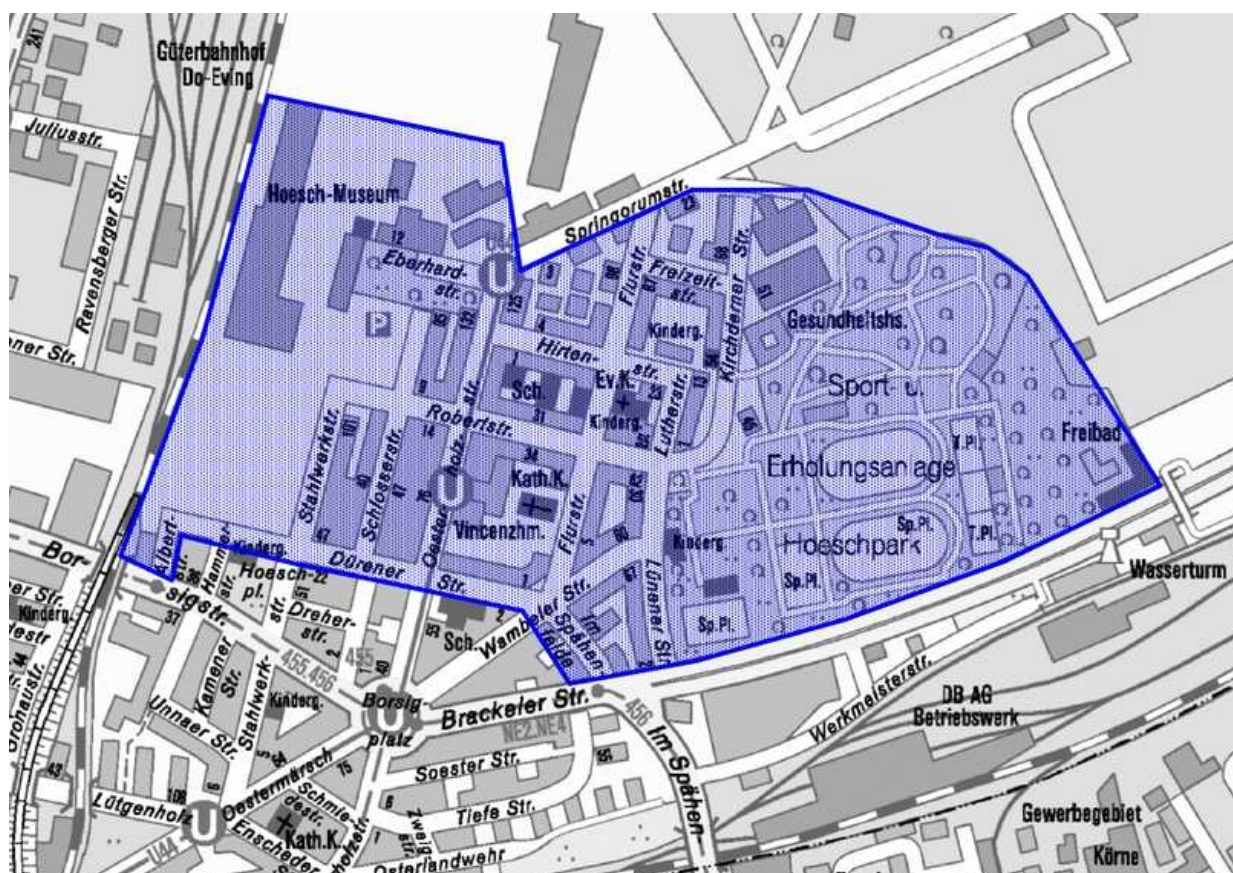


Kurz- und Abschlussbericht

Kleinräumige Quartiersanalyse „Hoeschpark-Viertel“



1	Einleitung	3
2	Kurzfassung	4
3	Analyse des Quartiers „Hoeschpark-Viertel“	7
3.1	Quartiersabgrenzung.....	7
3.2	Demografischer Wandel.....	8
3.3	Beschäftigungsdaten	9
3.4	Gebäude- und Wohnungsbestand	10
3.5	Vermietungssituation und Mietpreise	12
3.6	Soziale Infrastruktur	12
3.7	Einzelhandel und Verkehr	14
3.8	Wohnumfeld	15
3.9	Zivilgesellschaft.....	16
3.10	Image	17
3.11	Strategische Stadtentwicklungspolitik.....	18
4	Matrix der Stärken/Schwächen, Chancen/Risiken	19
5	Handlungsoptionen und Handlungsfelder.....	20
5.1	Wohnungsbestand/Wohnen.....	20
5.2	Wohnumfeld	20
5.3	Zivilgesellschaft.....	20
5.4	Soziale Infrastruktur	20
5.5	Image	21
5.6	Einzelhandel/Gewerbe	21
5.7	Strategische Stadtentwicklung	21
6	Ausblick	21
7	Schlussbemerkung	21

1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnungswesen hat Anfang 2011 damit begonnen, eine kleinräumige Quartiersanalyse im Quartier Hoeschpark-Viertel durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet nördlich der Dürener Straße entspricht dem Statistischen Unterbezirk „Westfalenhütte“ (UBZ 062) im Stadtbezirk Innenstadt-Nord und zählt zu einem der 13 im Rahmen des Aktionsplanes „Soziale Stadt“ ermittelten Aktionsräume.

Schlüsselindikator für die Auswahl dieses Wohnbereiches war die hohe Leerstandsquote.

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, ExpertInneninterviews¹ und eine vom Fachbereich Statistik durchgeführte BewohnerInnenbefragung².

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 31.12.2010.

Amt für Wohnungswesen

Dortmund, im Juni 2011

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

² Für die BewohnerInnenbefragung wurden 1.500 Personen ab 18 Jahre mittels eines standardisierten Fragebogens befragt. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Die Rücklaufquote lag bei rd. 22 %.

2 Kurzfassung

Grunddaten (Stand 31.12.2010)

- Wohngebäude 334
- Wohnungen 2.055
- Bewohner 3.555

	<u>Quartier in %</u>	<u>Gesamtstadt in %</u>
• Struktureller Leerstand	8,1	3,2
• Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2005 - 2010	-0,5	-1,5
• Ausländeranteil	39,6	12,6
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	24,5	16,4
• Arbeitslosenquote	23,2	12,7

Quartiersrelevante Daten

- Überwiegend 4-geschossiger Altbaubestand in Blockrandbebauung mit teilweise gründerzeitlichen Fassaden.
- Überwiegend 2- bis 3-Raum-Wohnungen.

Wichtige Ergebnisse aus BewohnerInnenbefragung und ExpertInneninterviews

- In ihrer Wohnung fühlen sich 76 % der befragten BewohnerInnen wohl.
- Im Quartier fühlen sich 61 % der BewohnerInnen wohl.
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier: Preisgünstige Wohnung, Nähe zur Innenstadt, familiäre Gründe.
- Wichtige Gründe für den Fortzug aus dem Quartier lt. BewohnerInnen: Bewohnerstruktur/soziales Umfeld, Drogen/Kriminalität, Schmutz.
- BewohnerInnen und ExpertInnen sind mit der Nahversorgung zufrieden.
- Die Nähe zu Grünanlagen gefällt besonders gut.
- Aufgrund der innerstädtischen Lage sind alle Schulformen gut zu erreichen.

Handlungsbedarfe sehen BewohnerInnen und ExpertInnen für die Bereiche:

- Sauberkeit,
- Sicherheit,
- Weniger Drogen- und Alkoholkonsum im öffentlichen Raum,
- Außenimage.

Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Citynähe
- Ruhiges Innenstadtquartier
- Hoeschpark
- Junges Multi-Kulti-Quartier
- Guter Wohnungsmix
- Günstiges Mietniveau
- Potenzial durch schön gestaltete gründerzeitliche Fassaden
- Fassaden größtenteils in gutem Zustand
- Investitionsbereite Wohnungsgesellschaften
- Vernetzte Organisationen
- Sehr hohe Bereitschaft der BewohnerInnen zum Engagement im Quartier
- Positive natürliche Bevölkerungsbewegung
- Aktionsbüro in direkter Nähe zum Quartier
- Quartiersmanagement
- Aktive Kulturszene

Schwächen

- Hohe Leerstandsquote
- Gebäudebestand privater Eigentümer überwiegend nicht energetisch saniert
- Leerstehende Ladenlokale entlang der Oesterholzstraße
- Zu wenig Kita-Plätze insbes. für Kinder unter 3 Jahre
- Kaum Freizeitangebote für Jugendliche
- Hohe Arbeitslosigkeit/niedriges Einkommensniveau
- Randgruppen: Alkohol- und Drogenkonsum
- Geringe Identifikation mit Wohnviertel

Chancen

- Integriertes Stufenkonzept für eine „Lebenswerte Nordstadt“
- Förderprogramme Land/Bund/EU
- Aktionsplan Soziale Stadt
- Entwicklung Neubaufläche Stahlwerkstraße
- Entwicklungsfläche Westfalenhütte
- Modernisierungspotenzial bei Wohnungen
- Leerstände entlang der Oesterholzstraße als Potenzial für kleinteilige Gewerbeentwicklung

Risiken

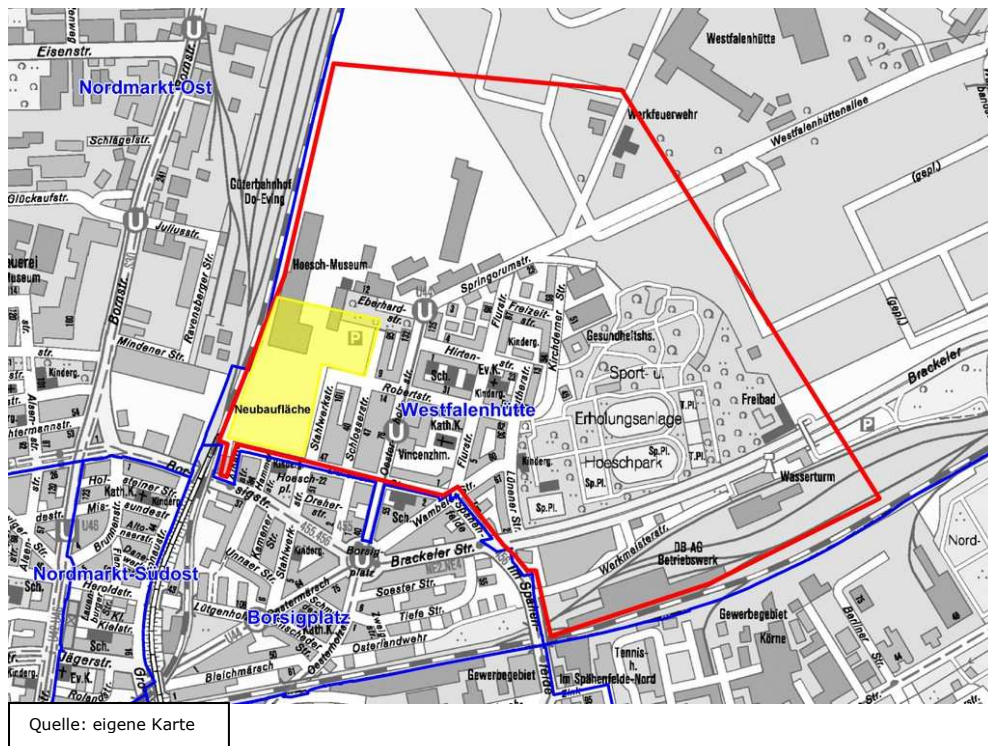
- Refinanzierungsmöglichkeiten von Investitionen durch Mieteinnahmen
- Schlechtes Außenimage durch Verallgemeinerung der „Nordstadt“ durch die Medien (negative Begebenheiten werden nicht kleinräumig benannt, sondern auf „die Nordstadt“ bezogen)
- Kriminalitätszuwachs durch Zuwanderer aus EU-Ost Erweiterungsgebieten

Die wichtigsten Handlungsoptionen

- Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an verbesserte Energieeffizienz-Standards (Verzicht auf Wärmedämmung bei gründerzeitlichen Fassaden)
- Abbau von Barrieren innerhalb der Wohnungen
- Optische Aufwertung der Fassaden (Farbkonzept, Hauseingänge, Gegensprechanlagen, Instandsetzung/Erneuerung der Briefkästenanlagen), ggf. unterstützt durch Fördermittel „Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung“ (EU-Ziel2 und Landesmittel)
- Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement (laut BewohnerInnenbefragung hohes Potenzial!)
- Positive Entwicklungen im Quartier regelmäßig über die Presse kommunizieren
- Neue Nutzungsformen der Gewerbeleerstände an der Oesterholzstraße entwickeln
- Entwicklung der Neubaufäche (Stahlwerkstraße/Dürener Straße) mit Ein- bis Zweifamilienhäusern und Mehrgenerationenwohnen
- Durchführung einer Ideenwerkstatt „Hoeschpark-Viertel“ (u. a. für die Gestaltung der Neubaufäche)

3 Analyse des Quartiers „Hoeschpark-Viertel“

3.1 Quartiersabgrenzung



Gegenstand dieser Untersuchung ist der bewohnte Teil des Statistischen Unterbezirks Westfalenhütte (UBZ 062). Das Untersuchungsgebiet grenzt nördlich und westlich an das Gelände der Westfalenhütte und im Süden an die Dürener Straße. Östlich befindet sich der Hoeschpark.

In der Zeit von 1918 bis 1969 entstanden 80 % der Gebäude. Es handelt sich überwiegend um Blockrandbebauung mit teilweise gründerzeitlichen Fassaden. In den Hinterhöfen befinden sich Garagen oder Grünflächen, teilweise auch Wohnbebauung.

Zum 31.12.2010 lebten im Untersuchungsgebiet 3.555 Menschen.

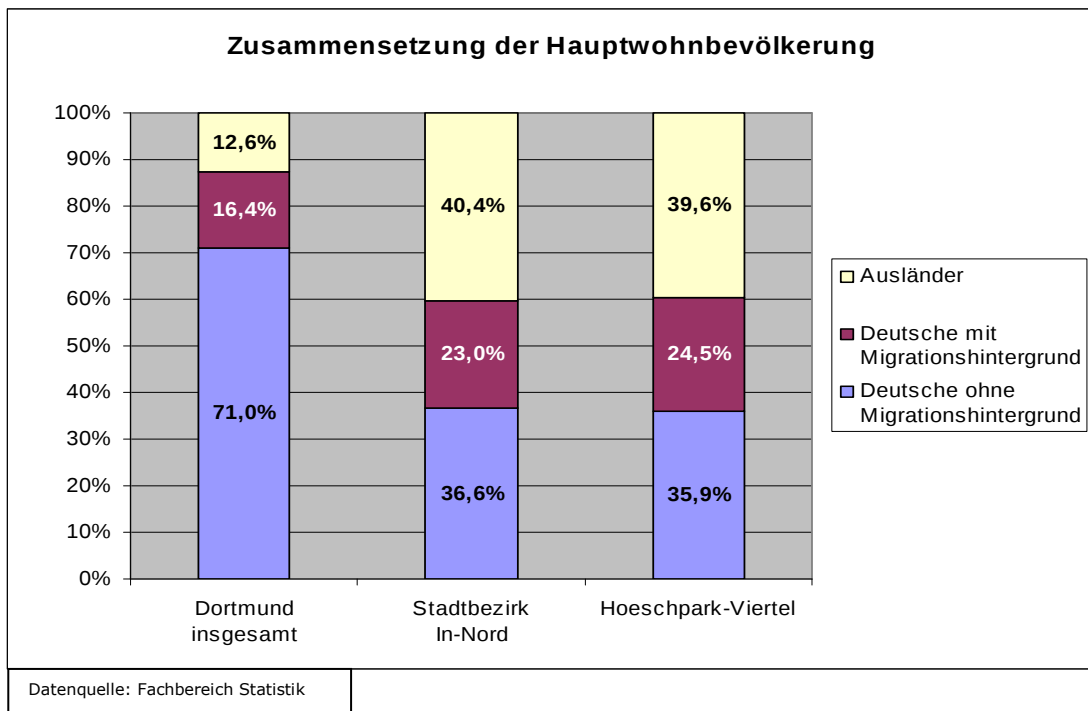
Das Quartier umfasst im Einzelnen die folgenden Straßenabschnitte:

- Alberstraße 2, 6, 8
- Borsigstraße 26
- Dürener Straße 1-21, 5a, 7a, 29-37, 37a, 39-47
- Eberhardstraße 12
- Flurstraße 2-10, 16-22, 62-70, 74-90, 94, 98, 5-25, 31-41, 79-87
- Freizeitstraße 1-11, 4-10
- Hirtenstraße 1-5, 7-17, 5a, 17a, 19-23, 4-16, 6a, 10a
- Im Spähenfelde 2-24
- Kirchderner Straße 54-62, 68-78, 45-51
- Lünener Straße 2-30, 25
- Lutherstraße 1-13, 18-20
- Oesterholzstraße 71-99, 103-127, 89a, 91a, 60-114, 108a, 118-132
- Robertstraße 9-55, 14, 20-62
- Schlosserstraße 26-62, 31-67, 49a, 51a, 73-95
- Springorumstraße 5-11, 15-23
- Stahlwerkstraße 65-101, 71a
- Wambeler Straße 45-53, 63-67, 42-60

Knapp ein Viertel des Mietwohnungsbestandes befindet sich im Eigentum von drei Wohnungsunternehmen (Evonik, DOGEWO21, LEG). Der größte Teil ist jedoch im Besitz von privaten EinzeleigentümerInnen. Zudem gibt es 44 Gebäude mit Eigentumswohnungen.

3.2 Demografischer Wandel

3.2.1 Hauptwohnbevölkerung



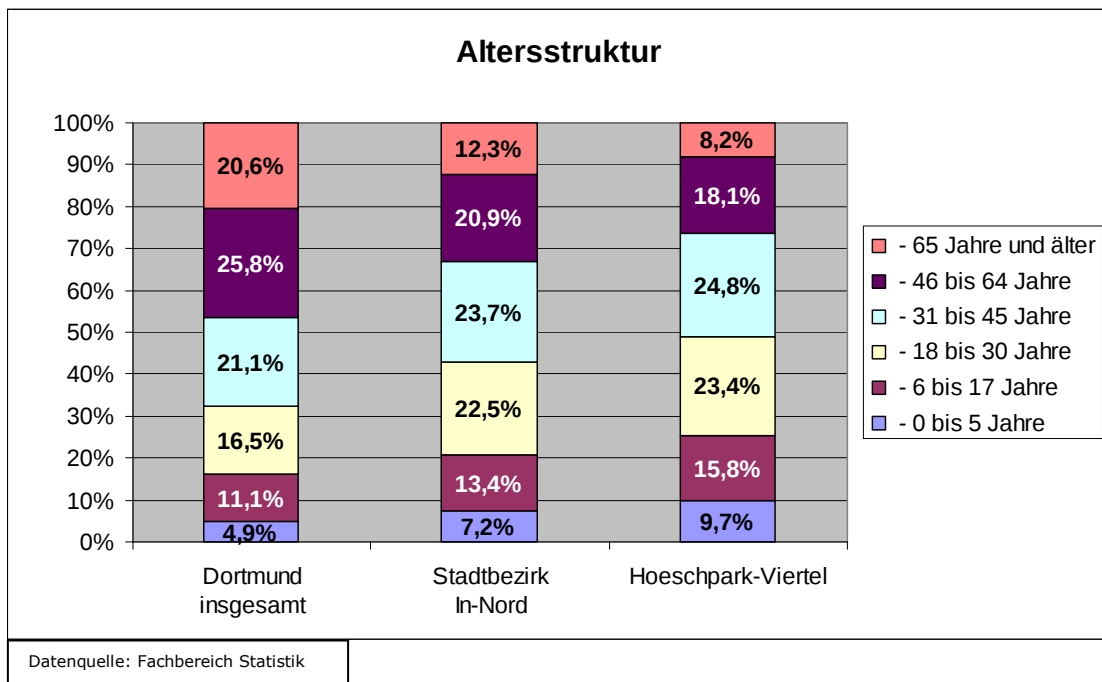
Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet entspricht annähernd dem Verhältnis des Stadtbezirks Innenstadt-Nord. Im Vergleich zur Gesamtstadt ist der Anteil der Ausländer mehr als dreimal so hoch. Dies ist durchaus typisch für die Nordstadt. Die größte Gruppe der ausländischen Bevölkerung bilden die türkischen BewohnerInnen.

ExpertInnengespräche und BewohnerInnenbefragung haben ergeben, dass es selten Konflikte innerhalb der Bewohnerschaft gibt. Vielmehr wurden positiv der Multi-Kulti-Mix und die gute Integration hervorgehoben.

Die Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet ist im Gegensatz zur Gesamtstadt in der Zeit von 2005 bis 2010 kaum zurückgegangen. Während in Dortmund insgesamt ein Rückgang von 1,5 % zu verzeichnen war, hat das Quartier innerhalb dieses Zeitraums nur 0,5 % der BewohnerInnen verloren. Der Grund hierfür liegt insbesondere darin, dass dieser Statistische Unterbezirk als einziger in Dortmund über eine positive natürliche Bevölkerungsbewegung verfügt.

Bei der BewohnerInnenbefragung gaben rd. 38 % der Befragten an, aus dem Quartier wegziehen zu wollen (Wegzugsgründe s. Kapitel 3.5 und 3.8). Im Vergleich zu bisherigen Bewohnerbefragungen handelt es sich hierbei um einen deutlich erhöhten Wert (Durchschnittswert aller bisherigen Befragungen: rd. 30 %).

3.2.2 Altersstruktur



Das Untersuchungsgebiet weist einen deutlichen, nordstadttypischen Unterschied der Altersstruktur zur Gesamtstadt auf. Aber auch im Vergleich zum Stadtbezirk ist festzustellen, dass der Anteil der jungen Menschen nochmals höher und der Anteil älterer Menschen geringer ist.

3.2.3 Haushaltsstruktur

Die Haushaltsstruktur des Untersuchungsgebietes entspricht weitestgehend der des Stadtbezirks Innenstadt-Nord, unterscheidet sich aber in zwei wesentlichen Punkten von der Gesamtstadt. Zum einen liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte mit rd. 53 % weit über dem Stadtschnitt (46 %), zum anderen ist im Vergleich zu Dortmund insgesamt (rd. 30 %) die Anzahl der Ehepaare ohne Kinder mit rd. 16 % deutlich niedriger.

3.3 Beschäftigungsdaten

Zum 31.12.2010 lag die Arbeitslosenquote im Quartier mit 23,2 % fast doppelt so hoch wie in der Gesamtstadt mit 12,7 %. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten lag zum 30.09.2010 mit rd. 29,2 % deutlich unter dem städtischen Durchschnitt von 46,2 %.

Von Seiten der ExpertInnen wurde die hohe Zahl der Erwerbslosen mehrfach als Grund für viele Probleme der BewohnerInnen genannt. Unter anderem wurden Armut und Perspektivlosigkeit als Ursache für Alkohol- und Drogensucht bezeichnet. Die Schaffung von Arbeitsplätzen - möglicherweise bei den auf der Westfalenhütte geplanten Logistikunternehmensansiedlungen - im niedrigen bis mittleren Einkommenssegment könnte eine Trendwende für das gesamte Quartier einleiten und ist somit als Chance für das Quartier zu werten.

3.4 Gebäude- und Wohnungsbestand

Im Quartier befinden sich 334 Wohngebäude mit insgesamt 2.055 Wohnungen.

Hiervon unterliegen 193 Wohnungen (23 Gebäude) öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen. Diese befinden sich alle im Eigentum großer Wohnungsunternehmen und wurden energetisch auf den aktuellen Stand gebracht. Durch den guten Zustand herrscht hier nahezu Vollvermietung, so dass die öffentlich geförderten Bestände deutlich zur Stabilität des Quartiers beitragen.

Nur wenige Häuser befinden sich mit Ausnahme der doppelt verglasten Fenster noch im ursprünglichen Bauzustand. Es handelt sich überwiegend um eine 3- bis 4-geschossige heterogene Blockrandbebauung. Im Quartier haben 29 % der Objekte gründerzeitliche Fassaden und rd. 6 % Ziegelschmuckfassaden, die insgesamt in einem guten bis sehr guten Zustand sind.

Rund 77 % des Bestandes (251 Wohngebäude) befinden sich im Besitz privater EigentümerInnen. Bei der Kartierung wurden davon 119 Fassaden als „gut“ und 81 als „unauffällig“ bewertet. Optisch sind die im Privatbesitz befindlichen Häuser daher größtenteils in Ordnung. Bei nur rd. 16 % der Häuser ist ein Anstrich notwendig.

Im Quartier gibt es 224 Gebäude ohne gründerzeitliche- bzw. Ziegelschmuckfassade. Eine Wärmedämmung wurde an 50 dieser Gebäude angebracht. Somit besteht weiterhin bei 174 Objekten ein Potenzial zur energetischen Modernisierung.



Die Bestände der DOGEWO21 und der LEG wurden Anfang der 90er Jahre saniert bzw. vollmodernisiert. Diese beiden Gesellschaften errichteten zudem 1997/1998 einen Neubaublock an der Flurstraße/Freizeitstraße. Die Evonik modernisierte im Untersuchungsgebiet 1996 einen Teil ihrer Gebäude und saniert hier seit 2010 den restlichen Wohnungsbestand. Die Wohnungen werden komplett entkernt. Die Türen werden verbreitert und es entstehen barrierearme Duschbäder. Durch den Einbau von Aufzügen ab der Hochparterre in drei Gebäuden (Lünener Straße 24, 26, 28), sind zukünftig 24 Wohneinheiten barrierearm zugänglich.

Barrierefrei zugänglich sind nur 68 Gebäude; jedoch endet die Barrierefreiheit bereits hinter der Haustür durch Stufen zur Hochparterre. Grundsätzlich besteht im Einzelfall die Möglichkeit, Barrierefreiheit durch den nachträglichen Ein- oder Anbau von Aufzügen bzw. Rampen herzustellen.

Aufgrund der BewohnerInnenbefragung und Auswertung der Eigentümerdaten hat ein nicht geringer Anteil der EigentümerInnen einen Migrationshintergrund.



Quelle: eigene Fotos

Im Untersuchungsgebiet befinden sich nur wenige Ein- bis Zweifamilienhäuser. Erwähnenswert sind hier die ehemaligen Gebäude mit Werkwohnungen an der Schlosserstraße und die für das Quartier völlig untypischen Gebäude an der Lutherstraße, die sogenannten „7 Zwerge“. Laut Auskunft von ExpertInnen gab es beim Verkauf dieser Häuser pro Objekt ca. 50 kaufwillige Interessenten. Für die Neubaufläche wird daher einhellig ein Bedarf an Ein- bis Zweifamilienhäusern auf Eigentumsbasis gesehen. Eine solche Bebauung sei eine einmalige Chance und würde Möglichkeiten eröffnen, dass angestammte Haushalte im Quartier alternative Wohnangebote finden. Weitere Ausführungen hierzu im Folgenden unter Kapitel 3.11.

Zwei Häuser im Quartier sind stark vernachlässigt. Diese Immobilien liegen direkt nebeneinander gegenüber eines Spielplatzes. Die negative gammelige Ausstrahlung dieser Häuser wirkt sich auf die gesamte Straße aus, obwohl die angrenzenden Häuser renoviert sind.

An rd. 18 % aller Gebäude - insbesondere entlang der Oesterholzstraße - befinden sich Graffiti und andere Schmierereien.

Der Wohnungsbestand im Quartier besteht größtenteils aus 2- und 3-Raum-Wohnungen. Ein Zehntel des Bestandes hat vier und mehr Zimmer. Von den derzeitigen BewohnerInnen fühlen sich rd. 76 % in ihrer Wohnung wohl, im Vergleich zu anderen Bewohnerbefragungen ein durchschnittlicher Wert.

Mit dem Zuschnitt der Wohnung sind insgesamt rd. 81 % der befragten BewohnerInnen zufrieden. Bemängelt wurden lediglich die „schlechte Raumaufteilung“, „insgesamt zu klein“ und „zu kleines Bad“.

Insgesamt gibt es im Untersuchungsgebiet 21 eingetragene Baudenkmale. Diese befinden sich vornehmlich an der Robertstraße und tragen zum teilweise historischen Ambiente dieses Siedlungsbereiches (z. B. Lutherblock) bei.

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.

3.5 Vermietungssituation und Mietpreise

Die strukturelle Leerstandsquote im Quartier liegt mit 8,1 % erheblich über dem städtischen Durchschnittswert von 3,2 %. Hier ist jedoch anzumerken, dass im Jahr 2010 bereits ein großer Teil des Evonik-Bestandes an der Lünener Straße leergezogen wurde, um die geplanten Modernisierungsmaßnahmen durchführen zu können. Nach Abschluss der Arbeiten in diesem Jahr ist von einem schnellen Bezug der Wohnungen auszugehen, da die bereits ähnlich modernisierten Wohnblöcke wieder voll vermietet sind. Dies hätte einen deutlich positiven Einfluss auf die Entwicklung der strukturellen Leerstandsquote.

Die Bestände der genannten Wohnungsunternehmen befinden sich überwiegend im östlichen Bereich des Quartiers und sind nahezu voll vermietet.

Auf die offene Frage "Warum stehen Wohnungen leer?" wurden „Renovierungsstau“ bzw. „schlechter Zustand der Gebäude“ von den Befragten an erster Stelle genannt. Die Modernisierung der Altbaubestände ist häufig mit umfangreichen, meist kostenintensiven Maßnahmen verbunden. Eine Finanzierung wäre für viele EigentümerInnen kaum tragbar, da sie die Kosten nicht in voller Höhe auf die Miete umlegen könnten bzw. sich die Miete so sehr erhöhen würde, dass sich die derzeitige Mieterklientel diese nicht mehr leisten kann.

Laut Mitteilung der Wohnungsunternehmen beträgt die Nettokaltmiete durchschnittlich 4,80 € je m² Wohnfläche monatlich. Die 2010 modernisierten Wohnungen haben maximal einen Quadratmeterpreis von 5,40 €. Bei der BewohnerInnenbefragung wurde als Zuzugsgrund Nummer eins „preisgünstige Miete“ genannt. Die Nettokaltmieten der privaten Eigentümer sind nicht bekannt.

Laut BewohnerInnenbefragung wohnen im Durchschnitt rd. 39 % der Befragten 10 Jahre und länger im Untersuchungsgebiet, ein im Vergleich mit anderen Quartieren geringer Wert. Rund 29 % der BewohnerInnen leben weniger als 3 Jahre dort. Dies ist im Vergleich zu anderen Untersuchungen ein sehr hoher Wert. Aufgrund der Bewohnerstruktur (junge Haushalte, StudentInnen und Starterhaushalte) ist eine geringe Wohndauer als typisch anzusehen.

3.6 Soziale Infrastruktur

3.6.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet befinden sich vier Kindergärten und zwei Elterninitiativen. Betreuungsangebote für Kinder ab dem 4. Lebensmonat bzw. unter 3 Jahre bieten derzeit zwei städtische Einrichtungen. Lt. Aussagen der ExpertInnen werden diese Plätze auch voll in Anspruch genommen. Nach Auskunft des Jugendamtes ist der Bedarf an Betreuungsplätzen für die Kinder, die einen Rechtsanspruch auf einen Kindergartenplatz haben, derzeit und auch in naher Zukunft sichergestellt. Allerdings wird nicht jedes Kind einen Kindergartenplatz im nächstgelegenen Kindergarten bekommen können. Gegebenenfalls müssen Kinder auf Einrichtungen in die unmittelbare Umgebung innerhalb des Stadtbezirkes ausweichen. Die Anzahl der Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahre liegt zurzeit jedoch 50 % unter dem vom Jugendamt gesteckten Ziel.

Es gibt ein Familienzentrum, das von zwei städtischen Einrichtungen gemeinsam geführt wird und zwei Familienzentren, die jeweils von Elterninitiativen getragen werden. Diese Zentren bieten ein breit gefächertes, altersübergreifendes Angebot, z. B. Koch- und Sprachkurse.

Eine Grundschule mit offener Ganztagsbetreuung liegt direkt am Quartier. Ein Hauptpunkt der Arbeit der Grundschule liegt in der intensiven Sprach- und Verhaltensförderung. Zudem gibt es dort auch eine Auffangklasse, die insbesondere von bulgarischen und rumänischen Kindern besucht wird. Im Quartier befinden sich außerdem noch zwei Förderschulen. Eine davon wird ebenfalls als offene Ganztagschule geführt und hat den Schwerpunkt „Sonderpädagogische Förderung und Integration“. In der zweiten Förderschule wird mit dem Schwerpunkt „Emotionale und soziale Entwicklung“ bereits ab der Primarstufe unterrichtet. Weiterführende Schulen aller Schulformen sind in der nahegelegenen Innenstadt zu finden.

Außerschulische Angebote gibt es für Jugendliche in verschiedenen konfessionell orientierten Einrichtungen, durch die Stadtteilschule und im St. Vincenz Jugendhilfe-Zentrum e.V..



Die ExpertInnen halten das öffentliche Freizeitangebot für Kinder und Jugendliche für unzureichend, da es in der näheren Umgebung zwar den Hoeschpark, jedoch keine nichtkonfessionell geführte Einrichtung gibt. Der nächste städtische Jugendtreff befindet sich an der Stollenstraße - weit außerhalb des Quartiers.

3.6.2 Angebote für Familien und SeniorInnen

In den Kirchengemeinden gibt es Angebote für Familien und SeniorInnen. Nach Auskunft der ExpertInnen sind vor allem für SeniorInnen die Möglichkeiten, sich in Gesprächs- und Informationsveranstaltungen zu treffen, nicht ausreichend.

3.6.3 Aktionsraum

Das Untersuchungsgebiet ist Teil eines der im Rahmen des Aktionsplans Soziale Stadt Dortmund ermittelten 13 Aktionsräume. Die dafür ausschlaggebenden Kriterien sind dem Sozialstrukturatlas zu entnehmen. Die BewohnerInnen hier zählen zu den einkommensschwächsten der gesamten Stadt. Das gut besuchte Aktionsraumbüro am Borsigplatz wird vom JobCenter geführt und ist eine zentrale Anlaufstelle. In den vergangenen Jahren wurden zahlreiche Maßnahmen und Projekte für den gesamten Aktionsraum entwickelt. Es wird angestrebt, für 2011 Projekte aus Mitteln des Aktionsfonds speziell für das Untersuchungsgebiet zu initiieren.

3.7 Einzelhandel und Verkehr

Im Untersuchungsgebiet gibt es mehrere kleine Einzelhändler, u. a. türkische Gemüsehändler, Bäckereien, Kioske. In unmittelbarer Umgebung am Borsigplatz und in zwei nahegelegenen Einkaufszentren (HZD Borsigstraße 6 und WEZ Bornstraße 160) findet man ein breitgefächertes Angebot zur Deckung des täglichen und des periodischen Bedarfs. Die Innenstadt ist durch die gute öffentliche Verkehrsanbindung in wenigen Minuten erreichbar.

Bei der Begehung des Quartiers wurde festgestellt, dass von rd. 80 Ladenlokalen 38 % leer stehen. Diese befinden sich vornehmlich an der Oesterholzstraße. Von Seiten der ExpertInnen wurde diese Situation stark bemängelt. Aufgrund der historischen Entwicklung (Schließung der Westfalenhütte) blieb die Laufkundschaft aus, so dass viele Geschäfte schließen mussten. Die kleinen Ladenlokale sind heute unattraktiv. Lt. ExpertInnen verödet die Straße zunehmend. Durch die Fehlnutzung als Lager und die Eröffnung diverser Internetshops, Wettbuden etc. wird eine einseitige Kundschaft angezogen. So ist ein negatives Erscheinungsbild entstanden. " - so die ExpertInnen. Es besteht aber die Hoffnung, dass durch die Ansiedlung von Firmen auf der ehemaligen Westfalenhütte wieder vermehrt Arbeitsplätze entstehen. Hierdurch könnten die Kaufkraft und auch der Bedarf nach einem guten Geschäftsmix in das Quartier zurückkehren.

Rund 66 % der befragten BewohnerInnen sind mit den Einkaufsmöglichkeiten im und um das Quartier (sehr) zufrieden. Ein im Vergleich zu anderen Quartieren durchschnittlicher Wert. Bei der offenen Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wurden die gute Nahversorgung/Infrastruktur an vierter, die Nähe zur Innenstadt an zweiter Stelle genannt. Dies deckt sich mit den Aussagen der ExpertInnen.

Das Untersuchungsgebiet ist durch die Brackeler Straße an das Autobahnnetz angeschlossen. Die ÖPNV-Vernetzung und Taktung werden sowohl von den BewohnerInnen als auch von den ExpertInnen positiv beurteilt. Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden. Das gesamte Quartier ist eine Tempo-30-Zone. Laut Polizei sind keine Unfallschwerpunkte bekannt, allerdings wird die Oesterholzstraße von den ExpertInnen als Gefahrenquelle eingestuft.

3.8 Wohnumfeld

Aufgrund der überwiegenden Blockrandbebauung gibt es nur wenige attraktive Frei- und Spielflächen. Daher leistet der Hoeschpark mit seinen vielen Spiel- und Sportmöglichkeiten und den ruhigen Aufenthaltsbereichen einen wesentlichen Beitrag zur Wohnumfeldqualität. Mit Fördermitteln aus dem URBAN-II-Programm wurde der Park neu gestaltet.



Quelle: eigenes Foto

Der Hoeschpark ist überregional bekannt. Zum einen durch den dort angesiedelten Baseball-Verein, der in der Bundesliga spielt, zum anderen durch die im Park befindliche Wochenenddisco „Royal Bambi“. Lt. Aussage der ExpertInnen fehlt es jedoch an normalen Gastronomiebetrieben. Dies gilt nicht nur für den Hoeschpark an sich, sondern für das gesamte Quartier.

Im östlichen Bereich des Hoeschparks gibt es einen alteingesessenen Tennisclub und ein Warmwasserfreibad. Von Seiten der ExpertInnen wurde der zum Freibad zugehörige Parkplatz jedoch bemängelt, da sich dieser auf der südlichen Seite der Brackeler Straße befindet, und das Schwimmbad nur über eine Fußgängerbrücke zu erreichen ist. Außerdem wurde der Parkplatz als „einsam“ und „Angstraum“ bezeichnet. Ein eingezäunter Hundeplatz befindet sich ebenfalls im Hoeschpark.

Im Untersuchungsgebiet initiieren verschiedendste Träger und Vereine regelmäßig Feste. Zu nennen sind hier u. a. das Hoeschparkfest als Abschluss der internationalen Woche, der Tag der offenen Tür des Moscheevereins und das Oesterholzstraßenfest. Angrenzend findet am Borsigplatz jährlich ein Weihnachtsmarkt statt. Zudem gibt es dort fußballsaisonabhängige Veranstaltungen des BVB 09.

Überregional bekannt sind auch das 2005 eröffnete Hoesch Museum an der Eberhardstraße sowie die Reha-Einrichtung der BKK Hoesch im östlichen Bereich des Quartiers, welche auch von Nichtmitgliedern der BKK genutzt werden kann.

Unter dem Titel „Borsigplatz Verführungen“ kann man ganzjährig an Führungen zu verschiedendsten Themen, z. B. Städtebau, Glaubensvielfalt, Kunst, BVB 09, Hoeschpark, teilnehmen und das Quartier erkunden.

Rund 61 % der befragten BewohnerInnen gaben an, dass sie gern bzw. sogar sehr gern im Quartier leben. Im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten handelt es sich hierbei um einen leicht unterdurchschnittlichen Wert. Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wurde von den BewohnerInnen an erster Stelle mit „Nähe zu Grün, zu Grünanlagen, Hoeschpark“ beantwortet. Dies deckt sich mit der Meinung der ExpertInnen.

In der Bewohnerbefragung wurde die Frage nach Verbesserungswünschen am häufigsten mit „mehr Sauberkeit“ beantwortet. Bei der Quartiersbegehung ist jedoch aufgefallen, dass das Quartier im Bereich der Straßen und Gehwege sauber ist. Lediglich an den stark vernachlässigten Immobilien in der Flurstraße wurde punktuelle Vermüllung festgestellt. Außerdem waren die Baumscheiben an der Oesterholzstraße verschmutzt mit Hundekot.

Wie bereits erwähnt wurde von den BewohnerInnen bei der Frage nach den Wegzugsabsichten u. a. das "Umfeld" als Hauptgrund Nummer eins genannt. Gemeint sind hier vor allem jedoch die Bewohnerstrukturen. Im Quartier gibt es eine offene Trinker- und Drogenszene. In den ExpertInnengesprächen wurde dies bestätigt und auch nicht beschönigt. Lt. Auskunft der Polizei findet im Quartier eine ständige Kontrolle durch Zivilstreifen statt, die die Szene im Griff hat. In der Bewohnerbefragung lag der Wunsch nach mehr Sicherheit und Polizeipräsenz auf Platz 2 der Verbesserungswünsche. Auf Platz 3 folgte der Wunsch nach „weniger Drogen/weniger Trinker“. Aus den Antworten ist ersichtlich, dass das Sicherheitsbedürfnis groß ist. Vor allem in den Abend- und Nachtstunden herrscht bei den BewohnerInnen gefühlte Angst, so dass „man nicht mehr auf die Straße geht“. Dies wurde auch von ExpertInnen, die teilweise selbst im Quartier leben, bestätigt. Von Seiten der Polizei wurde klargestellt, dass es sich jedoch nur um ein subjektives Empfinden handelt. Tatsächlich ist die Anzahl der Delikte im Untersuchungsgebiet vergleichsweise gering.

3.9 Zivilgesellschaft

Es gibt eine Vielzahl von Interessengruppen und vernetzten Akteuren, die sich bereits heute im und für das Quartier engagieren. Beispielhaft zu nennen sind Quartiersmanagement, Vincenz-Haus, Stadtteilschule, Nachbarschaftstreffs, Elterncafés, Kocatepe-Moschee, diverse Glaubensgemeinschaften und Gesprächskreis Borsigplatz.

Die BewohnerInnenbefragung ergab, dass rd. 33 % der Befragten bereit sind, sich im Quartier zu engagieren. Hier ist ein großes Potenzial zivilgesellschaftlichen Engagements zu erkennen. Dies ist der höchste Wert aller bisherigen Quartiersuntersuchungen. Der Schwerpunkt der Bereitschaft zum Engagement bezieht sich auf die Themenfelder Umwelt/Grünfläche und (soziale) Tätigkeiten für Kinder und Jugendliche. Ein Teil der Befragten gab an, sich bereits jetzt schon aktiv zu engagieren. Lt. ExpertInnen wäre eine Nachbarschaftshilfe z. B. für ältere BewohnerInnen und Alleinerziehende wünschenswert.

3.10 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 3.4 und 3.8 beschrieben, leben die befragten BewohnerInnen zu rd. 76 % (sehr) gern in ihrer Wohnung. Dies ist im Vergleich mit anderen Bewohnerbefragungen ein mittlerer Wert. Aus der Bewertung des eigenen Wohnviertels ergibt sich mit rd. 61 % ein eher unterdurchschnittlicher Wert.

Das Image wurde von den ExpertInnen zunächst aus Sicht der Gesamtstadt beurteilt. Hier schneidet die Nordstadt im Allgemeinen schlecht ab. Von den drei Nordstadtquartieren (Borsigplatz, Nordmarkt, Hafen) wurde dem Quartier Borsigplatz jedoch aufgrund seiner überregionalen Bekanntheit durch den BVB 09 ein positives Image bescheinigt. Dieses strahlt auch auf den Bereich des Hoeschpark-Viertels – in dem sich das Gründungslokal von Borussia Dortmund befindet – aus. Ebenso wurde der überregional bekannte und in der Stadt einzigartige Hoeschpark lobend erwähnt. Die schön gestalteten gründerzeitlichen Fassaden und das viele Grün sind ein Pfund dieses Quartiers und so kaum in Dortmund zu finden.

Nach Meinung der ExpertInnen ist das Innenimage jedoch deutlich besser als das Außenimage. Die Bewohner haben aufgrund ihrer oftmals schlechten Einkommenssituation große Probleme. Teilweise herrscht Armut. Das Sozialverhalten im Untersuchungsgebiet ist gut und es kommt zu keinen Auffälligkeiten.

Das Quartier und die Nordstadt insgesamt haben eine wichtige Funktion für die Gesamtstadt. Sie dienen als Integrationsmotor und sind laut Aussagen der ExpertInnen gleichzeitig Auffangbecken und teilweise Sprungbrett für NeubürgerInnen. Umso wichtiger ist es hier, die bisher gewachsenen Strukturen weiter zu erhalten und zu verstetigen.

Letztendlich leidet auch dieses Quartier darunter, dass bestimmte negative Entwicklungen, die punktuell in der Nordstadt vorkommen, von den Medien immer auf die ganze Nordstadt bezogen werden.

Um dem gesamten Bereich zu einem verbesserten Außenimage zu verhelfen und das gute Innenimage noch zu verstetigen, wird von den ExpertInnen die Benennung des Quartiers in „Hoeschpark-Viertel“ als Chance gesehen. Die dadurch entstehende Abgrenzung zum Borsigplatz wird als Aufwertungsoption empfunden. Die Entwicklungspotenziale mit der Neubaufäche (Stahlwerkstraße/Dürener Straße sollten genutzt werden, um den Bereich noch attraktiver werden zu lassen.

3.11 Strategische Stadtentwicklungspolitik

Die Eigentümerin der Fläche zwischen Stahlwerkstraße und Dürener Straße plant, diese zu entwickeln und zu vermarkten. Hierdurch würde das Quartier um zusätzliche Wohnbebauung erweitert. Ein Bebauungsplan für diesen Bereich wird derzeit vorbereitet. Der entsprechende Aufstellungsbeschluss dazu liegt bereits vor.

Ideen für die Art der Bebauung sollen in enger Kooperation der Stadt mit den BewohnerInnen des Quartiers entwickelt werden (geplant: Zukunftsforum Hoeschpark-Viertel). Von den ExpertInnen werden diese Pläne begrüßt. Aus den Erfahrungen mit den „7 Zwergen“ (Kapitel 3.4) könnte laut ExpertInnen insbesondere eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern dazu beitragen, angestammten Haushalten alternative Wohnangebote zu bieten um diese im Quartier zu halten. Auch für den Bereich „Mehrgenerationenwohnen“ werden Potenziale gesehen. Außerdem dürfte bei der Entwicklung des Geländes die Vorhaltung von ausreichenden Grün- und Spielflächen nicht vernachlässigt werden.

Aufgrund einer Anfrage zur Entwicklung der Fläche hat sich auch der Konsultationskreis Einzelhandel mit der südlichen Teilfläche beschäftigt. Die Möglichkeit, hier einen Vollsortimenter zur Ergänzung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen und zur Verbesserung der fußläufigen Nahversorgung anzusiedeln, wurde grundsätzlich begrüßt. In den ExpertInneninterviews wurden jedoch auch Bedenken bezüglich der Ansiedlung eines Lebensmittelgeschäftes geäußert. Zum einen sind die InterviewpartnerInnen der Meinung, dass im nahegelegenen HZD und WEZ alle Bedarfe gedeckt werden können (s. Kapitel 3.7, auch lt. BewohnerInnenbefragung). Zum anderen befürchten sie ein verstärktes Verkehrsaufkommen und eine Fehlnutzung der Parkplatzfläche außerhalb der Öffnungszeiten.

Um die BewohnerInnen in die Entwicklung der Neubaufäche mit einzubeziehen, könnte eine Ideenwerkstatt „Hoeschpark-Viertel“ durchgeführt werden.

Für den Bereich der Westfalahütte wurde eine Rahmenplanung erarbeitet. Insgesamt neun Bebauungspläne werden derzeit für diese Fläche aufgestellt. Südlich der Springorumstraße (ehem. nicht öffentlich zugänglicher Bereich) wurden Bauanträge gestellt. Es sollen sich dort Logistikunternehmen ansiedeln. Gleiches gilt für den nördlichen Bereich (ehem. Sinteranlage). Hier ist das Verfahren kurz vor der Planreife. Die verkehrliche Erschließung wird größtenteils über das ehemalige Werkstor an der Rüschebrinkstraße erfolgen. Somit sind hier keine negativen Auswirkungen (Berufskraftverkehr) für das Quartier zu erwarten.

Zur Entlastung des Borsigplatzes ist der Bau einer Umgehungsstraße erforderlich. Ein entsprechender Bebauungsplan zur Realisierung der sog. „Nordspange“ befindet sich im Planverfahren. Von Seiten der ExpertInnen wird dies ausdrücklich begrüßt.

Die Instrumente der strategischen Stadtentwicklungspolitik gehen in der Nordstadt und damit auch im Quartier weit über das in der Gesamtstadt übliche Maß hinaus. Zu den wichtigsten Instrumenten zählen das integrierte Stufenkonzept für eine „Lebenswerte Nordstadt“ mit dem „Aktionsplan Soziale Stadt Dortmund“, das Landesprogramm „Soziale Stadt NRW Dortmund Nordstadt“, welches ein integriertes Handlungskonzept mit verschiedensten Einzelprojekten auch aus EU-Mitteln kofinanziert sowie das ESF-Bundesprogramm BIWAQ (Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier).

4 Matrix der Stärken/Schwächen, Chancen/Risiken

Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Citynähe
- Ruhiges Innenstadtquartier
- Hoeschpark
- Junges Multi-Kulti-Quartier
- Guter Wohnungsmix
- Günstiges Mietniveau
- Potenzial durch schön gestaltete gründerzeitliche Fassaden
- Fassaden größtenteils in gutem Zustand
- Investitionsbereite Wohnungsgesellschaften
- Vernetzte Organisationen
- Sehr hohe Bereitschaft der BewohnerInnen zum Engagement im Quartier
- Positive natürliche Bevölkerungsbewegung
- Aktionsbüro in direkter Nähe zum Quartier
- Quartiersmanagement
- Aktive Kulturszene

Schwächen

- Hohe Leerstandsquote
- Gebäudebestand privater Eigentümer überwiegend nicht energetisch saniert
- Leerstehende Ladenlokale entlang der Oesterholzstraße
- Zu wenig Kita-Plätze insbes. für Kinder unter 3 Jahre
- Kaum Freizeitangebote für Jugendliche
- Hohe Arbeitslosigkeit/niedriges Einkommensniveau
- Randgruppen: Alkohol- und Drogenkonsum
- Geringe Identifikation mit Wohnviertel

Chancen

- Integriertes Stufenkonzept für eine „Lebenswerte Nordstadt“
- Förderprogramme Land/Bund/EU
- Aktionsplan Soziale Stadt
- Entwicklung Neubaufläche Stahlwerkstraße
- Entwicklungsfläche Westfalenhütte
- Modernisierungspotenzial bei Wohnungen
- Leerstände entlang der Oesterholzstraße als Potenzial für kleinteilige Gewerbeentwicklung

Risiken

- Refinanzierungsmöglichkeiten von Investitionen durch Mieteinnahmen
- Schlechtes Außenimage durch Verallgemeinerung der „Nordstadt“ durch die Medien (negative Begebenheiten werden nicht kleinräumig benannt, sondern auf „die Nordstadt“ bezogen)
- Kriminalitätszuwachs durch Zuwanderer aus EU-Ost Erweiterungsgebieten

5 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.

5.1 Wohnungsbestand/Wohnen

- Anpassung der Wohnungen an heutige mittlere Standards; Modernisierung der Sanitär- und Elektroinstallation sowie der Bäder
- Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an verbesserte Energieeffizienz-Standards (Verzicht auf Wärmedämmung bei gründerzeitlichen Fassaden)
- Abbau von Barrieren innerhalb der Wohnungen
- Optische Aufwertung der Fassaden (Hauseingänge und Treppenhäuser, Gegensprechanlagen, Instandsetzung/Erneuerung der Briefkastenanlagen), ggf. unterstützt durch Fördermittel „Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltung“ (EU-Ziel2 und Landesmittel)
- Qualifizierungsangebote für EigentümerInnen zum Thema "Modernisierung/Bewirtschaftung" über das Projekt des EU Ziel 2 Programm Soziale Stadt NRW.

5.2 Wohnumfeld

- Neuauflage Flyer „Wohlfühlen in der Nordstadt“
- Baumscheibenpatenschaften, Unkrautbeseitigung vor der „eigenen Tür“, „Werkzeugpool“ z. B. aus Aktionsfond (gilt nur für PrivateigentümerInnen)

5.3 Zivilgesellschaft

- Angebote zum Kennenlernen der verschiedenen Kulturen durch z. B. Themenveranstaltungen und interkulturelle Treffpunkte
- Netzwerke stärken und Entwicklung unterstützen
- Freiwilligenbörse (Nachbarschaftshelfer) für das Viertel
- Aktivierung von bürgerschaftlichem Engagement (laut BewohnerInnenbefragung hohes Potenzial!)

5.4 Soziale Infrastruktur

- Schaffung eines Jugendtreffs
- Deutliche Erhöhung der Kinderbetreuungsplätze und Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahre.

5.5 Image

- Positive Entwicklungen im Quartier regelmäßig über die Presse kommunizieren
- Flyer mit den besonderen Vorzügen des Wohnstandortes „Hoeschpark-Viertel“ entwickeln
- Entwicklung des Hoeschpark-Viertels als „Marke“

5.6 Einzelhandel/Gewerbe

- Neue Nutzungsformen der Gewerbeleerstände an der Oesterholzstraße entwickeln
- Künstlerische Akzente setzen als Zwischennutzung in leeren Ladenlokalen (lokale Künstler), ggf. Netzwerk Kulturmeile e.V. und über das Projekt des Aktionsplan Soziale Stadt „Hochschulen vor Ort“
- Entwicklung weiterer kreativer Potenziale im Quartier (Borsig 11)

5.7 Strategische Stadtentwicklung

- Entwicklung der Neubaufläche (Stahlwerkstraße/Dürener Straße) u. a. mit Ein- bis Zweifamilienhäusern und Mehrgenerationenwohnen
- Durchführung einer Ideenwerkstatt zur Entwicklung des „Hoeschpark-Viertels“

6 Ausblick

Das Quartier Hoeschpark-Viertel charakterisiert sich u. a. durch eine zentrale Lage, guten Wohnungsmix und günstige Mieten. Die bereits renovierten Fassaden und die (Voll-)Modernisierung vieler Gebäude spiegeln - anders als teilweise in anderen Bereichen der Nordstadt - das Interesse der Eigentümer an ihren Beständen wider. Auch durch die gute soziale Infrastruktur und das hohe zivilgesellschaftliche Engagement hebt sich das Quartier von der übrigen Nordstadt ab.

Zudem besteht durch die Planungen auf dem Gelände der ehemaligen Westfalenhütte sowohl für den Wohnungs- als auch den Gewerbebestand großes Entwicklungspotenzial, das sich positiv auf das Untersuchungsgebiet auswirken kann. Neben der Stabilisierung der gewachsenen Bevölkerungsstrukturen könnte das Quartier auch mit Blick auf die Umsetzung der entwickelten Handlungsoptionen an Attraktivität gewinnen und für andere Bewohnerklientel interessant werden. Gleichwohl bleibt der Wohnungsbestand für Starter-, Studenten- und Aufsteigerhaushalte eine gute Basis.

Ergänzend wäre es wünschenswert, deutsche und ausländische Familien mit interkulturellem Interesse und Offenheit für urbanes Leben im Quartier zu etablieren. Diese Haushalte sollten dem derzeit schon guten nachbarschaftlichen Leben positiv gegenüberstehen und an der Verstetigung interessiert sein.

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.