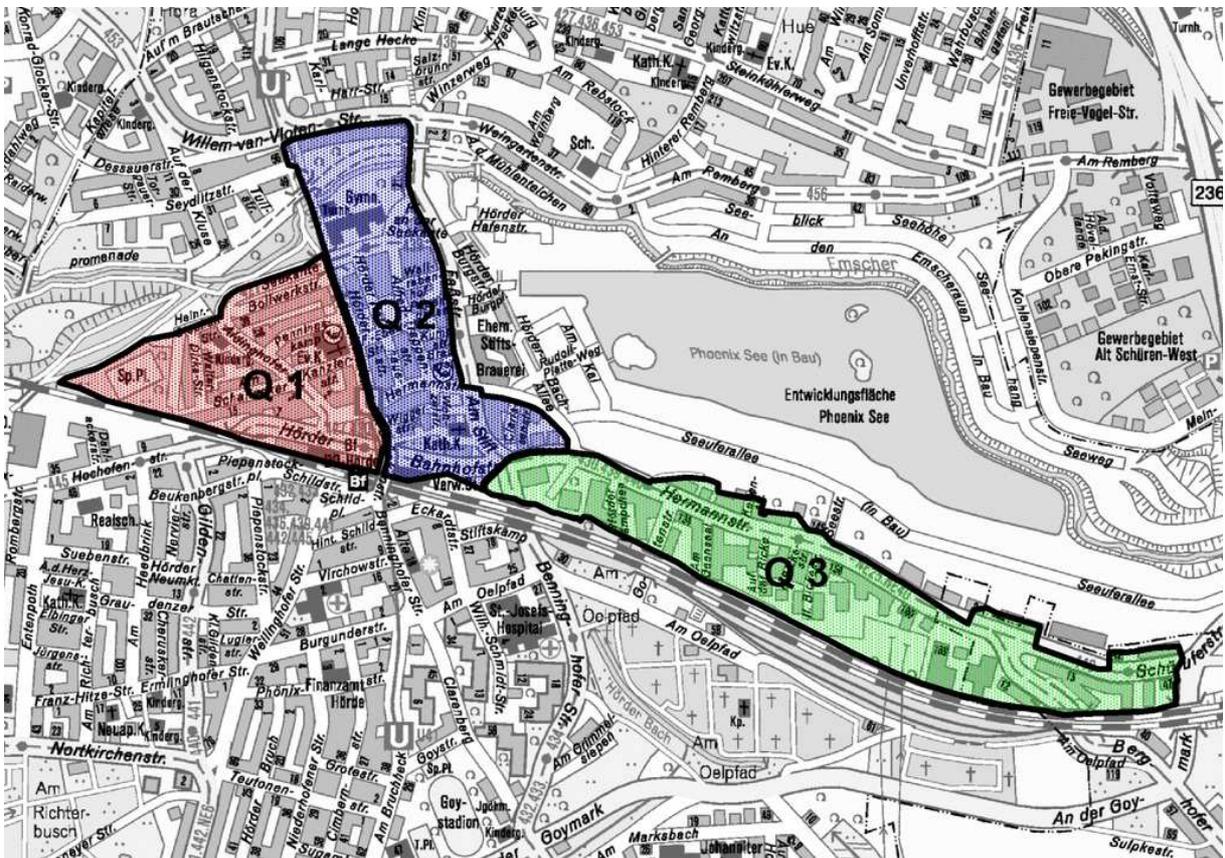


# Kurz- und Abschlussbericht

## Kleinräumige Quartiersanalyse „Hörde-Phoenix See“



<b>1</b>	<b>Einleitung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Quartiersabgrenzung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Kurzfassung .....</b>	<b>7</b>
<b>4</b>	<b>Analyse des Quartiers „Hörde - Phoenix See“ .....</b>	<b>11</b>
4.1	DEMOGRAFISCHER WANDEL .....	11
4.2	BESCHÄFTIGUNGSDATEN .....	13
4.3	GEBÄUDE- UND WOHNUNGSBESTAND .....	13
4.4	VERMIETUNGSSITUATION UND MIETPREISE .....	15
4.5	SOZIALE INFRASTRUKTUR .....	17
4.6	EINZELHANDEL/GEWERBE.....	18
4.7	VERKEHR .....	19
4.8	WOHNUMFELD .....	20
4.9	ZIVILGESELLSCHAFT/NACHBARSCHAFTEN .....	21
4.10	IMAGE .....	22
4.11	STRATEGISCHE STADTENTWICKLUNGSPOLITIK .....	23
<b>5</b>	<b>Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken .....</b>	<b>24</b>
<b>6</b>	<b>Handlungsoptionen und Handlungsfelder.....</b>	<b>25</b>
6.1	WOHNUNGSBESTAND/WOHNEN .....	25
6.2	WOHNUMFELD .....	25
6.3	VERKEHR .....	26
6.4	ZIVILGESELLSCHAFT/NACHBARSCHAFTEN .....	26
6.5	SOZIALE INFRASTRUKTUR.....	26
6.6	IMAGE .....	26
6.7	EINZELHANDEL/GEWERBE.....	26
6.8	STRATEGISCHE STADTENTWICKLUNG .....	26
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkung .....</b>	<b>26</b>

# 1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnungswesen hat Anfang 2012 damit begonnen, eine kleinräumige Quartiersanalyse im Quartier Hörde-Phoenix See durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich nördlich der Bahnlinie und wurde in drei Bereiche unterteilt. Diese drei Quartiere liegen weitestgehend im Statistischen Unterbezirk „Hörde“ (UBZ 532) im Stadtbezirk Hörde und zählen zu einem der 13 im Rahmen des Aktionsplanes „Soziale Stadt Dortmund“ ermittelten Aktionsräume.

Zudem befindet sich der gesamte Bereich im Stadtumbaugebiet Hörde-Zentrum und profitiert von diversen Förderprogrammen des Landes, des Bundes und der Europäischen Union.

Da sich innerhalb der Quartiere viele Gemeinsamkeiten ergeben, beziehen sich im folgenden Bericht grundsätzlich alle Aussagen auf das gesamte Untersuchungsgebiet. Sind Unterschiede zwischen den Bereichen festgestellt worden, werden diese differenziert dargestellt.

Auf den nachfolgenden Seiten finden Sie zunächst eine Kurzversion und anschließend einen ausführlichen Bericht über die Ergebnisse der kleinräumigen Quartiersanalyse.

Diese Analyse umfasst die Erhebung kleinräumiger Daten und Fakten, ExpertInneninterviews<sup>1</sup> und eine vom Fachbereich Statistik durchgeführte BewohnerInnenbefragung<sup>2</sup>.

Das Ergebnis der Untersuchung geht weit über das einer reinen Problemanalyse hinaus. So werden insbesondere Stärken und Entwicklungspotentiale innerhalb des Wohnquartiers aufgezeigt und zielgerichtete Handlungsoptionen dargestellt. Damit wird ein wesentlicher Beitrag geleistet, das Wohnquartier zukunftsfähig zu gestalten.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2011.

Amt für Wohnungswesen

Dortmund, im August 2012

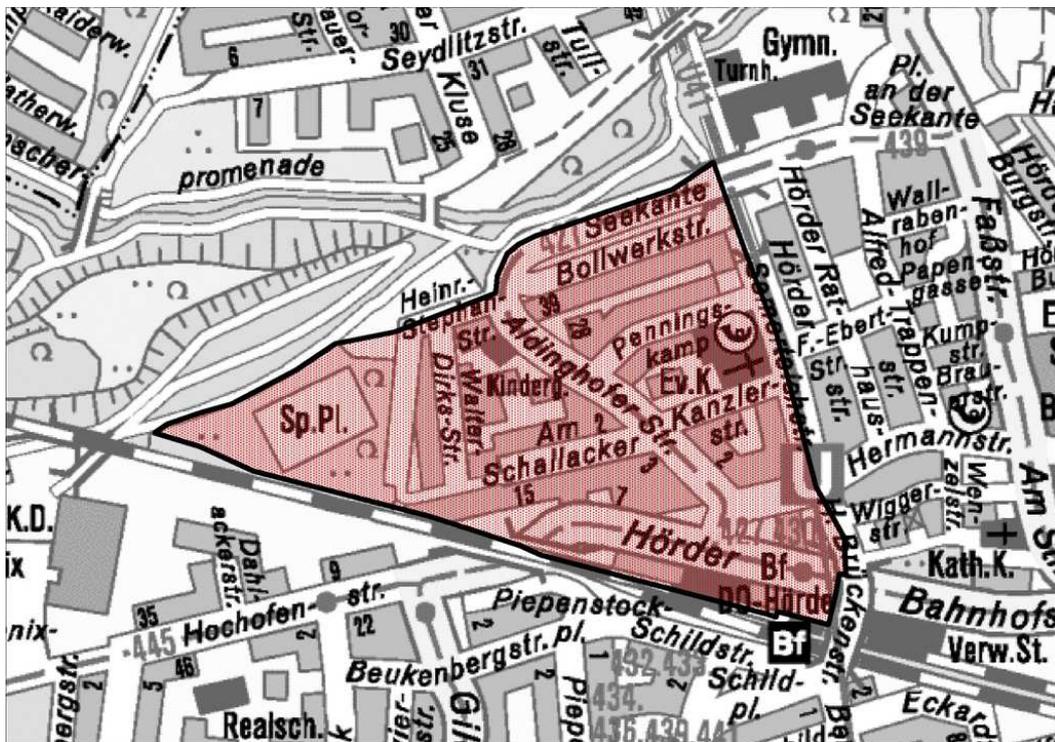
---

<sup>1</sup> Für die aktuelle Analyse wurden ExpertInnen aus den Bereichen Politik, Polizei, Schule, Verwaltung, Jugend und Soziales sowie lokale Akteure interviewt.

<sup>2</sup> Für die BewohnerInnenbefragung wurden 2.679 Personen ab 18 Jahre mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Die Rücklaufquote lag durchschnittlich bei rund 28,9 % (Q1 26,7%, Q2 30,2%, Q3 29,9%).

## 2 Quartiersabgrenzung

### Quartier 1



Das Quartier 1 (Q1) liegt zwischen Seekante, Hölder Semerteichstraße und der Bahnlinie im Süden. Es umfasst 114 Wohngebäude mit 656 Wohnungen. 17 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum der gws-Wohnen Dortmund-Süd eG (gws-Wohnen), 15 % im Eigentum der Dahlbüding GmbH, 5 % im Eigentum der DOGE-WO21 und 63 % weitestgehend in Privatbesitz.

Öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen derzeit 179 Wohnungen.

In der Zeit von 1949 bis heute entstanden rund zwei Drittel der Gebäude. Es handelt sich überwiegend um Blockrandbebauung. Die Bestände der gws-Wohnen im westlichen Bereich des Quartiers wurden in den 90iger Jahren errichtet und verfügen über großzügiges Abstandsgrün und entsprechen heutigen energetischen Standards.

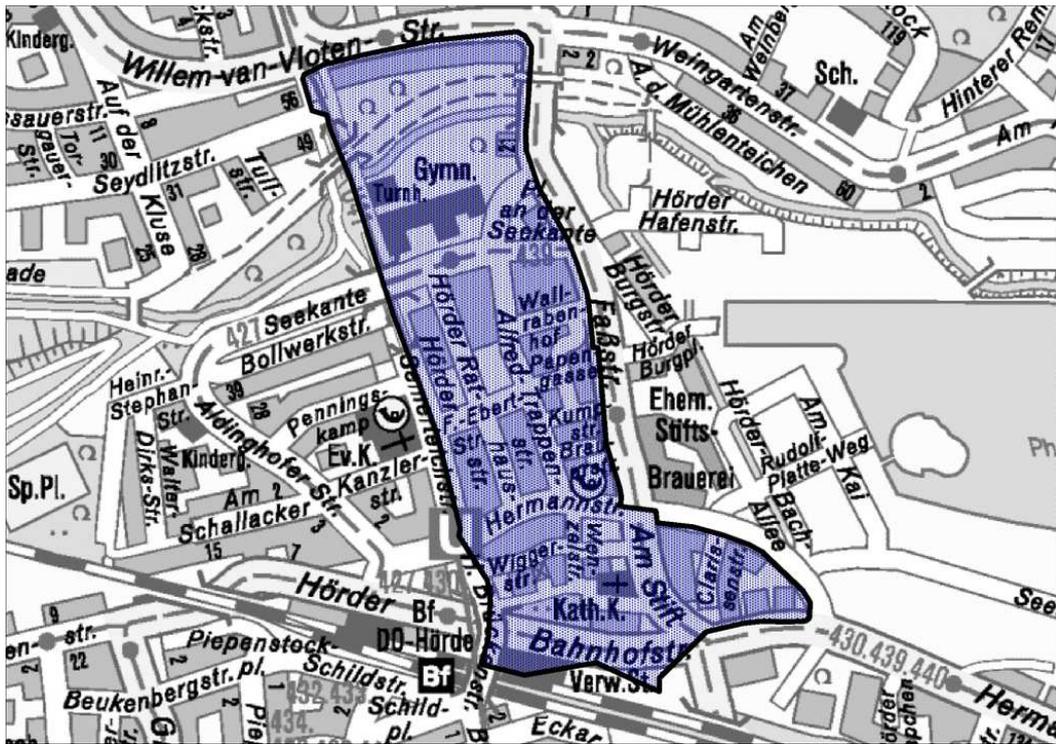
Innerhalb dieses Untersuchungsbereiches gibt es 18 eingetragene Baudenkmale vornehmlich im Bereich Penningkamp und Kanzlerstraße, sowie Gebäude mit teilweise gründerzeitlichen Fassaden.

Zum 31.12.2011 lebten im Untersuchungsgebiet 1.158 Menschen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier 1:

- Aldinghoferstraße 1, 3, 7, 11-15, 11a, 11c, 15a, 17, 19, 2-8, 2a, 16, 24-28
- Am Schallacker 1-27, 2, 2a, 4-18, 22
- Bollwerkstraße 15-21, 21a, 23-31, 31a, 31b, 33, 37, 39
- Heinrich-Stephan-Straße 2-20
- Hermannstraße 2-6, 15-37
- Hölder Bahnhofstraße 3-13, 4, 6
- Hölder Semerteichstraße 167, 175, 181-189, 193, 195
- Kanzlerstraße 2, 8, 3-15,
- Penningkamp 3-19, 4, 6, 10, 12, 12a, 14, 14a, 16-22
- Walter-Dirks-Straße 4-12

## Quartier 2



Das Quartier 2 (Q2) liegt zwischen Willem-van-Vloten-, Faß-, Hörde Bahnhof- und Hörde Semerteichstraße. Es umfasst 152 Wohngebäude mit 985 Wohnungen. 23 % der Wohnungen befinden sich im Eigentum der gws-Wohnen. Der überwiegende Bestand ist im Besitz privater EigentümerInnen.

Öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen zurzeit 275 Wohnungen.

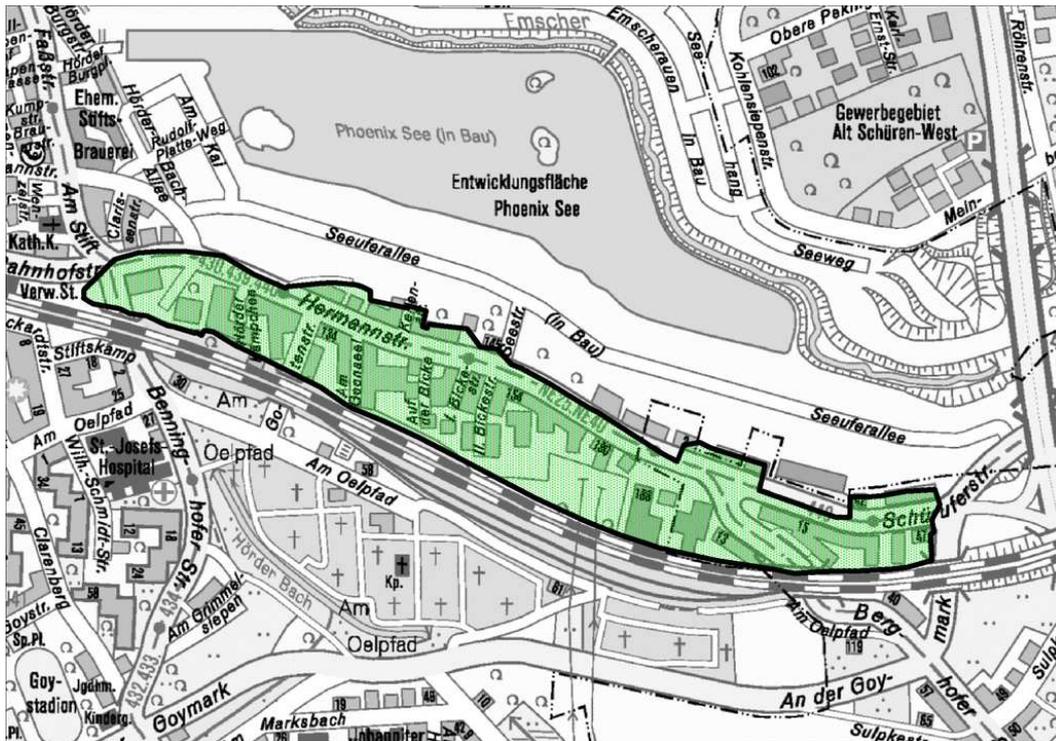
Mehr als die Hälfte aller Gebäude wurde bis 1948 errichtet. Auch hier handelt es sich weitestgehend um Blockrandbebauung mit teilweise Gründerzeit- bzw. Schmuckfasaden. Das Quartier verfügt über 20 eingetragene Baudenkmale. Diese befinden sich überwiegend an der Hörde Rathausstraße und am Wallrabenhof.

Zum 31.12.2011 lebten im Untersuchungsgebiet 1.632 Menschen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier 2:

- Alfred-Trappen-Straße 1-17, 21, 23, 29-39, 2-18, 18a, 20, 24-36, 36a, 38-42
- Am Stift 4-16, 12a, 14a, 15, 15a, 19
- An der schlanken Mathilde 1, 3
- Bollwerkstraße 3-9
- Brauerstraße 1, 2, 5a
- Clarissenstraße 1, 2, 3, 5, 9, 11
- Faßstraße 4, 10, 18-24, 28, 34
- Friedrich-Ebert-Straße 1-7
- Hermannstraße 36-52, 66-80, 86, 39-57, 63-67
- Hörde Bahnhofstraße 14, 16, 21, 49, 51
- Hörde Brückenstraße 1, 4-8
- Hörde Rathausstraße 1-19, 1a+b, 2, 6, 8, 12-18, 28-32
- Hörde Semerteichstraße 166-170, 170-194
- Kumpstraße 2
- Nagelschmiedegasse 2, 8, 12
- Papengasse 1
- Schultenstraße 1, 3, 8
- Seekante 5, 9-13, 10, 12
- Wallrabenhof 1-9, 2-10
- Wenzelstraße 3-7
- Wiggerstraße 2, 4, 10, 12, 3, 5, 9, 11
- Willem-van-Vloten-Straße 45-81

### Quartier 3



Das Quartier 3 (Q3) erstreckt sich entlang der Hermannstraße bis zum Beginn der Schürferstraße. Im südlichen Bereich wird es durch die Bahnlinie begrenzt. Es umfasst 163 Wohngebäude mit 757 Wohnungen. Der Großteil der Wohnungen (85 %) befindet sich in der Hand von privaten EigentümerInnen. Der restliche Bestand verteilt sich auf die gws-Wohnen Dortmund-Süd eG, die Vivawest Wohnen GmbH und den Spar- und Bauverein eG Dortmund.

Öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen derzeit 33 Wohnungen.

Drei Viertel aller Wohngebäude wurden bis 1948 errichtet. Auch hier handelt es sich überwiegend um Blockrandbebauung mit teilweise gründerzeitlichen Fassaden.

Es gibt zwei eingetragene Baudenkmale an der Hermannstraße.

Zum 31.12.2011 lebten im Untersuchungsgebiet 1.290 Menschen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier 3:

- Am Geenseel 1-11, 15-21, 2-12, 2a
- Auf der Bicke 1-9, 1a, 4, 6
- Benninghoferstraße 2
- Berghoferstraße 11-25, 24-32
- Gotenstraße 1-5, 6-12
- Hermannstraße 93-103, 107, 111-135, 117a, 135a, 143, 145, 108-112, 116-122, 116a, 118a, 120a,b,c, 126-140, 132a, 146, 150-182, 162a, 168a,b, 172a, 188
- Hörder Kämpchen 2-8
- I. Bickestraße 1, 2, 4, 10, 3, 9-13
- II. Bickestraße 1-9, 7a, 9a, 13-23, 2-10, 16-22
- Keltenstraße 1, 2a, 3
- Schürferstraße 4, 18, 42, 44, 50-60, 7, 9, 13-35, 33a, 39-47, 39a,

### 3 Kurzfassung

#### Grunddaten (Stand 31.12.2011)

	Quartier 1	Quartier 2	Quartier 3
• Wohngebäude	114	152	163
• Wohnungen	656	985	757
• BewohnerInnen	1.158	1.632	1.290

	Quartier 1 in %	Quartier 2 in %	Quartier 3 in %	Gesamt- stadt in %
• Struktureller Leerstand	3,2	5,1	3,3	2,5
• Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2005 - 2011	-4,8	-2,8	-7,5	-1,3
• Ausländeranteil	16,6	15,9	23,9	12,8
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	21,5	19,4	15,2	16,5
• Arbeitslosenquote <sup>3</sup>	20,5 (im UBZ 532)			12,3

#### Quartiersrelevante Daten

##### Quartier 1

- Überwiegend 3- und 4-geschossiger Gebäudebestand mit teilweise Schmuck- und gründerzeitlichen Fassaden, lediglich ein Viertel der Gebäude entstand nach 1990.
- Über eine Wärmedämmung verfügen rund 31 % der Objekte und rd. 94 % über eine Kunststoffdoppelverglasung.
- Die Bestände der Wohnungsgesellschaften haben teilweise Neubaustandard und befinden sich in einem überwiegend guten Zustand.

##### Quartier 2

- Überwiegend 3- und 4-geschossiger alter Gebäudebestand mit teilweise Schmuck- und gründerzeitlichen Fassaden. Über die Hälfte der Gebäude sind vor 1948 entstanden, 5 % entstanden nach 1990.
- Nur 16 % der Gebäude verfügen über eine Wärmedämmung, 98 % haben eine Kunststoffdoppelverglasung.

##### Quartier 3

- Fast ausschließlich 2- bis 3-geschossige Gebäude. 75 % der Objekte entstanden bis 1948. Nach 1990 gab es gar keine Neubautätigkeit mehr.
- Lediglich 23 Gebäude (14 %) verfügen über eine Wärmedämmung, 95 % haben eine Kunststoffdoppelverglasung.
- Die Bestände der Wohnungsgesellschaften befinden sich überwiegend im gepflegten Zustand.

<sup>3</sup> Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

# Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung

## Quartier 1

- Hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht:
  - 87 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
  - 77 % leben gern im Quartier.
  - 22 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:  
gute Verkehrsanbindung, preisgünstige Wohnungen, familiäre Gründe.
- 75 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden.
- Die Entwicklung rund um den Phoenix See gefällt 76 % der Befragten.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Mehr Sauberkeit im öffentlichen Raum.
  - Mehr Sicherheit und Polizeipräsenz.
  - Bessere Pflege der Grünanlagen/mehr Grün.
- 21 % der Befragten sind bereit sich im Quartier zu engagieren.

## Quartier 2

- Hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht:
  - 90 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
  - 86 % leben gern im Quartier.
  - 20 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:  
gute Verkehrsanbindung, Nähe zum Hörder Zentrum, Nähe zur Dortmunder Innenstadt.
- 94 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden (überdurchschnittlich hoher Wert).
- Die Entwicklung rund um den Phoenix See gefällt 81 % der Befragten.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Mehr Sauberkeit im öffentlichen Raum.
  - Mehr Sicherheit und Polizeipräsenz.
  - Bessere Pflege der Grünanlagen/mehr Grün.
- 23 % der Befragten sind bereit sich im Quartier zu engagieren.

## Quartier 3

- Hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht:
  - 93 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl.
  - 87 % leben gern im Quartier.
  - 17 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:  
gute Verkehrsanbindung, Nähe zum Hörder Zentrum, Nähe zur Dortmunder Innenstadt.
- 90 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden.
- Die Entwicklung rund um den Phoenix See gefällt 76 % der Befragten.
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Weniger Lärm (auch Verkehrslärm).
  - Mehr Sauberkeit im öffentlichen Raum.
  - Mehr Sicherheit und Polizeipräsenz.
- 30 % der Befragten sind bereit sich im Quartier zu engagieren.

## Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Gute Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt
- Gute Einkaufsmöglichkeiten im Hörder Zentrum
- Kultur- u. Freizeitangebote
- Phoenix See, Emscher-Raum
- Guter Wohnungsmix
- Sehr hohe Wohnzufriedenheit
- Günstiges Mietniveau
- Städtebauliches Potenzial durch gründerzeitliche Fassaden
- In Q1 Fassaden größtenteils in gutem Zustand
- Starke Wohnungsgesellschaften als AnkereigentümerInnen in Q1 und Q2
- Sehr hohe Bereitschaft der BewohnerInnen zum Engagement im Quartier
- Gewachsene Vernetzungsstrukturen lokaler Akteure
- Hörder Stadtteilagentur
- Citymanagement

### Schwächen

- Gebäudebestand privater EigentümerInnen teilweise sanierungsbedürftig
- Erhöhter Leerstand in Q2
- In Q2 und Q3 erhöhter Anteil sanierungsbedürftiger Fassaden
- Keine Kita-Plätze für Kinder unter 3 Jahre
- Kaum Freizeitangebote für Jugendliche
- Erhöhte Arbeitslosigkeit/niedriges Einkommensniveau
- Hauptverkehrsstraßen belasten durch Lärm und wirken als Barriere
- Fehlende öffentliche Toiletten in Hörder City
- Angstraum Friedrich-Ebert-Platz

### Chancen

- Stadtumbau Hörde Zentrum
- Magnetwirkung des Sees auch für Hörde City
- Weiterentwicklung der Wohnungsbestandsqualitäten
- Potenzial für die kleinteilige Gewerbeentwicklung in den leerstehenden Immobilien entlang der Hermannstraße in Q3

### Risiken

- Gewerbliche Leerstände in Q3
- Unklare Entwicklungsperspektive der Aldi/Rewe/Hellweg-Baumarkt-Fläche
- Fehlendes Miteinander der NeubewohnerInnen des Phoenix Sees und der alteingesessenen HörderInnen

## Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Insbesondere optische Aufwertung der Fassaden (z. B. Farbkonzept, Hauseingänge) ggf. mit dem Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm (EU-Ziel2 und Landesmittel).
- Schaffen von Beratungsangeboten (ggf. auch aufsuchend) für private ImmobilieneigentümerInnen zum Thema "Modernisierung/Bewirtschaftung" über das Projekt Stadttumbau Hörde Zentrum, ggf. auch mit dem Amt für Wohnungswesen (Fördermittel).
- Spielplätze säubern und attraktiver gestalten (insbesondere Keltensstraße, II. Bickestraße, ehem. Hoetgerpark).
- Aufwertung von Innenhöfen durch:
  - Abriss von baufälligen und ungenutzten Nebengebäuden.
  - Begrünung.
  - Gestaltung der Innenhoffassaden (Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm).
- Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes und des Stadtgartens.
- Öffentliche Toilettenanlagen im Zentrum zur Verfügung stellen, alternativ „Nette Toilette“<sup>4</sup>.
- Ansprechende Entwicklung der Fläche Aldi/Rewe/Hellweg-Baumarkt.
- Zentrale, attraktive Angebote für Jugendliche schaffen, z. B. Jugendtreff (der auch am Wochenende geöffnet hat), Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum.
- Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren (Neubau des kath. Kindergartens schnellstmöglich umsetzen).

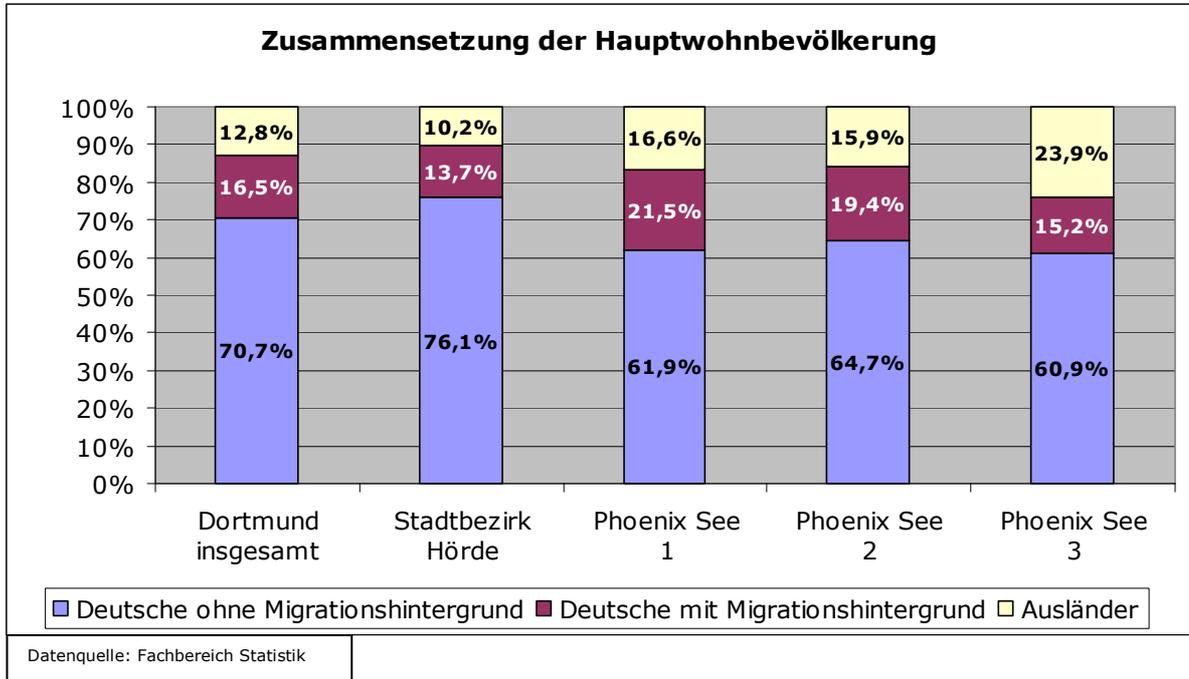
---

<sup>4</sup> Die ortsansässigen Gastronomen werden, wenn sie ihre Toiletten der Öffentlichkeit zur Verfügung stellen, von der Stadt finanziell für die Pflege unterstützt. [www.die-nette-toilette.de](http://www.die-nette-toilette.de)

## 4 Analyse des Quartiers „Hörde - Phoenix See“

### 4.1 Demografischer Wandel

#### 4.1.1 Hauptwohnbevölkerung



Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung in den Untersuchungsgebieten unterscheidet sich sowohl im Vergleich zum Stadtbezirk Hörde, als auch zur Gesamtstadt. Die Quartiere 1 und 2 ähneln sich in ihrer Zusammensetzung. Q3 dagegen weist einen rund doppelt so hohen Anteil ausländischer Bevölkerung auf als im städtischen Durchschnitt. Die größte Gruppe der ausländischen Bevölkerung bilden in allen drei Bereichen die türkischen BewohnerInnen.

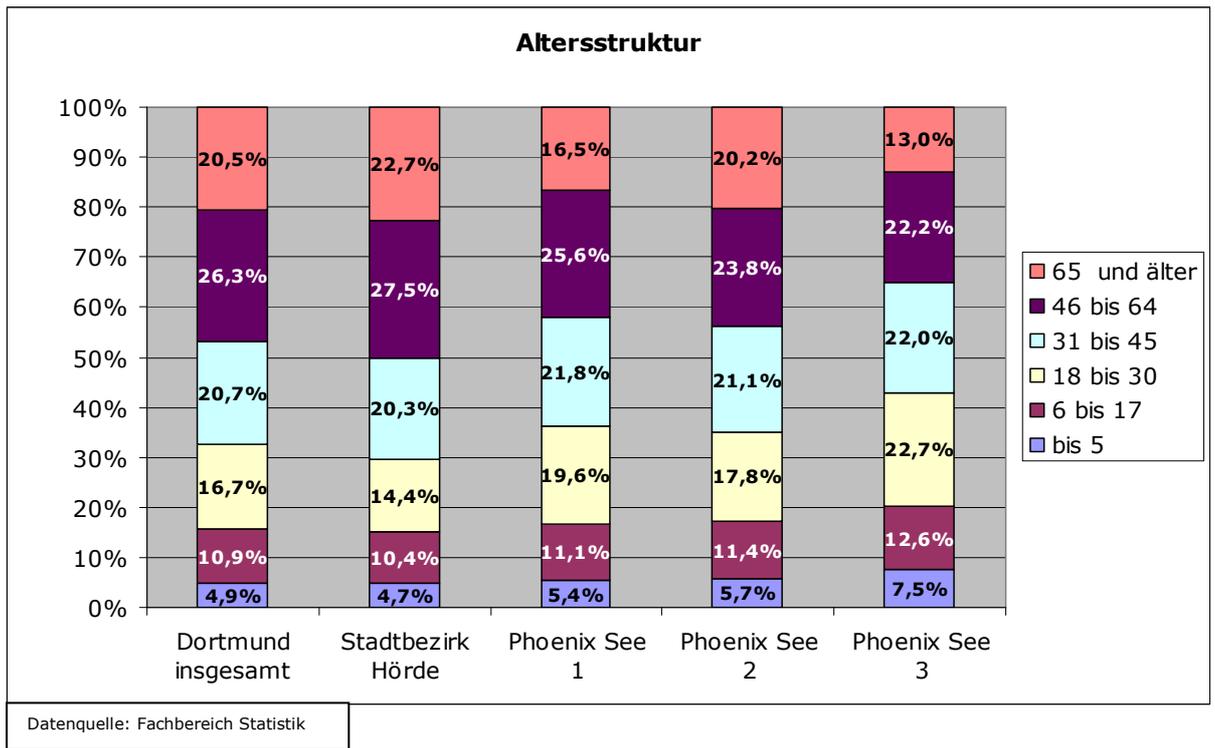
In den ExpertInnengesprächen wurde die Frage nach dem Zusammenleben der verschiedenen Kulturen einhellig positiv beantwortet. Es wird von einem guten Miteinander berichtet. In der BewohnerInnenbefragung wurde die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung nicht negativ thematisiert.

Die Hauptwohnbevölkerung ist in der Zeit von 2005 bis 2011 gesamtstädtisch um 1,3 % zurück gegangen. In Q2 machte der Bevölkerungsverlust in diesem Zeitraum 2,8 % und in Q1 4,8 % aus. Der stärkste Bevölkerungsrückgang ist jedoch in Q3 zu verzeichnen. Hier liegt der Wert mit 7,5 % fast sechsmal höher als im städtischen Durchschnitt. Von Seiten der ExpertInnen konnten hierfür keine Gründe angegeben werden.

Bei der BewohnerInnenbefragung gaben in allen drei Quartieren nur wenige Befragte an, wegziehen zu wollen (Q1 22 %, Q2 20 %, Q3 17 %). Im Vergleich zu bisherigen BewohnerInnenbefragungen handelt es sich hierbei um eher niedrige Werte (Wegzugsgründe siehe Kap. 4.4.).

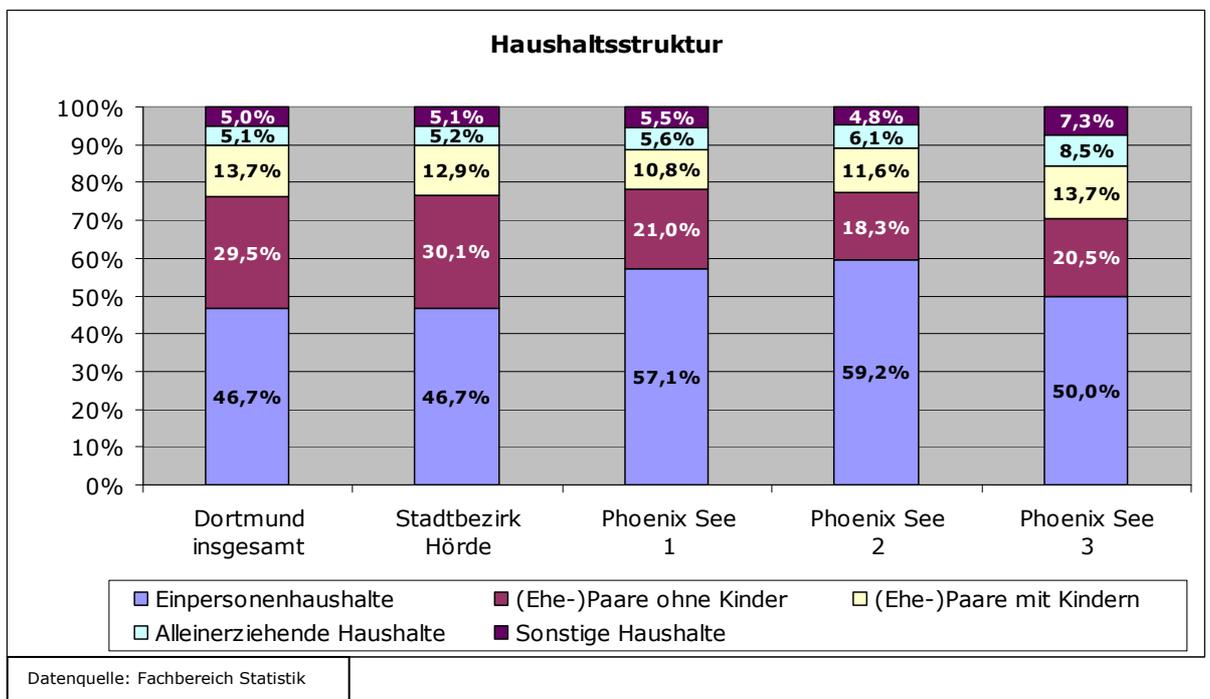
Laut ExpertInnen leben in Q3 viele ehemalige Hoesch-Arbeiter, insbesondere viele aus der ersten Generation der Gastarbeiter. Diese bewohnen mit ihren Familien seit Jahrzehnten ihre Häuser bzw. Wohnungen und fühlen sich in den ruhigen Stichstraßen sehr wohl.

#### 4.1.2 Altersstruktur



Das Untersuchungsgebiet weist besonders in Q3 deutliche Unterschiede zur Gesamtstadt, aber auch zu den beiden anderen Quartieren auf. Der Anteil der Personen von 0 bis 30 Jahre ist insgesamt um mehr als 10 Prozentpunkte höher als im städtischen Durchschnitt. Der Anteil der älteren Menschen ist hingegen deutlich geringer.

#### 4.1.3 Haushaltsstruktur



Die Haushaltsstruktur der drei Untersuchungsgebiete unterscheidet sich deutlich von der Gesamtstadt. Lediglich in Q3 entspricht die Anzahl der (Ehe-)Paare mit Kindern dem städtischen Durchschnitt. Der Anteil der Einpersonenhaushalte liegt in allen Quartieren deutlich über den städtischen Werten, in Q2 sogar um 12,5 Prozentpunkte höher.

## 4.2 Beschäftigungsdaten

Zum 31.12.2011 lag die Arbeitslosenquote im UBZ mit 20,5 % weit über dem Wert der Gesamtstadt mit 12,7 %. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag zum 30.06.2011 mit rund 40,2 % unter dem städtischen Durchschnitt von 46,2 %.

Von Seiten der ExpertInnen wurde die Schließung der Hoesch Werke als Grund für die hohe Zahl der Erwerbslosen genannt.

## 4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

In den Quartieren 1 und 2 handelt es sich überwiegend um eine 3- bis 4-geschossige Blockrandbebauung. In Q1 haben 25 % und in Q2 sogar 40 % der Objekte Gründerzeit- bzw. Ziegelschmuckfassaden, die in einem guten bis sehr guten Zustand sind. Das Quartier 3 verfügt überwiegend über 2- bis 3-geschossige Gebäude. Hiervon haben 29 % gründerzeitliche Fassaden.



Quelle: eigene Fotos (Alfred-Trappen-Straße 18a, Hermannstraße 36)

Bei der Kartierung des Untersuchungsgebietes wurden in Q1 58 % der Fassaden insgesamt als „gut“ bewertet. In den Quartieren 2 und 3 sind diese eher mit „unauffällig“ bewertet worden. Allerdings wurde bei jeweils einem Drittel festgestellt, dass ein Fassadenanstrich deutlich zur Aufwertung beitragen würde.

Im ersten Quartier haben 31 % der Gebäude eine Wärmedämmung. In den Quartieren 2 und 3 liegen diese Werte deutlich niedriger (Q2: 16 %, Q3: 14 %), somit besteht bei einem Großteil der Objekte ein Potenzial zur energetischen Modernisierung.

Nur wenige Häuser befinden sich noch im ursprünglichen Bauzustand, fast alle haben eine Kunststoffdoppelverglasung.

Im gesamten Untersuchungsgebiet stehen vier Häuser komplett leer und sind stark vernachlässigt.

Barrierefrei zugänglich sind in Q1 39 % und in Q2 26 % der Wohnhäuser. In Q3 ist ein barrierefreier Zugang sogar nur bei 10 % der Gebäude möglich. Die Barrierefreiheit endet jedoch fast überall bereits hinter der Haustür durch Stufen zur Hochparterre. Es besteht hier durch den überwiegenden Altbaubestand kaum die Möglichkeit, Barrierefreiheit durch den nachträglichen Ein- oder Anbau von Aufzügen bzw. Rampen herzustellen. Laut Aussage der ExpertenInnen ist es im Innenstadtbereich von Hörde insbesondere in Q2 sogar grundsätzlich nur möglich, ab der ersten Etage eine Wohnung zu mieten, da sich im Erdgeschoss Gewerbeimmobilien befinden. Die Gewerbeimmobilien sind jedoch fast alle barrierefrei zugänglich.

In allen Quartieren hat der größte Teil der Hauseingänge eine eigene Beleuchtung oder die Eingänge werden durch die Straßenbeleuchtung erhellt. Durchschnittlich verfügen zudem über 55 % der Häuser über Gegensprechanlagen.

In Q2 befinden sich an 44 % der Gebäude kleinere und größere Graffiti oder andere Schmierereien. In den beiden anderen Quartieren ist dies deutlich seltener zu sehen (Q1: 23 %, Q3: 14 %). Die ExpertInnen merkten an, dass sich diese Schmierereien auf bestimmte Immobilien konzentrieren (insbesondere im Umfeld des Friedrich-Ebert-Platzes) und sehen hier die ImmobilieneigentümerInnen in der Pflicht, für die Beseitigung zu sorgen.

Genaue Angaben über die Struktur des Wohnungsbestandes im Untersuchungsgebiet können nicht gemacht werden, da sich ein Großteil der Wohnungen im Privatbesitz befindet. Aufgrund der Daten der Wohnungsunternehmen und der Angaben aus der BewohnerInnenbefragung ist jedoch davon auszugehen, dass es sich im gesamten Untersuchungsgebiet größtenteils um 2- und 3-Raum-Wohnungen handelt. Nur ein geringer Teil des Bestandes hat vier und mehr Zimmer. Von den derzeitigen BewohnerInnen fühlen sich in Q1 87 %, in Q2 90 % und in Q3 sogar 93 % in ihren Wohnungen wohl, im Vergleich zu anderen BewohnerInnenbefragungen sind dies überdurchschnittlich hohe Werte. Quartier 3 hat sogar den höchsten Zufriedenheitswert aller bisherigen Untersuchungen.

Mit dem Zuschnitt der Wohnung sind insgesamt jeweils weit über 80 % der befragten BewohnerInnen zufrieden. Nur wenige bemängelten die „schlechte Raumaufteilung“, „zu kleine Küche/Küche ohne Fenster“ und „zu kleines Bad“.

Die einsehbaren Müllstandorte sind größtenteils in einem ordentlichen Zustand. Verschmutzte Eingangsbereiche und Müll in den Außenanlagen findet man nur punktuell. Viele Müllstandorte befinden sich jedoch in den nur für die BewohnerInnen zugänglichen Hinterhöfen, so dass hierüber keine nähere Aussage getroffen werden kann. In der BewohnerInnenbefragung gaben in Q1 rund 70 % und in den anderen beiden Quartieren nur rund 47 % der Befragten an, einen Zugang zum Innenhof zu haben. Mit der Gestaltung der Innenhöfe waren insgesamt zwei Drittel zufrieden. Innenhöfe werden von den BewohnerInnen zur Erholung und zum Wäsche trocknen genutzt. Durch Fördergelder für Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung aus dem EU-Ziel2-Programm und Landesmitteln (siehe Kapitel 4.11) sind hier für die ImmobilieneigentümerInnen ggf. Gestaltungsmöglichkeiten gegeben.



Quelle: eigenes Foto, Rückseite Willem-van-Vloten Straße 79-81

Bereits 24 EigentümerInnen haben von dem Hof- und Fassadenprogramm im Zeitraum von 2008 bis 2011 innerhalb der Untersuchungsgebiete Gebrauch gemacht. In diesem Jahr befinden sich noch vier Objekte in der Realisierung, eins ist bereits fertig gestellt.

Ein spezielles Wohnangebot bietet die gws-Wohnen in Kooperation mit der Arbeiterwohlfahrt (AWO) u. a. in ihrem Bestand an der Hörder Semerteichstraße/Bollwerkstraße an. Die MieterInnen können hier kostenpflichtig den Sozialdienst der AWO für diverse Dienstleistungen in Anspruch nehmen. An der Hermannstraße können Servicewohnungen der Caritas gemietet werden. Allerdings wurde von Seiten der ExpertInnen angemerkt, dass die Wohnungsmiete und die Servicepauschale sehr hoch sind. Einhellig wird der Bedarf nach günstigem Wohnen mit Betreuung im mittleren Preissegment gesehen. Laut BewohnerInnenbefragung fehlt ein Wohn- oder Dienstleistungsangebot für ältere Menschen im Quartier.

#### **4.4 Vermietungssituation und Mietpreise**

Die strukturelle Leerstandsquote in den Quartieren 1 und 3 liegt mit 3,2 bzw. 3,3 % über dem städtischen Durchschnittswert von 2,5 %. Der Wert im Quartier 2 überschreitet mit 5,1 % den gesamtstädtischen Wert erheblich.

Die Bestände der genannten Wohnungsunternehmen sind nahezu voll vermietet. Über 75 % des gesamten Wohnungsbestandes ist in den Händen privater EigentümerInnen.

Auf die offene Frage "Warum stehen Wohnungen leer?" wurden „zu teuer“, „schlechter Zustand der Gebäude/Wohnungen“ und „Vermieter kümmert sich nicht“ von den befragten BewohnerInnen als Hauptgründe genannt.

Aus der BewohnerInnenbefragung geht deutlich hervor, dass im Vergleich zu anderen Quartieren nur ein sehr geringer Anteil der BewohnerInnen plant in nächster Zeit wegzuziehen. Die Gründe liegen eher im familiären/beruflichen/gesundheitlichen Bereich. In Q2 wurde zudem als Wegzugsgrund „Lärm“ genannt, wobei sich diese Aussage sowohl auf den Straßenlärm, als auch auf den Lärm durch Besucher der Hörder Innenstadt bezieht. Neben den o. g. Gründen waren in Q3 an zweiter Stelle das „soziale Umfeld“ bzw. die „BewohnerInnen“ als Wegzugsgrund angegeben. „Mängel an Gebäude und Wohnung“ wurden nur in Q1 als Grund genannt. In den ExpertInnengesprächen wurde das Thema „Wegzugsabsichten“ nicht aufgegriffen, da dort auch von einer hohen Wohnzufriedenheit ausgegangen wurde.

Laut Mitteilung der Wohnungsunternehmen beträgt die Nettokaltmiete durchschnittlich 4,54 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Bei der BewohnerInnenbefragung wurde „Preisgünstige Miete“ als zweithäufigster Zuzugsgrund nur in Quartier 1 genannt. In den anderen Quartieren war dies ein nachrangiger Zuzugsgrund. Die Nettokaltmieten der privaten EigentümerInnen sind nicht bekannt. In den Gesprächen mit den ExpertInnen wurde deutlich, dass ihrer Meinung nach im gesamten Untersuchungsgebiet ein günstiges Mietniveau herrscht. Dieses liegt zwischen 3,- und 5,-€ je m<sup>2</sup> Nettokaltmiete.

Eine interessante Aussage bietet die empirica Preisdatenbank<sup>5</sup>. Danach sind die durchschnittlichen Angebotsmietpreise (nettokalt) für den UBZ 532 von 5,36 €/m<sup>2</sup> in 2009 auf 6,23 €/m<sup>2</sup> in 2011 um rund 0,90 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Zu beachten ist, dass es sich hier um Neuvermietungspreise handelt. Bestandsmieten fließen in diese Auswertung nicht ein.

Grundsätzlich gibt es somit in den drei Quartieren bei Neuvermietungen moderate Mietsteigerungen. Dies bedeutet für die ImmobilieneigentümerInnen einen stärkeren Anreiz in ihre Immobilien zu investieren, weil sich die Investitionen dann auch rechnen. Damit würde ein Ziel des Stadtumbaus, die Wohnsituation im Untersuchungsgebiet zu verbessern, unterstützt.

Laut BewohnerInnenbefragung wohnen im Durchschnitt rund 37 % der Befragten 10 Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Dies entspricht fast dem städtischen Durchschnitt, der bei rund 39 % liegt.

---

<sup>5</sup> In der empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) werden Mietwohnungsinsenerate aus diversen Internetplattformen erfasst und nach unterschiedlichen Gesichtspunkten ausgewertet. Es handelt sich um Angebotspreise für Nettokaltmieten. Merkmale wie Ausstattung, Baualter und Modernisierungszustand werden nicht berücksichtigt.

## **4.5 Soziale Infrastruktur**

### **4.5.1 Angebote für Kinder und Jugendliche**

Im Untersuchungsgebiet befinden sich ein evangelischer und ein katholischer Kindergarten. Es gibt kein Familienzentrum. Betreuungsangebote für Kinder unter 3 Jahre bietet derzeit keine der Einrichtungen. Laut Aussagen der ExpertInnen werden diese Plätze jedoch dringend benötigt. Nach Auskunft des Jugendamtes ist der Bedarf an Betreuungsplätzen für die Kinder, die einen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz haben, voraussichtlich erst sichergestellt, wenn der geplante Abriss und Neubau des katholischen Kindergartens erfolgt ist.

Eine Grundschule mit offener Ganztagsbetreuung (OGS) liegt außerhalb der Quartiere, so dass die GrundschülerInnen weite Wege in Kauf nehmen müssen. Der Bedarf an OGS-Plätzen ist höher als das derzeitige Angebot. Vornehmlich scheitert ein erhöhtes Angebot an den mangelnden räumlichen Kapazitäten.

In Quartier 2 befindet sich das Phoenix-Gymnasium. Seit Jahren gibt es hier den „offenen Ganztags“. Rund ein Viertel der SchülerInnen kommt lt. ExpertInnen aus dem Untersuchungsgebiet. Wie viele weiterführende Schulen auch, hat das Phoenix-Gymnasium mit sinkenden Schülerzahlen zu kämpfen. Wichtig für die Standortsicherung ist daher die Umsetzung der geplanten Neubaumaßnahme der Turnhalle.

Weiterführende Schulen aller Schulformen sind im Stadtbezirk Hörde bzw. in der Gartenstadt und in der nahegelegenen Dortmunder Innenstadt zu finden.

In Quartier 2 befindet sich zudem noch eine staatlich anerkannte Ergänzungsschule, die als höchsten Abschluss das Abitur anbietet.

Aus der BewohnerInnenbefragung geht hervor, dass vor allem in den Quartieren 2 und 3 Freizeitangebote für Jugendliche fehlen. Außerschulische Angebote gibt es in den Kirchengemeinden. Ansonsten haben Jugendliche innerhalb der drei Quartiere derzeit nur informelle Treffpunkte. Durch Mittel aus dem Stadtumbaugebiet wird seit Anfang 2012 eine niederschwellig, aufsuchende Jugendarbeit aufgebaut. Dieses Projekt läuft bis Ende 2013. Aussagen über den Erfolg dieser Arbeit können aufgrund der kurzen Dauer zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht getroffen werden.

Die ExpertInnen halten das öffentliche Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche für unzureichend. Zum einen, weil es nur am Clarenberg eine Jugendfreizeitstätte gibt, die aber für die Kinder und Jugendlichen aufgrund der Entfernung und des Klientel unattraktiv ist, so die ExpertInnen. Zum anderen sind die ortsansässigen Sportvereine bei den Jugendlichen eher unbekannt. Eine Publikation von Aktionen oder gezielter Mitgliederwerbung beispielsweise in den Schulen findet lt. ExpertInnen nicht statt.

### **4.5.2 Angebote für Familien und SeniorInnen**

In den Kirchengemeinden gibt es Angebote für Familien und SeniorInnen. Die Kirchen versuchen auch die Schulen und Altenheime durch koordinierte Aktionen miteinander zu vernetzen, beispielweise das Projekt „Jugendliche Seniorenbegleiter“.

Unterstützung im Alltag können SeniorInnen im Seniorenbüro erhalten. Zudem gibt es im „Generationencenter“ (einem Zusammenschluss von Unternehmen aus Dortmund und Umgebung, nicht nur für SeniorInnen) diverse Angebote zu mannigfaltigen Themengebieten<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Beispielhaft sind hier zu nennen: Beratung zu Gesundheit, Recht, Wohnen, Versicherungen, Kultur und Freizeit und Veranstaltungen: PC-Training, Pflanzensprechstunden, Hilfsmittelberatung.

In der BewohnerInnenbefragung wurde aus dem Q1 insbesondere der Wunsch nach mehr Angeboten für ältere Menschen geäußert.

#### **4.5.3 Aktionsraum**

Die Quartiere sind Teil eines der im Rahmen des Aktionsplans Soziale Stadt Dortmund ermittelten 13 Aktionsräume. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen und Projekte für den gesamten Aktionsraum entwickelt. Nach Auskunft des Aktionsraumbeauftragten liegen die Tätigkeitsschwerpunkte jedoch nicht in den drei Quartieren. Mit den Fördermitteln aus dem Stadtumbaugebiet und der Sozialen Stadt wurden aktuell mehrere Projekte in den Bereichen Soziales, Integration, Kultur, Sprachförderung und Jugendarbeit angestoßen.

#### **4.6 Einzelhandel/Gewerbe**

Im Untersuchungsgebiet gibt es nahezu alle Möglichkeiten sich mit Gütern des täglichen Bedarfs zu versorgen. Auch das Angebot des periodischen Bedarfs ist überproportional gut. Zudem ist die Dortmunder Innenstadt durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung in wenigen Minuten erreichbar.

Zweimal wöchentlich findet vormittags an der „Schlanken Mathilde“ ein gut besuchter Wochenmarkt mit breitgefächertem Angebot statt.

Bei der Begehung des Quartiers wurde festgestellt, dass in Q1 11 von insgesamt 68 Ladenlokalen leer stehen. In Q2 sind 20 Gewerbeeinheiten von insgesamt 191 ungenutzt. In beiden Quartieren handelt es sich bei den freien Räumlichkeiten vornehmlich um kleinere Ladenlokale. In Q3 sind Gewerbeleerstände nur entlang der Hermannstraße zu finden. Hier stehen über ein Drittel (16 von 41) der Ladenlokale leer. Es handelt sich jedoch nicht nur um kleine Gewerbeeinheiten, sondern z. B. auch um ehemalige Gastwirtschaften und den Hellweg-Baumarkt.

Aus der BewohnerInnenbefragung geht hervor, dass diese mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden sind (Q1 75%, Q2 94 %, Q3 90 %). Im Vergleich zu anderen Quartieren sind diese Werte deutlich höher.

Von Seiten der ExpertInnen wurden die Einkaufsmöglichkeiten ebenfalls als gut bewertet. Die Angebotsvielfalt wurde mit der der Dortmunder Innenstadt verglichen. Lediglich das Angebot in Q3 stellt sich aus Sicht der ExpertInnen problematisch dar, da es derzeit noch keine Nutzungskonzepte für die leerstehenden Gewerbeeinheiten gibt. Zudem lässt der Wegzug des Hellweg-Baumarktes, sowie von Aldi und Rewe hier eine große Gewerbebrache entstehen. Da sich diese Leerstände direkt an der Hauptzufahrtsstraße in Richtung Hörde-Zentrum befinden, wird hier dringender Handlungsbedarf für eine neue Gewerbeansiedlung bzw. Flächenentwicklung gesehen.

Für die Interessenvertretung der Einzelhändler hat sich der Aktivkreis Hörde gegründet. Dieser befasst sich u. a. mit der Planung und Umsetzung gemeinsamer Aktionen und der Weiterentwicklung der lokalen Ökonomie.

## 4.7 Verkehr

Das Untersuchungsgebiet liegt in der Umweltzone der Stadt Dortmund. Es ist in mehreren Richtungen an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz angeschlossen. Die ÖPNV-Vernetzung und Taktung werden sowohl von den BewohnerInnen als auch von den ExpertInnen sehr positiv beurteilt. Neben der U-Bahn gibt es noch zahlreiche Bus- und Regionalbahnverbindungen die Hörde über Dortmund hinaus vernetzen. In der BewohnerInnenbefragung wurde die gute Verkehrsanbindung als Hauptzuzugsgrund genannt.

Der Bahnhofsneubau wird, mit Ausnahme der architektonischen Gestaltung, von den ExpertInnen einhellig als Gewinn gesehen, da der alte Gebäudekomplex baufällig war. Nach ihrer Auffassung könnte die Ansiedlung diverser Geschäfte und eines Fastfood-Restaurants allerdings zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Hoffnung auf einen guten Verkehrsfluss bietet der Bau des Kreisverkehrs an der Hörder Bahnhofstraße/Aldinghoferstraße.

Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden. Das gesamte Quartier ist bis auf Willem-van-Vloten-Straße, Faßstraße, Am Stift, Hörder Bahnhofstraße, Schüruferstraße und Teile der Hermannstraße eine Tempo-30-Zone. Laut Polizei sind keine Unfallschwerpunkte bekannt, allerdings werden die Faßstraße und die Hermannstraße von den ExpertInnen als Gefahrenquelle eingestuft.

Die Lärmbelastung in den Quartieren wird von den BewohnerInnen unterschiedlich bewertet. Sieht in Q3 noch die Hälfte der Befragten ihre Wohnsituation als ruhig, ist es in Q2 noch ein Drittel und in Q1 nur noch rund ein Viertel der Befragten, die ihr Quartier für ruhig halten. Aus den offenen Antworten ist zu entnehmen, dass die Lärmbelastung sich größtenteils auf die Hauptstraßen bezieht und es in den Quartieren 1 und 2 insbesondere zu Lärmbelästigung durch Passanten kommt.

Auch von den ExpertInnen wird die Ruhe in den Quartieren positiv hervorgehoben. Das gilt nicht für die bereits oben genannten Hauptstraßen. Hier sehen die ExpertInnen eine erhebliche Belastung.

Bei der Begehung des Quartiers wurde festgestellt, dass der vorhandene Parkraum ausreichend ist. Punktuell kommt es zu Problemen. Hier soll laut ExpertInnen zukünftig ein Parkraumkonzept für Entspannung sorgen.

## 4.8 Wohnumfeld

Aufgrund der überwiegenden Blockrandbebauung gibt es nur wenige attraktive Frei- und Spielflächen. Aufgelockert ist der Bestand der gws-Wohnen im westlichen Bereich von Q1 mit großzügigem Abstandsgrün und mehreren Spielpunkten. Auch der gws-Wohnen Bestand im östlichen Bereich von Q3 verfügt über gepflegte Grünflächen. Die weitläufige Freifläche, die zum Bestand der Vivawest im Quartier 3 gehört, lädt ebenfalls zum Verweilen und Spielen ein.



Quelle: eigenes Foto, Rückseite gws-Wohnen, Heinrich-Stephan-Straße 12

Laut ExpertInnen sind die öffentlichen Spielplätze in teilweise marodem Zustand. Hier ist eine Instandsetzung dringend erforderlich. Zudem fehlen im Innenstadtbereich Spielpunkte und Spielplätze. In der BewohnerInnenbefragung wurde der Friedrich-Ebert-Platz in Q2 als Angstraum bezeichnet. Auch von Seiten der ExpertInnen wird die Neugestaltung begrüßt, die derzeit bereits umgesetzt wird. Zudem wurde der Wunsch, geäußert bei einer Umgestaltung der Flächen auch Bewegungsmodule für SeniorInnen aufzustellen.

Die Entwicklung des Phoenix Sees wurde, ebenso wie die des Emscher-Raums, sowohl von ExpertInnen als auch BewohnerInnen als Naherholungsmöglichkeit positiv bewertet. Weit über 75 % der befragten BewohnerInnen gefällt die Entwicklung.

Neben dem Phoenix See hat die Hörder Innenstadt für die BewohnerInnen hohe Aufenthaltsqualität. Allerdings wurde die Fällung von Bäumen im Innenstadtbereich kritisiert. Der Wunsch nach mehr Grün und einer besseren Pflege der bestehenden Grünanlagen steht in Q1 und Q2 jeweils auf Platz 3 der Umfrageergebnisse. Nach Aussage der ExpertInnen ist der Hörder Stadtgarten in Bahnhofsnähe ein regelmäßiger Treffpunkt von Randgruppen, vornehmlich aus der Alkohol- und Drogenszene. Es wurde bemängelt, dass ein Großteil dieser Personen in die Grünanlage uriniert. Daher wurde hier der Wunsch nach einer öffentlichen Toilette von fast allen ExpertInnen geäußert.

Der Mangel an öffentlichen Toiletten wird nach Fertigstellung des Bahnhofs noch ein größeres Problem werden, so die ExpertInnen, da sich dann voraussichtlich deutlich mehr Personen im Stadtpark bzw. im Innenstadtbereich aufhalten werden. Es besteht hier dringender Handlungsbedarf ein Konzept zu entwickeln und ggf. alternative Möglichkeiten aufzuzeigen (z. B. „Nette Toilette“).

Der neue Bahnhof wird von den ExpertInnen in Form und Größe kritisch gesehen, denn die Sicht auf die Häuser südlich der Bahnlinie wird versperrt. Eine Anbindung des Bereichs südlich der Bahnlinie an das Hörder Zentrum könnte die neugestaltete Brücke wieder herstellen. Um hierfür ein Zeichen zu setzen, wünschen sich die ExpertInnen ein Einweihungsfest.

In der BewohnerInnenbefragung wurde die Frage nach Verbesserungswünschen in Q1 mehrheitlich mit „mehr Sauberkeit“ beantwortet. In den beiden anderen Quartieren rangiert dieser Wunsch jeweils auf dem zweiten Platz. Bei der Quartiersbegehung ist jedoch aufgefallen, dass die Quartiere im Bereich der Straßen und Gehwege weitestgehend sauber sind. Lediglich die Baumscheiben im Innenstadtbereich sind stark verschmutzt (z. B. mit Hundekot).

In allen drei Quartieren gibt es laut BewohnerInnenbefragung eine überdurchschnittlich hohe Wohnzufriedenheit. In Q3 gaben rund 93 % der befragten BewohnerInnen an, dass sie gern bzw. sogar sehr gern im Quartier leben. Dies ist im Vergleich der höchste Wert aller bisherigen Untersuchungen. Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wurde von den BewohnerInnen zumeist mit „Nähe zum Phoenix See“, „Nähe zum Hörder Zentrum“ und „gute Verkehrsanbindung/ÖPNV“ beantwortet. Dies deckt sich mit der Meinung der ExpertInnen.

Von Seiten der ExpertInnen werden überregional bekannte Kulturangebote, wie das Cabaret Queue in Q2 und das Hansa Theater in unmittelbarer Nähe zu diesem Quartier als „Highlights“ erwähnt.

## **4.9 Zivilgesellschaft/Nachbarschaften**

Es gibt eine Vielzahl von Interessengruppen und vernetzten Akteuren, die sich bereits heute in den Quartieren und für die Quartiere engagieren. Beispielhaft zu nennen sind: Stadtteilagentur und Quartiersmanagement, Citymanagement, Generationencenter, Kirchengemeinden, Stammtisch Schlanke Mathilde und Geschichtswerkstatt.

Der in Q3 ansässige Moschee-Verein engagiert sich sowohl im Quartier als auch im gesamten Stadtbezirk. Er ist sehr gut mit den übrigen Akteuren vernetzt und die Zusammenarbeit wird von den ExpertInnen positiv beurteilt.

Der Aktivkreis Hörde initiiert in Kooperation mit einigen der genannten Institutionen diverse öffentliche Feste, die sich mittlerweile seit mehreren Jahren etabliert haben. Zu nennen sind hier beispielhaft das Frühlingsfest, der Erntemarkt, der Brezelmarkt, das Fest der Kulturen und mehrere verkaufsoffene Sonntage im Jahr.

Neben diesen genannten Veranstaltungen gibt es seit der Eröffnung des Phoenix Sees diverse Aktionen rund um den See. Laut ExpertInnen beziehen sich diese jedoch nur auf die Entwicklung des See-Areals und ziehen Interessierte von Außerhalb an. Alteingesessene Hörder BürgerInnen würden noch nicht angesprochen. Die ExpertInnen halten es für wichtig, dass die neuen AnwohnerInnen des Phoenix Sees mit den alteingesessenen Hördern beispielsweise durch gemeinsame Feste näher zusammenrücken.

Die BewohnerInnenbefragung ergab, dass in Q1 und Q2 rd. 20 % der Befragten bereit sind, sich im Quartier zu engagieren. Im Vergleich zu anderen Befragungen ist das ein eher durchschnittlicher Wert. In Q3 allerdings sind rund 30 % der Befragten bereit sich zu engagieren. Hier ist ein großes Potenzial zivilgesellschaftlichen Engagements zu erkennen. Die Schwerpunkte der Bereitschaft zum Engagement beziehen sich auf die Themenfelder Nachbarschaftshilfe, Kinder und Jugendliche sowie Nachbarschaftstreffen/Feste.

#### **4.10 Image**

Bei der Bewertung des Images des Untersuchungsgebietes ist grundsätzlich zwischen dem „Innenimage“ (Wie beurteilen die BewohnerInnen ihr Quartier?) und dem „Außenimage“ (Wie wird das Image des Quartiers von Außenstehenden beurteilt?) zu unterscheiden.

Das Innenimage kann durch die Wohnzufriedenheit (in der eigenen Wohnung und im Quartier) abgebildet werden. Wie bereits in den Kapiteln 4.4 und 4.8 beschrieben, leben die befragten BewohnerInnen in allen drei Quartieren (sehr) gern in ihrer Wohnung. In Q3 haben wir den höchsten Wert aller bisherigen Befragungen (Q1 87%, Q2 90%, Q3 93%). Das gleiche Ergebnis hat die Bewertung des eigenen Wohnviertels ergeben. Auch hier erzielt Q3 den höchsten Prozentsatz aller bisherigen Untersuchungen (Q1 77 %, Q2 86 %, Q3 87 %). Beachtenswert ist, dass die ExpertInnen von einem negativen Innenimage - insbesondere in Q3 - ausgegangen sind. Dies konnte jedoch durch die BewohnerInnenbefragung deutlich widerlegt werden.

Das Außenimage wird von den ExpertInnen zunächst aus Sicht der Gesamtstadt beurteilt. Hier profitiert Hörde vom guten Image des neuen Phoenix Sees. Allerdings werden die Quartiere mehr als Anhängsel an den See gesehen. Der Vorort Hörde wird im Allgemeinen noch nicht mit dem See verbunden. Derzeit hat Hörde weiterhin ein schlechtes Image, so die ExpertInnen. Der Grund wird in einer mangelnden Wertschätzung gegenüber Hörde gesehen. Die Umwandlung der Industriebrache in ein Naherholungsgebiet hat einen positiven Einfluss. Auf der einen Seite herrscht bei der Bevölkerung eine allgemeine Aufbruchstimmung, auf der anderen Seite befürchten die ExpertInnen die Gefahr der Verdrängung alteingesessener HörderInnen durch die Neubürger und steigender Preise.

Das Miteinander im gesamten Untersuchungsgebiet ist laut ExpertInnen gut und es kommt zu keinen Auffälligkeiten. Umso wichtiger ist es, die bisher gewachsenen Strukturen zu erhalten.

## 4.11 Strategische Stadtentwicklungspolitik

Seit 2008 setzt die Stadt Dortmund den "Aktionsplan Soziale Stadt" u. a. in Hörde um. Außerdem wurde die Studie "Potenziale und Profilierung des Einzelhandelsstandortes und Stadtbezirkszentrums Dortmund-Hörde" durch die CIMA Stadtmarketing GmbH<sup>7</sup> erstellt. Seit 2009 ist das Stadtbezirkszentrum Hörde in das EU-Ziel-2-Förderprogramm und in das Bund-Länder-Städtebau-Förderungsprogramm "Soziale Stadt" aufgenommen worden.

Durch den Stadtumbau werden bis 2014 insgesamt 56 Projekte in den verschiedenen Bereichen wie z. B. Einzelhandel Ortskern, lokale Ökonomie, Städtebau, Stadtgestaltung, Wohnen, Soziales, Integration, Kultur, Verkehr und Stadtteilmanagement durchgeführt.

Aktuell erfolgen die Erstellung und die anschließende Umsetzung des Stadtgestaltungsleitplans, neben anderen Projekten durch die Umgestaltung des Stadtgartens und des Friedrich-Ebert-Platzes.

Im Rahmen der Immobilienentwicklung gibt es Projekte zur Förderung und Entwicklung der Neubauf Flächen rund um den Phoenix See, zum Einzelhandel im Hörder Zentrum und am Phoenix See sowie zur EigentümerInnenaktivierung von Wohnimmobilien im Bestand des Stadtumbauebietes.

Die Beratung und Beteiligung der AnwohnerInnen rund um die Maßnahmen des Stadtumbaus erfolgen u. a. durch das Büro der Stadtteilagentur in der Hörder City. Wichtige Informationen, sowie Beratung und Unterstützung von ImmobilieneigentümerInnen (Wohnimmobilien) sollen ebenso wie die Unterstützung Bewohner getragener Projekte und privater Investitionen von hier erfolgen.

---

<sup>7</sup> Die CIMA GmbH ist lt. eigener Darstellung das Kompetenzzentrum für Stadt- und Regionalentwicklung und für Marketing im öffentlichen Sektor im gesamten deutschsprachigen Raum. Sie stärkt die Kommunikation und Kooperation an der Schnittstelle zwischen öffentlicher Hand, privater Wirtschaft und den aktiven Teilen der Stadtgesellschaft.

## 5 Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Gute Erreichbarkeit der Dortmunder Innenstadt
- Gute Einkaufsmöglichkeiten im Hörder Zentrum
- Kultur- u. Freizeitangebote
- Phoenix See, Emscher-Raum
- Guter Wohnungsmix
- Sehr hohe Wohnzufriedenheit
- Günstiges Mietniveau
- Städtebauliches Potenzial durch gründerzeitliche Fassaden
- In Q1 Fassaden größtenteils in gutem Zustand
- Starke Wohnungsgesellschaften als AnkereigentümerInnen in Q1 und Q2
- Sehr hohe Bereitschaft der BewohnerInnen zum Engagement im Quartier
- Gewachsene Vernetzungsstrukturen lokaler Akteure
- Hörder Stadtteilagentur
- Citymanagement

### Schwächen

- Gebäudebestand privater EigentümerInnen teilweise sanierungsbedürftig
- Erhöhter Leerstand in Q2
- In Q2 und Q3 erhöhter Anteil sanierungsbedürftiger Fassaden
- Keine Kita-Plätze für Kinder unter 3 Jahre
- Kaum Freizeitangebote für Jugendliche
- Erhöhte Arbeitslosigkeit/niedriges Einkommensniveau
- Hauptverkehrsstraßen belasten durch Lärm und wirken als Barriere
- Fehlende öffentliche Toiletten in Hörder City
- Angsträum Friedrich-Ebert-Platz

### Chancen

- Stadtumbau Hörde Zentrum
- Magnetwirkung des Sees auch für Hörde City
- Weiterentwicklung der Wohnungsbestandsqualitäten
- Potenzial für die kleinteilige Gewerbeentwicklung in den leerstehenden Immobilien entlang der Hermannstraße in Q3

### Risiken

- Gewerbliche Leerstände in Q3
- Unklare Entwicklungsperspektive der Aldi/Rewe/Hellweg-Baumarkt-Fläche
- Fehlendes Miteinander der NeubewohnerInnen des Phoenix Sees und der alteingesessenen HörderInnen

## 6 Handlungsoptionen und Handlungsfelder

Die nachfolgenden Handlungsoptionen und Handlungsfelder wurden auf Grundlage der „Stärken/Schwächen – Chancen/Risiken-Matrix“ entwickelt. Sie sollen für die im Untersuchungsgebiet tätigen Akteure als Grundlage zur Vorbereitung von strategischen und zielgerichteten Entscheidungen dienen, damit die Lebens- und Wohnsituation der BewohnerInnen verbessert werden kann.

### 6.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Anpassung der Wohnungen nach heutigen einfachen bis mittleren Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Bäder, punktueller Abbau von Barrieren.
- Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an verbesserte Energieeffizienz-Standards, beispielsweise durch Wärmedämmung an Gebäuden (Erhalt der Gründerzeit- oder Schmuckfassaden).
- Insbesondere optische Aufwertung der Fassaden (z. B. Farbkonzept, Hauseingänge) ggf. mit dem Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm (EU-Ziel2 und Landesmittel).
- Schaffen von Beratungsangeboten (ggf. auch aufsuchend) für private ImmobilieneigentümerInnen zum Thema "Modernisierung/Bewirtschaftung" über das Projekt Stadtumbau Hörde Zentrum, ggf. auch mit dem Amt für Wohnungswesen (Fördermittel).
- Soziale Struktur der Nachbarschaft durch „Neue Wohnformen“ stärken (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Starter-Wohnungen für Jugendliche, Demenzwohnungen).
- Flexible Angebote von wohnungsnahen Dienstleistungen für SeniorInnen schaffen.

### 6.2 Wohnumfeld

- Aufwertung von Innenhöfen durch:
  - Abriss von baufälligen und ungenutzten Nebengebäuden.
  - Begrünung.
  - Gestaltung der Innenhoffassaden (Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm).
- Patenschaften für Grünflächen und Baumscheiben, „Werkzeugpool“ z. B. aus Stadtumbaumitteln.
- Neugestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes und des Stadtgartens.
- Spielpunkte im Innenstadtbereich schaffen (Friedrich-Ebert-Platz,...).
- Spielplätze säubern und attraktiver gestalten (Keltenstraße, II. Bickestraße, ehem. Hoetgerpark).
- Öffentliche Toilettenanlagen im Zentrum zur Verfügung stellen oder kostengünstige Alternative „Die nette Toilette“ prüfen.
- Nutzungskonzept für das Gelände Aldi/Rewe/Hellweg-Baumarkt entwickeln.

### **6.3 Verkehr**

- Barrierewirkung der Fußstraße zwischen Zentrum und See z. B. durch Querungshilfen mildern.
- Städtebauliche Aufwertung des Straßenbildes der Fußstraße.

### **6.4 Zivilgesellschaft/Nachbarschaften**

- Zusammenwachsen der alteingesessenen BewohnerInnen mit den zukünftigen SeeanwohnerInnen fördern.
- Koordination der Veranstaltungen in Hörde und am Phoenix See optimieren und ggf. gemeinsam ausrichten.
- „Hörder Brückenfest“ veranstalten.
- Netzwerke stärken und deren Entwicklung unterstützen.
- Ermittlung und Aktivierung der potenziell engagierten BewohnerInnen (siehe Kapitel 4.9) mit Hilfe einer Pressemitteilung und Bürgerversammlung.

### **6.5 Soziale Infrastruktur**

- Zentrale, attraktive Angebote für Jugendliche schaffen, z. B. Jugendtreff (der auch am Wochenende geöffnet hat), Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum.
- Schaffung von Kinderbetreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren (Neubau des kath. Kindergartens schnellstmöglich umsetzen).
- Bau einer größeren Turnhalle am Phoenix Gymnasium.
- Erhöhung des Angebotes an OGS-Plätzen.

### **6.6 Image**

- Die Stärken der Quartiere besser nach außen kommunizieren (Presse, Internet) und damit den positiven Trend der Stadtteilentwicklung Hörde Zentrum verstärken.

### **6.7 Einzelhandel/Gewerbe**

- Entwicklung der Gewerbeleerstände an der Hermannstraße in Q3.
- Zwischennutzung in leeren Ladenlokalen mit lokalen Künstlern (Projekt „extraWurst\_hörde“) oder anderen Projekten (z. B. mit arbeitslosen Jugendlichen und dem JobCenter).
- Angebotsvielfalt im Einzelhandel erhalten.

### **6.8 Strategische Stadtentwicklung**

- Verstetigung erfolgreicher Stadtumbauprojekte über das Förderende hinaus (siehe Kapitel 4.11).
- Fortführung einer integrierten Quartiersentwicklung.

## **7 Schlussbemerkung**

Die Ergebnisse dieses Abschlussberichtes werden mit den beteiligten Akteuren und weiteren involvierten Fachbereichen der Stadt Dortmund kommuniziert. Ziele sind die Erörterung und der Anschub umsetzungsfähiger Maßnahmen.