

Christian Krajewski

Stadtquartier PHOENIX See – neues Wohnen in Dortmund-Hörde

Der PHOENIX See und das ihn umgebende neue Stadtquartier mit einer Mischung aus hochwertigem Wohnen, Dienstleistungsgewerbe, Grünflächen sowie Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten am Wasser stehen für den gezielten Bruch mit der **montanindustriellen** Vergangenheit und den vollzogenen Wechsel im Selbstverständnis Dortmunds: Dieses **Leuchtturmprojekt des „neuen Dortmunds“** symbolisiert den eingeleiteten Struktur- und Imagewandel zur postindustriellen Stadt der Dienstleistungsökonomie. Der vom Dortmunder Stadtplaner KELZENBERG entworfene, 24 ha große künstliche PHOENIX See verbindet mit seiner urbanen Wasserfront attraktive Wohnlagen mit Natur- und Erholungsräumen und weist als **neues, identitätsstiftendes Alleinstellungsmerkmal** eine gesamtstädtische und sogar regionale Bedeutung auf.

Planungs- und Entwicklungsprozess

Das städtebauliche Großprojekt PHOENIX See im Osten von Hörde entstand, nachdem der Stahlindustriestandort Hörde 2001 nach fast 160 Jahren, bedingt durch die Fusion von Thyssen und Krupp (1999), aufgegeben wurde (vgl. SCHULTE-DERNE 2010 u. 2019). Die Revitalisierung der ca. 100 ha großen Brachfläche des Stahlwerks auf dem Areal PHOENIX Ost, das bis 2004 demontiert und im chinesischen Shagang wieder aufgebaut wurde, war dabei Bestandteil einer **ganzheitlichen Entwicklungsstrategie** – dem sog. Hörder Dreiklang: Auf der Fläche des westlichen des Hörder Stadtkerns gelegenen ehemaligen Hüttenwerkes wurde mit PHOENIX West ein Wissens- und Technologiestandort in einer neuen Parklandschaft entwickelt, ergänzt um Freizeit- und Eventnutzungen im Umfeld denkmalgeschützter Industriebauten. Im Rahmen des Stadtumbaus Hörde Zentrum wurde die räumliche und funktionale Mitte, das Stadtbe-



Abb. 1: Blick vom Kaiserberg auf den PHOENIX See mit Wohnbebauung am südöstlichen Ufer und dem Seequartier am westlichen Ende als städtebauliche Verbindung zu Alt-Hörde

Foto: C. Krajewski 2019

zirkszentrum, städtebaulich aufgewertet und ökonomisch stabilisiert.

Die planerische Steuerung des Neubauprojektes PHOENIX See erfolgte dabei ohne intensivere Bürgerbeteiligung über das flexible Instrument des städtebaulichen Rahmenplanes mit Kernaussagen zu Baustruktur, Gebäudetypologie, öffentlichem und Freiraum inkl. Erschließung. Für die operative Umsetzung des Projektes war die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft verantwortlich, eine Tochtergesellschaft der Dortmunder Stadtwerke AG DSW 21.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept, das auch auf die Entwicklung und Sicherung einer hochwertigen Gestaltungsqualität von Gebäuden und Wohnumfeld abzielte, sind **vier verschiedene Areale** realisiert worden. **Ein Schwerpunkt** lag dabei im Bereich des Wohnungsbaus, um die **Wohnfunktion** Hördes und der Gesamtstadt zu stärken und neue Wohnformen anbieten zu können. Im Bereich des Nord- und Nordostufers sind in Hanglage – primär als verdichtete Eigenheimbebauung – Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser entstanden, aber auch Mehrfamilienhäuser. Topographische Grundlage für die besten Wohnlagen bildete eine modellierte Terrassenlandschaft, die mit dem von Altlasten befreiten Erd-aushub aus dem See gestaltet wurde. Mithilfe von Gestaltungsleitlinien für

die Wohnungsbebauung als Bestandteil der Grundstückskaufverträge sollte nicht nur Gebäudequalität, sondern u. a. auch ein Seeblick aus den hinteren Baureihen sowie aus dem öffentlichen Straßenraum sichergestellt werden. An der Südostseite des Sees wurde ein Mix verschiedener Wohnformen vornehmlich in Geschosswohnungsbauten mit höheren Dichten realisiert, wohingegen am südwestlichen Ufer die Bebauung Büro- und Dienstleistungsnutzungen mit Penthouse-Wohnungen in den oberen Etagen verbindet. Am westlichen Seeufer ergänzt das um die sanierte Hörder Burg entstandene Seequartier als viertes Areal das Hörder Stadtteilzentrum. Mit dem Bau dieses urbanen Kerngebietes für Dienstleistungen, Einzelhandel, Freizeit, Gastronomie und Kultur erfuhre die Hörder Innenstadt eine städtebauliche und funktionale Erweiterung, wobei die fußläufige Anbindung an diese noch nicht optimal gelöst werden konnte.

See zwischen Freizeitnutzung und Hochwasserschutz

Während die urbane Ausgestaltung einer deutlichen Hafen- und See-kante inklusive eines Hafenplatzes für öffentliche Veranstaltungen den städtischen Charakter des Seequartiers unterstreicht, sind die übrigen Seeuferbereiche als **naturnaher**

Landschaftsraum gestaltet worden. Planungsrechtlich wurde der durch Grundwasser gespeiste, rund 3 m tiefe Flachwassersee als Talsperre entwickelt und dient als Hochwasserrückhaltebecken für die renaturierte Emscher, die wieder offengelegt und in einer eingedeichten Trasse ohne direkte Seeverbindung parallel zum Nordufer geführt wird. Mit dieser Gewässerlandschaft, die als verlängerter regionaler Grünzug Teil des Emscher-Landschaftsparks geworden ist, hat das ehemalige Industrieareal eine erhebliche ökologische Aufwertung erfahren. Zum Schutz des Gewässers ist der PHOENIX See nicht als Badesee konzipiert, eine wassersportliche Nutzung ist jedoch erlaubt. Eine Seesatzung regelt die Nutzung von See und Uferbereichen und soll **Nutzungskonflikte** reduzieren helfen. Dennoch kollidiert bisweilen die intensive Nutzung des PHOENIX Sees als beliebter Naherholungsort und Ausflugsziel mit dem Ruhebedürfnis der Seeanrainer.

Neues Wohnen am See

Nach Abschluss der Bebauung werden am See insgesamt bis zu 2.000 Wohneinheiten mit vielfältigen Bauformen entstanden sein. Kurz nach Einstau des Sees konnten 2012 die ersten fertiggestellten Häuser bezogen werden. Während Ende 2013 rund 300 Menschen am Seeufer lebten, stieg die Wohnbevölkerung bis 2016 auf über 1.100 Personen. Mit einer **Einwohnerzahl von 1.800** zum Jahresbeginn 2019 hat das Neubauquartier PHOENIX See ganz wesentlich zum stetigen Bevölkerungswachstum der letzten Jahre im Stadtteil Hörde beigetragen (+ 12 % seit 2013), der zu den am stärksten gewachsenen Stadtteilen gehört. Die Nordseite des Sees zählt heute zu den teuersten Immobilienlagen Dortmunds. Dementsprechend konzentriert sich das Wohnungsangebot eher auf zahlungskräftigere Bevölkerungsschichten. Um die soziale Mischung im Neubauquartier zu verbessern, soll gemäß einer ent-

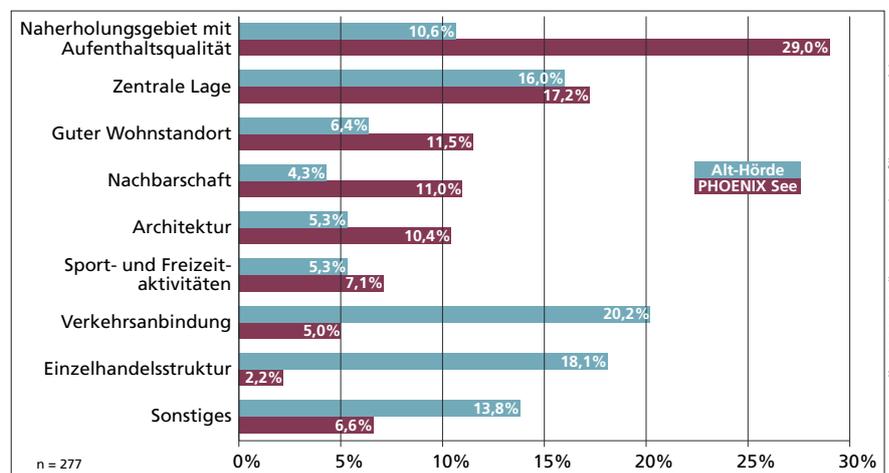


Abb. 2: „Was gefällt Ihnen in Ihrem Wohngebiet besonders?“ – Positive Image-Facetten des Stadtquartiers PHOENIX See in Hörde aus Bewohnersicht (Antwort-Häufigkeiten in %, Mehrfachnennungen möglich)

Quelle: WWU Münster, Institut für Geographie 2016

sprechenden politischen Debatte das Angebot an Wohnungen des sozialen Wohnungsbaus verbessert werden. Allerdings konnten erst rund 80 Sozialwohnungen realisiert werden. In der Umgebung des Sees haben zudem Bestandsinvestitionen und Gebäudesanierungen zugenommen. Einsetzende Verdrängungsprozesse alteingesessener Bewohner im Sinne einer Gentrifizierung lassen sich bisher nicht feststellen, zumal Mietpreisanstiege auf wenige Straßenzüge beschränkt bleiben. Durch den Zusammenprall unterschiedlicher Wohn- und Lebenswelten wurde auch eine Zunahme an sozialen Spannungen oder Konflikten zwischen den Bewohnern von Alt-Hörde und den Neubürgern am PHOENIX See befürchtet.

Wie eine vom Institut für Geographie der Universität Münster 2016 in über 120 Haushalten durchgeführte Untersuchung zur Wohnquartiersentwicklung in Hörde-PHOENIX See gezeigt hat, nimmt nur jeder zwölfte Befragte in Hörde soziale Spannungen wahr. Allerdings findet aus Bewohnersicht auch **kaum ein Austausch** zwischen den Bewohnern von **Alt-Hörde** und denen am **PHOENIX See** statt. Dagegen pflegt jeder zweite Bewohner des Neubauquartiers intensive Nachbarschaftskontakte innerhalb des eigenen Viertels. Die gute Nachbarschaft zählt aus Sicht der Seeanrainer dementsprechend zu den positiven Image-Facetten des Wohnquartiers. Am häufigsten wird jedoch der Charakter als **Naherholungsgebiet mit Aufenthaltsqualität** von den Neubürgern am See genannt, wohin-

gegen den befragten Bewohnern aus Alt-Hörde die Verkehrsanbindung und Einzelhandelsstruktur besonders gefallen (Abb. 2). Die **Attraktivität der Wohngegend** war für die befragten Seeanrainer auch der wichtigste Grund für die Wohnstandortwahl. Drei Viertel von ihnen haben bereits vor dem Umzug in Dortmund gelebt, jeder vierte Zuzug erfolgte aus NRW, insbesondere aus dem Stadtumland, oder aus anderen Bundesländern.

Fazit

Der PHOENIX See ist zu einem herausragenden **Symbol der Umcodierung** vom Industriestandort zum mischgenutzten Stadtquartier und Innenentwicklungsprojekt geworden. Die im Zuge des Flächenrecyclings neu geschaffene Wasserlage hat eine funktionale Mischung aus attraktivem Wohnen, Dienstleistungsgewerbe, Freizeit und Erholung mit den ökologischen Anforderungen von Hochwasserschutz und Emscher-Renaturierung verbunden. Das neue Stadtquartier, als ästhetischer Stadtraum entworfen, kann als **Positivbeispiel einer klima- und ressourcenangepassten, nachhaltigen Stadtentwicklung** gelten – und stellt eine Bereicherung für die Gesamtstadt dar. Angesichts des städtebaulichen, funktionalen und sozialen Wandels, der sich durch die Realisierung des PHOENIX See-Projektes im Stadtteil Hörde vollzogen hat, bleiben die Integration des neuen Stadtquartiers und der soziale Zusammenhalt eine weiterhin zu gestaltende Zukunftsaufgabe. ■