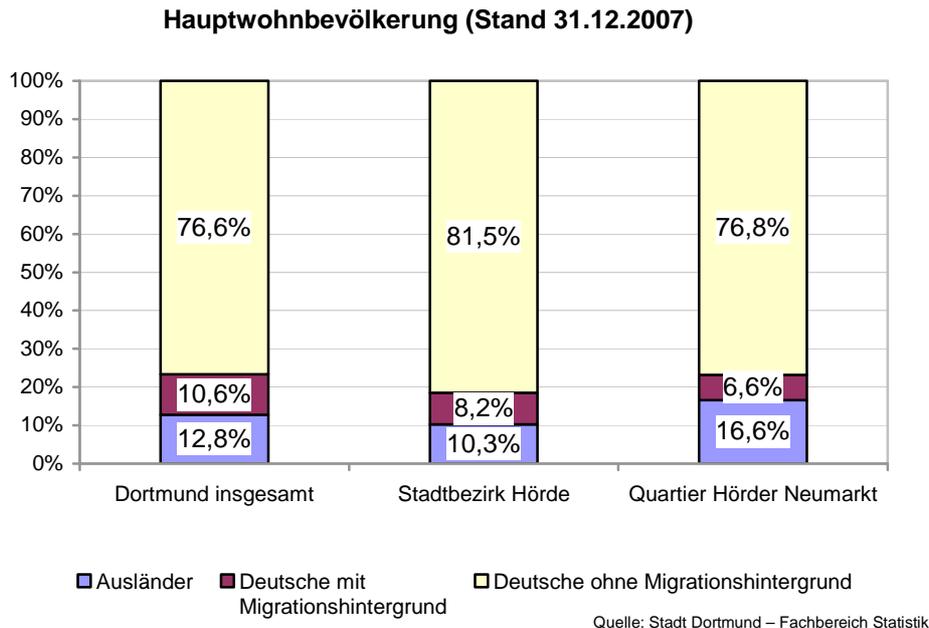


Quelle: Stadt Dortmund – Fachbereich Statistik

Im Quartier „Hörder Neumarkt“ ist die Bevölkerung seit 2001 konstant geblieben.

Die Anzahl der ausländischen BewohnerInnen ist im Quartier um etwa 6 %-Punkte höher als im Stadtbezirk Hörde und um rund 4 %-Punkte höher als in der Gesamtstadt. Die Integration wird seitens der Experten als gut bezeichnet.

Der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund liegt im Bereich „Hörder Neumarkt“ deutlich unter den Werten des Bezirks und noch deutlicher unter denen der Gesamtstadt.



Zum 30.09.2007 lag die Arbeitslosenquote im Statistischen Unterbezirk (UBZ) „Phoenix-West“ mit 27 % (Zahlen liegen auf Quartiersebene nicht vor) deutlich höher als in der Gesamtstadt mit rund 14 %.

Das Durchschnittseinkommen je Steuerpflichtigem liegt im Vergleich zur Gesamtstadt eher im unteren Bereich – dies gilt jedoch auch für die anderen Statistischen Unterbezirke im nördlichen Bereich des Stadtbezirks Hörde. Der höhere Anteil einkommensschwächerer Haushalte begründet sich insbesondere im günstigen Mietniveau des Quartiers.

Der Anteil der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten liegt mit rund 27 % nur geringfügig unter dem Wert der Gesamtstadt (knapp 29 %).

## 2.2 Bevölkerungsbewegung

Die Daten zur Bevölkerungsbewegung liegen nur auf der Statistischen Unterbezirksebene vor. Der UBZ Phoenix-West zeichnet sich durch eine hohe Wohndauer einerseits und eine überdurchschnittlich hohe Mobilitätsrate andererseits aus. Laut Bewohnerbefragung leben beispielsweise fast die Hälfte der Befragten zehn oder mehr Jahre im Quartier. Demgegenüber wohnen allerdings auch 41 % der Befragten erst 5 Jahre oder weniger im Untersuchungsgebiet. Die Experten bestätigten das gegensätzliche Ergebnis und begründen dieses mit einer gewissen unscharfen Zweiteilung des Quartiers. Sie ordnen die hohe Wohndauer eher dem südwestlichen Teil und die überdurchschnittliche Mobilität vorwiegend dem nordöstlichen Bereich zu.

### 2.3 Vermietungssituation und Mietpreise

Die Leerstandsquote lag zum Stichtag 31.12.2007 mit 7,8 % über der gesamtstädtischen Leerstandsquote von 4,2 %. Da in den Beständen der DOGEWO21 und der gws-Wohnen nahezu Vollvermietung vorliegt (rd. 1 % Leerstand), erreicht die Leerstandsquote im übrigen Bereich des Quartiers einen noch deutlich höheren Wert. Diese Angaben bestätigten sich im Rahmen der Kartierung des Untersuchungsgebiets.

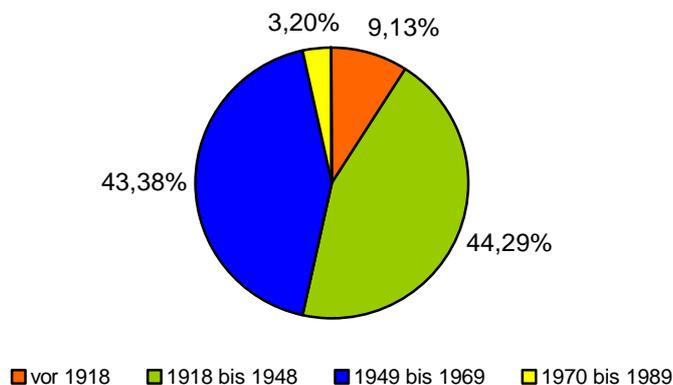
Das Mietniveau ist insgesamt günstig. Die Nettokaltmiete (Miete ohne Betriebskosten) bewegt sich überwiegend im Bereich zwischen 4,20 € und 5,20 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Die Bewohnerbefragung ergab, dass die durchschnittliche Wohnung am Hörder Neumarkt 68 m<sup>2</sup> groß ist und 320,00 € Nettokaltmiete monatlich kostet. Das Angebot an „preisgünstigen Wohnungen“ war nach der Befragung Zuzugsgrund Nr. 1.

Dieses günstige Mietniveau hat letztendlich auch zur jetzigen Bewohnerstruktur beigetragen. Die Auswertung der Bewohnerbefragung ergab, dass unter den kürzlich in das Quartier Zugezogenen die Gruppe der Arbeitslosen beziehungsweise Arbeitsuchenden überdurchschnittlich vertreten ist.

### 2.4 Gebäude- und Wohnungsbestand

Das Quartier weist einen hohen Altbaubestand – rund 53 % der Gebäude wurden vor 1948 erbaut – auf. Nach 1989 wurde im Quartier kein neuer Wohnraum mehr geschaffen. Laut Bewohnerbefragung sowie Experteninterviews wird die Gebäudesubstanz jedoch als „attraktiver Altbaubestand“ durchaus positiv bewertet!

**Gebäude nach Baualter im Quartier Hörder Neumarkt**



Quelle: Stadt Dortmund – Fachbereich Statistik

Ortsbegehungen und die Kartierung des Bestandes ergaben, dass der Gebäudezustand überwiegend als „gut“ bezeichnet werden kann. Dieser Eindruck wurde durch die Aussagen der Experten und die Ergebnisse der Bewohnerbefragung bestätigt.

Auch wenn sich rund 60 % der Fassaden in einem guten Zustand befinden, so muss festgehalten werden, dass von den restlichen Fassaden ein erheblicher Teil Verschmutzungen und Graffiti aufweist. Von diesen Fassaden benötigen 23 % einen neuen Anstrich, nur ein geringer Anteil von 4 % sind komplett sanierungsbedürftig.

Hinsichtlich aktueller Energieeffizienz-Standards ist erfreulich, dass 95 % der Wohnungen mit Isolierverglasung ausgestattet sind. Über eine zeitgemäße Wärmedämmung verfügen nur 10 % der Gebäude, so dass sich hier erhebliche Entwicklungspotenziale ergeben. Dies gilt umso mehr, da der überwiegende Gebäudebestand aufgrund seiner einfachen Fassadengestaltung – nur 13 % Objekte mit gründerzeitlichen Elementen – für eine Nachrüstung prädestiniert ist.

Sehr auffällig ist, dass nahezu alle Gebäude (92 %) nicht barrierefrei erreichbar sind, obwohl das Quartier über gute Angebote für Seniorinnen und Senioren verfügt.

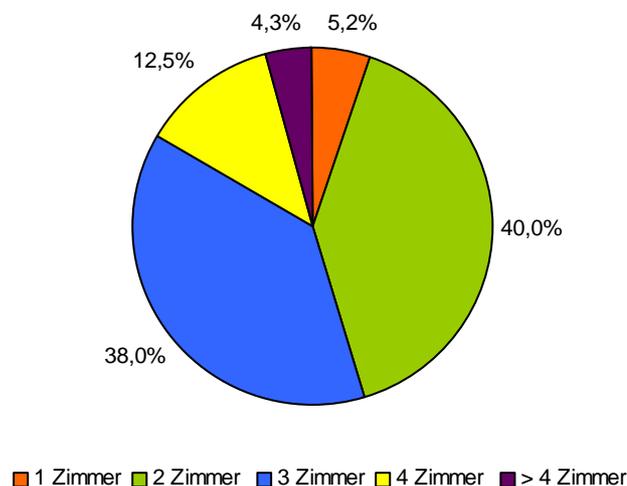
96 % der Eingangsbereiche sind gut oder zumindest unauffällig. Allerdings fehlen an etwa der Hälfte der Gebäude Hauseingangsbeleuchtungen und Gegensprechanlagen, also Einrichtungen, die geeignet sind, das Sicherheitsempfinden der Bewohner zu verbessern.

Knapp ein Drittel des Wohnungsbestandes befindet sich im Eigentum der DOGEWO21 und der gws-Wohnen, der übrige Bestand größtenteils im Privateigentum. Somit nehmen diese zwei Dortmunder Wohnungsunternehmen als potentielle „Zugpferde“ für ein Engagement im Quartier eine zentrale Rolle ein.

Laut Bewohnerbefragung weisen die Wohnungen im Quartier zum Teil in einem hohen Maße Modernisierungsbedarf auf. Unabhängig davon fühlen sich mehr als 80 % der Befragten in ihrer Wohnung wohl und wohnen gerne in ihrem Wohnviertel.

Zwischen 80 und 85 % der Befragten sind mit der Größe ihrer Wohnung, Raumzahl und Zuschnitt zufrieden.

### Wohnungsgröße laut Bewohnerbefragung



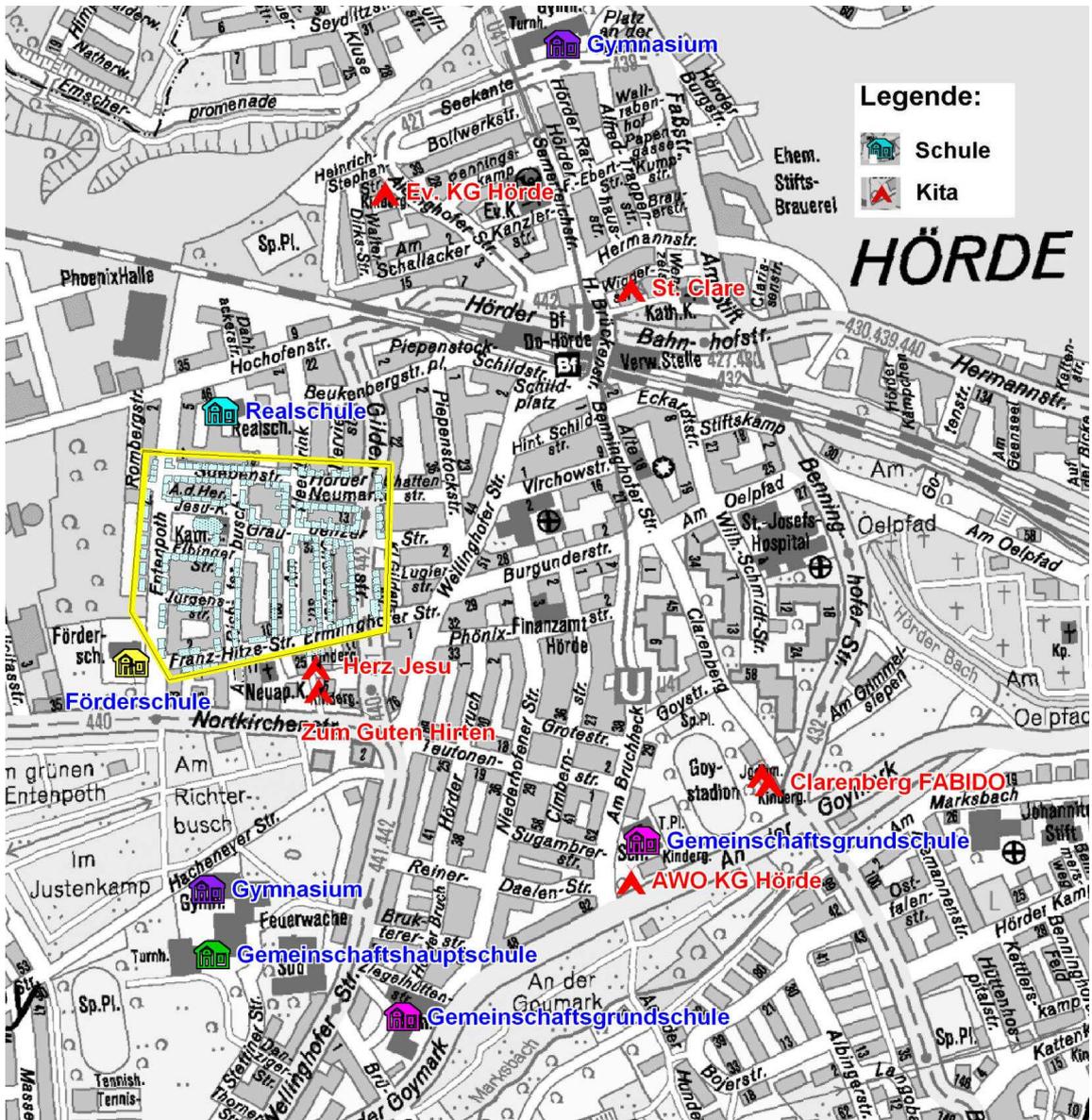
Quelle: Stadt Dortmund – Fachbereich Statistik

## 2.5 Soziale Infrastruktur

### 2.5.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im und in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsgebiet befinden sich zwei Kindergärten, in denen auch die Betreuung von Kindern unter drei Jahren zum Angebot gehört. Einer dieser Kindergärten wird zum Familienzentrum ausgebaut. Es stehen zwei Grundschulen zur Verfügung, die allerdings, je nach Wohnstandort im Quartier, etwas weiter entfernt liegen. Insgesamt ist das Angebot zur Kinderbetreuung auch nach Einschätzung der Experten „sehr gut“.

Die Bewertungen der Angebote für Jugendliche sind eher gegenteilig ausgefallen. Hier sehen sowohl die BewohnerInnen als auch die Experten ein großes Problem. Außerschulische Angebote sind nahezu nicht vorhanden.



Quelle: Stadt Dortmund – Amt für Wohnungswesen

### 2.5.2 Angebote für Senioren

Das Angebot für Senioren ist gut. Neben den verschiedenen kirchlichen Einrichtungen in und am Quartier gibt es noch den AWO-Treff in direkter Umgebung. Ein Pflegeheim befindet sich ebenfalls in der Nähe.

Spezielle Wohnangebote für Senioren sind nicht vorhanden.

## 2.6 Einzelhandel und Verkehr

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des periodischen und täglichen Bedarfs ist gut. Je nach Lage im Quartier sind ein Vollsortimenter und ein Discounter zwischen 100 und 600 m entfernt. Weitere Alternativen bietet das Hörder Zentrum, das mit Pkw oder Bus in wenigen Minuten erreichbar ist. Im Quartier selbst befindet sich lediglich ein Bäcker, zehn Ladenlokale in unterschiedlicher Größe stehen leer.

Es wird deutlich, dass die Einschätzung des vorhandenen Angebotes zielgruppenabhängig ist. Dieses spiegelt sich auch im Ergebnis der Bewohnerbefragung wider: Rund 40 % der RentnerInnen sind mit dem Nahversorgungsangebot nicht zufrieden. Es zeigt, dass vor allem bei zunehmenden Alter die fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften an Bedeutung gewinnt.

Die Anbindung an den ÖPNV und an das Autobahnnetz ist gut. Ein Radwegenetz ist vorhanden – es ergeben sich sogar noch Entwicklungspotenziale durch die Anbindung an Phoenix-West. Laut Experten gibt es teilweise Parkprobleme, die allerdings von den Bewohnern nicht thematisiert werden. Nahezu das gesamte Quartier ist als Tempo-30-Zone ausgewiesen.

## 2.7 Wohnumfeld

Lt. Bewohnerbefragung leben rund zwei Drittel gern in ihrem Wohnviertel. Geschätzt werden insbesondere die Nähe zu Grünanlagen wie Rombergpark, Westfalenpark und Kleingartenanlagen sowie die gute Verkehrsanbindung. Rund 73 % der Befragten haben Zugang zu einem Innenhof oder einer Grünfläche am Haus und nutzen diese Bereiche vorwiegend zur Erholung. Mit deren Gestaltung sind lediglich 57 % zufrieden, so dass ein hohes Potential für die Verbesserung der Aufenthaltsqualität besteht.

Empfinden die Bewohner den südwestlichen Bereich als ruhig, so sehen die Experten Lärmschwerpunkte im nordöstlichen Teil, hervorgerufen durch alkoholabhängige Menschen und junge Leute am Hörder Neumarkt. Auch hier spiegelt sich die Zweiteilung des Quartiers wider.

„Mehr Sauberkeit“ insgesamt ist der Verbesserungswunsch Nr. 1 aus der Bewohnerbefragung. Hundekot, herumfliegende kostenlose Wochenblätter und Müll im Allgemeinen prägen auch laut Experten und nach eigenen Erfahrungen das Quartier negativ. In der Auswertung folgen die Wünsche nach „einem besseren sozialen Umfeld“, „Häuser- und Fassadenrenovierung“ und „mehr Polizeipräsenz“.

Im Quartier befinden sich zwei Spielplätze. Für einen dieser Spielplätze engagiert sich die „Interessengemeinschaft Hörder Neumarkt“.

**Der Bewohnerbefragung und den Expertengesprächen ist eindeutig zu entnehmen, dass der Hörder Neumarkt das zentrale Handlungsfeld darstellt.** Fast 90 % derjenigen, die bestimmte Bereiche im Wohnviertel meiden, nennen (auch) den Hörder Neumarkt als Angstraum und Treffpunkt der Alkoholszene.

Zusammenfassend kennzeichnet das Untersuchungsgebiet trotz aller kritischen Anmerkungen zuvor eine hervorragende Grundstruktur mit viel Grün in und um das Quartier mit einer großen Bandbreite an Entwicklungsmöglichkeiten.

## 2.8 Nachbarschaften

Es gibt eine Gruppe von Bewohnern, die sich im und für das Quartier engagieren. Nach der Befragung können sich in der mittleren Altersgruppe (30 bis 49 Jahre) 25 % der Befragten ein persönliches Engagement vorstellen. In den übrigen Altersgruppen ist die Bereitschaft etwas geringer. Mögliche Einsatzbereiche sind weit gefächert. Die häufigsten Nennungen erfolgten in Richtung „Nachbarschaftshilfe“ und „IG Hörder Neumarkt“.

Die „IG Hörder Neumarkt“, eine Eigeninitiative aus Anwohnern, Eigentümern und Gewerbetreibenden, hat sich die Belebung und „Rückeroberung“ des Hörder Neumarktes zum Ziel gesetzt. Sie genießt eine hohe Akzeptanz unter der Bewohnerschaft und ist Mitorganisatorin des alljährlichen Neumarktfestes, an dem sich wiederum eine Vielzahl von Vereinen und Gruppierungen beteiligen.

Im und um das Quartier herum sind verschiedene starke und qualifizierte Schlüsselpersonen auszumachen. Beispielhaft seien an dieser Stelle der Bezirkspolizist und die Vertreter der IG genannt, die bereits seit längerer Zeit in engem und regelmäßigem Kontakt zur Bezirksvertretung und zum für den Stadtumbau zuständigen Fachbereich des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes (Fachbereich Stadtumbau) stehen.

Darüber hinaus ist das Angebot verschiedenster im Hörder Raum ansässiger Vereine für die Bewohnerschaft nutzbar. Zu diesen zählen auch der Deutsch-Türkische Freundeschaftsverein und der Türkische Kulturverein an der Hermannstraße, die laut Experten mit zur guten Integration der im Quartier lebenden Migranten beitragen.

Das Miteinander im Wohnviertel wird von den Experten und Bewohnern überwiegend positiv bewertet. Allerdings nannte die Gruppe derjenigen, die in nächster Zeit wegziehen wollen, „schlechte Nachbarschaft – schlechtes Umfeld“ als häufigsten Grund.

Insgesamt ist bereits durchaus zivilgesellschaftliches Engagement erkennbar, das unbedingt weiter gestärkt und zur Umsetzung von Entwicklungszielen genutzt werden sollte.

## 2.9 Image

Laut übereinstimmender Aussage der ExpertInnen ist „das Außenimage negativ“, obwohl die Bewohner ihr Quartier (Innenimage) deutlich positiver sehen.

Das Quartier ist nicht Teil des Stadtumbaugebietes „Hörde Zentrum“ und auch nicht dem Projekt „Phoenix-West“ zuzuordnen. Es gibt vergleichsweise regelmäßige Veranstaltungen, um interessierte Bürgerinnen und Bürger zu beteiligen. Hier existiert aktuell bereits eine Verbindung zu engagierten Akteuren aus dem Quartier Hörder Neumarkt.

Seitens der Experten wird gefordert, das Quartier nachträglich in das Stadtumbaugebiet einzubeziehen. Es wird davon ausgegangen, dass die anstehenden Projekte im Rahmen des Stadtumbaus zukünftig noch erheblich positivere Auswirkungen auf die weitere Entwicklung des Quartiers haben werden. Hier wird ein sehr großes Potential gesehen.

Die Fremddarstellung ist eher problematisch. Eine durchgeführte Zeitungsanalyse zeigte auf, dass das Quartier zwar als bedeutender, durchaus eigenständiger Bestandteil von Hörder wahrgenommen wird, viele Berichte aber derzeit auf die Themen „Alkohol“ und „Drogen“ reduziert sind und gerade dieser Siedlungsbereich von den Prozessen im Rahmen des Stadtumbaus in Hörde abgekoppelt ist.

Seit 2004 findet jährlich das bereits etablierte „Hörder Neumarkt-Fest“ statt, das sowohl von den Experten als auch den Bewohnern durchaus als Plattform für eine Imageverbesserung gesehen wird. Es sollte sichergestellt werden, dass diese Veranstaltung dauerhaft fortgeführt werden kann.

### 3. Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Die nachfolgende Darstellung der Stärken/Schwächen sowie Chancen/Risiken ist im Rahmen eines Workshops entwickelt worden:

<b>Stärken</b>	<b>Schwächen</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• ÖPNV- und Verkehrsanbindung</li><li>• Hohe Wohnzufriedenheit</li><li>• Günstige Mieten</li><li>• Vielfältige Angebote für Senioren</li><li>• Integration von Migranten</li><li>• Gute Nahversorgung</li><li>• Starke Schlüsselakteure</li><li>• Sich verjüngende Bewohnerstruktur</li><li>• Engagierte Bewohnergruppe</li><li>• Identifikation alteingesessener Bewohner</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Leerstandsquote überdurchschnittlich (bei privaten Vermietern)</li><li>• Zustand der Wohnungen (teilweise Modernisierungstau, fehlende Balkone)</li><li>• Fehlende Angebote für Jugendliche</li><li>• Angstraum „Hörder Neumarkt“</li><li>• Leere Ladenlokale/unattraktive Kneipen</li><li>• Hohe Arbeitslosenquote/geringes Durchschnittseinkommen</li><li>• Offene Alkoholszene</li><li>• Wohnumfeld verbesserungswürdig (z. B. Sauberkeit, Gestaltung der Innenhöfe)</li></ul>
<b>Chancen</b>	<b>Risiken</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>• Aktuelle Projekte und Maßnahmen rund um das Stadtumbaugebiet/Sanierungsgebiet<ul style="list-style-type: none"><li>○ Phoenix-See (Freizeit und Wohnen)</li><li>○ Phoenix-West (Arbeitsplätze)</li><li>○ Hörder City (Aufwertung und Stärkung)</li></ul></li><li>• Aktionsplan „Soziale Stadt“</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Schlechtes Außenimage</li><li>• Hoher Anteil an Privateigentümern mit mangelndem Interesse zur Mitwirkung</li><li>• Quartier liegt nicht im Stadtumbaugebiet</li></ul>

## 4. Szenario und Strategien

Das folgende Szenario wurde im Rahmen eines Workshops auf Grundlage der vorstehenden „Stärken/Schwächen – Chancen/Risiken-Matrix“ entwickelt. An diesem Workshop nahmen auch Vertreter des European Centre for Housing Research teil, die mit der Begleitforschung zur Kleinräumigen Quartiersanalyse beauftragt sind.

### 4.1 Szenario

#### „Preiswertes, zentrales Wohnen am Zukunftsstandort Phoenix-West“

Im Folgenden wird eine realistische Strategie beschrieben, mit der eine kontinuierliche, sanfte Aufwertung der Bestände sowie positive Entwicklung der Bewohnerstruktur des Quartiers ermöglicht wird. Es soll hierbei sichergestellt werden, dass dieses Ziel auch ohne tiefe Eingriffe in Bebauungs- und Wohnungsgrößenstrukturen erreicht werden kann. Dabei gilt es auch, die derzeit wichtige Wohnraumversorgungsfunktion des Quartiers für einkommensschwache Haushalte nicht außer Acht zu lassen.

In diesem Kontext wurde auch eine Entwicklung zur gehobenen Wohnadresse diskutiert, die Realisierung dazu aber von den Workshopteilnehmern derzeit als unrealistisch betrachtet.

#### 4.1.1 Zielgruppen

Wegen der durchaus heterogenen Struktur des Untersuchungsgebietes und der damit verbundenen Angebotsvielfalt steht das Quartier grundsätzlich einer breit gefächerten Zielgruppe offen. Single- und Partnerhaushalte im unteren und mittleren Einkommensspektrum (i. d. R. Erwerbs-, oder Renteneinkünfte) sowie Starter- und Aufsteigerhaushalte und Familien mit Kindern – die bereits jetzt einen wesentlichen Anteil der Bewohnerschaft darstellen – sind die **Hauptzielgruppen**.

Zur Aufwertung der bestehenden Sozialstruktur ist der vermehrte Zuzug von Haushalten der mittleren Einkommensebene – beispielsweise von zukünftig Beschäftigten im Bereich „Phoenix-West“ – anzustreben.

Ergänzend sollen auch weiterhin einkommensschwächere Haushalte – bestehend aus i. d. R. ein bis zwei Personen – das Quartier bewohnen, jedoch in einem dauerhaft ausgewogenen Mischungsverhältnis zu den oben genannten Hauptzielgruppen.

#### 4.1.2 Entwicklungsziele

- **Wohnungsbestand:** Zielgenaue, gemäßigte sukzessive Modernisierung bzw. Aufwertung:
  - Anpassung der Wohnungen an die Hauptzielgruppe nach heutigen mittleren Standards; Anbau von Balkonen, Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie Modernisierung der Bäder; nur im Einzelfall Veränderung der Grundrisse.
  - Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an heutige Energieeffizienz-Standards. Im Hinblick auf die teilweise gründerzeitlichen Fassaden sind Kompromisse erforderlich.
  - Weitgehend Verzicht auf grundsätzliche Eingriffe in die Gebäudestrukturen, dies bedeutet: I. d. R. keine durchgängige barrierefreie Umgestal-

tung, insbesondere kein Anbau von Aufzügen, nur in Einzelfällen Wohnungszusammenlegungen.

- Insbesondere optische Aufwertung der Fassaden, Hauseingänge und Treppenhäuser, ggf. Anbringen von Außenbeleuchtung und Gegensprechanlagen, Instandsetzung/Erneuerung der Briefkastenanlagen.
- **Städtebau:** „Herunterbrechen“ und Umsetzen der Stadtumbaukonzeption auf Quartiersebene; städtebauliche Aufwertung des Quartiers selbst.
  - Einbeziehung des Quartiers in das Stadtumbaugebiet „Hörde-Zentrum“ mit der Chance zur Teilhabe am Fassaden-, Haus- und Hofbegrünungsprogramm.
  - Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Umgestaltung des öffentlichen Raumes – insbesondere am Hörder Neumarkt, dem zentralen Punkt des Quartiers (Beispielsweise durch die Errichtung von Außengastronomie und/oder Ausweitung des Spielplatzes sowie Belebung des Wochenmarktes – jeweils mit der Hauptzielsetzung, den Standort der dortigen „Alkoholszene“ zu entziehen).
  - Die Anbindung an den Zukunftsstandort Phoenix-West und den Westfalenpark sichern – z. B. durch das Schaffen sicherer, gut sichtbarer Fuß- und Radwegebeziehungen.
  - Aufwertung der Innenhöfe und Grünflächen.
  - Schaffung von Freizeit- und Förderangeboten unter Einbeziehung der im Rahmen des Programms „Soziale Stadt“ für diesen Aktionsraum entwickelten Konzeptionen. Einen besonderen Schwerpunkt sollte insbesondere die Arbeit mit und für (sozial benachteiligte) Jugendliche bilden.
- **Bewohnerstruktur:** Langfristige quantitative und qualitative Stabilisierung der Bewohnerschaft durch Verbesserung der Sozialstruktur und der Nachbarschaften.
  - Durch die Aufwertungsmaßnahmen (z. B. Wohnungsbestand) soll ein verstärkter Zuzug von Haushalten der Hauptzielgruppe erreicht werden.
  - Sicherstellung einer weiterhin guten Integration von Migranten.
  - Förderung von aktiven Nachbarschaften.
  - Unterstützung der bestehenden und Hilfe bei der Schaffung weiterer zivilgesellschaftlicher Netzwerke.
- **Imageverbesserung** nach innen und außen
  - Nach innen: Schaffung eines positiven Erscheinungsbildes, z. B. durch geeignete Maßnahmen zur Verbesserung der Sauberkeit und (gefühlten) Sicherheit, aber auch Förderung von Engagement im Zusammenhang mit „mehr „Grün“. Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Ansiedlung kultureller/künstlerischer Szenekerne - beispielsweise durch eine dauerhafte Etablierung des 2008 erstmalig veranstalteten Künstlermarktes.
  - Nach außen: Transport der Anstrengungen zur konzeptionellen Ausrichtung des Quartiers (Branding – Quartier als „Marke“ entwickeln) sowie zur Durchführung konkreter, sichtbarer Maßnahmen (z. B. durch regelmäßige Pressearbeit). Unterstützung der IG Hörder Neumarkt bei der Einrichtung eines Internetauftritts.

## 4.2 Prozessgestaltung

Zur Realisierung des Szenarios ist ein Prozess notwendig, für den bis zu 10 Jahre zu veranschlagen sind:

- In den ersten 2-3 Jahren sollten insbesondere beispielgebende „Leuchtturmprojekte“ als Startsignal für eine positive Entwicklung umgesetzt werden.
- Es sind eine mittelfristige Umkehr der derzeitigen ungünstigen sozioökonomischen Entwicklung und eine Reduzierung der Leerstandsquote (3-6 Jahre) anzustreben.
- Ein Imagewandel des Quartiers muss auf längerfristige Sicht erreicht werden, der dann eine sich verstetigende und selbsttragende positive Entwicklung bzw. dauerhafte Stabilisierung ermöglicht. Hierfür ist ein konzertiertes Vorgehen aller relevanten Akteure erforderlich, bei dem
  - der Stadtverwaltung eine Moderations- und Prozessgestaltungsfunktion zukommt und
  - die Mobilisierung der Eigentümer einen zentralen Erfolgsfaktor darstellt.

#### **4.2.1 Quartierskonzept als Handlungsrahmen**

Ziel ist es, durch die Verwaltung – aufbauend auf diesem Abschlussbericht – die ersten Entwürfe von Leitlinien für die Entwicklung des Quartiers und ein Quartierskonzept zu erstellen und verwaltungsintern abzustimmen.

Anschließend sollte eine Abstimmung mit der DOGEWO21 und der gws-Wohnen – als Ankereigentümer im Quartier – erfolgen.

Danach sind der Kontakt und die Diskussion mit den anderen relevanten Akteuren zu suchen bzw. zu führen. Durch diesen kooperativen und integrierten Ansatz können ggf. Widerstände frühzeitig erkannt und abgebaut werden. Ziel soll es sein, Konsens hinsichtlich eines gemeinsamen Leitbildes für das Quartier zu finden. Hierzu könnte sich ein gemeinsamer Workshop anbieten.

Mit den rund um den Stadtumbaubereich und in dem Aktionsraum „Soziale Stadt“ tätigen Akteuren haben bereits erste Abstimmungsgespräche stattgefunden. Dabei wurde unter anderem die Einbeziehung des Quartiers in die Gebietskulisse „Stadtumbau Hörde-Zentrum“ thematisiert – das Vorhaben fand breite Zustimmung unter den Beteiligten.

Im Auftrag der Stadt Dortmund wird von der Stadt- und Regionalplanung Dr. Paul G. Jansen GmbH seit 2007 ein integriertes Handlungskonzept für das Stadtumbaugebiet erarbeitet. Das im Rahmen der Quartiersanalyse untersuchte Viertel grenzt derzeit direkt an das Stadtumbaugebiet an – die Suebenstraße stellt die gemeinsame Grenze dar.

Ein entsprechender Förderantrag wurde in diesem Jahr gestellt. Dieser sieht für die kommenden zehn Jahre die Umsetzung einer Vielzahl von Teilmaßnahmen in den Bereichen Städtebau, Ökonomie, Ökologie und Soziales vor, die zum Teil in 2008 anlaufen. Sollte sich eine Einbeziehung des Quartiers in das Stadtumbau- und Sanierungsgebiet Hörde Zentrum realisieren lassen, könnte zukünftig auch die mögliche Umsetzung der sich aus dieser Analyse ergebenden Handlungsfelder und -optionen in das Handlungskonzept Hörde Zentrum aufgenommen werden. Die Ergebnisse der Analyse sind in jedem Fall eine gute Ergänzung im Sinne des integrativen und ganzheitlichen Ansatzes des Stadtumbaukonzeptes.

#### **4.2.2 Mobilisierung der Eigentümer**

Wie bereits beschrieben kommt der Mobilisierung der Eigentümer eine zentrale Bedeutung zu. Insofern ist es wichtig, zunächst eine Einschätzung der Motivationslage zu erhalten. Einen ersten Anhaltspunkt gibt die Eigentümerbefragung, die vom Amt für Wohnungswesen bereits im Jahre 2006 durchgeführt wurde. Dort wurde u. a. auch abge-

fragt, inwieweit die befragten Eigentümer an einer Zusammenarbeit mit der Stadt Dortmund interessiert sind. Für die Umsetzung von Handlungsoptionen ist ein aktives Engagement der privaten Eigentümer unverzichtbar.

Weitere Informationen könnten auch über den Fachbereich Stadtumbau oder die IG Hörder Neumarkt eingeholt werden.

- **Musterlösungen, beispielhafte Miniprojekte**

Es wird angestrebt, innerhalb von 2-3 Jahren einzelne vorbildhafte Maßnahmen in Kooperation mit handlungsbereiten Eigentümern zu realisieren. Vorrangiges Ziel wäre es, zunächst wenige aber motivierte Eigentümer gleichzeitig anzusprechen und ihr Engagement zu konzentrieren, um rasch zu sichtbaren Ergebnissen zu kommen.

In jedem Fall sollte DOGEWO21 und die gws-Wohnen als Kooperationspartner für die Realisierung solcher beispielhaften Maßnahmen auftreten.

Ggf. sollte auch das Engagement der Eigentümer dahingehend „belohnt“ werden, dass die Verwaltung entsprechende investive Maßnahmen insbesondere zunächst auf solche Bereiche erstreckt, in denen privates Engagement stattfindet.

- **Überzeugungsarbeit, Ansprechpartner, Beratungsangebot**

Parallel zur Realisierung von Musterlösungen mit bereits motivierten Einzeleigentümern gilt es, weitere Eigentümer von der Entwicklungsidee für das Quartier zu überzeugen. Hier bietet sich eine enge Zusammenarbeit mit denjenigen an, die sich im Rahmen der Themenbereiche Stadtumbau „Hörde-Zentrum“ und Aktionsraum „Soziale Stadt“ aktiv beteiligen. Dabei sollen den Eigentümern bereits möglichst konkrete/praktische Hilfestellungen aufgezeigt (z. B. Beratung hinsichtlich Fördermittel) bzw. flankierende Maßnahmen durch die Stadt in Aussicht gestellt werden. Ganz wichtig: Den Eigentümern muss verdeutlicht werden, dass sie einen Nutzen aus ihrem Handeln ziehen werden.

Außerdem sollten Ansprechpartner für die Beratung bei der Verwaltung benannt und bei den Eigentümern bekannt gemacht werden.

- **Begleitendes Quartiersmanagement und Vernetzung**

Parallel zur baulichen und städtebaulichen Aufwertung ist es erforderlich, der Bewohnerschaft Angebote im Hinblick auf eine Verbesserung der Nachbarschaften sowie deren weitere Vernetzung zu schaffen.

Dazu könnte der Einsatz des für das Stadtumbaugebietes vorgesehene Quartiersmanagements – im Falle der Ausdehnung des Stadtumbaugebietes auf das Quartier - zukünftig einen wichtigen Beitrag leisten.

- **Imagearbeit**

Wenngleich für eine rasche Anstoßwirkung einer positiven Entwicklung schnell sichtbar werdende Maßnahmen entscheidend sind, ist zugleich wichtig, dass

- im Quartier (Bewohnerinformation und Bewohnerbeteiligung) und über das Quartier hinaus (Pressearbeit) auch der konzeptionelle Zusammenhang,

die positive Gesamtperspektive der Quartiersentwicklung, transportiert wird, in die die einzelnen Maßnahmen eingebunden werden sollen.

- realisierte Maßnahmen zur Verbesserung des Erscheinungsbildes oder des Ambientes im Quartier (z. B. Eröffnung einer Außengastronomie im Zusammenhang mit dem Abschluss dafür notwendiger Maßnahmen) offensiv nach innen und außen kommuniziert werden.

Die Entwicklung der Zukunftsstandorte „Phoenix-West“ und „Phoenix-See“ stellt wichtige Bezugspunkte und zentrale Symbole für einen in die Zukunft weisenden Strukturwandel in Hörde dar. Daher ist eine Verknüpfung dieser Entwicklungen mit positiven Entwicklungen im Untersuchungsquartier für dessen Imagebildung wichtig.