

## **PHOENIX – Qualitäten für Leben und Arbeiten in der Stadt**

*Diskussionsrunde moderiert von Miriam M. Beul*

Sehr geehrte Gäste, sehr geehrter Herr Wilde,

vielen Dank für diesen schnellen Marsch durch ein sehr komplexes Stadtumbauprojekt, das doch einen sehr erheblichen Anspruch hat – allein auf Grund der Vorbelastung der Grundstücke.

Ich darf Ihnen nun meine Diskussionsteilnehmer vorstellen:

- Dirk Ruß, Leiter des Projektbüros „GenerationZukunft“ in Dortmund-Hörde
- Susanne Kunze, Assistentin der Geschäftsführung der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft
- Johannes Hessel, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der gwsWohnen Dortmund-Süd
- Ludger Wilde, Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes Dortmund
- Karin Henze, Inhaberin eines Steuerberatungsbüros auf PHOENIX West.

*Frau Kunze, wir haben gehört, dass viele verschiedene Funktionen in diesem neuen und gleichzeitig alten Gebiet vereinigt werden sollen. Was tun Sie als Entwicklungsgesellschaft dafür, dass drei verschiedene Bereiche zusammenwachsen können? Sie haben einerseits das Zentrum von Hörde mit seinen verschiedenen Voraussetzungen, andererseits PHOENIX West und PHOENIX See mit ziemlich hohen Anforderungen an qualitätsvolles Wohnen. Wie ist da Ihre Planung?*

**Susanne Kunze:** Ja, die Planung hat Ludger Wilde bereits ausführlich erläutert. Die PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft versucht, das Hörder Zentrum einzubinden zwischen PHOENIX West und Ost. Es ist natürlich so, dass es eine bestehende Infrastruktur Hörder City gibt. Wir möchten selbstverständlich auch die Leute ansprechen, die zukünftig dort wohnen und arbeiten. Sie sollen dort einen Arbeitsplatz finden und die entsprechende Infrastruktur. Die Hörder City – das hatte Herr Wilde ebenfalls angesprochen – soll gestärkt, aber nicht zentralisiert werden. Es soll vielmehr einen Übergang geben zum PHOENIX See; durch Einzelhandel, durch Freizeitaktivitäten. Wie Sie sicherlich gesehen haben, hat der See einen sehr großen Grünbereich, Wanderwege, Radwege rund um den See. Die Emscher wird renaturiert und der Fluss wird in einer sogenannten Emscher Aue fließen. Durch diese Maßnahmen wird es Sport- und Freizeitmöglichkeiten geben, sodass die Leute, die dort arbeiten und wohnen, und natürlich auch die anderen Dortmunder Bürgerinnen und Bürger, sich dort erholen können.

*Glauben Sie denn, dass die Leute, die da später wohnen werden, jetzt schon aus Hörde sind oder wo werden diese Menschen Ihrer Meinung nach herkommen?*

**Susanne Kunze:** Beides. Es wird die Hörder Bevölkerung sein, die sich freut, eine gewisse Aufwertung des Stadtteils zu erfahren. Und es wird natürlich auch die Zuzüger geben, die von der Aufwertung profitieren.

*Welche Leitbilder haben Sie da entwickelt? Was sind konkret Ihre Zielgruppen?*

**Susanne Kunze:** Konkrete Zielgruppen würde ich nicht definieren, denn wir sind offen für alle. Es kristallisiert sich sicherlich heraus, dass es viele Anfragen aus dem Umland gibt, aber natürlich auch aus dem näheren Umfeld hier. Ich glaube, die Hörder Bürgerinnen und Bürger sehen die Chance, sich selbst noch einmal zu verändern. Der Stadtteil verändert sich, er wird aufgewertet, attraktiver und interessanter.

*Frau Henze, sehen Sie das ähnlich? Sie sind ja eine der ersten Unternehmensgründerinnen und Gewerbenutzerinnen, die ganz gezielt hier nach PHOENIX gekommen sind. Erzählen Sie uns, wo Sie vorher waren und was Sie jetzt an diesem Standort schätzen.*

**Karin Henze:** Das waren erst einmal ganz profane Gründe. Ich komme aus der Dortmunder Innenstadt, dem Elypson, eigentlich einem sehr innovativen Gebäude. Ich habe im Laufe der zehn Jahre, in denen ich dort war, gesehen, wie dieses Projekt so ein bisschen „verkommen ist“. Zusätzlich störte mich dort die Parkplatzsituation. Für PHOENIX sprachen zwei Gründe: Einmal ein Hausbesitzer, den ich bereits kannte und bei dem ich wusste, dass die Zusammenarbeit funktionieren wird. Mein früherer Hausbesitzer hat Tiefkühlpizza verkauft, dementsprechend seelenlos war auch das Gebäude. Zum Zweiten erhoffte ich mir von dem neuen Standort einfach ein bisschen Persönlichkeit. Dass man sich auch mal im Hausflur trifft und grüßt. Das hat sich erfüllt und die Parkplatzsituation, die ist natürlich optimal. Grundsätzlich wollte ich, dass mein Steuerberatungsbüro ein Stückweit innovativ ist, auch an einem innovativen Standort – das ist mir gelungen.

*Wie sieht Ihr Büro aus? Oder haben Sie eine ganze Etage? Befindet es sich in einem neuen Gebäude oder einem alten umgenutzten?*

**Karin Henze:** Ich bin in einem Gebäude, das unter Denkmalschutz steht. Dort arbeite ich auf 400 Quadratmetern. Wir haben diese alten Strukturen mit den unbehandelten Betondecken, verbunden mit Parkettböden und mit modernen Möbeln, so dass ich beides habe: Ein altes Gebäude mit moderner Ausstattung.

*Herr Wilde, ist Frau Henze so eine Art Traumgewerbenutzerin für PHOENIX?*

**Ludger Wilde:** Ja, mit Sicherheit. Sie ist nicht nur Gewerbetreibende, sie ist gleichzeitig ein Stück Infrastruktur mit dem Angebot Steuerberatung zu betreiben. Sicherlich lassen sich noch weitere Ankermieter nieder, die wir uns auf dieser Fläche wünschen würden. Wir möchten ja nicht nur Steuerberatungsbüros haben, das ist klar.

*Wir haben auf PHOENIX West und See Menschen, die hierhin kommen, um Ihrem Beruf nachzugehen. Wir haben Menschen, die sollen hier wohnen. Werden diejenigen, die hier arbeiten, auch die sein, die hier wohnen? Sie kennen sich sehr genau mit dem Wohnungsmarkt aus, Herr Hessel. In Dortmund herrscht ein bisschen das Nord-Süd-Gefälle – ähnlich wie in Essen: Nördlich der B1 findet man eher die einfachen Lagen und dann wird es in Richtung Süden etwas wohlhabender. Wer wird hierhin finden und welchen Standard werden die Wohnlagen hier haben?*

**Johannes Hessel:** Ich glaube nicht so ganz, dass Sie Recht haben mit Ihrer Aussage. Denn Dortmund ist im Gegensatz zu den anderen Ruhrgebietsstädten nicht durch dieses enorme Nord-Süd-Gefälle geprägt. In Dortmund-Applerbeck und -Hombruch sehen Sie das. Aber natürlich gibt es auch innerhalb Hördes ein Gefälle. Was die Wanderungsbewegung angeht, so kann man für Dortmund insgesamt sagen, dass der Dortmunder sich nicht verändert. Dortmund ist keine Stadt, sondern eine Sammlung von Dörfern und man bleibt in seinem Dorf. Die Bewegung innerhalb der Stadt beschränkt sich darauf, ins Eigenheim oder ins Altersheim zu ziehen. Ansonsten bleibt man da, wo man wohnt. Zuzüge sind in der Regel berufsbedingt. Das betrifft junge Leute, die in der Berufsausbildung sind, Studenten oder auch hier Beschäftigte. Daher erwarten wir natürlich von den PHOENIX-Gebieten einen erheblichen Anspruch und eine Nachfrage an Wohnungssuchenden, die dann diese aktiven Quartiere – wie Hörde – als Wohnraum nutzen.

*Im Augenblick zählt Hörde sicherlich nicht zu den Luxuswohnlagen in Dortmund. Am See werden aber Qualitäten geschaffen, die sich erheblich von dem unterscheiden, was Hörde heute prägt. Wie kann dieses Nebeneinander funktionieren? Wird sich das wirklich durchdringen können? Oder hat man dann – übertrieben formuliert – eine Wohlstandsinsel mittendrin?*

**Johannes Hessel:** Ich glaube kaum, dass sich das so scharf abgrenzen lässt, also die Millionäre direkt neben dem Ghetto für irgendwelche Ausgestoßene. Das haben wir nirgendwo in der Bundesrepublik. Es wird sich also irgendwo angleichen. Es kommt natürlich darauf an – das werden Sie, Frau Kunze, beantworten können – wie teuer die Grundstücke sind. Es ist insgesamt eine Frage der Nachhaltigkeit: Wie entwickelt sich die Stadt und mit welcher Einwohnerzahl? Wo sind Quartiere neu zu schaffen? Setzt sich der Trend fort, der Rückzug in die Stadt? Das sind alles Fragen, die in der Zukunft beantwortet werden. Um darauf zurückzukommen, ob nur noch für Millionäre gebaut wird: Lukrativ wäre das sicherlich. Aber die Millionäre müssen erst

irgendwo herkommen und dann tatsächlich da bauen. Und das kann ich mir nicht vorstellen.

**Susanne Kunze:** Das kann ich nur ergänzen. Das Umfeld wird sich dementsprechend entwickeln, davon gehen wir fest aus. Schon jetzt ist erkennbar, dass sich auch im Bereich Weingartenstraße, der Romberg – Herr Wilde sprach es an – also an der nördlichen Verbindung rund um den See, relativ viel tut. Die Leute sehen das als Chance an, das Gebiet aufzuwerten. Die bisherigen Eigentümer dieser Gebäude renovieren und modernisieren diese Bestände. Das ist jetzt schon erkennbar. Ich denke, es wird auf keinen Fall eine Ghettoisierung geben. Hörde wird sich entwickeln. Früher hat es einen ganz anderen Standort gegeben: Ein Stahlstandort, wo man auch nah an diesem Arbeitsstandort gewohnt hat. Das wird es sicherlich in dieser Form wieder geben. Nur ist es halt nicht mehr Kohle und Stahl, sondern es wird andere Arbeitsfelder geben.

*Wir haben von Prof. Thalgott vorhin gehört, wir werden weniger älter und bunter. Auf all den Kongressen, auf denen ich immer entweder als ZuhörerIn oder als GestalterIn dabei bin, höre ich immer das Stichwort Generationen übergreifendes Wohnen. Herr Ruß, Sie haben das Projektbüro „GenerationZukunft“ gegründet. Es ist Ihnen gelungen, damit einen Laden zu eröffnen, an dem sich 25 Unternehmen beteiligt haben. Sie bieten verschiedene Serviceleistungen an. Berichten Sie doch von Ihrer Erfahrung und was Sie mit diesem Projekt in Hörde möchten!*

**Dirk Ruß:** Dafür muss ich weiter ausholen, weil das Projekt einen kleinen Erklärungszusammenhang braucht. Wir sind nicht dem Handlungsfeld der Stadtplanung zuzurechnen. Hinter unserem Projekt stehen die Wirtschaftsförderung Dortmund, die Industrie- und Handelskammer zu Dortmund sowie die Handwerkskammer Dortmund. Diese drei Institutionen haben sich zusammengeschlossen und vor eineinhalb Jahren diese Initiative gestartet. 15 bis 20 Jahre braucht es, um so eine Fläche zu entwickeln. In diesem Zeitraum verändert sich nicht nur der Standort, sondern auch die Nachfrage. Die Gesellschaft verändert sich stark. Es entstehen neue Bedarfe, neue Dienstleistungen, neue Produkte. Gerade im Hinblick auf die kleinen und mittleren Unternehmen in diesem Stadtraum bestehen große Chancen von dieser Entwicklung letztendlich zu profitieren. Und genau da setzt unser Projekt an.

*Was genau bieten Sie denn an?*

**Dirk Ruß:** Wir haben zunächst ergebnisoffen gearbeitet: Wir haben Unternehmen zusammengebracht und viele Veranstaltungen gemacht. Dabei waren wir über das große Interesse überrascht. In eineinhalb Jahren haben wir Kontakt zu 350 Unternehmen gehabt, die sich aktiv in unseren Veranstaltungen bewegt haben.

*Was waren das für Unternehmen? Was bieten die an?*

**Dirk Ruß:** Ganz unterschiedliche Unternehmen: Handwerksunternehmen, Bauträger, Wohnungsgesellschaften, Pflegebetriebe, Pflegebüros, kleinere Dienstleister. Also ein ganz breites Spektrum an Unternehmen, die sich mit dem Thema Wohnraumservice auseinander gesetzt haben und die schon heute in ihrem Alltagsgeschäft bemerkt haben, dass sich die Bedarfe der Kundschaft verändern. Sie haben den zunehmend eingegrenzten eigenen Spielraum erkannt und unsere Plattform des Austausches und der Kooperation genutzt. Das Beispiel mit dem Ladengeschäft, das eben angesprochen wurde, hört sich zunächst relativ klein und simpel an. Das ist es sicherlich auch, es sind lediglich 160 Quadratmeter Geschäftsfläche im Hörder Zentrum. Das Besondere ist, dass Betriebe ganz unterschiedlicher Couleur ihre Produkte und Dienstleistungen unter dem Marketinggesichtspunkt demografischer Wandel anbieten. Mittlerweile haben wir eine nachhaltige Struktur erreicht: Vor zwei Wochen haben wir erfolgreich eine Genossenschaft gegründet; eine Unternehmensgenossenschaft, die das in Eigenregie in den nächsten Monaten und Jahren ausbauen will.

*Haben Sie sich aufgrund der Entwicklung von PHOENIX hierhin begeben oder was war die Gründungsidee?*

**Dirk Ruß:** Man könnte das Projekt sicherlich in jedem Stadtteil ansiedeln, wenn bestimmte Kriterien erfüllt sind – vielleicht sogar noch besser als in Hörde. Ich denke dabei an die örtliche Kaufkraft und die Sozialstruktur, die im Zentrum noch mal wesentlich schwieriger ist. Wir haben eine Zweiteilung innerhalb von Hörde: 25.000 Menschen wohnen in diesem Zentrum, das ist diese alte, ganz schwierige Struktur. Wir haben 25.000 Menschen darum herum im Speckgürtel, die natürlich erhebliche Sozialindikatoren aufweisen und von daher entsteht das gemischte Bild in der Statistik. Unser Ansatz war, die Perspektive zu drehen: Nicht das Zentrum profitiert von der Entwicklung am See oder von PHOENIX West, sondern damit PHOENIX eine Erfolgsgeschichte werden kann, muss sich zunächst das Zentrum entwickeln.

*Zum Abschluss möchte ich noch einmal auf die Arbeitswelt am PHOENIX See zu sprechen kommen. Sie haben hier inzwischen die MST.factory angesiedelt. Sie haben weitere Laborflächen, es gibt die von der Landesregierung ausgegebenen Cluster. Dortmund soll ganz bestimmte Schwerpunkte weiter nach vorne bringen. Wir haben an anderen Standorten in NRW gesehen, dass das nicht immer so lupenrein durchgehalten werden kann. Für welche Branche sind Sie denn jetzt eigentlich da und wer kann zu Ihnen kommen, um sich mit Büro-, Produktions- oder Forschungsflächen anzusiedeln?*

**Ludger Wilde:** Grundsätzlich finden wir immer eine Fläche, wenn ein Unternehmer zu uns kommt und einen ganz bestimmten Wunsch mit einem ganz bestimmten Produktionsbereich hat. Wenn nicht auf PHOENIX West, so gibt es auch andere Grund-

stücke. Der Bereich PHOENIX West ist schon ein Stück weit konditioniert. Wir können uns nicht vorstellen, dort riesige Logistikunternehmen wie IKEA oder Kaufland unterzubringen. Wir haben eine ganz bestimmte Zielvorstellung und möchten an diesem Standort auch Ansiedlungen in den Schwerpunkten Mikrostrukturtechnik, Informationstechnologie, aber auch Büroverwaltungsdienstleistungen ermöglichen. Die industriellen Wünsche, die Logistik, die beispielsweise größere Autohäuser haben, solche Nutzungen sehen wir auf dieser Fläche eher nicht. Wir würden uns wünschen, dass die sich auf Flächen niederlassen, die es im Stadtgebiet ebenfalls gibt – ich erinnere da an die Westfalenhütte, eine Fläche, die wir im Augenblick auch planerisch betreiben. Sie ist mehr als doppelt so groß wie PHOENIX West und dort gibt es ganz andere Qualitäten auch was die Abstände zu empfindlichen Nutzungen angeht. PHOENIX West ist schon konditioniert und abgestimmt auf das, was auf PHOENIX See passiert. Wir wünschen uns, dort das etwas höherwertige Gewerbe anzusiedeln, wie wir es aus dem Technologiepark kennen. Wir reden hier nicht über 2.000 bis 3.000 Arbeitsplätze. Sondern das ist ein Standort, bei dem unter dem Strich später 10.000 bis 12.000 Arbeitsplätze entstehen sollen und müssen dafür auch mit der Wohnfläche ein entsprechendes Angebot vorzeigen beziehungsweise die Nachfrage danach auslösen.

*Ich bedanke mich für die interessante Diskussionsrunde!*