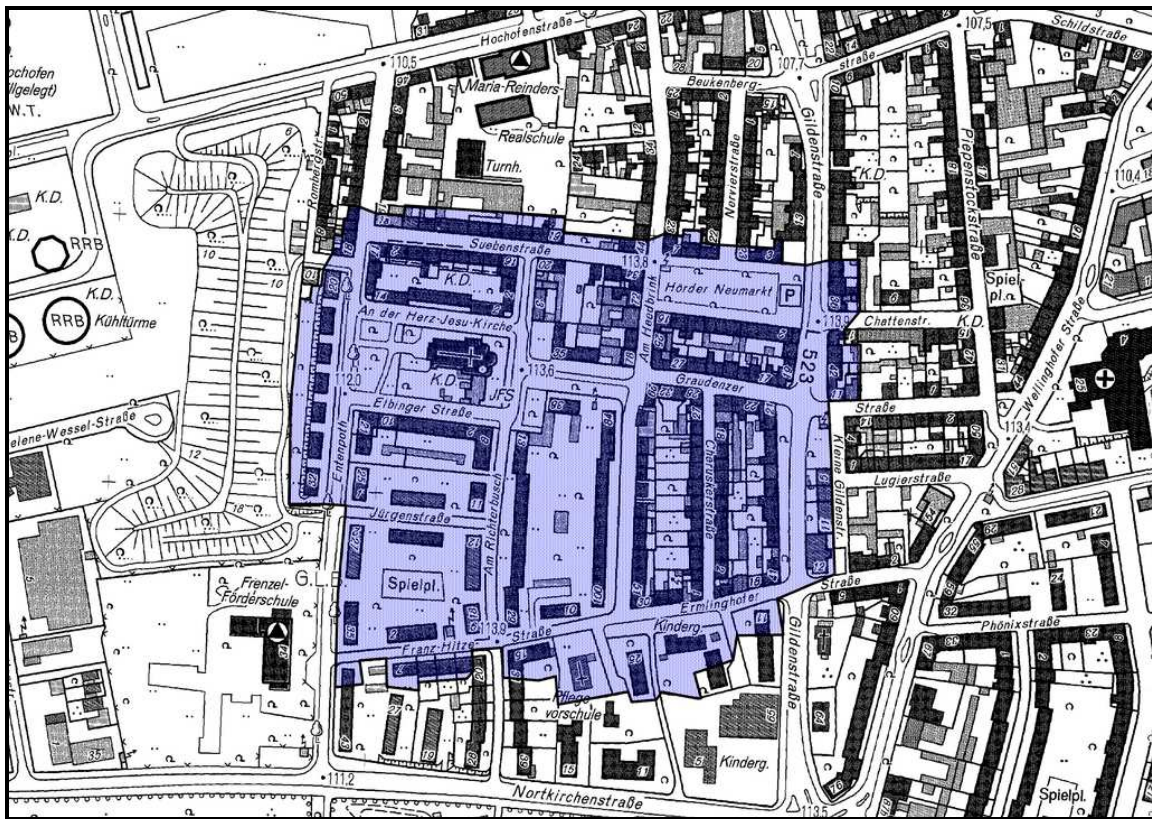


# Evaluationsbericht über die kleinräumige Quartiersanalyse „Hörder Neumarkt“



Stadt Dortmund  
Amt für Wohnungswesen



# Inhaltsverzeichnis:

<b>1. Einleitung</b> .....	3
<b>2. Statistische Daten</b> .....	4
2.1 Bevölkerungsstruktur .....	4
2.2 Vermietungssituation und Mietpreise.....	5
<b>3. Ergebnisse der ExpertInnengespräche</b> .....	6
<b>4. Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes</b> .....	8
4.1 Entwicklungsziel: Wohnungsbestand/Wohnen.....	8
4.2 Entwicklungsziel: Städtebau.....	8
4.3 Entwicklungsziel: Bewohnerstruktur/Nachbarschaften .....	9
4.4 Entwicklungsziel: Imageverbesserung .....	9
<b>5. Ausblick</b> .....	10

## 1. Einleitung

Im Jahr 2008 wurde im Bereich „Hörder Neumarkt“ eine kleinräumige Quartiersanalyse durchgeführt. Der Abschlussbericht – als Ergebnis der Analyse – wurde im September 2008 vom Verwaltungsvorstand der Stadt Dortmund beschlossen und anschließend der Bezirksvertretung Hörde, dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen, dem Haupt- und Finanzausschuss sowie dem Rat der Stadt Dortmund zur Kenntnis gegeben.

Das untersuchte Quartier liegt innerhalb des Stadtumbaugebietes Hörde Zentrum. Die Förderprogramme sind bis Ende 2013 befristet, eine Verlängerung bis Ende 2014 ist beantragt.

Inhaltlich wird an dieser Stelle auf den Abschlussbericht verwiesen, der unter <http://dev.wohnungswesen.dortmund.de/> zur Verfügung steht.

Die nun vorliegende Evaluation stellt dar, inwieweit sich das Quartier verändert hat. Grundlagen hierzu bilden zum 31.12.2011 neu erhobene statistische Daten (für die damalige Analyse wurden statistische Daten zum 31.12.2007 zugrunde gelegt) sowie ExpertInnengespräche, die mit lokalen Akteuren des Quartiers geführt wurden.

Amt für Wohnungswesen

Dortmund, im April 2012

## 2. Statistische Daten

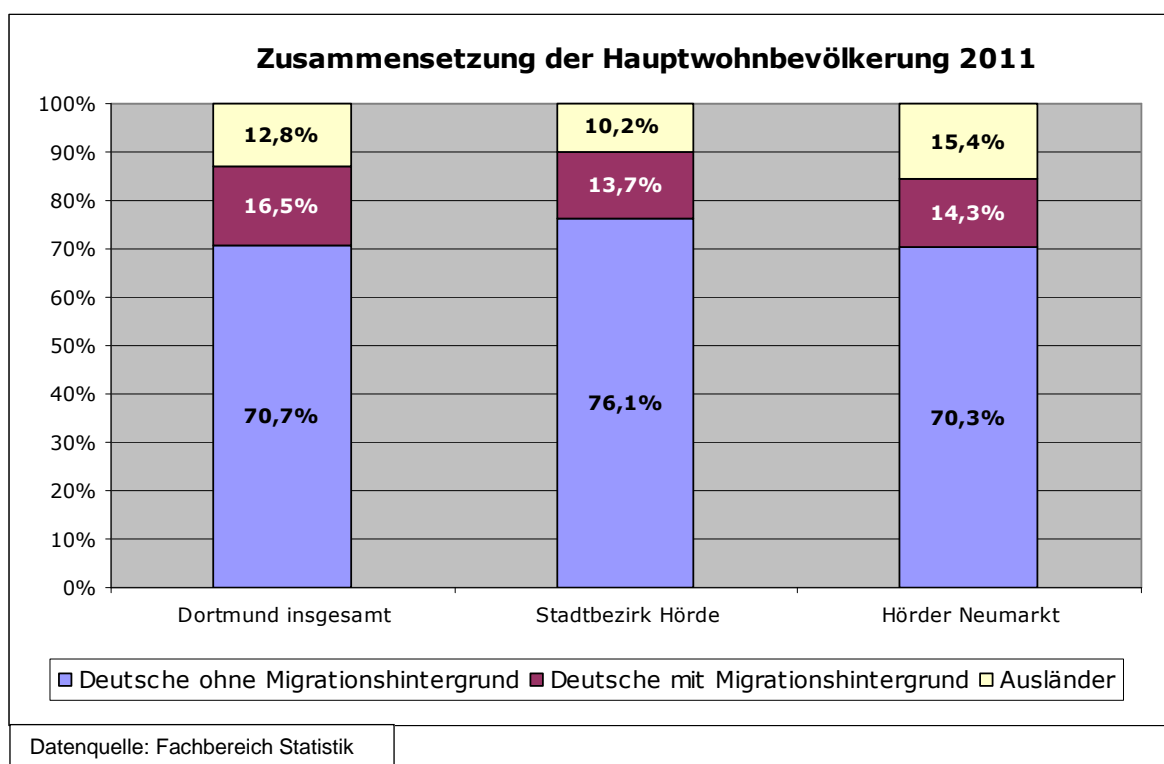
### 2.1 Bevölkerungsstruktur

Im Zeitraum von 2007 bis 2011 ist für das Quartier Hörder Neumarkt ein Bevölkerungsrückgang von knapp 1,2 % festzustellen. Dieser Wert liegt geringfügig über den Vergleichswerten des Stadtbezirkes (- 0,8 %) und der Gesamtstadt (- 1,0 %).

Die Hauptwohnbevölkerung setzt sich zum 31.12.2011 wie folgt zusammen:

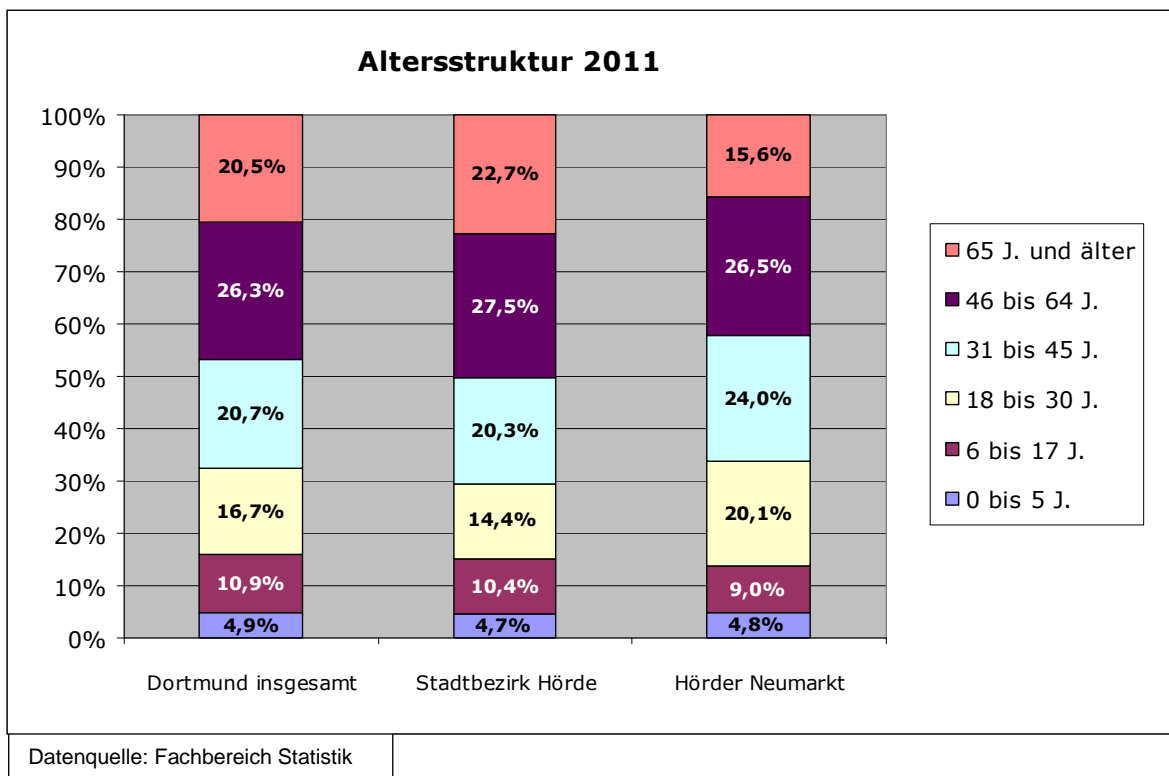
	Insgesamt	Deutsche <b>ohne</b> Migrations- hintergrund	Deutsche <b>mit</b> Migrations- hintergrund	Ausländer
Dortmund insgesamt	578.126	408.360	95.484	74.282
Stadtbezirk Hörde	53.223	40.550	7.269	5.404
Hörder Neumarkt	1.932	1.357	277	298

Grafische Darstellung der Bevölkerungsstruktur:



Die Grafik veranschaulicht die prozentuale Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung zum 31.12.2011<sup>1</sup>. Die seit 2007 zu verzeichnenden Veränderungen im Quartier entsprechen weitestgehend den Entwicklungen im Stadtbezirk Hörde und in der Gesamtstadt.

<sup>1</sup> Aufgrund einer umfassend neu entwickelten Berechnungsmethode sind die Werte des Jahres 2007 nicht mit denen von 2011 vergleichbar. Insofern ist eine grafische Darstellung von Veränderungen nicht möglich.



Die Grafik zeigt die Altersstruktur zum 31.12.2011<sup>2</sup>. Die Veränderungen zu 2007 sind im Quartier Hörder Neumarkt sehr gering und entsprechen weitestgehend den Entwicklungen im Stadtbezirk Hörde und in der Gesamtstadt. Erfahrungsgemäß stellen sich Veränderungen in der Bewohnerstruktur jedoch erst langfristig ein und sind nicht vor 2015 zu erwarten.

## 2.2 Vermietungssituation und Mietpreise

	Leerstandsquote in %		
	Dortmund	Stadtbezirk Hörde	Hörder Neumarkt
31.12.2007	4,2	4,7	7,8
31.12.2011	2,5	2,3	5,0
Saldo	-1,7	-2,4	-2,8

Die Leerstandsquote ist im Untersuchungsgebiet gesunken. Sie liegt jedoch weiterhin deutlich über den Vergleichswerten der Gesamtstadt und des Stadtbezirkes Hörde.

Grundsätzlich werden Daten zur Mietenentwicklung im Rahmen von Quartiersanalysen durch Bewohnerbefragungen erhoben. Da dieses sehr aufwendige Instrument für die Evaluation nicht eingesetzt wurde, stehen entsprechende Daten nur von den im Untersuchungsgebiet vertretenen Wohnungsunternehmen zur Verfügung.

Danach ist das günstige Mietniveau (4,20 € - 5,20 € Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich) in deren Beständen nahezu unverändert. Die ExpertInnen teilen grundsätzlich diese Einschätzung der Mietenentwicklung auch für den Wohnungsbestand von PrivateigentümerInnen. Allerdings werden modernisierte Wohnungen mit

<sup>2</sup> Im Laufe des Jahres 2009 wurde die Einteilung der Altersgruppen neu strukturiert. Eine vergleichende grafische Darstellung der Veränderung ist somit nicht möglich.

guter Ausstattung durchaus auch für 6,00 € Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche monatlich vermietet.

### 3. Ergebnisse der ExpertInnengespräche

Im Rahmen der Evaluation wurden erneut lokale Akteure aus den Bereichen Soziales, Familienzentrum, Schule, Kirche, Hörder Stadtteilagentur, Zivilgesellschaft, Markt, Kunst und Kultur sowie Polizei und Stadtverwaltung interviewt. Diese ExpertInnen schilderten aus ihrer Sicht, ob und welche Veränderungen sie zwischenzeitlich festgestellt haben.

Die ExpertInnen waren sich einig, dass inzwischen eine Vielzahl von Maßnahmen und Projekten angelaufen ist, die sich zum Teil bereits positiv auf das Quartier auswirken und gute Zukunftsperspektiven bieten. Möglich geworden ist das durch die Einrichtung des Aktionsraumes im Rahmen des Aktionsplanes Soziale Stadt Dortmund, durch die nachträgliche Einbeziehung des Untersuchungsgebietes in das Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum und besonders durch das persönliche Engagement lokaler Akteure. **Die Aufnahme in das Stadtumbaugebiet war eine der wesentlichen Handlungsoptionen, die sich aus der Quartiersanalyse 2008 ergeben haben.** Die ExpertInnen begrüßen diese Entscheidung sehr.

Es herrscht einhellig die Meinung, dass der PHOENIX See enorme Strahlkraft nach außen erzielt und somit ein wichtiger Faktor für das Quartier ist. Alteingesessene BewohnerInnen sind hinsichtlich der Entwicklungen aber gleichwohl skeptisch und betrachten den See noch nicht als Gewinn für sich selbst. Sie zieht es nach wie vor eher in Richtung Rombergpark, Pferdebachtal oder auch PHOENIX West.

Die Hörder Stadtteilagentur (Quartiersmanagement) hat neben der bereits bestehenden Anlaufstelle im Hörder Zentrum im März 2012 Am Heedbrink 29 ein neues Büro eröffnet. Diese Räumlichkeiten werden gemeinsam mit dem Kunst- und Kulturprojekt „extraWurst\_hörde“ genutzt. Hier wurde ein Beratungsangebot speziell für den Bereich Hörder Neumarkt geschaffen, um die Vernetzung von WohnungseigentümerInnen, BewohnerInnen, Initiativen und KünstlerInnen zusätzlich zu stärken.

Die ExpertInnen sehen auch in der weiteren Etablierung als Kunst- und Kulturquartier eine große Chance für das Hörder Neumarkt-Viertel. Dieses Vorhaben entwickelt sich bereits positiv, immer mehr KünstlerInnen ziehen in das Untersuchungsgebiet. Es gibt InteressentInnen, die sich häufig auf informellen Wegen nach Angeboten erkundigen. Wünschenswert sind insbesondere weitere Ateliers in Erdgeschoss, um Werke öffentlichkeitswirksam zu präsentieren. Durch Kunst und Kultur werden Menschen angezogen, die sonst nicht den Weg in das Quartier finden.

Im Jahr 2012 werden das beliebte Hörder Neumarktfest und der ebenso geschätzte Hörder Kunstmarkt nicht stattfinden. Für die Zukunft ist geplant, Veranstaltungen im Raum Hörde durch eine gemeinsame Gesamtkonzeption zu bündeln und die Aufgaben auf mehrere Schultern zu verteilen. Die ExpertInnen sind daher sehr optimistisch, im Jahr 2013 wieder an frühere Erfolge anknüpfen zu können.

Im Laufe dieses Jahres wird es dennoch eine Vielzahl von Aktivitäten im Quartier geben. Beispielsweise werden sich an der gesamtstädtischen Veranstaltung „Offenes Atelier Dortmund“ im April 2012 nach bisherigem Stand sechs Hörder KünstlerInnen, davon zwei direkt aus dem Quartier, beteiligen. Auch das Hörder Spielfest soll wieder auf dem Hörder Neumarkt ausgerichtet werden. Und nicht zuletzt organisiert auch die weiterhin sehr aktive Interessengemeinschaft Hörder Neumarkt-Viertel Aktionen und gemeinsame Treffen mit BewohnerInnen vor Ort. Ins-

gesamt sind die Hörder Akteure untereinander schon seit langem sehr gut vernetzt.

Ausgesprochen positiv sehen die ExpertInnen die Entwicklung direkt am Hörder Neumarkt, der im Rahmen der Analyse noch das zentrale Handlungsfeld darstellte. Er zählt aus ihrer Sicht keinesfalls (mehr) als Angstraum, und die Alkoholikerszene spielt heute fast keine Rolle mehr. Auch die gute Arbeit der Quartiershausmeister wurde in diesem Zusammenhang erwähnt.

Während es im übrigen Teil des Quartiers noch einige gewerbliche Leerstände zu verzeichnen gibt, sind rund um den Neumarkt wieder alle Ladenlokale vermietet. Mit der unterschiedlichen Art der Nutzung sind die ExpertInnen – mit Einschränkungen – durchaus zufrieden. Insgesamt hat sich die bereits gute Einzelhandelssituation für die BewohnerInnen des Quartiers durch den Neubau des ALDI-Marktes an der Gildenstraße nochmals etwas verbessert.

Mit Spannung werden die nächsten Schritte im Rahmen des von der gws WOHNEN Dortmund-Süd eG angekündigten Bauprojektes im Bereich der Straßen Am Heedbrink und Am Richterbusch erwartet. Dieses Projekt würde wesentlich zu einer Verbesserung des Wohnangebotes im Quartier beitragen.

Der Gebäudebestand im Quartier befand sich nach den Analyseergebnissen 2008 überwiegend in einem optisch guten Zustand. Eine Wärmedämmung war allerdings lediglich an 10 % der Häuser angebracht. Die Wohnungen wiesen nach Angaben der BewohnerInnen in hohem Maße Modernisierungsbedarf auf. Spezielle Wohnformen für SeniorInnen gab es nicht. ExpertInnen bestätigen den durch die aktuelle Begehung gewonnenen Eindruck, dass sich grundlegende Veränderungen im Bestand seither noch nicht ergeben haben.

Da sich rund zwei Drittel aller Objekte in Privatbesitz befinden, kommt der Aktivierung privater EigentümerInnen nach ExpertInnenmeinung eine besondere Bedeutung für das Quartier zu. Vertreterinnen der Hörder Stadtteilagentur bestätigten, dass dies eine ihrer zukünftigen Hauptaufgaben sein wird. Die in diesem Zusammenhang mit den ExpertInnen diskutierte Eignung des Quartiers für StudentInnen ergab kein einheitliches Meinungsbild. Die Stadtteilagentur wird sich mit der Thematik weiter beschäftigen.

Die ExpertInnen bemängelten nach wie vor das außerschulische Angebot für Jugendliche und aktuell auch fehlende Kindergartenplätze, insbesondere für die Betreuung von Kindern unter drei Jahren.

Die Öffentlichkeitsarbeit der letzten Jahre beurteilen sie hingegen positiv und stellen durchaus erste Anzeichen für einen Erfolg versprechenden Imagewandel des Quartiers fest. Die Stimmung rund um den Hörder Neumarkt wird überwiegend positiv eingeschätzt. Die ExpertInnen blicken optimistisch in die Zukunft. Diese Entwicklung gilt es, weiter zu verstärken.

## 4. Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes

Nachfolgend sind die im Abschlussbericht genannten Entwicklungsziele und Handlungsfelder und die derzeitigen Sachstände bzw. Ergebnisse dargestellt.

### 4.1 Entwicklungsziel: Wohnungsbestand/Wohnen

- ▶ Das Projekt „Fasadengestaltung, Haus- und Hofbegrünung“ ist zunächst bis Ende 2013 befristet, eine Verlängerung bis Ende 2014 wurde beantragt.

Bezogen auf das gesamte Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum besteht großes Interesse an einer optischen Aufwertung der Fassaden, Hauseingänge und Treppenhäuser (dazu zählen z. B. auch die Erneuerung der Beleuchtungsanlagen, Briefkästen und Gegensprechanlagen). Dagegen ist die Nachfrage für Objekte im Quartier bislang eher gering. Seit der Analyse im Jahr 2008 wurden hier lediglich für vier Objekte Fördermittel in Höhe von insgesamt rund 11.000,00 €<sup>3</sup> in Anspruch genommen. Insofern gibt es ein hohes Potenzial, wenn es gelingt, zukünftig mehr EigentümerInnen für dieses Programm zu gewinnen. Die Aktivierung insbesondere privater EigentümerInnen wird daher eine der Hauptaufgaben der Hörder Stadtteilagentur sein.

- ▶ Die beabsichtigte Neu- bzw. Umgestaltung des Wohnungsbestandes der gws WOHNEN Dortmund-Süd eG im Bereich zwischen den Straßen Am Heedbrink und Am Richterbusch würde eine erhebliche Aufwertung für das Quartier bedeuten. Ein mit der Stadt Dortmund und dem Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen abgestimmtes Konzept sollte auch zukunftsweisende Wohnformen berücksichtigen.

### 4.2 Entwicklungsziel: Städtebau

- ▶ Das Quartier konnte nachträglich in das Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum einbezogen werden. Dadurch ergibt sich die Chance zur Teilhabe an den Maßnahmen des Stadtumbaues.
- ▶ Die Aufenthaltsqualität konnte insbesondere am Hörder Neumarkt, dem zentralen Punkt des Quartiers, deutlich verbessert werden. Dazu hat unter anderem der Aufbau weiterer Spielgeräte und Bänke beigetragen. Im Rahmen eines Stadtumbauprojektes plant die IG Hörder Neumarkt-Viertel kurzfristig eine Bepflanzung des Platzes mit Rosen. Diese Aktion wird beratend vom Deutschen Rosarium begleitet. Insgesamt ist es gelungen, den Standort der früher dort ansässigen „Alkoholszene“ weitestgehend zu entziehen.
- ▶ Die räumliche Anbindung an den Zukunftsstandort POENIX West ist weit fortgeschritten, die Verbindung zum Westfalenpark inzwischen geöffnet.

---

<sup>3</sup> Im Rahmen dieses Förderprogramms soll die Initiative der EigentümerInnen durch eine anteilige Kostenübernahme honoriert werden. Dabei kann ein Zuschuss in Höhe von bis zu 30,00 € je m<sup>2</sup> gestalteter Fläche gewährt werden, maximal jedoch 50 % der förderfähigen Gesamtkosten. Somit generiert diese Förderung immer auch einen finanziellen Eigenanteil der ImmobilieneigentümerInnen (hier insgesamt rund 33.000,00 €)!



- ▶ Es gibt bereits einige Maßnahmen im Rahmen des „Aktionsplanes Soziale Stadt Dortmund“, die die Schaffung von Freizeit- und Förderangeboten zur Zielsetzung haben. Das Angebot wird zukünftig um die breit gefächerten Projekte des Stadtumbaus erweitert. Dabei soll auch ein besonderer Schwerpunkt auf die Arbeit mit und für (sozial benachteiligte) Jugendliche gelegt werden<sup>4</sup>.

#### 4.3 Entwicklungsziel: Bewohnerstruktur/Nachbarschaften

- ▶ Die BewohnerInnen mit Migrationshintergrund beteiligen sich seit Jahren intensiv am Quartiersleben und leisten beispielsweise bei Quartiersfesten regelmäßig einen wichtigen Beitrag. Es gilt, sie auch für anstehende Projekte und die Teilhabe an den Beteiligungsprozessen im Quartier zu gewinnen.
- ▶ Zur Förderung aktiver Nachbarschaften tragen auch die verschiedensten Veranstaltungen im Quartier bei. Zu nennen sind in diesem Zusammenhang exemplarisch das Hörder Neumarktfest, der Hörder Kunstmarkt oder das Hörder Spielfest. Darüber hinaus gibt es eine Vielzahl weiterer Aktivitäten aus der Bevölkerung, Angebote der Kirchengemeinden und anderer Institutionen.
- ▶ Am 01.12.2011 hat das bereits 2008 zertifizierte Evangelische Familienzentrum seine neuen Räumlichkeiten in der Nortkirchenstraße 5 bezogen und hält entsprechende Angebote für die BewohnerInnen bereit.
- ▶ Die Unterstützung der bestehenden Kooperationen und Hilfe bei der Schaffung neuer zivilgesellschaftlicher Netzwerke ist eine laufende Aufgabe der Hörder Stadtteilagentur und des Kunst- und Kulturprojektes „extra-Wurst\_hörde“.

#### 4.4 Entwicklungsziel: Imageverbesserung

- ▶ **Nach innen:**
  - Die Quartiershausmeister leisten einen Beitrag zur Verbesserung der Sauberkeit. Ihre Arbeit wird von den ExpertInnen geschätzt.
  - Die erhebliche Verbesserung der Aufenthaltsqualität auf dem Hörder Neumarkt (siehe 4.2) trägt in beträchtlichem Ausmaß zur Imageaufwertung bei.
- ▶ **Nach außen:**
  - Die Berichterstattung in den Dortmunder Medien hat sich gegenüber der Zeit vor der Analyse bereits deutlich zum Positiven gewandelt. Es gab seit 2008 eine Vielzahl von Berichten über die Aktivitäten und Neuigkeiten im und um das Quartier. Nahezu alle vermittelten den Eindruck eines offenen, lebendigen Wohnviertels mit wachsender Kunst- und Kulturszene.

---

<sup>4</sup> Im Rahmen des Aktionsplanes Soziale Stadt Dortmund werden insbesondere Maßnahmen in folgenden Handlungsschwerpunkten konzentriert: „Arbeit und Beschäftigung im Quartier“, „Eltern und Kinder stärken - Kinderarmut bekämpfen“ sowie „Gemeinsam handeln“.

- Zu den Stadtumbauprojekten gehören auch die Entwicklung eines Stadtbezirksmarketing- und eines Veranstaltungskonzeptes. Dadurch bieten sich zukünftig Chancen, die vorgenannten Entwicklungen zu nutzen und weiter voranzubringen.
- Die Pressearbeit läuft darüber hinaus begleitend über die gesamte Entwicklung im Stadtumbaugebiet.
- Der aktuelle Internetauftritt <http://www.hoerde.info/> fällt im Vergleich zu anderen Stadtbezirksportalen bereits in seiner jetzigen Form positiv auf. Zukünftig soll er noch überarbeitet und deutlich ausgebaut werden.

## 5. Ausblick

Auch wenn die Projekte des Stadtumbaues „Hörde Zentrum“ größtenteils erst anlaufen, geben die interviewten ExpertInnen bereits heute eine positive Prognose für das Hörder Neumarkt-Viertel ab: „Wir sind noch lange nicht fertig, aber auf einem guten Weg“.

Insbesondere die ersten Anzeichen für einen Erfolg versprechenden Imagewandel und die überwiegend positive Grundstimmung im Quartier lassen die Befragten hoffnungsvoll in die Zukunft blicken. Der Einsatz der vielen lokalen Akteure sowie die bisherige Arbeit der Stadt Dortmund im Rahmen des Stadtumbaues können als Erfolge gewertet werden. Allerdings bleibt auch noch viel zu tun. Die Verfestigung der positiven Aufbruchstimmung und die in diesem Zusammenhang angeschobenen Projekte und Fördermaßnahmen werden unter anderem im Fokus der weiteren Arbeit stehen.