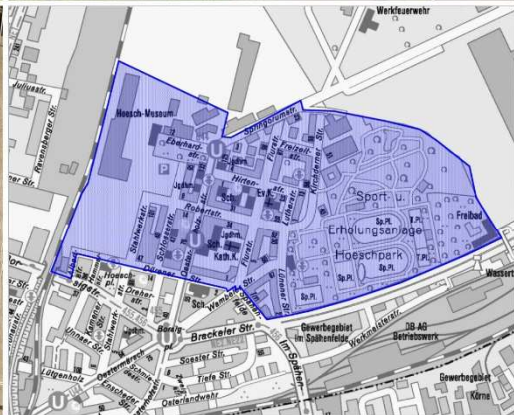


Siedlungs- und Quartiersentwicklung

Evaluationsbericht zur Quartiersanalyse Hoeschpark-Viertel



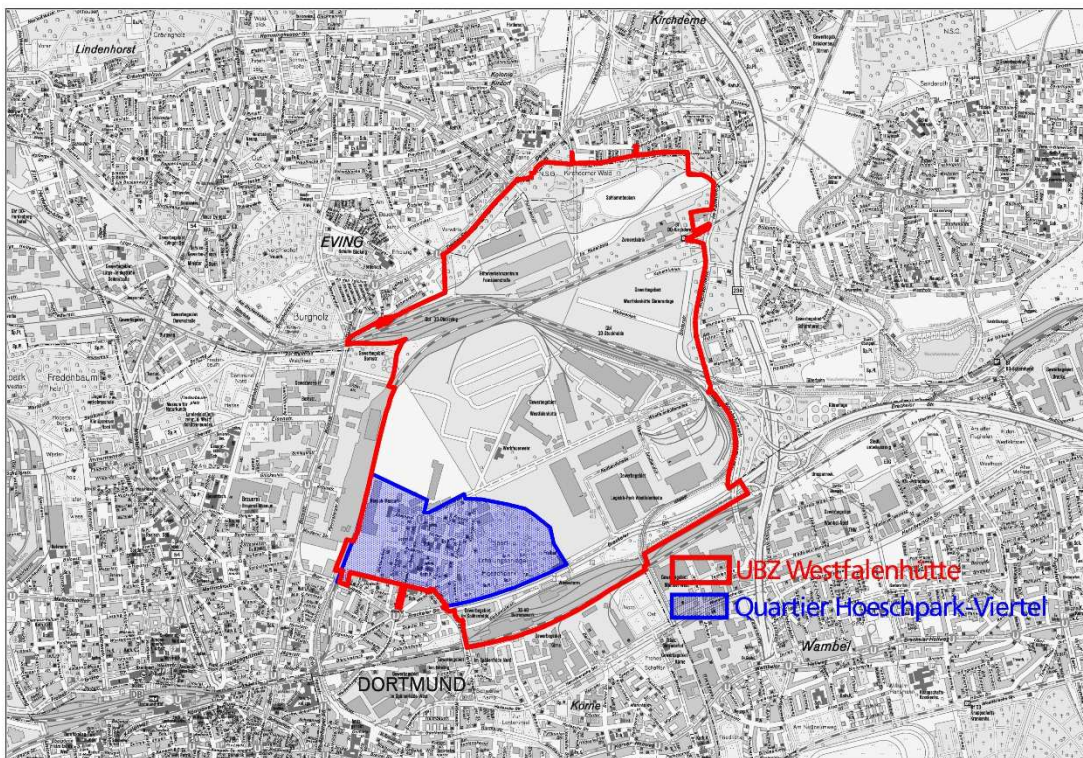
Inhaltsverzeichnis:

1	Statistische Daten	5
1.1	Bevölkerungsstruktur.....	5
1.2	Vermietungs- und Leerstandssituation.....	7
2	Ergebnisse der Evaluationsanalyse	7
2.1	Wohnen und Wohnungsbestand	7
2.2	Soziale Infrastruktur	11
2.3	Lokale Ökonomie/Gewerbe	14
2.4	Verkehr.....	15
2.5	Wohnumfeld	15
2.6	Sicherheit	16
2.7	Bewohnerstruktur/Zivilgesellschaft.....	16
2.8	Image.....	17
2.9	Strategische Stadtentwicklung	18
3	Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes	20
3.1	Entwicklungsziel Wohnen/Wohnungsbestand	20
3.2	Entwicklungsziel Wohnumfeld	20
3.3	Entwicklungsziel Zivilgesellschaft	21
3.4	Entwicklungsziel Soziale Infrastruktur	21
3.5	Entwicklungsziel Image.....	21
3.6	Entwicklungsziel Einzelhandel/Gewerbe.....	21
3.7	Entwicklungsziel Strategische Stadtentwicklung	22
4	Fazit	23

Einleitung

Liebe Leser*innen,

Anfang des Jahres 2011 wurde im Quartier Hoeschpark-Viertel eine Quartiersanalyse durchgeführt. Das Untersuchungsgebiet liegt nördlich der Dürener Straße. Westlich und südlich begrenzen Bahnlinien das Quartier. Im Osten bilden die Rüschebrinkstraße und im Norden die Derner Straße die Grenzen. Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Statistischen Unterbezirk „Westfalenhütte“ (UBZ 062) im Stadtbezirk Innenstadt-Nord. Es zählt zu einem der 13 im Rahmen des Aktionsplans „Soziale Stadt Dortmund“ ermittelten Aktionsräumen. Zudem ist es Bestandteil der Gebietskulisse des Projekts „Nordwärts“ und liegt im Stadterneuerungsgebiet „Soziale Stadt NRW – Dortmund Nordstadt“.



Der Abschlussbericht – als Ergebnis der Analyse – wurde im Juni 2011 vom Verwaltungsvorstand der Stadt Dortmund beschlossen und anschließend der Bezirksvertretung Innenstadt-Nord und dem Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen zur Kenntnis gegeben.

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

Die nun vorliegende Evaluation stellt die bisher eingetretenen Veränderungen im Quartier dar. Grundlagen hierzu bilden zum 31.12.2018 erhobene statistische Daten sowie Expert*innengespräche, die mit lokalen Akteur*innen des Quartiers geführt wurden. Für die damalige Analyse wurden statistische Daten zum 31.12.2010 zugrunde gelegt.

Amt für Stadterneuerung

Dortmund, im Oktober 2019

1 Statistische Daten

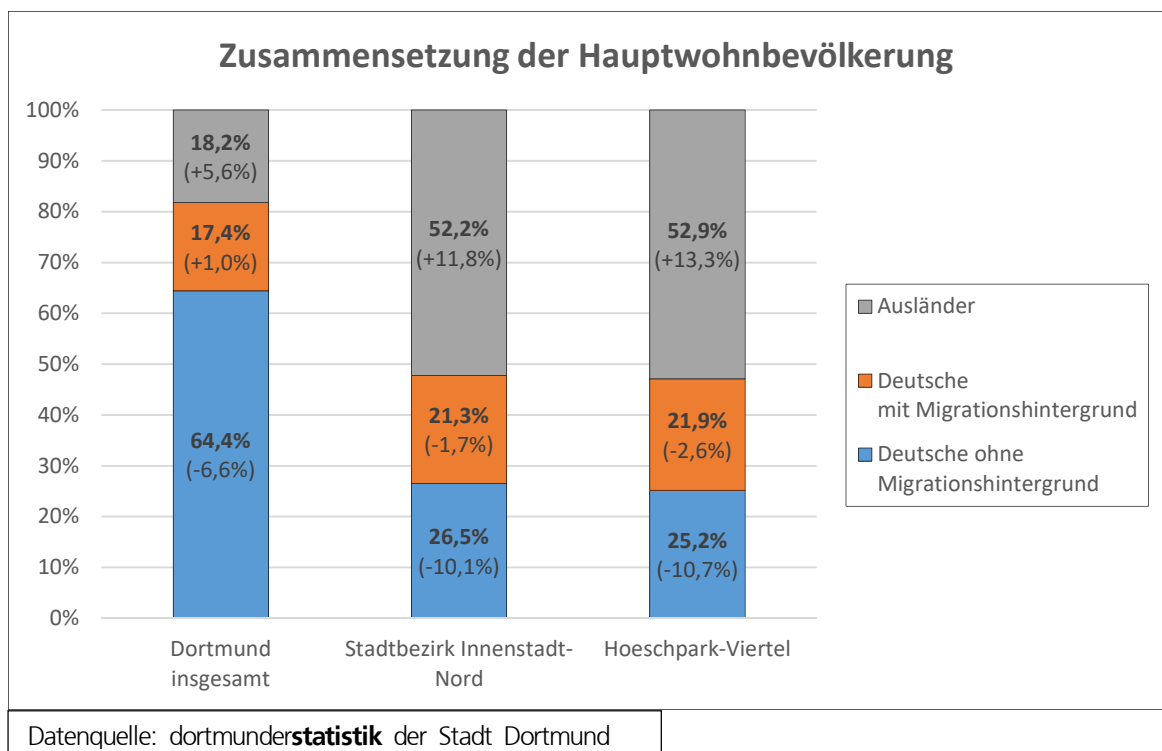
1.1 Bevölkerungsstruktur

Das Bevölkerungswachstum beträgt im Zeitraum 2010 bis 2018 im Untersuchungsgebiet 24,3 %, in der Gesamtstadt hingegen nur 4,3 %. Der Stadtbezirk Innenstadt-Nord hat einen Zuwachs von 13,4 % zu verzeichnen.

Die Hauptwohnbevölkerung setzt sich zum 31.12.2018 wie folgt zusammen:

	Insgesamt	Deutsche ohne Migrationshintergrund	Deutsche mit Migrationshintergrund	Ausländer
Dortmund insgesamt	602.566	388.202	104.643	109.721
Stadtbezirk Innenstadt-Nord	59.502	15.764	12.669	31.069
Hoeschpark-Viertel	4.420	1.274	968	2.339

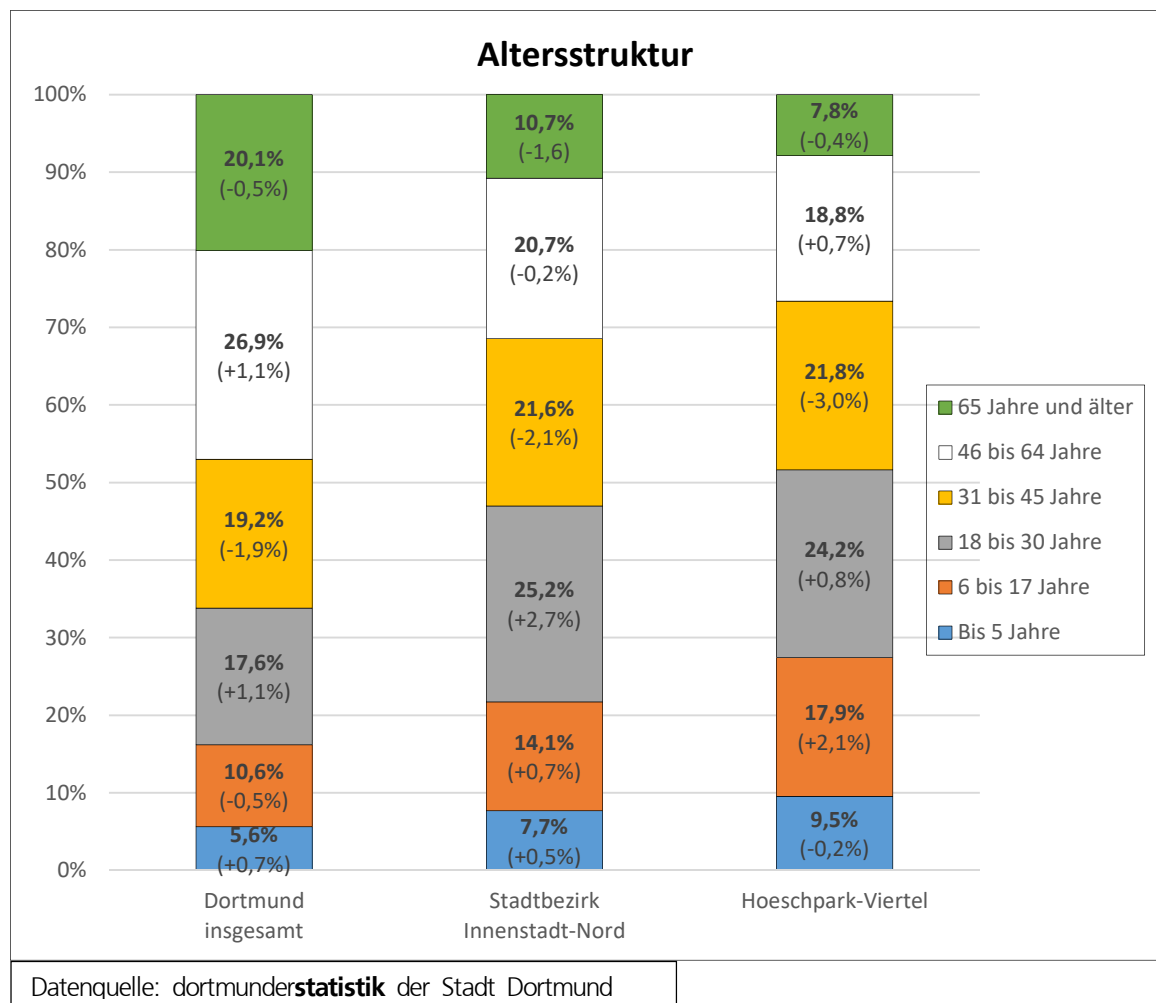
Grafische Darstellung der Bevölkerungsstruktur:



Die Zusammensetzung der Hauptwohnbevölkerung im Untersuchungsgebiet hat sich im Zeitraum zwischen 2010 und 2018 stark verändert. Allerdings haben sich

diese Veränderungen in ähnlicher Form auch in der Gesamtstadt und dem Stadtbezirk vollzogen. Im oben genannten Zeitraum ist der Anteil der ausländischen Bevölkerung stark gestiegen. Der Anteil der Deutschen mit Migrationshintergrund ist im Quartier und im Stadtbezirk leicht gefallen. In der Gesamtstadt dagegen leicht gestiegen. Der Anteil der Deutschen ohne Migrationshintergrund ist insgesamt stark gesunken.

Grafische Darstellung der Altersstruktur:



In der Altersstruktur hat es im Vergleich zu 2010 im Untersuchungsgebiet kaum Veränderungen gegeben. Der Anteil der Bewohner*innen von 0 bis 30 Jahre ist insgesamt um 2,7 % gestiegen.

1.2 Vermietungs- und Leerstandssituation

	Leerstandsquote (in %)		
	Dortmund	Stadtbezirk Innenstadt-Nord	Hoeschpark-Viertel
31.12.2010	3,2	5,5	8,1
31.12.2018 ¹	1,8	2,6	2,9
Saldo	1,4	2,9	5,2

Die Leerstandsquote im Untersuchungsgebiet und im Stadtbezirk hat sich deutlich verringert, liegt im Quartier aber trotz eines moderaten Wertes, noch weit über dem städtischen Durchschnitt.

2 Ergebnisse der Evaluationsanalyse

Im Folgenden werden die Ergebnisse aus statistischen Daten, der Begehung des Quartiers im Frühsommer 2019, aus eigener Recherche und der Expert*innengespräche zusammengefasst. Als Expert*innen wurden erneut lokale Akteur*innen aus den Bereichen Verwaltung, Soziales, Kinder- und Jugendarbeit, Quartiersmanagement und Polizei interviewt. Alle Befragten schilderten aus ihrer Sicht, ob und welche Veränderungen sie zwischenzeitlich (seit Durchführung der Quartiersanalyse) festgestellt haben.

2.1 Wohnen und Wohnungsbestand

Insgesamt befinden sich im Quartier 336 Gebäude mit Wohnraum. Die Leerstandsquote ist deutlich von 8,1 % (Stand 31.12.2010) auf 2,9 % (Stand 31.12.2018) gesunken (Gesamtstadt von 3,2 % auf 1,8 %). Von ehemals 45 Gebäuden unterliegen derzeit noch 32 öffentlich-rechtlichen Mietpreis- und Belegungsbindungen.

Bei der Kartierung im Frühsommer 2019 wurde festgestellt, dass seit der Analyse die Fassaden von 26 Häusern renoviert wurden und einen guten Gesamteindruck machen. Insgesamt sind aktuell 170 Gebäude gut bewertet. 109 Wohngebäude befinden sich in einem unauffälligen Zustand. Sanierungsbedürftig sind 24 Gebäude. Insgesamt hat sich bei 33 Objekten der Gesamteindruck verbessert, 28 machen einen schlechteren Eindruck als bei der Kartierung im Jahr 2011.

An 108 Gebäuden befinden sich Graffiti oder Schmierereien. Seit der Quartiersanalyse wurden diese an 20 Gebäuden entfernt, jedoch sind an 48 Gebäuden neue hinzugekommen. An neun Gebäuden sind nur die Haustüren bzw. das Hoftor betroffen. Die neuen Schriftzüge sind vornehmlich an der Oesterholzstraße, Dürener Straße und Robertstraße zu finden.

Auf dem Gelände der Westfalahütte wurden neun Wohnhäuser abgerissen und stattdessen Grünflächen angelegt.

¹ Als struktureller Leerstand gilt jeder Leerstand, bei dem die Wohnung länger als 6 Monate leer steht. Ergebnisse beziehen sich auf den Wohnungsbestand 2016.

Der Gewerbeleerstand an der Oesterholzstraße ist nach wie vor hoch. Der Umbau zu Wohnraum wäre weiterhin sinnvoll, da die kleinen Ladenlokale für die meisten gewerblichen Nutzungen nicht mehr zeitgemäß sind.

Die Expert*innen sind einhellig der Meinung, dass der Immobilienbestand im Untersuchungsgebiet an einigen Stellen eine deutliche Aufwertung erfahren hat. Positiv zu nennen sind hier vor allem die Investitionen der Vivawest Wohnen GmbH. Die Sanierungsmaßnahmen waren zum Zeitpunkt der Quartiersanalyse noch im Anfangsstadium und sind jetzt abgeschlossen. Die Häuser sind voll vermietet. Auch die Bestände der LEG und der DOGEWO21 befinden sich weiterhin in einem gepflegten Zustand und es gibt keine Vermietungsschwierigkeiten.

Nach Auskunft der DOGEWO21 hat sich die Wohnraumstruktur im Wohnungsbestand nicht geändert. Nach wie vor handelt es sich überwiegend um 1- bis 3-Zimmer-Wohnungen. Diese haben eine Wohnfläche zwischen 42 m² bis 68 m². Über 10 % des Bestandes haben 4 und mehr Zimmer und sind meist über 90 m² groß. Die Mieten liegen durchschnittlich bei 4,87 €/m² nettokalt. Die Betriebskosten belaufen sich auf durchschnittlich 3,56 €/m². Die Heizkosten variieren je nach Heizungsart, liegen aber durchschnittlich bei 1,03 €/m². Auskünfte anderer Wohnungsunternehmen und von privaten Vermieter*innen liegen nicht vor.

Laut empirica-Preisdatenbank² wird für den UBZ 062 im Zeitraum 2017/2018 ein durchschnittlicher Angebotsmietpreis (netto kalt) von 6,39 €/m² Wohnfläche ermittelt. Zu beachten ist, dass es sich hier um Neuvermietungspreise handelt. Bestandsmieten fließen in diese Auswertung nicht ein. Das Mietniveau liegt in diesem UBZ unter dem städtischen Durchschnitt von 6,84 €/m² Wohnfläche und ist noch als günstig zu beurteilen. Im Zeitraum 2011/2012 betrug der Angebotsmietpreis im UBZ 6,39 €/m². Für die Gesamtstadt wurden 5,40 €/m² ermittelt. Die Mietsteigerung im Zeitraum von 2011/2012 bis 2017/2018 entspricht mit 1,45 €/m² fast dem Wert der Gesamtstadt von 1,44 €/m² Wohnfläche.

Im Zeitraum von 2011/2012 konnten 156 Wohnungsangebote ausgewertet werden. Im Zeitraum 2017/2018 gab es nur 70 Angebote. Dieser Angebotsrückgang spiegelt den oben dargestellten Rückgang der Leerstandsquote wider.

Der überwiegende Teil des Immobilienbestandes befindet sich in Privatbesitz, so dass vor allem im Bereich der Nordstadt und somit auch im Untersuchungsgebiet von Seiten der Stadt Dortmund einige strategische Instrumente entwickelt wurden, um die Immobilieneigentümer*innen zu unterstützen.

² In der empirica-Preisdatenbank (empirica regio 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.

Immobilienbesitzer*innen mit Migrationshintergrund werden verstärkt durch das Immobilienteam des Quartiersmanagements unterstützt. Hier wurde im Rahmen eines Projektes des Umweltamtes die Aktivierung von Migrant*innen zur energetischen Gebäudemodernisierung (AMeG³) untersucht. Die Ergebnisse liegen in einem Kurzbericht vor und wurden im November 2016 der Öffentlichkeit präsentiert. Das Quartier liegt zum größten Teil in einem städtischen Sanierungsgebiet. Somit können Immobilienbesitzer*innen eine Modernisierungsvereinbarung mit dem Amt für Stadterneuerung schließen und Steuervorteile geltend machen. Zudem werden Fassadengestaltungen sowie Haus- und Hofbegrünungen mit Fördermitteln finanziell unterstützt.

Das Immobilienteam des Quartiersmanagements der Nordstadt legt seinen Arbeitsschwerpunkt vornehmlich auf die Instandsetzung städtebaulicher Problemimmobilien. In diesem Untersuchungsgebiet wurden seit 2015 fünf Immobilien wieder instand gesetzt und zur Wohnnutzung gebracht, davon 4 mit Modernisierungsvereinbarung gem. § 7h Einkommenssteuergesetz (EStG) (Schlosserstr. 32+34, Flurstr. 11+62) und eine "nur" mit Beratung (Robertstr. 9).

Hierzu zählen auch zwei ehemals stark vernachlässigte Häuser in der Flurstraße. Diese haben den Eigentümer gewechselt und sind nach einer Sanierung vollvermietet.



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Stadterneuerung, Flurstraße 9-11, links im Jahr 2010, rechts im Jahr 2019

Mehrere Eigentümer*innen, die durch das Quartiersmanagement in der Modernisierung ihrer Häuser begleitet wurden, haben ihre Immobilien nicht nur äußerlich aufgewertet, sondern auch die Wohnungen modernisiert. Nach Meinung der Expert*innen konnten diese Wohnungen zu deutlich höheren Mietpreisen, als in diesem Bereich üblich, vermietet werden. Leider liegen den Expert*innen keine Erkenntnisse über barrierefreie Umbauten vor.

Im Quartier wurden seit der Quartiersanalyse keine Fassaden mit Mitteln aus dem Hof- und Fassadenprogramm aufgewertet. Eine erste Fördermaßnahme (Dürener Straße 37) ist aktuell in Vorbereitung. Quartiersangrenzend gibt es jedoch einige Höfe und Fassaden, die mit diesem Programm aufgewertet wurden.

³Dieses Projekt wird durch die Stiftung Mercator in Kooperation mit der Fachhochschule Dortmund - Fachbereich für Umweltpsychologie -, der Stiftung Zentrum für Türkeistudien und dem Dienstleistungszentrum Energieeffizienz und Klimaschutz (dlze) der Stadt Dortmund gefördert.

Aktuell ist ein Haus in der Hirtenstraße komplett unbewohnt. Angrenzend befinden sich einige Gebäude noch im ursprünglichen Bauzustand, sind äußerlich stark vernachlässigt und machen einen ungepflegten Eindruck. Dieser Zustand hat sich seit der Quartiersanalyse nicht geändert. Die Stadt Dortmund erwägt hier Zwangsmaßnahmen einzusetzen. Ebenso wie bei anderen städtebaulichen Problemimmobilien ist weiterhin die gute Arbeit des Immobilienmanagements und diverser städtischer Dienststellen gefragt.



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Stadterneuerung,
Hirtenstraße Ecke Flurstraße, links im Jahr 2010, rechts im Jahr 2019

Die Expert*innen bedauerten, dass einige Immobilien sich noch im ursprünglichen Bauzustand befinden und somit partiell ein negativer Eindruck entsteht. Vor allem die markanten Eckhäuser des Quartiers und an der Hauptzufahrtstraße, der Oesterholzstraße, fehlt es an optischer Aufwertung. Durch das Amt für Stadterneuerung werden hier gemeinsam mit dem Quartiersmanagement weitere Aufwertungen und Modernisierungen angestrebt.



Quelle: Stadt Dortmund, Amt für Stadterneuerung,
Robertstraße 48, links im Jahr 2010, rechts im Jahr 2019

Insgesamt stellten die Expert*innen fest, dass es im Quartier kaum noch Leerstände gibt. Dies führt bei einigen Vermieter*innen jedoch dazu, dass keine Investitionen in die Immobilien erfolgen, da sich aufgrund der hohen Nachfrage „alles“ vermieten lässt.

Eine Entspannung, so die Expert*innen, könnte hier vor allem die rasche Entwicklung der Neubaufläche an der Stahlwerkstraße bringen. Leider gibt es hier seit der Quartiersanalyse noch keinen sichtbaren Fortschritt. Der Wunsch nach einer Einfamilienhausbebauung ist nach wie vor vorhanden. Vor allem sehen die Expert*innen hier große Bedarfe, um junge Familien im Quartier zu halten. Diese haben, spätes-

tens wenn die Kinder schulpflichtig werden, den Wunsch, die Nordstadt zu verlassen. Die Gründe sind vielfältig, u. a. besteht jedoch häufig der Wunsch nach mehr Wohnfläche bzw. einem Eigenheim. Häufig, so die Expert*innen, „hoppen“ die Familien nur zwischen den verschiedenen Stadtteilen der Nordstadt hin und her, da sich ihr Wunsch nach größerem Wohnraum wegen der fehlenden finanziellen Mittel in anderen Bereichen von Dortmund nicht verwirklichen lässt. Auch für sozialschwache Zuzügler ist die Nordstadt nach wie vor Ankunftsquartier.

Die Expert*innen sehen für das Quartier gute Zukunftschancen, da aufgrund des überwiegend preiswerten Wohnraums auch viele junge Leute zuziehen. Quartiersangrenzend hat die Vivawest Wohnen GmbH mehrere Wohnungen explizit für studentisches Wohnen in ihr Portfolio aufgenommen. Starterhaushalte im Quartier zu halten steht im Fokus der Quartiersarbeit.

2.2 Soziale Infrastruktur

Der Nachbarschaft Borsig11 e. V. unterhält an der Oesterholzstraße den „Salon 103“. Dies ist u. a. ein Nachbarschaftstreff mit Selbsthilfe. Regelmäßig wird dort gemeinsam gekocht. Der Verein hat ein festes Kurs- und Kulturangebot am nahegelegenen Borsigplatz im Concordia Haus.

An der Hirtenstraße ist ein Wohnheim für 24 Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen unter der Trägerschaft der Arbeiterwohlfahrt (AWO) entstanden.

Die Dortmunder Tafel e. V., die ihre Zentrale quartiersangrenzend in der Straße Osterlandwehr hat, ist wöchentlich zwei Mal geöffnet. Die Tafel kooperiert u. a. mit der städtischen Tageseinrichtung für Kinder (TEK) an der Lünener Straße. Die Kinder nutzen den Garten der Tafel, um in den Hochbeeten bspw. Gemüse anzubauen und zu ernten. Mitarbeiter*innen der Tafel kochen regelmäßig nachmittags in den Räumen der TEK mit Familien. Dieses Angebot findet immer großen Anklang.

Einige Expert*innen merken jedoch an, dass bei der Akquise von Fördermitteln und der Einrichtung von Projekten mehr auf die Nachhaltigkeit geachtet werden müsste. Es kommt vor, dass Kurse o. ä. initiiert werden, die dann an den Bewohner*innen vorbeigehen und keinen Erfolg haben.

Der Sozialraum Borsigplatz ist im Rahmen des Aktionsplan Soziale Stadt Aktionsraum. In Aktionsräumen konzentriert die Stadt Dortmund Aktivitäten, um die soziale Lage vor Ort und die Teilhabe- und Verwirklichungschancen der Menschen in allen Lebensbereichen nachhaltig zu verbessern. Das Hoeschpark-Viertel ist Teil dieses Aktionsraums. Allerdings tritt hier der Aktionsplan Soziale Stadt bisher noch wenig in Erscheinung.

2.2.1 Angebote für Kinder und Jugendliche

Im Untersuchungsgebiet bzw. direkt angrenzend befinden sich sieben Tageseinrichtungen für Kinder. Es handelt sich um zwei städtische und zwei evangelische TEKS, zwei Elterninitiativen und eine Tageseinrichtung für Kinder des Deutschen Roten Kreuzes. Vier TEKS sind inzwischen aufgrund ihres pädagogischen Konzepts zertifizierte Familienzentren in NRW.

Das städtische Verbundfamilienzentrum von zwei TEKS, wurden jeweils zu eigenständigen Familienzentren re-zertifiziert. Zudem sind die DRK-TEK und eine Elterninitiative als Familienzentren zertifiziert.

Diese Zentren bieten ein breit gefächertes, altersübergreifendes Angebot für die Eltern und für den Stadtteil, z. B. Koch- und Sprachkurse und Bewegungsangebote. Zudem sind die TEKS durch muttersprachliche Mitarbeiter*innen, bspw. türkisch, polnisch, arabisch, englisch und portugiesisch breit aufgestellt. Auch in der Angebotsstruktur hat ein Umdenken stattgefunden. Hier gilt die Prämisse: „Was für Kinder habe ich, welche Eltern habe ich, was bringt die Familienkultur mit sich - ohne, dass ich unsere Kultur aufdränge. Wir öffnen uns für Familien und nicht nur für die Kinder“.

Eine dreigruppige, evangelische TEK ist neu gebaut worden. An den zwei städtischen TEKS wurden jeweils zwei Gruppen neu angebaut, um das U3-Angebot auszubauen. Damit haben die städtischen TEKS nun eine Struktur, wie komplett neugebaute Einrichtungen.

Ein U3-Vergleich der Kinderzahlen, Platzzahlen und Versorgungsquoten von 2011 zu 2018/2019:

	Anzahl TEKS	Anzahl Gruppen	Plätze Kinder U3	Plätze Kinder U3 in TEK	Plätze Kinder U3 in KT	U3 Versorgungsquote
2011	6	24	46	48	12	13,0%
2018	7	31	59	109	34	29,9%

Im Bereich der Tagespflege hat es auch positive Veränderungen gegeben. Hinzugekommen sind eine Großpflegestelle und eine weitere Tagespflege.

Im Zeitraum von 2011 bis 31.12.2018 sind die Anzahl der U3-Plätze in den TEKS und der Kindertagespflege von 60 auf 143 und somit um 150 % gestiegen. Die Anzahl der U3-Kinder hat um rund 20 % zugenommen. Mit 29,9 % statt 13,0 % in 2011 ist man dem damaligen U3-Ausbauziel von 35 % Versorgungsquote erheblich näher gekommen.

Eine weitere TEK am St.Vincenzheim mit vier Gruppen und 20 U3-Plätzen ist bereits in der Planung.

Ein Ü3-Vergleich der Kinderzahlen, Platzzahlen und Versorgungsquoten von 2011 zu 2018/2019:

	Anzahl TEKs	Anzahl Gruppen	Kinder Ü3	Plätze Kinder Ü3	Ü3 Versorgungsquote
2011	6	24	454	460	101,3%
2018	7	31	552	498	90,2%

Aufgrund des Anstiegs der Kinderzahlen hat sich die Ü3-Versorgungsquote trotz zusätzlicher Ü3-Plätze verschlechtert. Diese Lücke würde mit der Realisierung der St.Vincenzheim-TEK mit 53 Ü3-Plätzen geschlossen.

Zur Verbesserung des U3-Angebotes auf das neue Ausbauziel von mindestens 41% und des zu erwartenden Anstiegs der Kinderzahlen, insbesondere durch die Entwicklung der Neubaufäche an der Stahlwerkstraße und der Mitversorgung des östlichen Nordmarktviertels, sind weitere TEK-Standorte geplant.

Die Bildungsarbeit der TEKs ist sehr gut. Neben der Kooperation mit der Dortmunder Tafel strebt die TEK Lünener Straße derzeit die Zertifizierung zur Kulturkita an. Kinder und Eltern besuchen kulturelle Orte, wie Theater und Museen und musizieren regelmäßig gemeinsam mit ausgebildeten Sänger*innen.

Die Grundschule direkt quartiersangrenzend leistet nach wie vor gute Arbeit. Aktuell entstanden für das seit 15 Jahren etablierte Elterncafé neue Räumlichkeiten.

Die Expert*innen sind sich einig, dass im Kinder- und Jugendbereich eine sehr gute Integrationsarbeit geleistet wird.

2.2.2 Angebote für Jugendliche

Für Jugendliche ist das Freizeitangebot weiterhin unzureichend, stellen die Expert*innen einhellig fest. Der Hoeschpark bietet mit diversen Sportangeboten und Vereinen den einzigen nicht konfessionellen Treffpunkt im Quartier. Die nächste Jugendfreizeitstätte befindet sich weit außerhalb des Untersuchungsgebietes an der Stollenstraße.

2.2.3 Angebote für Senior*innen

Die Expert*innen geben an, dass für Senior*innen nur die Kirchen Angebote haben. Ob eine Erweiterung des Angebots gewünscht wird und ob darüber hinausgehende Bedarfe bestehen, ist nicht bekannt.

2.3 Lokale Ökonomie/Gewerbe

Die Expert*innen halten die Nahversorgungsmöglichkeiten weiterhin für schlecht, zumal aktuell der REWE im nahgelegenen Hornbach Zentrum Dortmund (HZD) an der Borsigstraße geschlossen wurde. An der Neubaufäche Stahlwerkstraße/Dürener Straße ist neben der Bebauung mit Wohnraum auch die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten angedacht. Die dafür nötige Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans befinden sich in Bearbeitung. Mit diesem Standort könnte die seit 2012 (Schließung EDEKA am Borsigplatz) bestehende Versorgungslücke geschlossen werden. Auch soll der Standort für die Versorgung des geplanten Wohnquartiers dienen.

Im Quartier ist die Nahversorgung derzeit nur in den türkischen Geschäften möglich. Diese werden auch gut frequentiert, so die Expert*innen.

An der Oesterholzstraße befinden sich mehrere kleine, leere Ladenlokale. Diese sind nach Auskunft des Dienstleistungszentrums Wirtschaft der Stadt Dortmund (DLZW) kaum wieder zu beleben. Einen Umbau zu Wohnraum halten die Expert*innen für wünschenswert, allerdings bräuchten die Eigentümer*innen Unterstützung in der Planung, der Umsetzung und teilweise auch in finanzieller Hinsicht. Die Eigentümer*innen lassen die Ladenlokale vorzugsweise leer stehen, da sie die baurechtlichen Anforderungen und die daraus resultierenden Kosten bei einem Umbau zu Wohnzwecken scheuen.

Quartiersangrenzend, am Borsigplatz, wird derzeit die Revitalisierung eines seit Jahren geschlossenen Nahversorgers angestrebt.

Laut Auskunft der Wirtschaftsförderung der Stadt Dortmund sind alle auf der neuen Logistikfläche, dem Gelände der ehemaligen Westfalenhütte, gebauten Gebäude vollvermietet. Eine weitere Erschließung der Fläche und eine Anbindung über die geplante Nordspange werden angestrebt.

2.4 Verkehr

Auf Initiative von Ortschaftspolitik und Polizei wurden und werden Verkehrsbeobachtungen durchgeführt. Durch die eingerichtete Feinstaubmessstelle an der Brackeler Straße, die Einrichtung der Umweltzone, die Sperrung für LKW und die daraus resultierenden Kontrollen für den innerörtlichen Verkehr, kommt es zu Schleichverkehren in der Wambeler Straße und auch in der Hirtenstraße. Auch die Dürener Straße ist eine direkte Abkürzung durch das Quartier, um den Borsigplatz zu umfahren. Die Verkehrsbelastung in diesen Straßen und an der Oesterholzstraße ist sehr hoch. Laut Expert*innen sind auch viele Temposünder unterwegs. Hier besteht vor allem für Kinder eine Gefahr durch zu schnell fahrende Fahrzeuge.

Nach Auskunft der Polizei sind keine Unfallhäufungsstellen bekannt.

Weiteren dringenden Handlungsbedarf sehen die Expert*innen in der Verbesserung der Radwegeverbindungen.

Für eine Entlastung der gesamten Verkehrssituation könnte der Bau der Nordspange sorgen. Diese ist nach wie vor in Planung. Der Baubeginn ist ab dem Jahr 2023 vorgesehen.

2.5 Wohnumfeld

Das Untersuchungsgebiet hat eine gute Anbindung an öffentliche Grünflächen. Laut Expert*innen findet die Naherholung der Bewohner*innen vor allem im direkten Wohnumfeld statt. Durch die laufende Umgestaltung des Hoeschparks werden die Naherholungsmöglichkeiten noch deutlich aufgewertet. Es handelt sich um ein gut qualifiziertes Freizeitgelände. Die Expert*innen sind sich einig, dass der Hoeschpark sehr gepflegt, sauber und wunderschön ist.

Insgesamt sehen die Expert*innen jedoch dringenden Handlungsbedarf in der Gestaltung der Oesterholzstraße. Hier bestehen durch die Aufstockung einiger ein- und zweigeschossiger Gebäude noch städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Durch die heterogene Bebauung und die leeren Ladenlokale macht die Hauptzufahrtsstraße einen ungepflegten Eindruck.

Eine Aufwertung und Neugestaltung erfährt derzeit die quartiersangrenzende Park- und Spielplatzanlage an der Stahlwerkstraße/Dürenerstraße. Auch aus Sicht der Expert*innen besteht hier dringender Handlungsbedarf.

An der Albertstraße gibt es zwischen Anwohner*innen und der Vivawest Wohnen GmbH einen Nutzungsvertrag für ein Grundstück um hier „urban gardening“ zu betreiben. Das Projekt mit dem Namen „Tante Albert“ war zunächst eine illegale Aneignung, erfuhr dann aber eine Duldung durch Vivawest.

Die Taskforce der Stadt Dortmund ist regelmäßig unterwegs um bspw. Vermüllungen und einer Rattenvermehrung entgegenzuwirken.

In der Vergangenheit bereitete der Parkplatz hinter dem Wasserturm an der Brackeler Straße häufig Probleme, da es hier zu Treffen diverser Gruppierungen kam. Der zum Freibad gehörige Parkplatz ist aber mittlerweile abgesperrt und nur noch geöffnet wenn das Freibad in Betrieb ist, so dass es hier laut Polizei keine Probleme mehr gibt.

Nach Aussage der Expert*innen wird der kleine Borsigplatz nach wie vor von der Trinker und Drogenszene genutzt, aber es ist weniger und entspannter geworden. Diejenigen, die sich dort treffen, wohnen auch im direkten Umfeld. Aus polizeilicher Sicht ist der kleine Borsigplatz unauffällig.

Die Initiative „Nordstadt natürlich“ des Quartiersmanagements hat sich die Revitalisierung der Innenhöfe der Nordstadt zur Aufgabe gemacht. Hier besteht auch im Hoeschpark-Viertel Potenzial.

2.6 Sicherheit

Laut Expert*innen gibt es im Quartier keine Angsträume. Auch aus polizeilicher Sicht ist der Bereich unauffällig.

2.7 Bewohnerstruktur/Zivilgesellschaft

Trotz der vielen Zuzüge der letzten Jahre gibt es laut Meinung der Expert*innen ein gutes Miteinander. Konflikte sind nicht bekannt. Durch die vielen Angebote in Kindergärten und Schulen wird eine gute Integrationsarbeit geleistet.

Die Expert*innen berichten, dass es den Familien, die aktuell zuwandern, sehr wichtig ist, dass die Kinder schnell und gut die deutsche Sprache erlernen. Dies sind derzeit häufig Flüchtlingsfamilien. In der TEK Lünener Straße sind ca. 90 % der Kinder aus Haushalten, deren Muttersprache nicht Deutsch ist.

Der Anteil Sozialleistungsempfänger ist nach Meinung der Expert*innen sehr hoch. Diese Einschätzung wird durch den Bericht der sozialen Lage in Dortmund 2018 verifiziert. Hierbei handelt es sich um die Fortsetzung und Weiterentwicklung der Analyse von 2007. Der betrachtete Aktionsraum Borsigplatz setzt sich aus den beiden Unterbezirken Borsigplatz und Westfalenhütte zusammen. Es gibt deutlich mehr Transferleistungsempfänger (42,8 %) als in den anderen Aktionsräumen (28,7 %) und im städtischen Durchschnitt (16,9 %). Auch der Anteil der Menschen die SGB II beziehen ist deutlich höher (41,3 %, Aktionsräume: 29,2 %, Dortmund: 17,8 %). Der Anteil der Kinder unter 15 Jahren, die SGB II beziehen, ist hier überdurchschnittlich (58,5 %, Aktionsräume: 46,8 %, Dortmund: 30,2 %). Die Zahl der Personen die im Alter Anspruch auf Grundsicherung haben, ist ebenfalls deutlich angestiegen und hat den zweithöchsten Wert im Vergleich der Sozialräume (23,1 %, Aktionsräume: 12,3 %, Dortmund: 6,4 %).

Da das Untersuchungsgebiet dem statistischen Unterbezirk Westfalenhütte entspricht liegen hier kleinräumig statistische Daten vor. Der Stichtag ist ebenfalls, wie im Bericht der Sozialen Lage, der 31.12.2018. Verglichen werden die Werte mit dem Zeitpunkt der Quartiersanalyse (Stichtag 31.12.2010). In diesem Zeitraum haben sich die Transferleistungsbeziehenden um 39,1 % erhöht. Die Zahl der SGB II Empfängenden ist um 37,5 % gestiegen. Der Anteil der Kinder unter 15 Jahren im SGB II-Bezug stieg um 56,6 %. Die Zahl der Personen mit Anspruch auf Grundsicherung erhöhte sich um 33,7 %.

Die Expert*innen stellten fest, dass viele Familien Anspruch auf Leistungen aus dem Bildungs- und Teilhabepaket haben. Leider werden die entsprechenden Anträge häufig nicht gestellt.

Nach wie vor, so die Expert*innen, gibt es eine Drogenszene und eine in diesem Zusammenhang stehende Kleinkriminalität. Laut Polizei finden regelmäßig Kontrollen statt. Es kommt in diesem Bereich jedoch zu keinen besonderen Auffälligkeiten.

Aus Sicht der Expert*innen gibt es insgesamt wenig bürgerschaftliches Engagement. Nur ein Bruchteil der Bewohner*innen ist im Quartier aktiv.

Der überwiegende Bevölkerungsanteil hat einen Migrationshintergrund. Eine attraktive Anlaufstelle für Migrant*innen ist der Verein für Internationale Freundschaften ViF e. V. in der Flurstraße, der sich mit seinem eigenständigen Programm vornehmlich an Zuwanderer richtet. Diese stadtwweit bekannte Anlaufstelle wird durch Fördergelder seitens der Stadt Dortmund unterstützt.

Im Untersuchungsgebiet und am Borsigplatz existiert eine bunte Vereinslandschaft. Im Hoeschpark gibt es ein breites Spektrum an Sportvereinen. Kulturelle Einrichtungen, soziale und auch anerkannte Träger der Jugendhilfe, Elterninitiativen und Kirchen. Beispielhaft zu nennen sind der Freundeskreis Hoeschpark e. V., die Stadtteilschule Dortmund e. V., Trabzon e. V. und Nachbarschaft Borsig11 e. V.

2.8 Image

Die Wahrnehmung des Quartiers hat sich laut Meinung der Expert*innen deutlich zum Positiven verändert. Jedoch liegt dies vor allem an der durch den BVB geprägten Strahlkraft des Borsigplatzes.

Die Marke „Hoeschpark-Viertel“ hat sich nicht etabliert. Man lebt mehr „am“ oder „in der Nähe“ des Borsigplatzes.

Die negative Berichterstattung in der Presse, die in der Quartiersanalyse im Jahr 2011 noch sehr präsent war, ist zurückgegangen bzw. gar nicht mehr vorhanden.

Das Hoeschparkfest, welches in diesem Jahr am 07.07.2019 stattgefunden hat, war wieder ein großer Erfolg. Viele Teilnehmende nutzten die kulturellen und kulinarischen Angebote. Auch dieses Fest prägt das positive Image, so die Expert*innen.

Diverse Aktionen des Vereins Machbarschaft Borsig¹¹, bspw. die ergänzende Straßenbeschilderung, wurden von den Expert*innen eher kritisch hinterfragt. Seltsame Kunst erregt zwar Aufsehen und führt zu Diskussionen, löst aber keines der dringlichen Probleme.

Die Vivawest hat aktuell Innenhöfe an der Oesterholzstraße künstlerisch mit Borussia Dortmund Motiven gestalten lassen. Diese Innenhöfe befinden sich zwischen dem Quartier und dem Borsigplatz. Die neue Gestaltung soll sowohl der optischen Verbesserung dienen, als auch Image stärkend wirken.

Die Expert*innen halten das bürgerschaftliche Engagement für sehr enttäuschend. Veranstaltungen, die im Hoeschpark-Viertel stattfinden, sind im Vergleich zu anderen Nordstadtquartieren sehr schlecht besucht. Ein Grund könnte sein, dass im direkt angrenzenden Borsigplatz-Quartier regelmäßig Veranstaltungen mit teilweise überregionalen Bekanntheitsgrad stattfinden, so dass Veranstaltungen im eigenen Quartier nicht so wahrgenommen werden.

2.9 Strategische Stadtentwicklung

Das Quartiersmanagement hat diverse Flyer entwickelt, wodurch bspw. Institutionen, Zuständigkeiten und Veranstaltungen kompakt zusammengefasst werden. Alle Interessierten können hierdurch sehr leicht an Informationen für die gesamte Nordstadt gelangen. Beispielhaft zu nennen sind: „Nordstadt Kultur“, „Do it yourself Nordstadt“ und „Zuhause in der Nordstadt – aktiv für den Stadtteil“.

Auch die Netzwerkentwicklung wird aktiv durch das Quartiersmanagement unterstützt und entwickelt. Es gibt einen regen nachbarschaftlichen Austausch.

Durch das Amt für Stadterneuerung wird der Hoeschpark aktuell weiter entwickelt. Hierzu fand im Jahr 2017 eine Beteiligungsveranstaltung statt.

Die Expert*innen erhoffen sich, dass durch die aktuell erfolgte Genehmigung des Neubaus der Pflegeschule, die am Hoeschpark unter katholischer Trägerschaft entsteht und bereits im Frühjahr 2020 fertiggestellt sein soll, viele junge Menschen ins Quartier kommen und einen positiven Schub geben.

Durch die Entwicklung der Logistikfläche auf dem Gelände der ehemaligen Westfalahütte sind Arbeitsplätze entstanden. Genaue Zahlen, ob die Mitarbeiter*innen in der Nordstadt oder sogar im Hoeschpark-Viertel wohnen liegen aus Datenschutzgründen nicht vor. Die befragten Expert*innen gehen jedoch davon aus, da offensichtlich viele Mitarbeiter*innen zu Fuß die Logistikfläche erreichen.

Auf einer Teilfläche der ehemaligen Westfalahütte ist die Errichtung eines neuen Wohnquartiers (Bebauungsplan InN 226 - westlich Stahlwerkstraße -) geplant. Hierbei ist ein wesentliches Entwicklungsziel die Erweiterung des Borsigplatzviertels durch ein Wohnbaugebiet, das unter einem smart-city Ansatz entwickelt werden soll. Der Begriff „smart-city“ beschreibt einen ganzheitlichen Ansatz, bei dem Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft zusammenkommen. Durch weitreichende digitale Vernetzungen sollen wirtschaftliche und wissenschaftliche Ressourcen mit Beteiligung der Zivilgesellschaft gestärkt werden.

Auf der 67.150 Quadratmeter großen Fläche sind darüber hinaus eine Tageseinrichtung für Kinder, eine Grundschule und ein Sondergebiet für Einzelhandel zur Nahversorgung vorgesehen.

Für den Bebauungsplan wurde schon am 19.06.2008 der Aufstellungsbeschluss in den politischen Gremien gefasst. Bereits im Jahr 2009 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Danach wurde die Planung zunächst nicht weiter verfolgt. Das am 27.09.2018 durchgeführte Startgespräch bildete den erneuten Auftakt zur Umsetzung der Planung für das neue Wohnquartier. Aktuell werden Fachgutachten erarbeitet und die erneute frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in Vorbereitung. Der Grundstückseigentümer befindet sich zudem in Gesprächen mit verschiedenen Investoren. Der Bebauungsplan InN 226 wird als Angebotsbebauungsplan im Normalverfahren aufgestellt. Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren anzupassen.

Das Werksgelände der ehemaligen Westfalenhütte ist derzeit noch für die Öffentlichkeit unzugänglich. Von Seiten des Stadtplanungsamtes der Stadt Dortmund besteht jedoch der Wunsch, eine Einigung mit Thyssen Krupp zu erzielen, so dass mittelfristig die Springorumstraße für den öffentlichen Verkehr ertüchtigt wird. Zudem ist der Neubau der Hoeschallee geplant.

Zwischen dem Borsigplatzquartier und den vorhandenen bzw. zukünftigen gewerblich-industriellen Bereichen auf dem Areal der Westfalenhütte entsteht der "Grüne Ring" als neuer Freizeit- und Erholungsraum für die Nordstadt. Insgesamt umfasst er eine Fläche von ca. 34 ha.

3 Umsetzung der Handlungsoptionen/-felder des Abschlussberichtes

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

3.1 Entwicklungsziel Wohnen/Wohnungsbestand

- Von einigen Wohnungsunternehmen wurden Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen vorgenommen, so dass hier von einer deutlichen Aufwertung und Anpassung an heutige mittlere Standards auszugehen ist. Auch einige private Eigentümer*innen haben in ihre Bestände investiert. Der sich überwiegend in Privatbesitz befindliche Immobilienbestand hat jedoch keine wesentliche Aufwertung erfahren.
- Gleiches gilt für die Anpassung der Gebäude und Heizungen sowie Warmwasserbereitungen an verbesserte Energieeffizienz-Standards.
- Der Abbau von Barrieren innerhalb der Wohnungen ist bei den Modernisierungsmaßnahmen der Wohnungsunternehmen berücksichtigt worden. Inwieweit private Vermieter*innen dies berücksichtigt haben, ist nicht bekannt.
- Die Aufwertung der Fassaden mit Fördermitteln hat, bei einigen städtebaulichen Problemimmobilien, zu erheblichen Aufwertungen und Vollvermietung geführt.
- Qualifizierungsangebote für Eigentümer*innen laufen bspw. regelmäßig über das Amt für Stadterneuerung und das Quartiersmanagement in Form von Quartiersrundgängen und Eigentümerforen.

3.2 Entwicklungsziel Wohnumfeld

- Durch die stadtweiten Programme „StadtGrün naturnah“ und explizit für die Nordstadt „Nordstadt natürlich“, initiiert durch das Quartiersmanagement, gibt es Baumscheibenpatenschaften.
- Der Hoeschpark wurde und wird weiter aufgewertet.
- Der quartiersangrenzende Spielplatz an der Stahlwerkstraße Ecke Dürerer Straße wird aufgewertet.

3.3 Entwicklungsziel Zivilgesellschaft

- Über den Verein Machbarschaft Borsig11 e. V. gibt es an der Oesterholzstraße den Salon 103 als Treffpunkt zum Kennenlernen und als interkultureller Treffpunkt. Ergänzend bietet der Planerladen quartiersangrenzend den „Concordia Nachbarschaftstreff“ an.
- Ebenso über den Verein Machbarschaft Borsig11 gibt es eine Freiwilligenbörse (Nachbarschaftshelfer) für das Viertel.
- Das Quartiersmanagement leistet in verschiedenste Richtungen eine sehr gute Arbeit. U. a. werden Netzwerke gestärkt und deren Entwicklung unterstützt.
- Die Aktivierung des bürgerschaftlichen Engagements, welches sich in der Quartiersanalyse besonders hoch darstellte, ist nicht messbar.

3.4 Entwicklungsziel Soziale Infrastruktur

- Einen Jugendtreff innerhalb des Quartiers zu schaffen, konnte bisher nicht realisiert werden.
- Die deutliche Erhöhung der Kinderbetreuungsplätze und Schaffung von Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahre ist erfolgt. Eine weitere Ausweitung der Plätze ist angestrebt bzw. in der Umsetzungsphase.

3.5 Entwicklungsziel Image

- Derzeit werden die positiven Entwicklungen des Quartiers, vor allem im Bereich der Immobilienentwicklung, regelmäßig in der Presse kommuniziert.
- Die Entwicklung des Hoeschpark-Viertels als „Marke“ wurde nicht umgesetzt.

3.6 Entwicklungsziel Einzelhandel/Gewerbe

- Bisher haben sich keine neuen Nutzungsformen der Gewerbeleerstände an der Oesterholzstraße ergeben. Hier bleibt die weitere Entwicklung abzuwarten.

3.7 Entwicklungsziel Strategische Stadtentwicklung

- Entwicklung der Neubaufäche (Stahlwerkstraße/Dürener Straße) u. a. mit Ein- bis Zweifamilienhäusern und Mehrgenerationenwohnen, Kindergarten, Grundschule, Einzelhandel.
- Durch das Amt für Stadterneuerung und das Quartiersmanagement wurde eine Ideenwerkstatt/Beteiligungsveranstaltung zur Entwicklung des „Hoeschpark-Viertels“ initiiert.
- Die Entwicklung des Geländes der ehemaligen Westfalenhütte wurde und wird nach wie vor entwickelt und der Öffentlichkeit zugänglich gemacht.

4 Fazit

Der Wohnungsbestand im Hoeschpark-Viertel hat sich in den letzten Jahren positiv entwickelt. Besonders erfreulich ist die In-Wert-Setzung einzelner zum Teil stark vernachlässigter Immobilien. Zudem haben hier angrenzende Nachbareigentümer*innen diese Aktivitäten zum Anlass genommen, ebenfalls aufwertend in ihre Immobilien zu investieren. Die Investitionen in die Bestandsimmobilien haben zu einer deutlich besseren Vermietbarkeit geführt, so dass auch aus diesem Grund die Leerstandsquote stark zurückgegangen ist. Auch zukünftig sind Investitionsbereitschaft und verantwortungsbewusste Bewirtschaftung eine wichtige Voraussetzung, damit die Bausubstanz gesichert und die Stabilität in der Bewohnerstruktur erhalten bleibt.

Ein weiterer Grund für den Rückgang der Leerstandsquote ist, dass es seit Erstellung der Quartiersanalyse im Jahr 2011 im Quartier ebenso, wie im Stadtbezirk und der Gesamtstadt, eine Zunahme der ausländischen Bevölkerung gibt. Laut Expert*innen hat dies jedoch keine Auswirkungen auf das Zusammenleben der Menschen im Quartier. Aufgrund der guten Willkommenskultur und der vorhandenen sozialen Infrastruktur, vor allem im Bereich der Kinder- und Jugendförderung, funktioniert die Integration gut. Der Aktionsplan Soziale Stadt könnte seine Aktivitäten im Aktionsraum Borsigplatz und insbesondere im Hoeschpark-Viertel noch weiter ausdehnen, um mehr Möglichkeiten zur Teilhabe für die Bewohner*innen zu gewährleisten.

Der Hoeschpark wertet durch sein gepflegtes Erscheinungsbild und die vielen Veranstaltungen und Sportereignisse, die hier regelmäßig stattfinden, das Quartier deutlich auf. Diese überregionale Strahlkraft wird auch weiterhin zur Imageverbesserung des Quartiers und der gesamten Nordstadt beitragen und durch die anstehenden Umbaumaßnahmen noch weiter verstärkt.

Die Expert*innen sind sich einig, dass in der zügigen Entwicklung der Neubaufäche an der Stahlwerkstraße und durch die geplante Öffnung des Geländes der Westfalenhütte für die Öffentlichkeit, viel positives Potenzial vorhanden ist.

Die finanzielle Unterstützung erfolgreicher, aber auch neuer Projekte durch Fördermittel, sowie das hohe Engagement professioneller und zivilgesellschaftlicher Akteure ist unabdingbar, um auch zukünftig Verbesserungen und Nachhaltigkeit zu erzielen.