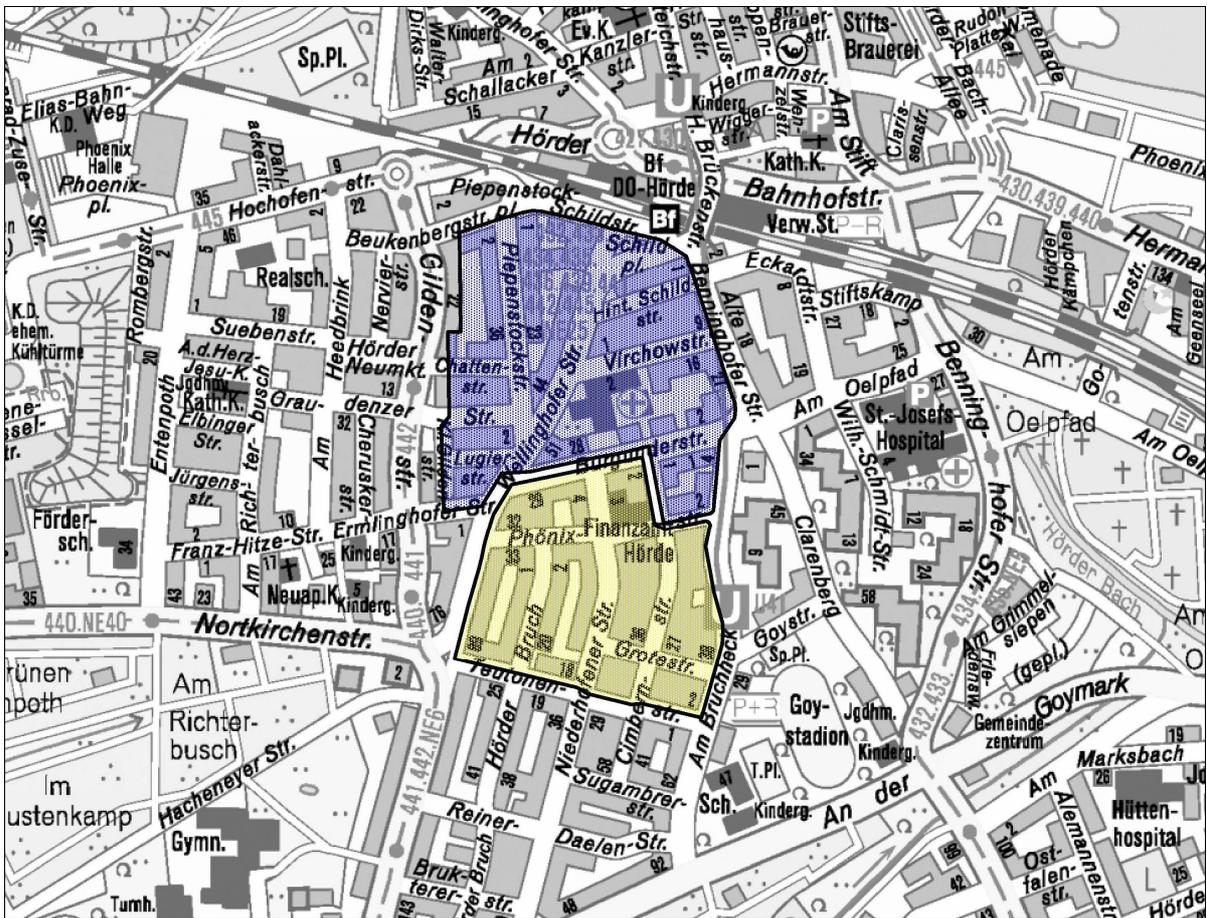


# Kurz- und Abschlussbericht

## Quartiersanalyse

### „Burgunderstraße und Umgebung“



<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>5</b>
<b>4</b>	<b>Analyse des Quartiers „Burgunderstraße und Umgebung“</b> .....	<b>9</b>
4.1	Demographischer Wandel .....	9
4.2	Beschäftigungsdaten .....	11
4.3	Gebäude- und Wohnungsbestand .....	11
4.4	Vermietungssituation und Mietpreise .....	13
4.5	Soziale Infrastruktur .....	14
4.6	Lokale Ökonomie .....	18
4.7	Verkehr .....	19
4.8	Wohnumfeld .....	21
4.9	Zivilgesellschaft.....	24
4.10	Image .....	25
4.11	Strategische Stadtentwicklungspolitik.....	26
<b>5</b>	<b>Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken</b> .....	<b>27</b>
<b>6</b>	<b>Handlungsoptionen und Handlungsfelder</b> .....	<b>28</b>
6.1	Wohnungsbestand/Wohnen.....	28
6.2	Wohnumfeld .....	29
6.3	Verkehr .....	29
6.4	Zivilgesellschaft.....	29
6.5	Soziale Infrastruktur .....	30
6.6	Lokale Ökonomie .....	30
6.7	Strategische Stadtentwicklung .....	30
<b>7</b>	<b>Schlussbemerkung</b> .....	<b>30</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen</b> .....	<b>30</b>

# 1 Einleitung

Liebe Leserinnen und Leser,

das Amt für Wohnen und Stadterneuerung hat im Herbst 2014 damit begonnen, eine Quartiersanalyse in der Burgunderstraße und Umgebung durchzuführen. Das Untersuchungsgebiet erstreckt sich nördlich der Teutonenstraße bis zur Schildstraße (Hörder Bahnhof) und ist in zwei Bereiche unterteilt. Diese beiden Quartiere liegen im Statistischen Unterbezirk „Brücherhof“ (UBZ 534) im Stadtbezirk Dortmund-Hörde und zählen zu einem der 13 im Rahmen des Aktionsplanes „Soziale Stadt Dortmund“ ermittelten Aktionsräume.

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 Quartiersanalyse.

Die Analyse umfasst die Erhebung kleinräumiger Daten und Fakten, ExpertInneninterviews<sup>1</sup> und eine von der dortmunder **statistik** der Stadt Dortmund mit 2.000 Personen durchgeführte BewohnerInnenbefragung<sup>2</sup>. Erstmals wurden auch alle EigentümerInnen<sup>3</sup> schriftlich befragt.

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.

Bereits seit 2010 werden im Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum Projekte der Stadterneuerung durchgeführt. Aus der praktischen Arbeit vor Ort haben sich Hinweise ergeben, dass auch für das Untersuchungsgebiet "Burgunderstraße und Umgebung" ganz oder teilweise die Voraussetzungen an ein Stadterneuerungsgebiet vorliegen. Die Quartiersanalyse dient in diesem Kontext auch der Bereitstellung entsprechender valider Daten und Informationen, damit die Aufnahme des Quartiers in die Gebietskulisse des Stadtumbaus geprüft werden kann.

Sofern nichts anderes angegeben ist, beziehen sich im Folgenden alle genannten Daten auf den Stichtag 31.12.2013.

Amt für Wohnen und Stadterneuerung

Dortmund, im Januar 2015

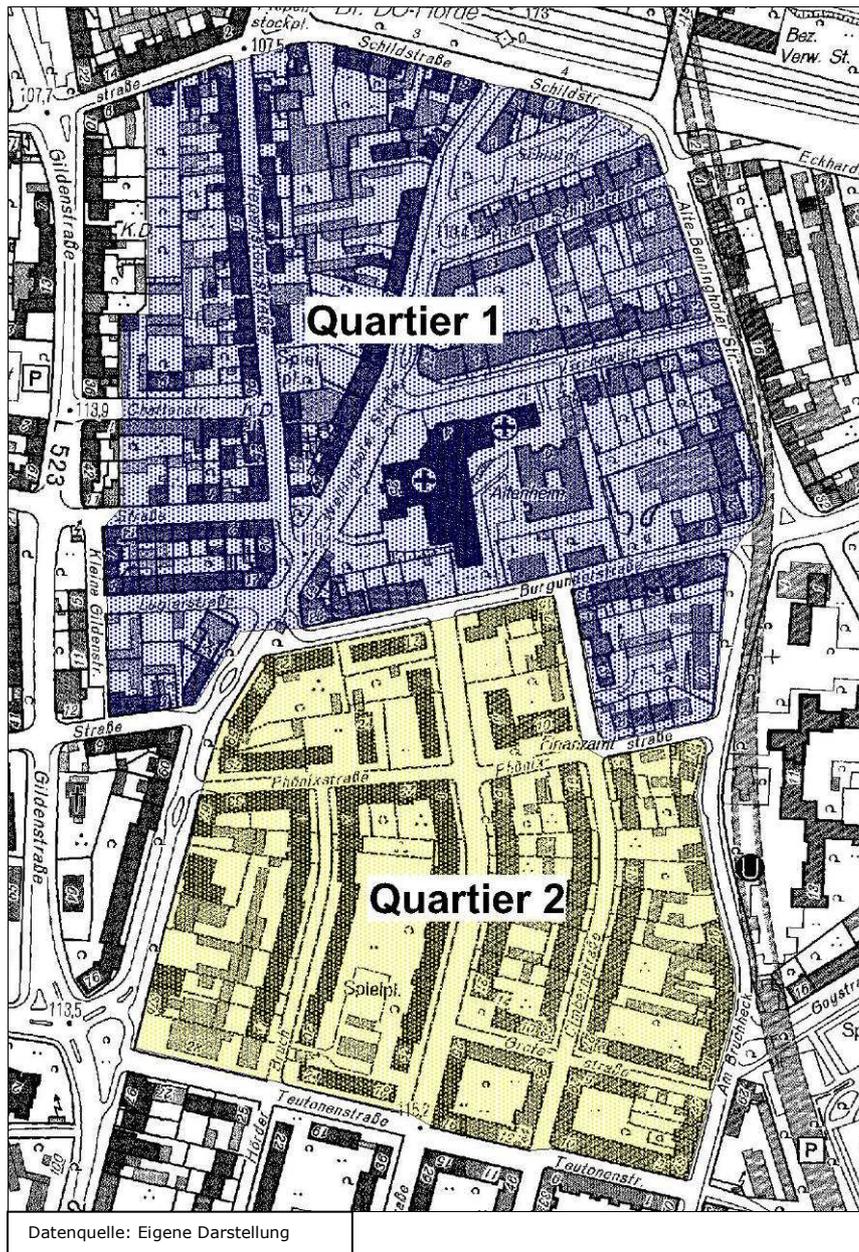
---

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

<sup>2</sup> Die Befragung der volljährigen BewohnerInnen erfolgte mittels eines standardisierten Fragebogens. Insofern ist es möglich, Ergebnisse verschiedener Befragungen miteinander zu vergleichen. Die Rücklaufquote lag im Quartier 1 bei 24,1 % und im Quartier 2 bei 29,2 %

<sup>3</sup> Es wurden 265 private EigentümerInnen angeschrieben. Die Rücklaufquote lag bei 24,9 %

## 2 Quartiersabgrenzung



### Quartier 1

Das Quartier 1 (Q1) umfasst 181 Wohngebäude mit 974 Wohnungen. Diese befinden sich weitgehend in Privatbesitz.

Zum 31.12.2013 lebten im Untersuchungsgebiet 1.563 Menschen.

Im Einzelnen zählen die folgenden Straßenabschnitte zum Quartier:

- Alte Benninghofer Straße 1 a, 1 - 29
- Am Bruchheck 2 - 10
- Beukenbergstraße 1 a, 1, 5
- Burgunderstraße 1 a, 1 - 13, 2 - 28
- Chattenstraße 3 - 15, 4 - 6
- Cimbernstraße 1 a, 1, 3
- Erlminghofer Straße 2 - 10
- Graudenzener Straße 1 - 7, 2 - 14, 14 a
- Hintere Schildstraße 1 - 13, 2 - 18
- Kleine Gildenstraße 4, 6
- Lugierstraße 1 - 17, 2, 10
- Phönixstraße 2 - 6, 5
- Piepenstockstraße 1 - 33, 2 - 50
- Schildplatz 1, 4, 7, 9
- Schildstraße 1 - 9, 4 - 10
- Virchowstraße 1 - 9, 4 - 16,
- Wellinghofer Straße 1 a, 1 - 51, 2 - 56

## Quartier 2

Das Quartier 2 (Q2) umfasst 150 Gebäude mit 981 Wohnungen. Diese befinden sich im Eigentum der gws WOHNEN Dortmund-Süd eG (gws), der Dortmunder Gesellschaft für Wohnen mbH (DOGEWO21), der Deutschen Annington Business Management GmbH (Dt. Annington) und zahlreicher EinzeleigentümerInnen.

Zum 31.12.2013 lebten im Untersuchungsgebiet 1.350 Menschen.

- Am Bruchheck 16 - 48
- Burgunderstraße 15 - 29
- Cimbernstraße 7 - 31, 2 - 44
- Grotestraße 2 - 14, 3 - 11
- Hörder Bruch 1 - 17, 2 - 20
- Niederhofener Straße 3 - 27, 4 - 32
- Phönixstraße 8 - 32, 23 - 33
- Teutonenstraße 2 - 28
- Wellinghofer Straße 55 - 85, 87 a, 87 b

## 3 Kurzfassung

### Grunddaten (Stand 31.12.2013)

	Quartier 1	Quartier 2	
• Wohngebäude	181	150	
• Wohnungen	974	981	
• BewohnerInnen	1.563	1.350	

	Quartier 1 in %	Quartier 2 in %	Gesamtstadt in %
• Struktureller Leerstand	4,6	2,7	2,0 <sup>4</sup>
• Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2008 - 2013	- 1,8	- 4,1	+ 0,5
• Ausländeranteil	18,2	14,4	14,0
• Anteil Deutscher mit Migrationshintergrund	14,0	16,9	17,0
• Arbeitslosenquote <sup>5</sup>	18,0 (im UBZ 534)		12,5

<sup>4</sup> Stand 31.12.2012, Erklärung dazu - siehe Wohnungsmarktbericht 2014

<sup>5</sup> Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor

## **Quartiersrelevante Daten**

- Im Quartier 1 überwiegt 2- bis 4-geschossiger Gebäudebestand mit 40 % Gründerzeit- oder Schmuckfassaden
- Im Quartier 2 überwiegt 3-geschossiger Gebäudebestand mit 29 % Gründerzeit- oder Schmuckfassaden
- Heterogene Bebauung mit Mehrfamilienhäusern in Blockrandbebauung
- Überwiegend Zwei- und Dreiraumwohnungen
- Keine Wohnung unterliegt öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen
- Nur 13 % der Gebäude haben eine erkennbare Wärmedämmung
- Im Quartier 1 gibt es 101 Gewerbe, hiervon stehen 16 leer
- Im Quartier 2 gibt es 30 Gewerbe, hiervon stehen 3 leer

## **Wichtige Ergebnisse der BewohnerInnenbefragung**

### **Quartier 1**

- Sehr hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht:
  - 86 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl
  - 76 % leben gern im Quartier
  - 29 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
  - Preiswerte Wohnung
  - Familiäre Gründe
  - Wohnbereich an sich gefällt
- 94 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Mehr Sauberkeit
  - Mehr Sicherheit und Polizeipräsenz
  - Mehr Pflege der Grünanlagen
- 27 % der Befragten sind bereit, sich im Quartier zu engagieren

### **Quartier 2**

- Sehr hohe Wohnzufriedenheit, geringe Wegzugsabsicht:
  - 84 % der befragten BewohnerInnen fühlen sich in ihrer Wohnung wohl
  - 80 % leben gern im Quartier
  - 25 % planen, in nächster Zeit wegzuziehen
- Wichtige Gründe für den Zuzug in das Quartier:
  - Preiswerte Wohnung
  - Wohnbereich an sich gefällt
  - Familiäre Gründe
- 93 % der Befragten sind mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden
- Folgender Handlungsbedarf wird gesehen:
  - Mehr Sauberkeit
  - Mehr Sicherheit und Polizeipräsenz
  - Mehr Pflege der Grünanlagen
- 23 % der Befragten sind bereit, sich im Quartier zu engagieren

## **Wichtige Ergebnisse der Befragung der privaten EigentümerInnen** (die Befragung erfolgte für beide Quartiere zusammen)

- 91 % haben keinen Leerstand (6 x eine Wohnung leer, 1 x zwei Wohnungen leer), Leerstandsdauer 2 bis 3 Monate beziehungsweise 10 bis 12 Monate
- 88 % der Wohnungen sind „gut vermietbar“
- Anzeigen werden per Internet (47 %) oder Zeitung (30 %) geschaltet
- 88 % der EigentümerInnen sind SelbstverwalterInnen
- Folgende Eigentumsverhältnisse wurden angegeben: 68 % EinzeleigentümerInnen, 21 % Eigentumswohnungen, 9 % Erbgemeinschaft, 2 % unbekannt
- 26 % wohnen im Quartier und in der Immobilie selbst, 11 % wohnen in einer anderen Immobilie in Hörde, 45 % wohnen in einem anderen Stadtteil beziehungsweise in einer unmittelbar angrenzenden Stadt, 18 % wohnen in einer anderen Region
- Beratungsbedarf besteht bei 50 % der Befragten vor allem für die Möglichkeit der finanziellen Förderung
  - für **allgemeine** Modernisierung und Sanierung 24,2 % (16) und
  - für **energetische** Modernisierung und Sanierung 18,2 % (12)
- 23 Personen teilten ihre Kontaktdaten für spätere Informationen mit

## **Die wichtigsten Handlungsoptionen**

- Untersuchungsbereich ins Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum aufnehmen, um das damit verbundene Instrumentarium zu nutzen
- EigentümerInnen gezielt für Beratungen nach dem neuen Förderprogramm von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden ansprechen
- In Bestandsimmobilien investieren, um zum Beispiel barrierefreies Wohnen zu ermöglichen (gegebenenfalls unter Verwendung von Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen)
- Mobile und aufsuchende Angebote für Jugendliche schaffen beziehungsweise fortführen
- Leerstehende Gewerbeeinheiten umnutzen oder entwickeln

## Matrix der Stärken/Schwächen und Chancen/Risiken

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Kurze Wege ins Hörder Zentrum
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kultur- und Freizeitangebote
- Naherholungsmöglichkeiten
- Soziale Infrastruktur
- Günstiges Mietniveau
- Guter Wohnungsmix
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Hohe Wohnzufriedenheit
- Städtebauliches Potential durch gründerzeitliche Fassaden
- Starke Wohnungsunternehmen als AnkereigentümerInnen in Q2
- Gewachsene Vernetzungsstrukturen lokaler Akteure
- Gute Vermietbarkeit laut EigentümerInnen
- Ruhiges Quartier 2

### Schwächen

- Gebäudebestand privater EigentümerInnen teilweise sanierungsbedürftig
- Viele Graffiti/Schmierereien in Q1
- Erhöhte Leerstandsquote in Q1
- Kreuzungsbereiche Alte Benninghofer Straße/Burgunderstraße, Wellinghofer Straße/Nortkirchenstraße
- Zustand der Bürgersteige (zum Beispiel: Virchowstraße)
- Parkplatzsituation
- Leere Ladenlokale Q1
- Erhöhte Arbeitslosigkeit
- Zu wenig U3 Kita- und OGS-Plätze
- Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche im öffentlichen Raum
- Anzahl und Qualität der Spielplätze

### Chancen

- Aufnahme in das Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum
- Identifikation der EigentümerInnen mit den Quartieren
- Beratungspotential für EinzeleigentümerInnen

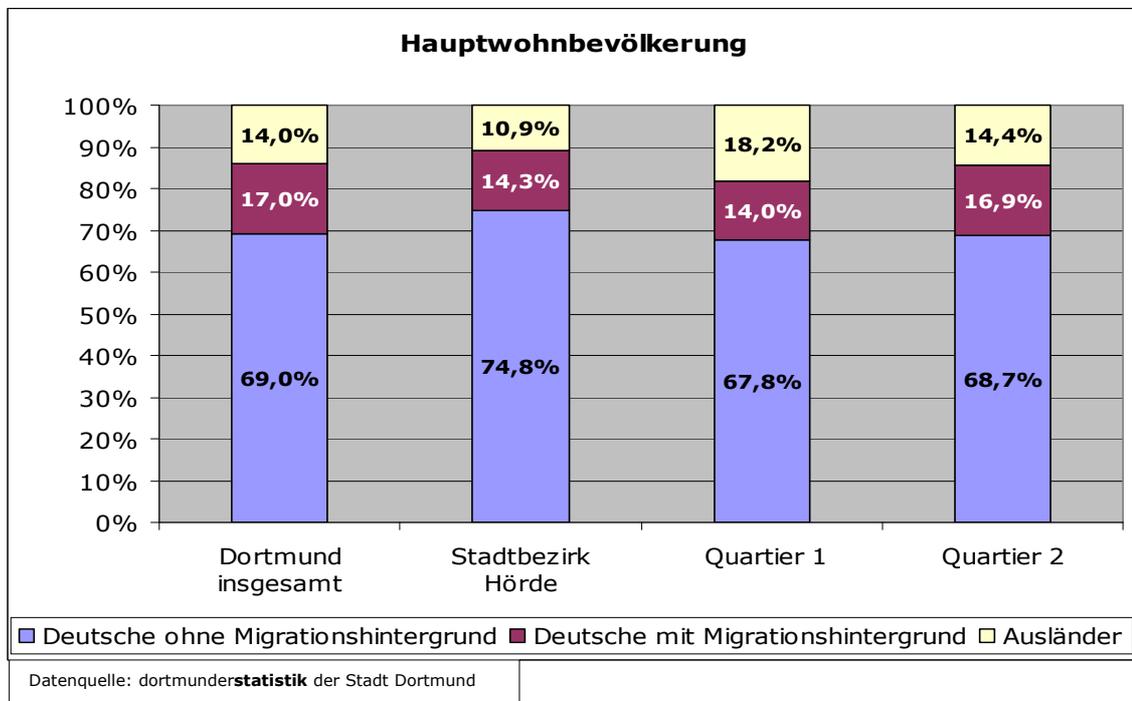
### Risiken

- Wegfall aufsuchende Jugendarbeit „Rampe“
- Kaum barrierefreier Wohnraum
- Fehlende städtebauliche Verbindung zwischen den Quartieren und dem Hörder Zentrum (Schildplatz)

## 4 Analyse des Quartiers „Burgunderstraße und Umgebung“

### 4.1 Demographischer Wandel

#### 4.1.1 Hauptwohnbevölkerung



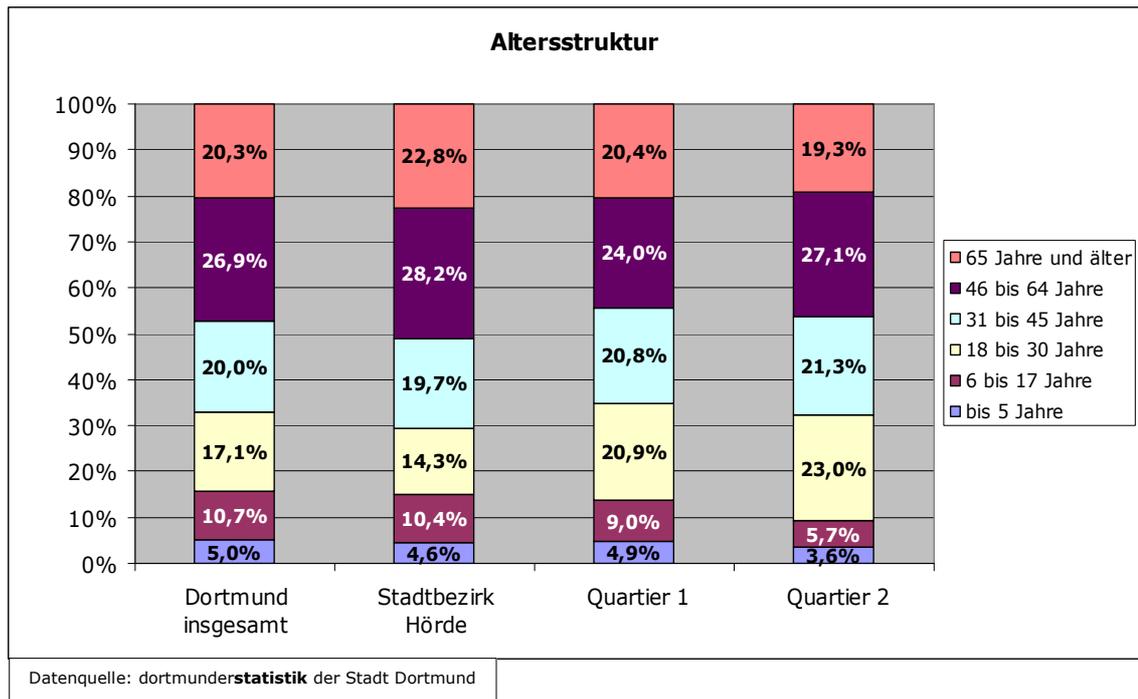
Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet unterscheidet sich kaum im Vergleich zum Stadtbezirk Hörde und auch zur Gesamtstadt. Lediglich im Quartier 1 ist die Zahl der Ausländer leicht erhöht und die der Deutschen mit Migrationshintergrund niedriger. Die größte Gruppe der MigrantInnen bilden in beiden Quartieren die türkischen gefolgt von den polnischen BewohnerInnen.

Sowohl aus den ExpertInnengesprächen als auch aus der BewohnerInnenbefragung geht hervor, dass in beiden Quartieren die verschiedenen Kulturen gut zusammenleben.

Die Hauptwohnbevölkerung ist in der Zeit von 2008 bis 2013 gesamtstädtisch um 0,5 % gestiegen. Im Untersuchungsgebiet ist jedoch ein Bevölkerungsverlust zu verzeichnen. In Quartier 1 beträgt dieser im oben genannten Zeitraum 1,8 % und im Quartier 2 sogar 4,1 %.

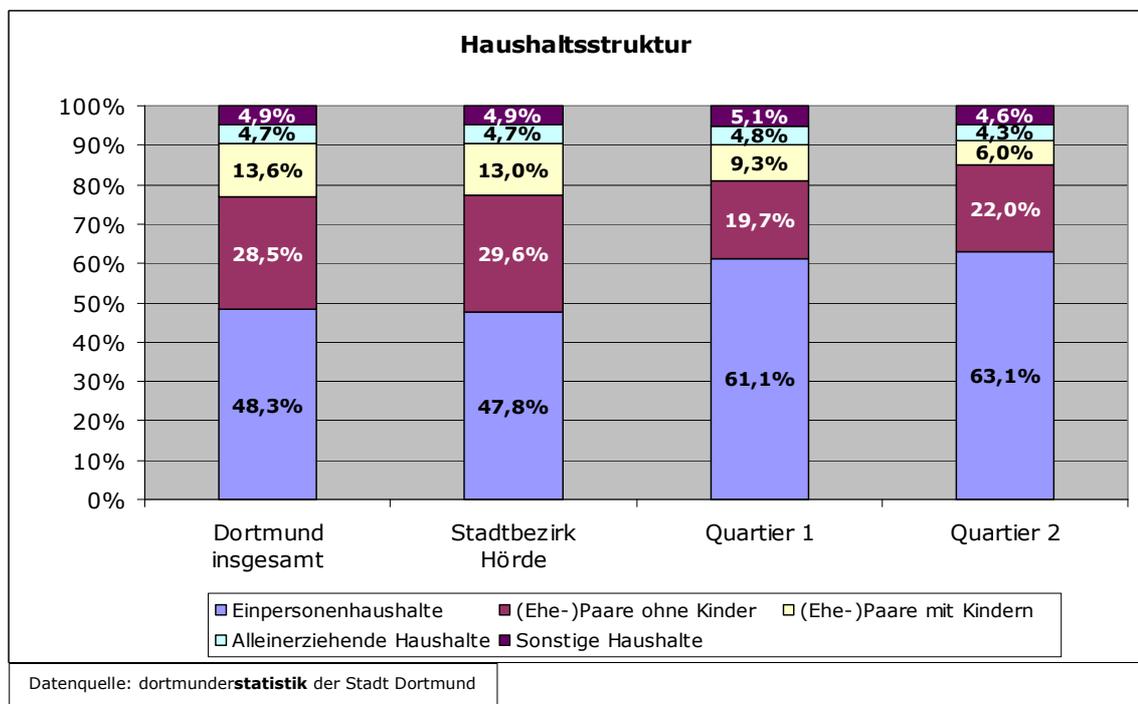
Bei der BewohnerInnenbefragung in Quartier 1 geben 29 % Wegzugsabsichten an. Im Quartier 2 gibt nur ein Viertel der Befragten an, wegziehen zu wollen. Im Vergleich zu bisherigen BewohnerInnenbefragungen handelt es sich hierbei um eher niedrige Werte (Wegzugsgründe siehe Kapitel 4.4).

#### 4.1.2 Altersstruktur



In beiden Quartieren ist die Gruppe der BewohnerInnen von 18 bis 30 Jahre deutlich stärker vertreten als im städtischen Durchschnitt. Zusätzlich ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis unter 18 Jahre im Quartier 2 deutlich niedriger im Vergleich zur Gesamtstadt.

#### 4.1.3 Haushaltsstruktur



Die Haushaltsstruktur unterscheidet sich in beiden Quartieren von der Gesamtstadt und vom Stadtbezirk. Der Anteil der Einpersonenhaushalte ist hier deutlich höher, der der (Ehe-)Paare mit Kindern deutlich geringer.

## 4.2 Beschäftigungsdaten

Zum 31.12.2013 liegt die Arbeitslosenquote im UBZ 534 mit 17,8 % weit über dem Wert der Gesamtstadt mit 12,5 %. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit 47,4 % entspricht in etwa dem städtischen Durchschnitt.

Kleinräumige Daten auf Quartiersebene liegen nicht vor.

## 4.3 Gebäude- und Wohnungsbestand

### Quartier 1

Hier handelt es sich überwiegend um eine 2- bis 4-geschossige heterogene Bebauung. Diese besteht größtenteils aus Mehrfamilienhäusern in Blockrandbebauung. Die Baustile reichen von der Gründerzeit (rund 40 %) bis zur Neuzeit. Öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen derzeit keine Wohnungen. In der Vergangenheit wurden nur 52 Wohnungen gefördert. Die Bindungsfristen sind bereits seit Jahren ausgelaufen.

Innerhalb des Untersuchungsbereiches gibt es vier eingetragene Baudenkmäler, wobei drei davon in der Chattenstraße direkt nebeneinander liegen.

Insgesamt wurden bei der Begehung des Quartiers 42 % der Fassaden als „gut“ und etwa die Hälfte als eher „unauffällig“ bewertet. Bei einigen dieser unauffälligen Gebäude würde bereits ein Fassadenanstrich deutlich zur Aufwertung beitragen. Dringend erforderlich ist ein Anstrich bei 13 Gebäuden, da die Fassaden deutliche Verschmutzungen aufweisen. Acht Häuser wurden als sanierungsbedürftig eingestuft. Erste Modernisierungen könnten eine positive Ausstrahlung auf das gesamte Quartier bewirken.



Quelle: Eigene Fotos

Einige Häuser befinden sich noch im ursprünglichen Bauzustand und entsprechen nicht den heutigen Modernisierungs- beziehungsweise energetischen Standards. Über eine Wärmedämmung verfügen 13 % der Gebäude. Hier besteht Potential zur energetischen Modernisierung. Fast alle Gebäude haben eine Kunststoffdoppelverglasung. Im Untersuchungsgebiet stehen zwei Häuser vollständig leer. Diese fallen aber auf den ersten Blick nicht negativ auf.

Nur 38 % der Hauseingänge haben eine eigene Beleuchtung. Allerdings profitieren die Eingänge auf Grund der Blockrandbebauung von der Straßenbeleuchtung. Über Gegensprechanlagen verfügen 42 % der Gebäude.

Barrierefrei zugänglich sind nur 14 % der Wohnhäuser. Die Barrierefreiheit endet jedoch fast überall bereits hinter der Haustür durch Stufen zum Hochparterre. Es besteht hier für den überwiegenden Baubestand kaum die Möglichkeit, Barrierefreiheit durch den nachträglichen Ein- oder Anbau von Aufzügen herzustellen. Allerdings gibt es viele bauliche Maßnahmen zur Reduzierung von Barrieren (zum Beispiel barrierefreie Gestaltung von Bad und Küche, Überwindung von Differenzstufen zwischen Eingang und Erdgeschoss) ermöglichen älteren BewohnerInnen, möglichst lange in ihrer vertrauten Wohnung und Umgebung zu verbleiben.

Es fehlen Neubauf Flächen im Untersuchungsgebiet.

An einem Viertel der Gebäude befinden sich kleinere und größere Graffiti.

Genaue Angaben über die Struktur des Wohnungsbestandes der privaten Immobilienbesitzer im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Auf Grund der Daten aus der BewohnerInnenbefragung ist jedoch davon auszugehen, dass es sich im gesamten Untersuchungsgebiet größtenteils um Zwei- und Dreiraumwohnungen handelt. Nur ein geringer Teil des Bestandes hat ein, vier und mehr Zimmer.

Von den derzeitigen BewohnerInnen fühlen sich 87 % in ihren Wohnungen wohl. Im Vergleich zu anderen BewohnerInnenbefragungen ist dies ein hoher Wert. Mit dem Zuschnitt der Wohnung sind insgesamt 79 % der befragten BewohnerInnen zufrieden. Nur wenige bemängeln die „schlechte Raumaufteilung“ und „gefangene Räume“.

Die einsehbaren Müllstandorte sind größtenteils in einem ordentlichen Zustand. Verschmutzte Eingangsbereiche und Müll in den Außenanlagen findet man nur punktuell. In der BewohnerInnenbefragung geben 61 % der Befragten an, einen Zugang zum Innenhof/Garten beziehungsweise zu einer Grünfläche zu haben. Mit der Gestaltung sind 69 % der Befragten zufrieden. Gärten und Innenhöfe werden von den BewohnerInnen vorrangig zur Erholung oder als Parkplatz/Garage genutzt.

## **Quartier 2**

In Quartier 2 sind drei Viertel aller Gebäude 3-geschossig. Auch hier überwiegt eine heterogene Blockrandbebauung. Diese besteht größtenteils aus Mehrfamilienhäusern. Die Baustile reichen von der Gründerzeit (rund 30 %) bis zur Neuzeit. Öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen unterliegen derzeit keine Wohnungen. In der Vergangenheit wurden 269 Wohnungen gefördert. Die Bindungsfristen sind bereits seit Jahren ausgelaufen.

Insgesamt wurden bei der Begehung des Quartiers 32 % der Fassaden als „gut“ und 64 % als eher „unauffällig“ bewertet. Bei sechs Gebäuden würde ein Fassadenanstrich deutlich zur Aufwertung beitragen. Dringend erforderlich ist ein Anstrich bei zwei Gebäuden, da die Fassaden deutliche Verschmutzungen aufweisen.

Acht Häuser befinden sich noch im alten, ursprünglichen Bauzustand und entsprechen nicht den heutigen Modernisierungs- beziehungsweise energetischen Standards. Rund 12 % der Gebäude verfügen über eine Wärmedämmung. Hier besteht Potential zur energetischen Modernisierung. Fast alle Gebäude haben eine Kunststoffdoppelverglasung.

Mit 63 % hat der größte Teil der Hauseingänge eine eigene Beleuchtung. Bei der Kartierung wurden 97 % der Eingänge als hell bewertet, da diese zudem auch durch die Straßenbeleuchtung erhellt werden. Durchschnittlich verfügen zudem mehr als 68 % der Häuser über Gegensprechanlagen.

Barrierefrei zugänglich sind nur 23 % der Wohnhäuser. Die Barrierefreiheit endet - wie im Quartier 1 - jedoch fast überall bereits hinter der Haustür durch Stufen zum Hochparterre, so dass auch hier für den überwiegenden Baubestand kaum die Möglichkeit besteht, Barrierefreiheit durch den nachträglichen Ein- oder Anbau von Aufzügen herzustellen.

An nur sieben Gebäuden befinden sich kleinere bis größere Graffiti/Schmierereien.

Drei große Wohnungsunternehmen haben insgesamt 424 Wohnungen in diesem Bereich, das entspricht 43 % des Bestandes. Es handelt sich überwiegend um Zwei- und Dreiraumwohnungen in durchschnittlicher Größe. In den Wohnungen gab es laut Angaben der Wohnungsunternehmen nur wenige Einzelmodernisierungen.

Genaue Angaben über die Struktur des Wohnungsbestandes der privaten ImmobilienbesitzerInnen im Untersuchungsgebiet liegen nicht vor. Auf Grund der Daten aus der BewohnerInnenbefragung ist jedoch davon auszugehen, dass es sich im gesamten Untersuchungsgebiet größtenteils um Zwei- und Dreiraumwohnungen handelt. Nur ein geringer Teil des Bestandes hat ein, vier und mehr Zimmer. Bei der EigentümerInnenbefragung gaben 38 % der Befragten an, ihre Wohnungen nach dem Jahr 2000 renoviert zu haben. Vor dem Jahr 2000 wurden von 17 % der Befragten Renovierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Übrigen machten keine Angaben.

Von den derzeitigen BewohnerInnen fühlen sich rund 84 % in ihren Wohnungen wohl. Im Vergleich zu anderen BewohnerInnenbefragungen ist dies ein hoher Wert. Mit dem Zuschnitt der Wohnung sind insgesamt rund 82 % der befragten BewohnerInnen zufrieden. Nur wenige bemängeln die „schlechte Raumaufteilung“ und ein „zu kleines Bad“.

Die einsehbaren Müllstandorte sind größtenteils in einem ordentlichen Zustand. Verschmutzte Eingangsbereiche und Müll in den Außenanlagen findet man nur punktuell. In der BewohnerInnenbefragung geben rund 73 % der Befragten an, einen Zugang zum Innenhof/Garten beziehungsweise zu einer Grünfläche zu haben. Mit der Gestaltung dieser sind 57 % der Befragten zufrieden. Gärten und Grünflächen werden von den BewohnerInnen vorrangig zur Erholung und zum Wäsche trocknen genutzt.

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

Die strukturelle Leerstandsquote liegt mit 4,6 % im Quartier 1 weit und mit 2,7 % im Quartier 2 leicht über dem städtischen Durchschnittswert von 2,0 %.<sup>6</sup>

Auf die offene Frage "Warum stehen Wohnungen leer?" werden in den Quartieren „schlechter Zustand der Gebäude/Wohnungen“, „Wegzug/Sterbefall“ von den befragten BewohnerInnen als Hauptgründe genannt. Insgesamt gibt es hier jedoch nur sehr wenige Antworten.

Aus der BewohnerInnenbefragung geht hervor, dass im Quartier 1 rund 29 % der BewohnerInnen planen, in nächster Zeit wegzuziehen. Im Vergleich zu anderen Untersuchungsgebieten ist das ein leicht unterdurchschnittlicher Wert. Quartier 2 liegt mit 25 % deutlich unter dem Durchschnitt anderer Analysen. In beiden Quartieren liegen die Gründe im „Wohnumfeld“ und in der „Größe der Wohnung“.

Als Zuzugsgrund wird von den BewohnerInnen in beiden Quartieren an erster Stelle „preiswerte Wohnung“ genannt.

---

<sup>6</sup> Stand 31.12.2012, Erklärung dazu - siehe Wohnungsmarktbericht 2014

Die Nettokaltmiete beträgt im Quartier 2 laut Mitteilung der Wohnungsunternehmen durchschnittlich 5,22 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich. Die Mietpreise der privaten EigentümerInnen sind nicht bekannt. Laut ExpertInnen sind die Wohnungsbestände der Wohnungsunternehmen in Ordnung und sie halten den Service gegenüber den Mietern für gut. Auch in der BewohnerInnenbefragung wurde nichts Gegenteiliges thematisiert.

Für den frei finanzierten Wohnungsbau im Untersuchungsgebiet bietet die empirica Preisdatenbank<sup>7</sup> weitere Informationen. Hier wurde ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis (netto kalt) für den UBZ 534 im Zeitraum 2012/2013 von 5,25 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Zu beachten ist, dass es sich hier um Neuvermietungspreise handelt. Bestandsmieten fließen in diese Auswertung nicht ein. Insgesamt ist das Mietniveau als günstig zu beurteilen.

Rund 35 % (Q1) beziehungsweise 37 % (Q2) der volljährigen BewohnerInnen wohnen zehn Jahre und länger im Untersuchungsgebiet. Beide Werte liegen unter dem städtischen Durchschnitt von rund 46 %.

Die ExpertInnen wünschen sich im Untersuchungsgebiet „neue Wohnformen“ etablieren zu können, wie zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, Wohngruppen für Demenzzranke, betreutes Wohnen oder Starterhaushalte. Hierdurch könnten die soziale Durchmischung der Nachbarschaften und die Bindung der BewohnerInnen an den Wohnstandort gestärkt werden.

## 4.5 Soziale Infrastruktur

Die evangelische Kirchengemeinde bietet wöchentlich eine Sozialsprechstunde im „Luthereck“ an der Wellinghofer Straße Ecke Virchowstraße an. Hier beraten der Pfarrer und eine Mitarbeiterin des Diakonischen Werkes Dortmund und Lünen gGmbH Menschen in jeder Lebenslage. Sehr häufig haben die Hilfesuchenden finanzielle Schwierigkeiten. Diese führen bei einigen auch zu psychischen Problemen. In solchen Fällen arbeiten die MitarbeiterInnen der Sozialsprechstunde eng mit dem Krisenzentrum Dortmund zusammen, welches angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegt.

Im „Luthereck“ gibt es zeitgleich an den Ausgabetafeln der Dortmunder Tafel e. V. (Tafel) eine Möglichkeit sich aufzuwärmen und kostenlos Kaffee und Kuchen zu sich zu nehmen. Die Tafel teilt an zwei Tagen in der Woche mit Hilfe ehrenamtlicher MitarbeiterInnen Lebensmittel an Bedürftige aus. Voraussetzung ist allerdings ein Berechtigungsnachweis. Von den ExpertInnen wird die Arbeit der Tafel und auch der Standort als sinnvoll erachtet und sehr gelobt. Die ExpertInnen schätzen, dass viele BewohnerInnen des Untersuchungsgebietes Tafelkunden sind.

Die Firma Grünbau gGmbH betreibt unter anderem das Beschäftigungsprojekt „Berufshilfe- und Betreuungsplätze für Langzeitarbeitslose“ direkt im Quartier 1. Von den ExpertInnen wird der Standort an der Wellinghofer Straße sehr begrüßt. Zum einen kümmern die MitarbeiterInnen sich um die Sauberkeit im Quartier, zum anderen vermitteln sie durch ihre Anwesenheit auch Sicherheit. Die Arbeit der Firma Grünbau gGmbH geht jedoch auch über Hörde hinaus, wobei viele Aktivitäten in Hörde mit ihrer Hilfe ausgerichtet wurden. Beispielhaft zu nennen sind hier Auf- und Abbauarbeiten bei den verschiedenen Festen.

---

<sup>7</sup> In der empirica Preisdatenbank (IDN ImmoDaten GmbH) werden Mietwohnungsinserate 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.

Die Kirchengemeinden sind gut miteinander vernetzt und es herrscht ein reger Austausch. Feste werden oftmals gemeinsam ausgerichtet. Der Neubau der Moschee am Grimmelsiepen quartiersangrenzend wird begrüßt. Allerdings zieht sich die Fertigstellung seit einiger Zeit hin, da der Fortschritt von den finanziellen Möglichkeiten der Gemeinde abhängt.

Quartiersangrenzend am Clarenberg befinden sich das städtische Familienbüro und eine Niederlassung des Kinderschutzbundes. In beiden Einrichtungen bekommen Betroffene Beratung und Unterstützung.

Der Sozialdienst katholischer Frauen e. V. Dortmund-Hörde betreibt angrenzend an das Quartier 2 das Mehrgenerationenhaus B3 - Begegnung, Beratung, Begleitung. Dort gibt es Angebote und Projekte vom Säugling bis zum Senior, die auch rege genutzt werden.

Das gesamte Untersuchungsgebiet zählt zu einem der Aktionsräume der Stadt Dortmund. In der Vergangenheit wurden direkt im Quartier keine Projekte gefördert. Quartiersangrenzend wurden jedoch Kinder- und Jugendgruppen beispielsweise bei einem Kochprojekt finanziell unterstützt. Neben anderen Aktivitäten wurden auch ein Spielfest am Hörder Neumarkt und eine Gruppe Alleinerziehender des Sozialdienstes katholischer Frauen unterstützt.

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

Im Untersuchungsgebiet gibt es weder einen Kindergarten noch eine Schule. Unmittelbar an das Quartier 2 angrenzend liegen westlich zwei konfessionelle Kindergärten und östlich ein städtischer sowie ein trägergebundener Kindergarten. Östlich und südlich befinden sich zwei Grundschulen.

Derzeit befindet sich der AWO-Kindergarten im Um- und Ausbau. Hier werden zwei U3-Gruppenräume angebaut, so dass nach Fertigstellung drei U3-Gruppen gebildet werden können. Der evangelische Kindergarten ist vor wenigen Jahren neu gebaut worden. Beide Kindergärten sind komplett barrierefrei und behindertengerecht. In einer Tagespflegestelle im Quartier 1 werden von zwei Tagesmüttern neun Kinder zwischen 6 Monaten und 3 Jahren von 7.00 bis 17.00 Uhr betreut. Trotz des Ausbaus an U3 Plätzen ist die Versorgungsquote im Stadtbezirk nicht erfüllt. Zwei zukünftige Neubauten von Kindergärten (Nortkirchenstraße und Am Heedbrink) sollen hier Abhilfe schaffen.

Der evangelische Kindergarten und der AWO-Kindergarten sind Familienzentren. Hier gibt es unterschiedlichste Angebote für Kinder, Mütter und Familien. Neben vielen Beratungsangeboten gibt es auch verschiedene Gesundheitsvorsorge- und Deutschkurse. In den Kindertageseinrichtungen und den Grundschulen ist nach Feststellung der ExpertInnen der Anteil der Kinder mit Migrationshintergrund seit Jahren steigend. Damit verbunden sind Sprachdefizite bei Kindern und auch bei den Eltern.

Im evangelischen Kindergarten „Zum guten Hirten“ wurde in den vergangenen Jahren zudem noch ein eigenes, preisgekröntes Sprachförderprogramm, die sogenannten „Klugfrösche“ entwickelt. Dies ergänzt das bundesweite Delfin 4-Programm und ermöglicht eine individuellere Förderung der Kinder. Es wurde beim Bau des Kindergartens hierfür ein eigener Raum geschaffen. Zudem besteht eine enge Zusammenarbeit mit LogopädenInnen und eine sehr gute Kooperation mit den Grundschulen, so dass die Kinder auch nach Ende der Kindergartenzeit weiterhin sprachlich gefördert werden.

Neben der sprachlichen Entwicklung wird auch ein großes Augenmerk auf die soziale Entwicklung der Kinder gelegt. Die ExpertInnen stellen fest, dass immer mehr Kinder nicht ausreichend durch das Elternhaus versorgt werden. Im Wesentlichen haben deren Eltern Defizite in der Bewältigung des Alltags. Ein wichtiger Baustein ist hier das Projekt „Miteinander essen“, das nicht nur in Kindergarten und Grundschule, sondern auch im Jugendbereich ein großer Erfolg ist. Durch die Unterstützung der evangelischen Gemeinde gibt es für die Kindergartenkinder ein wöchentliches Frühstücksbuffet. Dies setzt sich in der Grundschule fort. Im Jugendtreff „Rampe“ wurden mit den durch das Projekt zur Verfügung gestellten Lebensmitteln Kochkurse durchgeführt. Die Jugendlichen haben dieses Angebot, so die ExpertInnen, sehr gut genutzt.

Die Kinder der Quartiere besuchen vornehmlich die Stift-Grundschule. Hier werden seit geraumer Zeit im Rahmen eines gemeinsamen Unterrichts auch körperlich beeinträchtigte Kinder unterrichtet. Die ExpertInnen merkten an, dass eine deutlich bessere, individuellere Förderung möglich sei, wenn zum einen mehr Räume und zum anderen mehr Personal zur Verfügung stehen würden. Ein Ausbau der Schule ist allerdings nur durch eine bauliche Aufstockung möglich. Das Schulgebäude ist nicht barrierefrei und daher nur bedingt für die Inklusion von behinderten Kindern geeignet. Derzeit sieht die Schulentwicklungsplanung hier keine Veränderungen vor.

Über 130 Kinder besuchen in der Stift-Grundschule derzeit den „Offenen Ganzttag“. Es besteht eine Warteliste und auf Grund der Personal- und Raumsituation ist derzeit ein Ausbau des Angebots nicht möglich.

Die Grundschulen selbst versuchen die familiären Defizite der Kinder aufzufangen. Eine wichtige Funktion hat hier die Schulsozialarbeiterin, ohne die eine intensive Unterstützung nicht möglich wäre. Von den ExpertInnen wird die Schulsozialarbeit gelobt und deren Fortsetzung für notwendig erachtet. Durch einen aktuellen Ratsbeschluss ist deren Finanzierung für die nahe Zukunft sichergestellt.

In Quartiersnähe, im Hörder Zentrum, in der Gartenstadt und in der Dortmunder Innenstadt sind verschiedenste Schulformen weiterführender Schulen zu finden. Auf Grund der umfassenden Verkehrsanbindung sind diese gut erreichbar.

Außerschulische Angebote für Jugendliche hat bisher der Jugendtreff „Rampe“ geboten. Vom Standort an der Wellinghofer Straße hat das BetreuerInnenteam durch aufsuchende Jugendarbeit und unterschiedliche Sportangebote das Interesse vieler Jugendlicher geweckt und großen Zulauf erhalten. Die Finanzierung mit Förderung durch EU, Bund, Land und Stadt endete jedoch am 31.12.2014. Laut ExpertInnen haben wöchentlich 100 bis 150 Jugendliche die Angebote der Rampe genutzt. Ein Teil der Angebote soll durch Mittel der evangelischen Kirchengemeinde zunächst weiter geführt werden. Auch von Seiten des Aktionsraumbeauftragten werden derzeit Möglichkeiten der finanziellen Unterstützung geprüft. Allerdings liegen die Gesamtkosten der Rampe bei rund 700.000 Euro. Eine Fortführung allein aus städtischen Mitteln ist bei der aktuellen Haushaltslage nicht realistisch. Die Umsetzung der neuen Bund-Länder-Vereinbarung zur Stadterneuerung, nach der ausschließlich Investitionen und deren Vorbereitung gefördert werden, ist nach Meinung der ExpertInnen nicht zielführend. Viele gute soziale Projekte, wie die Rampe gehen dadurch verloren. Von den ExpertInnen wird der Wegfall der Rampe als „Katastrophe“ bezeichnet.

Außerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich die Jugendfreizeitstätte Clarenberg (JFS), die 2007 mit Mitteln der Stadterneuerung umgebaut wurde. Die ExpertInnen sehen in der JFS keine Alternative für die Jugendlichen, die die Rampe besucht haben. Zum einen werden die dortigen Angebote bereits durch die Jugendlichen des Clarenbergs voll belegt, so dass es keine freien Kapazitäten gibt. Zum anderen ist das Konzept der JFS nicht auf die Bedürfnisse dieser Jugendlichen zugeschnitten.

Die ExpertInnen halten das öffentliche Freizeitangebot für Kinder (siehe Kapitel 4.8) und Jugendliche für unzureichend. Nach ExpertInnenmeinung fehlen Kindern und Jugendlichen Treffpunkte im öffentlichen Raum. Die statistischen Zahlen weisen insbesondere im Quartier 2 einen unterdurchschnittlichen Anteil von Kindern und Jugendlichen aus. Allerdings leben derzeit 217 Menschen im Alter von 6- bis 18-Jahren im Untersuchungsgebiet (siehe Kapitel 4.1.2).

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

In den Kirchengemeinden gibt es Angebote für Familien und SeniorInnen. Die Angebote der evangelischen Kirche finden größtenteils im Luthereck statt. Ansprechpartner für Familien ist natürlich auch das Familienbüro in der Verwaltungsstelle Hörde. In den Familienzentren gibt es weitreichende Angebote für Familien (siehe Kapitel 4.5.1).

Neben einer U30 Gruppe treffen sich in der Luthergemeinde auch viele andere Gruppen. Beispielhaft werden hier Männer-, aber auch mehrere Frauengruppen genannt.

Die evangelische Kirchengemeinde ist offen für verschiedene Religionen. Zudem herrscht eine gute Zusammenarbeit mit der AWO (Arbeiterwohlfahrt) und es besteht eine starke Vernetzung zur ZWAR (Zwischen Arbeit und Ruhestand). Viele der ehrenamtlichen Akteure arbeiten für verschiedene Institutionen.

Für SeniorInnen werden umfassende Beratungsmöglichkeiten und Hilfestellungen für den Alltag durch das Seniorenbüro in der Bezirksverwaltungsstelle angeboten. Von hier aus wird auch das Netzwerk Seniorenarbeit geleitet. Viermal jährlich gibt es einen runden Tisch mit verschiedensten Akteuren vor Ort. Beispielhaft zu nennen sind die Pflegedienste, Begegnungsstätten, Kirchengemeinden, Krankenhäuser, Physiotherapiepraxen und unterschiedliche Gewerbetreibende. Einmal jährlich findet an einem Markttag der „Markt der Möglichkeiten“ statt, an dem sich SeniorInnen über vielfältige Themen informieren und beraten lassen können. In diesem Jahr feiert das Seniorenbüro Hörde sein 10-jähriges Bestehen.

Im Luthereck haben SeniorInnen beispielsweise die Möglichkeit an einem wöchentlichen Erzählfrühstück, an Kino-, Erzähl- und Spielnachmittagen, teilzunehmen. Es gibt ein buntes Programm für alle, das immer sehr gut besucht ist. Informationen über die verschiedenen Veranstaltungen können dem Gemeindebrief und einem Informationsblatt des Seniorenbüros entnommen werden.

ExpertInnen schätzen die Hilfs- und Beratungsangebote der Einrichtungen sehr.

Im Quartier 1 befindet sich ein Seniorenhaus unter Leitung der Johanniter mit 83 Zimmern und eine Wohnanlage mit 44 Wohneinheiten, in der die Diakoniestation ambulante Betreuung anbietet.

## 4.6 Lokale Ökonomie

Im Quartier 1 befinden sich neben einem Netto und einer Sparkassenfiliale diverse kleine Geschäfte, unter anderem Bäcker, Fleischer, ein Schuster, ein Optiker, ein Blumengeschäft, eine Eisdiele, ein Getränkeshop, diverse Kneipen sowie An- und Verkauf-Geschäfte.

Im Quartier 2 gibt es neben einem türkischen Händler mit Frischfleisch, diversen Frisören, Restaurants und Kiosken noch ein breit gefächertes Angebot. Quartiersangrenzend wurde vor wenigen Jahren ein weiterer Aldi eröffnet.

Laut BewohnerInnenbefragung sind in beiden Quartieren über 93 % der Befragten mit den Einkaufsmöglichkeiten zufrieden. Das ist im Vergleich zu bisherigen Untersuchungsgebieten ein überdurchschnittlich hoher Wert. Auch bei den offenen Antworten rangieren bei der Frage „Was gefällt Ihnen in Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ die Einkaufsmöglichkeiten auf Platz 1 beziehungsweise Platz 2.

Die ExpertInnen loben die vielen, oftmals alteingesessenen Geschäfte und ihre Vielfalt. Besonders wichtig war ihnen die fußläufige Erreichbarkeit. Die Nähe zum Hörder Zentrum bietet 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 „Schlangen Mathilde“ ein gut besuchter Wochenmarkt mit breit gefächertem Angebot statt.

Auch die medizinische Versorgung ist durch Ärzte verschiedenster Fachrichtungen und die Orthopädische Fachklinik Dortmund (ehemaliges Krankenhaus Bethanien) sichergestellt. Diese halten die ExpertInnen für überproportional gut, da es quartiersangrenzend ein Ärztehaus und zwei Krankenhäuser gibt.

Die Spielhallen und Wettbüros im Quartier 1 werden von den ExpertInnen jedoch kritisch betrachtet. Zudem stehen 16 überwiegend kleinere Ladenlokale bereits seit Jahren leer. Hier sehen die ExpertInnen kaum Wiederbelebungsmöglichkeiten, vor allem da der überwiegende Teil nicht barrierefrei zugänglich ist und die kleinen Räume nicht mehr zeitgemäß sind. Den Rückbau zu Wohnraum halten sie für sinnvoll. Gegebenenfalls können sie sich aber auch eine Zwischennutzung, beispielsweise durch lokale Künstler, vorstellen. Insgesamt sind im Untersuchungsgebiet nur 20 % der Gewerbe barrierefrei zugänglich.

Möglicherweise käme eine Nutzung für Pflegeservicedienste oder Ähnliches in Betracht. Vier Ladenlokale stehen allein an der Alten Benninghofer Straße leer. Hier hoffen die ExpertInnen, dass das Konzept des Umbaus der Hörder Brücke im Quartier fortgeführt und dadurch die Straße wieder stärker belebt wird. Allerdings sehen sie hier auch, dass Investitionen zur Verbesserung des Straßenbildes notwendig sind.

Die leeren Ladenlokale könnten auch durch ein integriertes Projekt im Kontext von Arbeitsmarktförderung und Quartiersentwicklung, ähnlich wie am Beispiel „Blaues Haus“ an der Rheinischen Straße, entwickelt werden. Eine Umsetzung mit Jugendlichen halten die ExpertInnen für besonders wünschenswert.

Im Quartier 2 stehen nur drei Ladenlokale von insgesamt 30 Gewerbeeinheiten leer. Allerdings ist auch hier nur ein Fünftel der Gewerbeimmobilien barrierefrei zugänglich.

## 4.7 Verkehr

Beide Quartiere sind durch Bus- und Stadtbahnlinien an das ÖPNV-Netz angebunden. Zusätzlich besteht durch den Hörder Bahnhof die Möglichkeit, durch diverse Regionalbahnverbindungen die Dortmunder Innenstadt sowie andere Vororte und Nachbarstädte zeitnah zu erreichen. Vier Nachtexpresslinien halten am Bahnhof Hörde.

Das Untersuchungsgebiet ist in mehreren Richtungen an das Bundesstraßen- und Autobahnnetz angeschlossen. Nach Einschätzung der ExpertInnen und BewohnerInnen zählen sowohl der ÖPNV als auch die allgemeine Verkehrsanbindung zu den größten Stärken. Bei den Fragen nach den Zuzugsgründen und dem, was im Wohnviertel besonders gut gefällt, rangiert die gute Verkehrsanbindung unter den BewohnerInnen jeweils auf Platz eins oder zwei.

Im gesamten Untersuchungsgebiet gilt Tempo 30. Teilweise gibt es Einbahnstraßen. Zudem liegen die Quartiere in der Umweltzone der Stadt Dortmund. Der Anschluss an das überregionale Radwegenetz ist vorhanden.

Die ExpertInnen sehen keine Lärmbelastung und empfinden die Quartiere als eher ruhig.

Bei der Begehung und auch in den ExpertInnengesprächen wurde festgestellt, dass es in beiden Quartieren, aber vornehmlich im Quartier 1, tageszeitlich bedingt zu Parkraumproblemen kommt. Auf Grund der Bahnhofsnähe wird der öffentliche Parkraum als P+R-Parkplatz genutzt. Zudem parken auch die MitarbeiterInnen sowie die BesucherInnen des Finanzamtes und der Orthopädischen Fachklinik Dortmund im öffentlichen Raum. Der Parkplatz des Krankenhauses ist kostenpflichtig.

In der BewohnerInnenbefragung wird die Verbesserung der Parkmöglichkeiten erst an fünfter beziehungsweise sechster Stelle genannt. Die Ortspolitik hat das Problem erkannt und über ein Parkraumkonzept nachgedacht. Eine Einschränkung der Parkdauer oder kostenpflichtige Parkplätze - wie im Hörder Ortskern - würden für die AnwohnerInnen möglicherweise kostenpflichtige Parkausweise notwendig machen. Da dies nicht im Sinne der AnwohnerInnen ist, wurde das Konzept verworfen.

Der Ausbau des P+R-Systems am Hörder Bahnhof könnte dem Quartier eine Entlastung bringen.

Bei der Begehung mit der Behindertenbeauftragten der Stadt Dortmund ist aufgefallen, dass es nur sehr wenige Behindertenparkplätze gibt. Diese sind zudem sehr schmal und entsprechen nicht mehr heutigen Bedürfnissen.

Nach Angaben der Polizei sind keine Unfallschwerpunkte bekannt.

Laut ExpertInnen sind die Kreuzungen Alte Benninghofer Straße/Burgunderstraße und Wellinghofer Straße/Nortkirchenstraße, die unmittelbar an das Untersuchungsgebiet angrenzen, veraltet. Sowohl Ampelanlagen als auch die Übergänge entsprechen nicht mehr heutigem Standard. So ist die Ausstattung mit taktilen Systemen<sup>8</sup> am Boden und Zusatzeinrichtungen für Blinde an den Ampeln sowie Bedarfsampeln wünschenswert.

---

<sup>8</sup> Als taktile Bodenleit- oder Blindenleitsystem bezeichnet man allgemein Systeme, die aus optisch und taktil kontrastierenden Bodenindikatoren wie beispielsweise Rillenplatten und Noppenplatten beziehungsweise -pflaster bestehen. Dies ermöglicht blinden und hochgradig sehbehinderten Menschen sich mittels eines Pendelstocks beziehungsweise Blindenstocks selbständig im öffentlichen Verkehrsraum und in Gebäuden, zu bewegen.

An der Kreuzung Wellinghofer Straße/Nortkirchenstraße ist nach einer Straßenbaumaßnahme die Ampelanlage am Rechtsabbiegestreifen nicht mehr aufgestellt worden. Es gibt hier auch keinen Zebrastreifen. Die ExpertInnen sehen hier einen Gefahrenpunkt, da diese Kreuzung in unmittelbarer Nähe des evangelischen Kindergartens liegt und diese Stelle von vielen Familien passiert wird. In beiden Fällen wünschen sich die ExpertInnen eine Überplanung und gegebenenfalls einen Kreisverkehr.



Quelle: Eigenes Foto, Kreuzung Wellinghofer Straße/Nortkirchenstraße

Die ExpertInnen bemängeln in den Gesprächen auch, dass der Übergang vom Schildplatz zur Hörder Brücke unzureichend gekennzeichnet ist. Für die Autofahrer gilt hier Tempo 30 und der Übergang liegt in einer Kurve, dennoch ist es für Ortsfremde nicht ersichtlich, dass hier der Hauptfußweg zum Hörder Zentrum liegt. Auf beiden Seiten fehlen taktile Systeme, die Menschen mit Behinderungen auf die Straße hinweisen. Auch hier ist eine Überplanung der Situation wünschenswert.



Quelle: Eigenes Foto, Blick von der Hörder Brücke Richtung Alte Benninghofer Straße/Schildplatz

Teilweise ist das Untersuchungsgebiet für FußgängerInnen und Menschen mit Beeinträchtigungen durch zu schmale oder holprige Bürgersteige kritisch zu betrachten. Die ExpertInnen bemängeln vor allem die Situation in der Virchowstraße. Die Baumallee hat Anteil an der guten Wohnumfeldqualität und die Straße vermittelt ein positives Flair, aber die Bürgersteige sind durch die Baumwurzeln beschädigt und teilweise kaum noch begehbar. Erschwerend kommt hinzu, dass hier betreute Seniorenwohnungen und eine Seniorenresidenz liegen und viele Menschen mit Rollatoren unterwegs sind.



Quelle: Eigenes Foto, Virchowstraße

Die Wellinghofer Straße ist vor Jahren umgestaltet worden. Laut ExpertInnen ist die Umgestaltung der Verkehrsführung seinerzeit erfolgt, um den Verkehr zu beruhigen und Parkraum zu schaffen. Leider sind auch hier die Übergänge an den Bürgersteigen nicht mit taktilen Systemen ausgestattet, was vor allem im Bereich der Orthopädischen Fachklinik Dortmund von Bedeutung ist. Im Rahmen des Stadtumbaus könnten hier mittelfristig Modernisierungsmaßnahmen erfolgen.

#### **4.8 Wohnumfeld**

Die überwiegende Blockrandbebauung im Quartier 1 bietet mit den vielen Schmuckfassaden (40 %) ein grundsätzlich ansprechendes Stadtbild. Besonders die Stadtvillen in der Virchowstraße prägen ein positives Bild. Bei der Begehung wurde allerdings festgestellt, dass knapp die Hälfte aller Fassaden mit „unauffällig“ bewertet wurde. Hier besteht großes Potential zur städtebaulichen Weiterentwicklung des Bereichs.

Vorgärten sind nur vereinzelt zu finden. Im Quartier sind Straßenbegleitgrün und Baumscheiben umfangreich vorhanden. Durch die pflegeleichte Gestaltung wirkt die Begrünung monoton. Eine kontrastreichere Gestaltung könnte zur Aufwertung des Quartiers beitragen.

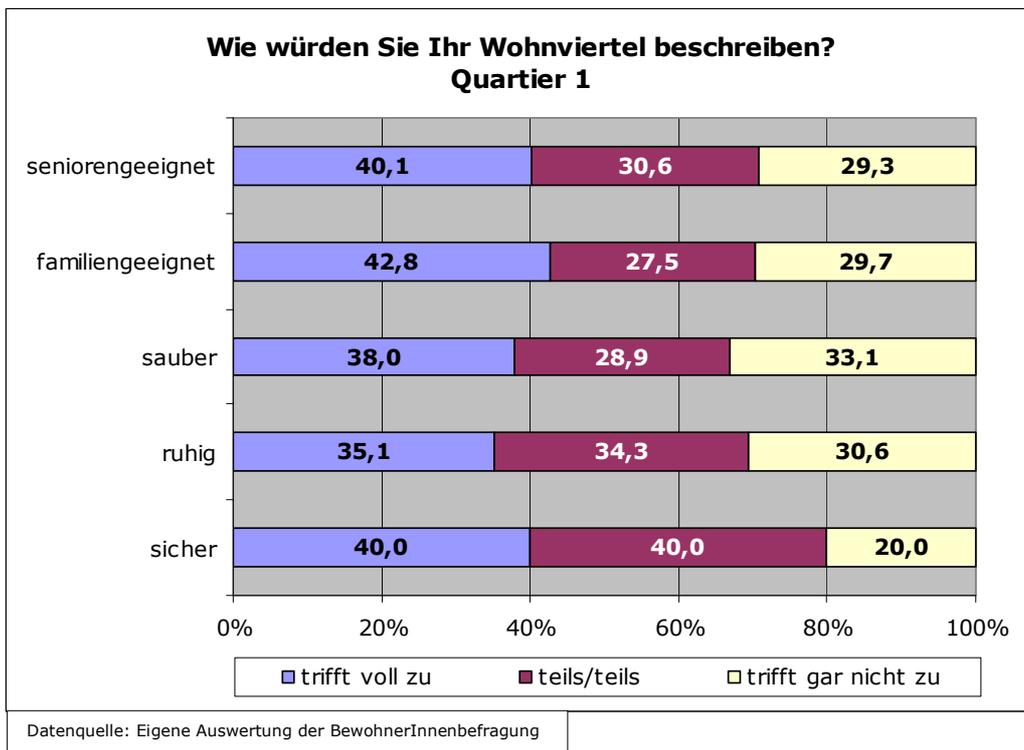
Die Gärten und Grünflächen in den Innenhöfen werden laut BewohnerInnenbefragung meist zur Erholung oder als Parkraum genutzt. Zwei Drittel der Befragten sind mit der Gestaltung zufrieden.

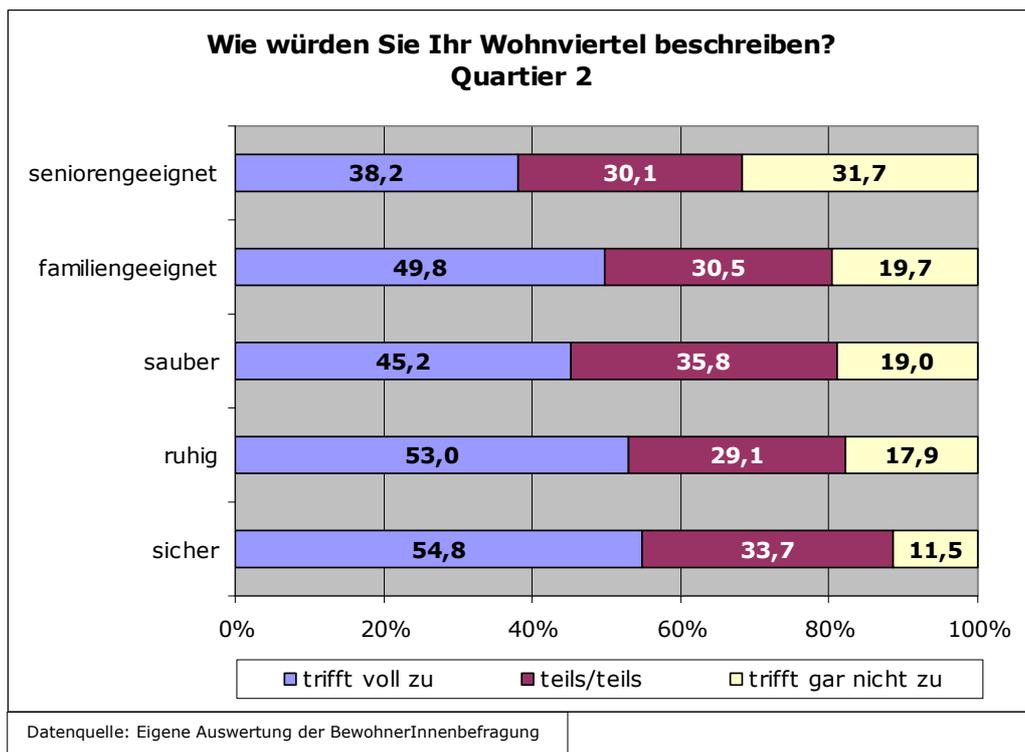
Im Quartier 2 hat knapp ein Drittel der Häuser Schmuckfassaden. Der überwiegende Teil ist mit Vorgärten und teilweise großen Innenhöfen ausgestattet und daher sehr begrünt. Die Innenhöfe und Gärten in diesem Quartier dienen den BewohnerInnen vor allem zur Erholung und zum Wäsche trocknen. Hier sind knapp 70 % mit der Gestaltung zufrieden.

Von den ExpertInnen und bei der Begehung wurde festgestellt, dass noch großes Potential bei der Innenhofgestaltung im gesamten Untersuchungsgebiet besteht. Laut ExpertInnen könnten hier das Hof- und Fassadenprogramm und das Projekt Stadtökologie im Rahmen des Stadtumbaus Hörder Zentrum zur Aufwertung beitragen, sollte das Untersuchungsgebiet mit in das Stadtumbaugebiet aufgenommen werden.

Die Niederhofener Straße ist eine Allee, jedoch durch den großen Baumbestand teilweise verschattet. In einigen anderen Bereichen dieses Quartiers dagegen ist weder Abstands- noch Straßenbegleitgrün zu finden. Vereinzelt Bäume haben keine Baumscheiben, sondern sind nur mit einer wassergebundenen Wegdecke versehen, die sich kaum vom Bürgersteig abhebt. Dies birgt auch Gefahren für behinderte Menschen, was im Rahmen der Begehung mit der Behindertenbeauftragten festgestellt wurde. Von den ExpertInnen wird die fehlende Beschattung durch Bäume in den Straßen vor allem während der Sommermonate bemängelt.

Die folgenden Grafiken zeigen, wie die befragten BewohnerInnen ihr Wohnviertel beschreiben:





Im gesamten Untersuchungsgebiet gibt es nur zwei Spielplätze. Der städtische Spielplatz im Quartier 1 ist laut ExpertInnen zwar als relativ modern ausgestattet, bemängelt werden aber, die seltene Pflege und fehlende Sitzmöglichkeiten. Die Spielmöglichkeiten sind zudem begrenzt, so steht für Kleinkinder nur ein Wipptier zur Verfügung. Voraussichtlich soll hier im Spätsommer 2015 der Spielplatz durch ein neues Gerät eine Aufwertung erfahren.

Der zweite Spielplatz befindet sich im Quartier 2 und gehört zum Bestand der gws. Derzeit ist das Klettergerüst gesperrt. Laut Auskunft der gws soll jedoch Anfang 2015 die Spielfläche neu hergerichtet werden.

Außerhalb des Untersuchungsbereichs gibt es für Kinder den Schulhof der Stift-Grundschule und die Spielbereiche in der Clarenberg-Siedlung. Ein weiterer ausgewiesener Spielplatz am Hörder Bruch existiert nicht mehr. Von den ExpertInnen werden die fehlenden Spielmöglichkeiten im Quartier bedauert. Allerdings sehen sie auf Grund der Bebauung auch keine Möglichkeit, weitere Angebote für Kinder in diesem Bereich zu schaffen.

Für Jugendliche gibt es keine Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Die ExpertInnen gehen davon aus, dass die Jugendlichen der Quartiere sich vornehmlich am Goystadion oder am PHOENIX See aufhalten.

Der im Untersuchungsgebiet befindliche Schildplatz wird laut ExpertInnen häufig von Menschen, welche Alkohol konsumieren genutzt. Dies wird als störend empfunden. Insgesamt werden auch von den ExpertInnen in den Quartieren keine Angsträume festgestellt. Nur im Quartier 2 wird von den BewohnerInnen in der Befragung an dritter Stelle der Schildplatz auf die Frage „Gibt es Orte in Ihrem Wohnviertel, die Sie meiden?“ benannt. Die noch von den BewohnerInnen genannten Bereiche liegen außerhalb des Untersuchungsgebietes (Clarenberg, Hörder Neumarkt).

Der Schildplatz, der Platz vor dem Café Aufbruch, die Ecke Piepenstockstraße/Wellinghofer Straße und Burgunderstraße/Wellinghofer Straße könnten durch gute Gestaltung und mit geeignetem Stadtmobiliar erheblich zur Quartiersaufwertung beitragen. Die ExpertInnen wünschen sich ausdrücklich bei der Umgestaltung die fußläufige Verbindungsmöglichkeit über den Schildplatz bestehen zu lassen.

Die DEW21-Verteilerstation Burgunderstraße/Wellinghofer Straße könnte, so die ExpertInnen, durch die Beseitigung der Schmierereien ein gutes Beispiel für die übrigen HauseigentümerInnen haben, deren Immobilien ebenfalls besprüht sind. Durch diese relativ kleinen Maßnahmen könnte eine erhebliche Quartiersaufwertung herbeigeführt werden.

Bei den Verbesserungswünschen geben die BewohnerInnen beider Quartiere mehrheitlich den Wunsch nach mehr Sauberkeit an. Bei den Begehungen wurden jedoch nur vereinzelt vermüllte Innenhöfe vorgefunden. Es gab nur selten Sperrmüll und auch die Recycling-Container-Standorte waren in Ordnung. Trotzdem halten im Quartier 1 ein Drittel der BewohnerInnen den Bereich für nicht sauber.

Zur Naherholung nutzen die BewohnerInnen laut eigenen Angaben neben den haus-eigenen Gärten vor allem den PHOENIX See, die Grünanlagen, den Rombergpark und den Westfalenpark. Auch die ExpertInnen sehen in den nahegelegenen Parks und dem PHOENIX See herausragende Qualitätsmerkmale für die Quartiere als Wohnstandort.

In beiden Quartieren gibt es laut BewohnerInnenbefragung eine relativ hohe Wohn-zufriedenheit. Über drei Viertel der befragten BewohnerInnen geben an, dass sie gern beziehungsweise sogar sehr gern im Quartier leben. Im Vergleich zu Befragungen in anderen Untersuchungen handelt es sich hierbei um einen überdurchschnittlichen Wert. Die offene Frage „Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?“ wird von den BewohnerInnen zumeist mit „gute Einkaufsmöglichkeiten/zentrale Lage“, „gute ÖPNV-/Verkehrsanbindung“ sowie an dritter Stelle im Quartier 1 mit „ruhige Lage/schöne Häuser“ und im Quartier 2 „Grünanlagen/Parks“ beantwortet. Dies deckt sich mit der Meinung der ExpertInnen.

Toiletten im öffentlichen Raum gibt es nicht. Eine Lösung ist hier die „Nette Toilette“, bei der Betriebe ihre Toiletten der Öffentlichkeit zugänglich machen und hierfür finanziell von der Stadt unterstützt werden. In Hörde selbst gibt es mittlerweile mehrere Standorte, die sogar über eine App mit dem Smartphone auffindbar zu machen sind. Auch im Untersuchungsgebiet wird bald ein Gastronomiebetrieb diesen Service anbieten.

## **4.9 Zivilgesellschaft**

Zahlreiche Sportvereine bieten in den Sportstätten der näheren Umgebung der Quartiere ein breit gefächertes Angebot. Beispielhaft sind zu nennen: Turnen, Fußball, Volleyball, Handball, Schwimmen, Tennis, Ringen. Die Vereine sind mit vielen weiteren Akteuren vor Ort, wie zum Beispiel Kirchengemeinden, Kindergärten, Schulen und Jugendtreffs, Bezirksvertretung und Stadtverwaltung Dortmund, vernetzt. Zudem gibt es in der Nähe des Untersuchungsgebietes noch mehrere Kleingartenvereine.

Viele andere Vereine - so zum Beispiel die Geschichtswerkstatt, der Heimatverein, der Gewerbeverein und der Moscheeverein - fördern das Zusammenleben im Quartier oder unterstützen in verschiedensten Lebenslagen.

VertreterInnen dieser beispielhaft genannten Institutionen und viele weitere Aktive sind in den verschiedensten Gesprächskreisen und Runden Tischen untereinander und mit der Stadt Dortmund vernetzt.

Verschiedene Kulturangebote sind in Hörde, aber auch im Untersuchungsgebiet zu finden, die auch überregional bekannt sind. Beispielhaft für Hörde sind das Cabaret Queue und das Hansa Theater zu nennen. Im Quartier 1 befindet sich zudem das Turbo Prop Theater. Hierbei handelt es sich um ein originelles Figurentheater mit zeitgemäßem Programm.

Ebenso im Quartier 1 liegt das Café Aufbruch. Dort trifft sich regelmäßig der Verein Geschichtswerkstatt Dortmund. Dies ist ein Verein aus engagierten BürgerInnen, der sich für die „Arbeit mit Vergangenheit, Gegenwart und Zukunft aus Sicht der einfachen Menschen“ einsetzt.

Die BewohnerInnenbefragung hat ergeben, dass in beiden Quartieren fast ein Viertel der Befragten bereit ist, sich zu engagieren. Im Vergleich zu anderen Befragungen ist das ein durchschnittlicher Wert. In absoluten Zahlen sind dies 61 (Q1) und 58 (Q2) Personen. Die Schwerpunkte der Bereitschaft zum Engagement beziehen sich auf die Themenfelder Nachbarschaftshilfe, Nachbarschaftstreff/Feste sowie Hilfe für SeniorInnen.

In der EigentümerInnenbefragung geben 15 Personen an, sich aktiv an der Aufwertung des Untersuchungsgebietes beteiligen zu wollen. Dies könnte durch ein zukünftiges Stadtteilmanagement begleitet werden.

Die ExpertInnen bewerten das Zusammenleben in den Quartieren als gut und es kommt nur selten zu Auffälligkeiten. So gibt es vor allem im Quartier 2 viele alteingesessene BewohnerInnen und gute Nachbarschaften. Diese Einschätzung wird durch die BewohnerInnenbefragung bestätigt. In beiden Quartieren grüßen sich rund 70 % der Befragten. Über 50 % unterhalten sich und über 30 % treffen sich und helfen einander. Konflikte erwähnen nur rund 8 % der BewohnerInnen.

In einer Bürgerversammlung der Stadt Dortmund Mitte Dezember 2014, wurde über das Vorhaben informiert, die ehemalige Polizeiwache an der Alten Benninghofer Straße, somit direkt angrenzend an Quartier 1, zu einer Flüchtlingsunterkunft umzubauen. Träger der Unterkunft ist das Diakonische Werk.

Der überwiegende Teil der Interessierten zeigte sich vorurteilsfrei und hilfsbereit. Mehrfach wurde die gute Vernetzung der verschiedenen sozialen Institutionen gelobt. Auch zukünftig will die Verwaltung das Thema transparent gestalten. Mit dem Diakonischen Werk, anderen sozialen Einrichtungen sowie interessierten BürgerInnen, wird ein Dialogforum gegründet. Anfang 2015 wird es erneut eine Bürgerversammlung und nach Beendigung der Umbaumaßnahmen einen Tag der offenen Tür geben. Wenn die Einrichtung in Betrieb genommen ist, soll es vor Ort eine Sprechstunde für AnwohnerInnen geben, damit der nachbarschaftliche Dialog fortgesetzt wird.

#### **4.10 Image**

Im Untersuchungsgebiet leben, die befragten BewohnerInnen beider Quartiere, (sehr) gern in ihrer Wohnung (siehe Kapitel 4.3) und auch im Wohnviertel (siehe Kapitel 4.8). Sowohl die Bewertung des Wohlfühlens in der Wohnung als auch im Quartier rangiert im Vergleich zu Befragungen in bisherigen Quartiersanalysen weit über dem Durchschnitt. Diese Einschätzung wird auch von den ExpertInnen geteilt.

Das Außenimage wird von den ExpertInnen unterschiedlich beurteilt. Einerseits ist man der Meinung, dass dem Untersuchungsgebiet kein eigenes Image zuzuordnen ist. Andererseits besteht die Auffassung, dass das Quartier durch eine sozial unausgewogene Bevölkerungsstruktur geprägt ist. Das Image von Quartier 1 wird negativer eingeschätzt als das von Quartier 2.

In der EigentümerInnenbefragung gaben zwei Drittel der Befragten an, dass sich Hörde positiv entwickelt hat. Bezogen auf das Untersuchungsgebiet sind vor allem die zentrale Lage und die kurzen Wege entscheidende, positive Faktoren, so rund 80 % der EigentümerInnen. Auch das umfangreiche Kultur-/Freizeit- und Nahversorgungsangebot schätzen 46 % der Befragten sehr.

Publikationen über aktuelle Hörder Themen erfolgen dauerhaft über viele kostenlose Quellen. Beispielhaft zu nennen sind hier die gedruckten Medien wie „Wir in Hörde“, „Mittelpunkt“ oder „Hörder Zentrum“ und über das Internet der Newsletter und der Blog der Stadtteilagentur. Zudem informieren auch die Gemeindebriefe.

#### **4.11 Strategische Stadtentwicklungspolitik**

Der Rat der Stadt Dortmund hat am 25.06.2009 das Hörder Zentrum sowie die Wohngebiete Hörder Neumarkt und Bickfeld als „Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum“ festgelegt und ein städtebauliches Entwicklungskonzept für das Gebiet beschlossen (Fortschreibung 2010). Ziel des Stadtumbaus in Hörde ist es, die großen Entwicklungsflächen PHOENIX See und PHOENIX West mit dem Hörder Zentrum zu verknüpfen, Barrieren abzubauen und das Hörder Zentrum an die Entwicklung auf diesen Flächen heranzuführen. Im integrierten Handlungskonzept wurden Maßnahmen zur Stabilisierung und Verbesserung der städtebaulichen, sozialen und ökologischen Situation, zur Stärkung der lokalen Ökonomie und der Beschäftigung benannt. In der 1. Umsetzungsphase bis 2014 wurden 22 Projekte mit über 60 Maßnahmen und einem Finanzvolumen in Höhe von etwa 8,7 Millionen Euro durchgeführt. In der 2. Umsetzungsphase 2015 bis 2020 sind 18 Projekte mit einem Finanzvolumen in Höhe von etwa 13,5 Millionen Euro vorgesehen.

Von diesem Programm sind positive Impulse auch für die Wohnquartiere um die Burgunderstraße zu erwarten. Eine Einbeziehung dieser Bereiche in das Stadtumbauprogramm und in die Maßnahmenbereiche des Europäischen Sozialfonds (ESF), des Europäischen Fonds für Regionale Entwicklung (EFRE) und des Bundesprogramms „Bildung, Wirtschaft, Arbeit im Quartier“ (BIWAQ), bieten weitere Chancen zur Entwicklung des Quartiers.

In Hörde wird - wie an kaum einer anderen Stelle - gelungener und beispielhaft schnell vollzogener Strukturwandel erlebbar. Ein wichtiges Symbol für das neue Hörde, das mit all seinen Standorten wie Hörde Zentrum, PHOENIX See, den neu gestalteten Bereichen der renaturierten Emscher und PHOENIX West als Ganzes wahrgenommen werden möchte, war das „Brückenfest Hörde International“ im Jahr 2013. Die Konzeption des Festes zielte - wie das gesamte Stadtumbauprogramm - darauf ab, die Hörder City mit dem PHOENIX See und den Grünzügen der Emscher zu verbinden. Über 60.000 BesucherInnen ließen sich animieren, den beeindruckenden Stadtumbau in Hörde zu begutachten und das Stadtteilzentrum mit seinem neuen Umfeld als Naherholungsgebiet zu erkunden. Damit dieses gelungene Fest kein einmaliger Erfolg bleibt, wurde der Verein „Hörde International e. V.“ gegründet, der zukünftig als Veranstalter auftreten und das Brückenfest ab 2015 als jährlich stattfindendes Event realisieren wird.

Die Hörder Stadtteilagentur hat neben der Durchführung des Brückenfestes vor allem den Stadtumbauprozess vor Ort kommuniziert und intensiv die BürgerInnen an diesem Prozess beteiligt. Der Vertrag der Hörder Stadtteilagentur lief zum Jahresende 2014 mit Beendigung der ersten Förderphase des Stadtumbaus Hörde Zentrum aus. Das Städtebauministerium des Landes hat Ende 2014 der 2. Umsetzungsphase des Stadtumbaus zugestimmt, so dass jetzt die Neuausschreibung dieser Aufgabe für den Zeitraum 2015 bis 2020 erfolgt. Um eine für den Stadtumbauprozess nachteilige Unterbrechung des Stadtteilmanagements zu vermeiden, wurde der Vertrag der Hörder Stadtteilagentur mit einem verringerten Stundenkontingent bis zum 31.05.2015 (Neuvergabe für die 2. Umsetzungsphase) verlängert.

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

### Stärken

- ÖPNV- und Verkehrsanbindung
- Kurze Wege ins Hörder Zentrum
- Einkaufsmöglichkeiten
- Kultur- und Freizeitangebote
- Naherholungsmöglichkeiten
- Soziale Infrastruktur
- Günstiges Mietniveau
- Guter Wohnungsmix
- Nachbarschaftliches Zusammenleben
- Hohe Wohnzufriedenheit
- Städtebauliches Potential durch gründerzeitliche Fassaden
- Starke Wohnungsunternehmen als AnkereigentümerInnen in Q2
- Gewachsene Vernetzungsstrukturen lokaler Akteure
- Gute Vermietbarkeit laut EigentümerInnen
- Ruhiges Quartier 2

### Schwächen

- Gebäudebestand privater EigentümerInnen teilweise sanierungsbedürftig
- Viele Graffiti/Schmierereien in Q1
- Erhöhte Leerstandsquote in Q1
- Kreuzungsbereiche Alte Benninghofer Straße/Burgunderstraße, Wellinghofer Straße/Nortkirchenstraße
- Zustand der Bürgersteige (zum Beispiel: Virchowstraße)
- Parkplatzsituation
- Leere Ladenlokale Q1
- Erhöhte Arbeitslosigkeit
- Zu wenig U3 Kita- und OGS-Plätze
- Fehlende Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche im öffentlichen Raum
- Anzahl und Qualität der Spielplätze

### Chancen

- Aufnahme in das Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum
- Identifikation der EigentümerInnen mit den Quartieren
- Beratungspotential für EinzeleigentümerInnen

### Risiken

- Wegfall aufsuchende Jugendarbeit „Rampe“
- Kaum barrierefreier Wohnraum
- Fehlende städtebauliche Verbindung zwischen den Quartieren und dem Hörder Zentrum (Schildplatz)

## 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

- Gezielte EigentümerInnenansprache für Beratungen nach dem neuen Förderprogramm von selbst genutzten denkmalgeschützten, denkmalwerten und/oder städtebaulich und baukulturell erhaltenswerten Wohngebäuden
- In Bestandsimmobilien investieren um zum Beispiel barrierefreies Wohnen zu ermöglichen (gegebenenfalls unter Verwendung von Fördermitteln des Landes Nordrhein-Westfalen)
- Städtebauliche Potentiale nutzen: Bei Aufnahme in das Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum ist eine Förderung über das Hof-, Fassaden- und Lichtprogramm möglich, um insbesondere Gründerzeit- und Schmuckfassadengestaltung zu unterstützen<sup>9</sup>
- Thema „Stadtökologie“ platzieren<sup>10</sup>
- Konsequente und zeitnahe Beseitigung von Graffiti in Q1 (Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm)<sup>11</sup>
- Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an verbesserte Energieeffizienz-Standards (Verzicht auf Außendämmung bei Gründerzeit- oder Schmuckfassaden)
- Schaffen von Beratungsangeboten (gegebenenfalls auch aufsuchende Beratung) für private ImmobilieneigentümerInnen zum Thema "Modernisierung/Bewirtschaftung" über das Programm Stadtumbau Hörde Zentrum<sup>12</sup>
- Soziale Struktur der Nachbarschaft durch „Neue Wohnformen“ stärken (zum Beispiel Mehrgenerationenwohnen, Starterhaushalte, Wohngruppen für Demenzkranke, betreutes Wohnen)
- Flexible Angebote von wohnungsnahen Dienstleistungen für SeniorInnen ausweiten
- Identifizierte EigentümerInnen (EigentümerInnenbefragung) gezielt durch die Hörder Stadtteilagentur informieren, beraten und Investitionen anstoßen<sup>13</sup>

---

9 - 13 Diese Handlungsoption ist von der Aufnahme in das Stadtumbaugebiet abhängig.

## 6.2 Wohnumfeld

- Aufwertung von Innenhöfen<sup>14</sup> durch:
  - Abriss von baufälligen und ungenutzten Nebengebäuden
  - Begrünung
  - Gestaltung der Fassaden und der Innenhöfe (Hof-, Fassaden- und Lichtgestaltungsprogramm)
- Aufwertung öffentlicher Plätze: Schildplatz und Platz vor „Café Aufbruch“<sup>15</sup>
- DEW21-Verteilerstation (Burgunderstraße/Wellinghofer Straße) gestalten, zum Beispiel im Rahmen eines Schulprojektes
- Spielplätze säubern und attraktiver gestalten
- Quartiere in das Projekt „Nette Toilette“ einbeziehen
- Straßen in Q2 begrünen<sup>16</sup>
- Sitzmöglichkeiten erneuern und erweitern
- Patenschaften für Grünflächen und Baumscheiben anregen<sup>17</sup>

## 6.3 Verkehr

- Barrieren im Straßenraum abbauen
- Kreuzung Alte Benninghofer Straße/Burgunderstraße überplanen
- Kreuzung Nortkirchenstraße/Gildenstraße nach vorhandener Planung umbauen
- P+R-System in Bahnhofsnähe ausbauen

## 6.4 Zivilgesellschaft

- Netzwerke stärken und deren Verknüpfung zu anderen Hördern Quartieren unterstützen
- Engagierten BewohnerInnen<sup>18</sup> ermitteln und aktivieren

---

<sup>14 - 18</sup> Diese Handlungsoption ist von der Aufnahme in das Stadtumbaugebiet abhängig.

## **6.5 Soziale Infrastruktur**

- Mobile und aufsuchende Angebote für Jugendliche schaffen beziehungsweise fortführen (Rampe)
- Quartiersnahe Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche im öffentlichen Raum schaffen
- Betreuungsplätze für Kinder unter 3 Jahren schaffen (Ausbau des AWO Kindergartens Am Bruchheck, schnelle Umsetzung des Neubaus des Kindergartens Am Heedbrink)
- Erhöhung des Angebotes an OGS-Plätzen

## **6.6 Lokale Ökonomie**

- Leer stehende Gewerbeeinheiten entwickeln
- Zwischennutzung von leeren Ladenlokalen durch lokalen Künstlern oder anderen Initiativen
- Integrierte Projekte von Arbeitsmarktförderung und Quartiersentwicklung initiieren (soziale Dienstleistungen)

## **6.7 Strategische Stadtentwicklung**

- Aufnahme ins Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum
- Kombination der vorhandenen Förderinstrumente zur Umsetzung 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.

## **8 Anlagen**

BewohnerInnenfragebogen  
EigentümerInnenfragebogen

# Dortmunder Umfragen

## BewohnerInnen-Befragung: "Burgunderstraße und Umgebung"

1. **Wohnen Sie in einer Mietwohnung, einer Eigentumswohnung oder einem Eigenheim?**  Mietwohnung  Eigentumswohnung  Eigenheim
2. **Sind Sie MieterIn oder EigentümerIn?**  MieterIn  EigentümerIn
3. **Wie lange wohnen Sie schon in Ihrer Wohnung?**   Jahre
4. **Wie groß ist Ihre Wohnung?**    m<sup>2</sup> Anzahl Zimmer (ohne Küche/Diele/Bad):
5. **Gab es einen bestimmten Grund für Sie, in dieses Wohnviertel zu ziehen?** (Mehrfachnennungen möglich)  
 Familiäre Gründe  Nähe zu Freunden und Bekannten  Preisgünstige Wohnung  
 Nähe zum Arbeitsplatz  Nähe zur Innenstadt  Wohnbereich an sich gefällt mir  
 Auf Empfehlung  Anderer Grund: \_\_\_\_\_
6. **Planen Sie in nächster Zeit wegzuziehen?**  
 Ja  Nein  
↳ Wenn ja, warum planen Sie wegzuziehen? \_\_\_\_\_
7. **Wie wohl fühlen Sie sich in Ihrer Wohnung?**  
 Sehr wohl  Wohl  Weniger wohl  Unwohl
8. **Schätzen Sie Ihre Wohnung als behinderten- bzw. seniorengerecht ein?**  
 Ja  Nein  
↳ Wenn nein, was müsste verändert werden? \_\_\_\_\_
9. **Wie bewerten Sie die Größe Ihrer Wohnung hinsichtlich der Wohnfläche und der Raumanzahl?**  
Wohnfläche:  Zu groß  Genau richtig  Zu klein  
Raumanzahl:  Zu viele  Genau richtig  Zu wenige
10. **Sind Sie mit dem Zuschnitt Ihrer Wohnung zufrieden?**  
 Ja  Nein  
↳ Wenn nein, warum nicht? \_\_\_\_\_
11. **Hat Ihr Haushalt Zugang zu einem Garten/einer Grünfläche oder einem Innenhof?**  
 Ja  Nein  
↳ Wenn ja: Wie nutzen Sie den Garten/die Grünfläche oder den Innenhof? (Mehrfachnennungen möglich)  
 Erholung  Wäsche trocknen  (Mieter-)garten  
 Spielen  Parkplatz/Garage  Sonstiges  
Sind Sie mit der Gestaltung zufrieden?  
 Nein (vermüllt)  Nein (sonstiges)  Ja
12. **Stehen in Ihrem Wohnhaus Wohnungen leer?**  
 Ja  Nein  
↳ Wenn ja, wie viele Wohnungen stehen leer?    
Welche Gründe könnten dafür ursächlich sein? \_\_\_\_\_

**13. Wie würden Sie Ihr Wohnviertel beschreiben? Bitte geben Sie Ihre Einschätzung ab.**

	Trifft voll zu	Trifft eher zu	Teils/teils	Trifft eher nicht zu	Trifft gar nicht zu
Wohnviertel ist sicher.	<input type="radio"/>				
Wohnviertel ist ruhig.	<input type="radio"/>				
Wohnviertel ist sauber.	<input type="radio"/>				
Wohnviertel ist familiengeeignet.	<input type="radio"/>				
Wohnviertel ist seniorengeeignet.	<input type="radio"/>				

**14. Leben Sie gerne in Ihrem Wohnviertel?**

- Sehr gern     Gern     Nicht besonders gern     Ungern

**15. Wie beurteilen Sie das Zusammenleben in Ihrer Nachbarschaft? (Mehrfachnennungen möglich)**

- Man trifft sich ab und zu und hilft sich gegenseitig.     Man kennt sich nicht und beachtet sich wenig.  
 Man bleibt für einen kurzen Plausch gemeinsam stehen.     Es treten häufig Konflikte auf. Bei Konflikten:  
 Man grüßt sich.    Um welche Probleme handelt es sich?

**16. Was gefällt Ihnen an Ihrem Wohnviertel besonders gut?**

---

**17. Was würden Sie sich an Verbesserungen für Ihr Wohnviertel wünschen?**

---

**18. Wären Sie bereit, sich in Ihrem Wohnviertel persönlich zu engagieren?**

- Ja     Nein

➔ Wenn ja, welche Aktivitäten könnten Sie sich vorstellen?

---

**19. Gibt es Orte in Ihrem Wohnviertel, die Sie meiden?**

- Ja     Nein

➔ Wenn ja, welche Orte meiden Sie? 

---

**20. Wie zufrieden sind Sie mit den Einkaufsmöglichkeiten in Ihrem Wohnviertel?**

- Sehr zufrieden     Eher zufrieden     Eher unzufrieden     Überhaupt nicht zufrieden

**Zum Abschluss benötigen wir für die statistische Auswertung der Umfrage einige Informationen zu Ihrer Person. Selbstverständlich werden diese Daten anonym ausgewertet!**

**21. Bitte geben Sie Ihr Alter und Ihr Geschlecht an:**

- 18 - 30 J.     31 - 45 J.     46 - 64 J.     65 J. und älter  
 Weiblich     Männlich

**22. Wie ist Ihre Stellung zum/zur Haushaltsvorstand/HauptverdienerIn?**

- Selbst     (volljähriges) Kind  
 (Ehe-)PartnerIn     Sonstiges: 

---

**23. Wie viele Personen leben in Ihrem Haushalt?**

Personen    davon unter 18 Jahre:

**24. In welcher beruflichen Situation befinden Sie sich?**

- Vollzeitbeschäftigt/Teilzeitbeschäftigt     RentnerIn     Derzeit arbeitslos/arbeitssuchend  
 Selbständig/freiberuflich tätig     SchülerIn/StudentIn/Auszubildende/r     Hausfrau/Hausmann

**25. Sollten Sie in einer Mietwohnung leben: Wer ist Vermieter der von Ihnen bewohnten Wohnung?**

- GWS     Dt. Annington     DOGEWO21     Privater Eigentümer     Sonstige



## Wohnen Sie selbst im Quartier? (Eine Angabe)

- Ja, ich wohne in der angegebenen Immobilie.
- Ja, ich/wir wohne(n) mit mehreren Generationen (Kinder, Eltern, Großeltern) in der angegebenen Immobilie.
- Ich wohne in einer anderen Immobilie in Hörde.
- Nein, ich wohne in einem anderen Stadtteil in Dortmund oder in unmittelbar angrenzenden Städten.
- Nein, ich wohne in einer anderen Region.

## II. FRAGEN ZUR BEWIRTSCHAFTUNG

### Ich verwalte meine Immobilie selbst:

- Ja  Nein

### Ich kann meine Immobilie gut vermieten:

- Ja  Nein

### Dazu nutze ich: (Mehrfachnennung möglich)

- Anzeigen im Internet  Anzeigen in Zeitungen  
 Sonstiges \_\_\_\_\_

### Meine Immobilie ist in einem guten Zustand:

- Ja  Nein

### Stehen in Ihrer Immobilie derzeit Wohnungen leer?

- Ja  Nein

↳ Wenn ja, wie viele:   Wohnungen

Wie ist die Dauer des längsten Leerstandes?   Monate /   Jahre

Falls eine Wohnung länger als 3 Monate leer steht: Was sind nach Ihrer Meinung die Gründe?

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

### Größe und Anzahl der einzelnen Wohnungen:

Weniger als 48 qm:   Wohnungen    48 bis 62 qm:   Wohnungen    63 bis 77 qm:   Wohnungen  
78 bis 92 qm:   Wohnungen    93 bis 107 qm:   Wohnungen    Mehr als 107 qm:   Wohnungen

### Wie hoch ist die durchschnittliche Kaltmiete ohne Nebenkosten?

- Unter 3 Euro/qm     3 bis 4 Euro/qm     4 bis 5 Euro/qm     5 bis 6 Euro/qm     Mehr als 6 Euro/qm

### Wie hoch sind die Betriebskosten?

Ca.    Euro/qm

### Sind die Heizkosten darin enthalten?

- Ja  Nein

### Wenn Sie Ihre Immobilie bislang noch nicht modernisiert haben, was sind die Gründe dafür? (Bitte in jeder Zeile Zutreffendes ankreuzen)

	Trifft zu	Trifft nicht zu	Weiß nicht
Modernisierung war/ist nicht nötig.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Immobilie erst vor kurzem gekauft.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Immobilie soll verkauft werden.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
<input type="radio"/> Ich suche konkret einen Käufer.			
<input type="radio"/> Vielleicht, ich überlege zu verkaufen.			
<input type="radio"/> Das Eigentum wird in den nächsten Jahren vererbt oder verschenkt.			

Fortsetzung von: **Wenn Sie Ihre Immobilie bislang noch nicht modernisiert haben, was sind die Gründe dafür?** (Bitte in jeder Zeile Zutreffendes ankreuzen)

	Trifft zu	Trifft nicht zu	Weiß nicht
Investitionen rechnen sich nicht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Investitionen lohnen sich in meinem Alter nicht.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Modernisierung ist zu kompliziert, ich weiß nicht genau, wie ich vorgehen soll.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
In meinem Alter kann ich mich nicht mehr darum kümmern.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich würde investieren, wenn meine Nachbareigentümer auch investieren.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich wohne zu weit weg.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Fehlende finanzielle Mittel.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Ich mache alles selbst.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sonstiges, und zwar:			

### III. FRAGEN ZUM QUARTIER

**Die folgenden Fragen bitte nach Ihrer persönliche Wahrnehmung und Einschätzung beantworten. Welche Aussage trifft auf das Quartier Burgunderstraße und Umgebung zu?** (Bitte in jeder Zeile Zutreffendes ankreuzen)

	Ja	Teils	Nein
Die Nachfrage ist rege, es gibt keine Vermietungs- oder Verkaufsschwierigkeiten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Die Gebäude/Wohnungen sind überwiegend in einem guten Zustand.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sanierte Wohnungen mit guter Ausstattung lassen sich immer gut vermieten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Zentrale Lage, kurze Wege.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt ein gutes Miteinander der Nationalitäten.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Es gibt ein umfangreiches Freizeit-, Kultur und Nahversorgungsangebot.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Hörde wird sich positiv entwickeln.	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

### IV. FRAGEN ZUM BERATUNGSBEDARF

**Zu welchen Immobilien-Themen wäre eine Unterstützung/Beratung für Sie hilfreich, um die Vermietung (ggf. den Umbau) Ihrer Immobilie(n)/Wohnung(en) zu verbessern?** (Mehrfachnennung möglich)

- |  |  |
|--|--|
| <input type="radio"/> Möglichkeit der finanziellen Förderung von allgemeiner Sanierung/Modernisierung.             | <input type="radio"/> Kostenschätzung und Rentabilität             |
| <input type="radio"/> Möglichkeit der finanziellen Förderung für energetische Sanierung/Modernisierung.            | <input type="radio"/> Immobilienverwaltung                         |
| <input type="radio"/> Möglichkeit der finanziellen Förderung für die Herstellung von Barrierefreiheit.             | <input type="radio"/> Miet-/Eigentumsrecht                         |
| <input type="radio"/> Kooperation mit anderen Hauseigentümern, um Maßnahmen abzustimmen und ggf. Kosten zu sparen. | <input type="radio"/> Wie finde ich geeignete Mieter?              |
| <input type="radio"/> Bautechnische/energetische Fragen  | <input type="radio"/> Wie finde ich eine geeignete Hausverwaltung? |
| <input type="radio"/> Altersgerechter Umbau  | <input type="radio"/> Sonstiges, und zwar:                         |
| <input type="radio"/> Gestaltung von Innenhöfen, Gärten, o. Ä.   | _____  |
|  | _____  |
|  | <input type="radio"/> Ich/wir brauche(n) keine Unterstützung.      |

**Welche Form der Beratung würden Sie in Anspruch nehmen?** (Mehrfachnennung möglich)

- Einmalige Informationsveranstaltung
- Regelmäßige Veranstaltungsreihe/Modernisierungstammtisch im Stadtteil oder Ähnliches
- Einzelberatung
- Sonstiges, und zwar: \_\_\_\_\_

**V. WEITERE ANGABEN**

**Wie alt sind Sie?**

- Bis 30 Jahre
- 31 bis 60 Jahre
- 61 bis 75 Jahre
- Älter als 75 Jahre

**Haben Sie die deutsche Staatsangehörigkeit?**

- Ja
- Nein

Falls Sie Beratungsbedarf zu Ihrer Immobilie haben oder allgemeine Informationen über die Aktivitäten der Stadt Dortmund wünschen, möchten wir Sie gerne unterstützen. Die Beratung ist kostenfrei und natürlich werbeneutral. Darf hierzu die Stadt Dortmund oder eine andere von ihr beauftragte Stelle (zum Beispiel die Hörder Stadtteilagentur) Kontakt zu Ihnen aufnehmen?

- Ja**, ich möchte ganz unverbindlich Informationen über Projekte der Stadt Dortmund erhalten, die für mich und/oder meine Mieter interessant sind.
- Ja**, ich möchte mich gerne aktiv an der Aufwertung in Hörde beteiligen. Bitte informieren Sie mich in Zukunft über alle Veranstaltungen und Angebote rund um die Immobilie in Hörde, die von der Stadt Dortmund durchgeführt werden.

**Dann benötigen wir Ihre Kontaktdaten.**

Vorname: \_\_\_\_\_

Name: \_\_\_\_\_

Straße und Hausnummer: \_\_\_\_\_

PLZ: \_\_\_\_\_ Ort: \_\_\_\_\_

Telefon: \_\_\_\_\_

E-Mail: \_\_\_\_\_

**Herzlichen Dank**, dass Sie sich die Zeit genommen haben, unsere Fragen zu beantworten! Sollten Sie Unterstützung beim Ausfüllen des Fragebogens benötigen oder Rückfragen haben, wenden Sie sich bitte an die nachstehenden Ansprechpartner/innen:

Stadt Dortmund, Amt für Wohnungswesen  
Team Siedlungs- und Quartiersentwicklung, Südwall 2-4, 44137 Dortmund

- Frau Sieckmann-Ostheller    Tel. (0231) 50-23929
- Frau Bals    Tel. (0231) 50-24756
- Frau Stillert    Tel. (0231) 50-25226
- Herr Biermann    Tel. (0231) 50-25284
- Herr Haxter    Tel. (0231) 50-25285
- Email: [umfragen@stadtdo.de](mailto:umfragen@stadtdo.de)