

# Phoenix aus der Asche

Susanne Frank  
Ulla Greiwe

## Das „neue Dortmund“ baut sich seine „erste Adresse“

Der Prachtband „Große Projekte in deutsche Städten. Stadtentwicklung 1990 bis 2010“ (BMVBS/LütkeDaldrup/Zlonicky 2009) stellt zahlreiche städtebauliche Großprojekte vor, die die „Chancen des Strukturwandels“ nutzen wollen und fast alle auf Konversionsflächen entstehen. In dieser Sammlung fehlt erstaunlicherweise ein Projekt, das nicht nur die Wirtschaftswoche (2007) zu den „größten und bedeutendsten Vorhaben“ Deutschlands zählt: das Phoenix-Projekt im Dortmunder Stadtteil Hörde, nur etwa fünf Kilometer vom Zentrum der Stadt entfernt. Auf den Flächen des ehemaligen Hochofen- und Stahlwerkgeländes von Hoesch bzw. Thyssen Krupp<sup>1</sup> entsteht auf insgesamt über 200 Hektar Entwicklungsfläche ein ganz neues Stadtgebiet: auf der einen Seite der Technologiepark Phoenix West, auf der anderen das – laut Eigenwerbung – „zukünftige Wohn-, Dienstleistungs- und Freizeitparadies“ Phoenix Ost rund um den künstlich angelegten Phoenix See<sup>2</sup>. Zum Gesamtvorhaben gehört auch Phoenix Park, ein Grünzug mit industriell geprägten Vegetationsstrukturen und einigen aufgelassenen Industrieanlagen.

Das Phoenix-Vorhaben ist lange noch nicht abgeschlossen. Nur ein Teilprojekt kann heute schon als vollendet gelten: der See. Die neuen Wirtschafts- und Wohnräume nehmen dagegen erst allmählich Kontur an (Stand: Februar 2012). Nichtsdestotrotz ist, wie wir im Folgenden argumentieren möchten, die materiell und vor allem auch symbolisch herausragende Bedeutung von Phoenix für die Dortmunder wie Hörder Stadt(teil)entwicklung bereits deutlich erkennbar: Phoenix-Hörde, so die These, ist der Ort, an dem Dortmund sich demonstrativ von seiner industriellen Vergangenheit verabschiedet und gleichzeitig als international renommierter Wissens- und Technologiestandort neu erfindet. Diese Neuausrichtung der Dortmunder Stadtpolitik fokussiert die neuen „kreativen“ Mittelschichten als erste Adressaten.



Hermannshütte Phoenix-Ost

Quelle: [www.wir-am-see.de/images/P2\\_Stahlwerk\\_Phoenix.jpg](http://www.wir-am-see.de/images/P2_Stahlwerk_Phoenix.jpg)

### 1 Hörde: Wiege und Sterbebett der Dortmunder Stahlindustrie

Bekanntlich war Dortmund wie viele andere Ruhrgebietsstädte vom langsamen Niedergang der Montanindustrien besonders betroffen. Um fast 70%, von 127 000 auf 37 000 Personen, sank zwischen 1960 bis 1994 die Zahl der Industriebeschäftigten in Dortmund (Irlé/Röllinghoff 2008: 640).

Im Arbeiterstadtteil Hörde war diese Entwicklung besonders zu spüren. Mit der Inbetriebnahme der Hermannshütte im Jahr 1841 war das ehemalige Ackerbürgerstädtchen, das 1928 nach Dortmund eingemeindet wurde, der Geburtsort der Dortmunder Eisen- und Stahlindustrie. Die Hermannshütte wurde dann Teil des Hüttenwerks Phoenix, das die wirtschaftliche, soziale und räumliche Entwicklung von Hörde jahrzehntelang entscheidend prägte.<sup>3</sup>

1997 entschied der letzte im Ruhrgebiet noch verbliebene Stahlkonzern, Thyssen Krupp, den Standort Dortmund ganz aufzugeben. Schon ein Jahr später wurden die Hochöfen auf Phoenix West stillgelegt;

Univ.-Prof. Dr. Susanne Frank  
Dipl.-Ing. Ulla Greiwe  
TU Dortmund  
Fakultät Raumplanung  
August-Schmidt-Straße 10  
44221 Dortmund  
E-Mail: [susanne.frank@tu-dortmund.de](mailto:susanne.frank@tu-dortmund.de)  
[ulla.greiwe@tu-dortmund.de](mailto:ulla.greiwe@tu-dortmund.de)

am 28. April 2001 fand die letzte Roheisen-schmelze auf Phoenix Ost statt. Die Hörder Fackel, die aus dem Zentralkamin des Oxygenstahlwerks bei der Verbrennung überschüssigen Konvertergases meterhoch auflodernde Flamme und weithin sichtbares Symbol der Stärke der Stahlindustrie, erlosch für immer. Im Rahmen der „wohl größte(n) Demontage der Industriegeschichte“ (Ellerbrock 2006: 88) bauten hunderte chinesischer Arbeiter das Stahlwerk ab und in Shagang, in der chinesischen Region Guandong gelegen, wieder auf. Dort erzielt es heute „deutlich höhere Tagesleistungen als früher in Hörde“ (Schulderne 2010: 99). Damit fand die Ära des berühmten „Dortmunder Dreiklangs“ aus Kohlebergbau, Stahlerzeugung und Brauereiwesen (kurz: Kohle, Stahl und Bier) ihr Ende.

## 2 Das „neue Dortmund“

In der Folge sah sich die ehemalige Industriekapitale mit einem Heer von Arbeitslosen und riesigen, über das ganze Stadtgebiet verteilten Industriebrachen konfrontiert, „die die Wohnquartiere weiterhin voneinander abgrenzten und den öffentlichen Raum zerschnitten“ (Jonas 2011). Wie in beinahe allen Altindustriestandorten standen und stehen die Erschließung neuer Beschäftigungssektoren und die Nachnutzung der kontaminierten Industrieflächen mit ihren nun nutzlosen Produktionsanlagen im Zentrum der Dortmunder Stadtentwicklungspolitik.

Die Dortmunder Anstrengungen, Wirtschaft und Beschäftigung auf den Dienstleistungssektor umzustellen, sind in Fachkreisen vor allem deshalb bekannt geworden, weil die Stadt damals – jedenfalls in Teilen – ungewöhnliche Governance-Wege gegangen ist. Seit dem Ende der 1990er Jahre engagierte sich eine heterogene Akteurskonstellation in der Suche nach einer Revitalisierungsstrategie (Küpper 2005; Jonas 2011). Neben der IG Metall, dem DGB, den Dortmunder Kammern und der Stadt Dortmund mit der Wirtschafts- und Beschäftigungsförderung (WBF-Do) waren dies vor allem die Thyssen-Krupp AG und, von ihr finanziert, die Unternehmensberatung McKinsey. Mit der Beteiligung von McKinsey war Dortmund Vorreiter des damals „noch jungen Trend(s) in der Stadtentwicklung, nicht nur die Kol-

laboration mit Investoren und Developern zu suchen, sondern (die Expertise privater, die Verf.) Consultingunternehmen bei der Formulierung von Zielen und Inhalten der Stadtentwicklungspolitik hinzuzuziehen und die Reputation von Unternehmensberatungen in die Waagschale zu werfen, um eine konsequenter auf ökonomische Bedürfnisse ausgerichtete Stadtentwicklungspolitik zu legitimieren“ (Einig et al. 2005: VI).

Die „wesentlich von McKinsey verordnete Entwicklungsstrategie“ (ebd.) für Dortmund sah vor, dass die Stadt ihre Kräfte zehn Jahre lang stark auf die gebündelte Ansiedlung der Wachstumsbranchen Informations- und Telekommunikationstechnologien, Nanotechnologie, Mikrosystemtechnik und Logistik konzentrieren sollte, „um sich für Investoren attraktiv zu machen, produktive, ökonomisch aktive Kräfte anzuziehen, sie lokal zu binden und zu Clustern zusammenschweißen“ (ebd.). Die zahlreichen riesigen, über die Stadt verteilten Industriebrachen wurden als enormes Entwicklungspotenzial „für die räumliche Konzentration“ dieser Leitbranchen „im Sinne des Clusteransatzes“ betrachtet (Irle/Röllinghoff 2008: 643).

Ebenfalls empfohlen wurde, die Lebensqualität in der Stadt erheblich zu steigern, um für die anzulockenden Firmen und deren qualifizierten Mitarbeiter attraktiv zu sein. Flächensanierungen, dem Bau neuer Wohnquartiere für die Mittelschichten und der ökologischen Grünflächen- und Freiraumplanung wurden daher erhebliche Bedeutung beigemessen. In der Summe, so McKinsey, sollten bis 2010 insgesamt 70 000 neue Arbeitsplätze in der Stadt entstehen (Küpper 2005: 630).<sup>4</sup>

Implementiert wurde das im Juni 2000 vom Stadtrat fast einstimmig gebilligte sog. *dortmund-project* als „ganzheitliches“ Leitprojekt der Dortmunder Stadtentwicklung mit starker Public-Private-Partnership-Komponente (Küpper 2005: 630 f.).<sup>5</sup> Maßgeblich vorangetrieben wurde es von einer aus der Linienverwaltung ausgegliederten intermediären Sonderarbeitsgruppe (interne Bezeichnung: Stadtamt 05), die direkt dem damaligen Oberbürgermeister Langemeyer unterstellt war (Schröder/Weig 2011: 164, Einig et al. 2005: VI) – auch dies ein wesentliches Charakteristikum öffentlich-privater Stadtentwicklung durch Großprojekte.<sup>6</sup>

(1) 1992 wurde Hoesch vom damaligen Krupp-Konzern feindlich übernommen. Die Friedrich Krupp AG Hoesch-Krupp und die Thyssen AG fusionierten 1997.

(2) [www.phoenixseedortmund.de/25051.html](http://www.phoenixseedortmund.de/25051.html)

(3) Das Hüttenwerk Phoenix des Dortmunder Stahlerzeugers Hoesch Stahl AG bestand aus zwei Teilen, dem Hochofenwerk Phoenix-West und dem Stahlwerk Phoenix-Ost, der ehemaligen Hermannshütte.

(4) Für die Umsetzung dieses Konzepts stand McKinsey dann allerdings nicht mehr zur Verfügung (Küpper 2005: 635). Dass sich die in die strategische Stadtentwicklungsplanung zunehmend involvierten privaten Consultingfirmen nach erfolgter Beratungstätigkeit zurückziehen und sich nicht an der Implementierung ihrer Konzepte beteiligen, selbst wenn dies von den auftraggebenden Städten gewünscht wird, ist typisch (Einig et al. 2005: VI, Küpper 2005).

(5) Im *dortmund-project* werden neben Phoenix sechs weitere Standorte im Stadtgebiet weiterentwickelt; vgl. [www.dortmund-project.de/de/projekte/standorte.jsp](http://www.dortmund-project.de/de/projekte/standorte.jsp).



Masterplan Phoenixgelände im Stadtteil Hörde

Entwurf: Stadt Dortmund/stegepartner Architektur und Stadtplanung, Dortmund  
Quelle: Irle/Röllinghoff 2008: 643

Die Maxime Langemeyers lautete, „den Zusammenbruch der wirtschaftlichen Strukturen als Chance (zu) begreifen“, um die Stadt „völlig neu aufzustellen“ (zit. nach Irle/Röllinghoff 2008: 639). Damit sollte nicht, wie dies andernorts versucht und auch in Dortmund lange gefordert wurde, an endogene Potenziale angeknüpft, sondern etwas radikal Neues geschaffen werden (Jonas 2011; s.a. Beese/Dörre/Röttger 2006: 56, 58). Von diesem gezielten Bruch mit der montan-industriellen Vergangenheit kündete beredt auch das Leitbild des dortmund-projects (2004): „Das neue Dortmund“.7 In vielen Hochglanzbroschüren wird die Vision eines in der globalen Ökonomie konkurrenzfähigen Wissens- und Technologiestandorts entworfen, der von einem jungen, mobilen, hochgebildeten, technikaffinen, unternehmerisch orientierten kreativen Milieu getragen wird und auch in puncto Lebensqualität den gehobenen Ansprüchen der urban orientierten neuen Mittelschichten genügt (vgl. dortmund-project 2004; Irle/Röllinghoff 2008). Studien und Städtevergleiche haben immer wieder ergeben, dass Dortmund hier teils große Defizite aufweist (z. B. Weig 2003: 230 ff.).

Wie kein anderes Vorhaben verkörpert das „Leuchtturmprojekt“ Phoenix mit seinen beiden Teilflächen nun diese Dortmunder Ambitionen.8 Namentlich im Osten, am Phoenix See, soll Dortmunds „Aufbruch zu neuen Ufern“ für alle sinnfällig und erlebbar werden – im wörtlichen wie im übertragenen Sinne.9 Geplant ist ein „inno-

vativer“ Lebensraum, wie Dortmund ihn bisher noch nicht kennt: ein Ort, der Arbeiten, Wohnen, Kultur und Naherholung integriert, dabei moderne, anspruchsvolle und auch luxuriöse Architektur bietet und ästhetisch wie ökologisch höchsten Gestaltungsansprüchen genügt.10

### 3 Phoenix West

Der Westteil des Phoenix-Geländes wird als Schwerpunktstandort für Mikro-/Nanotechnologie, Produktionstechnologie und Informationstechnologie sowie unternehmensbezogene Dienstleistungen erschlossen. Leuchtturm des 110 Hektar großen Areals ist die MST.factory dortmund<sup>11</sup>, ein Kompetenzzentrum, das „Existenzgründern und etablierten MST-Unternehmen einen modernen Maschinenpark, Reinraumkapazitäten und technische Infrastruktur sowie ein umfassendes Serviceangebot im Bereich Officemanagement“ bietet (dortmund-project 2004: 13). Auch das Zentrum für Produktionstechnologie unterstützt junge Firmen durch die Bereitstellung technologischer Infrastruktur und eines modernen Maschinenparks auf Mietbasis. Darüber hinaus gibt es Angebote in den Bereichen Marketing, Coaching, Qualifizierung und Clustermanagement.<sup>12</sup> Gebäude und Anlagen des stillgelegten Hochofenwerks werden in Teilen erhalten und sollen dem Innovationszentrum eine „einzigartige historische Aura“ verleihen.<sup>13</sup>

(6) 2005 verlor das „Stadtamt 05“ seinen Sonderstatus und wurde „methodisch und als Geschäftsbereich in die Struktur der Wirtschaftsförderung Dortmund eingegliedert“ (Schröder/Weig 2011: 166).

(7) Zur „binären Codierung“ des gesamten Projekts (alt – neu, Zukunft – Vergangenheit, innovativ – rückständig etc.) vgl. Jonas 2011

(8) [www.phoenixdortmund.de/de/fakten](http://www.phoenixdortmund.de/de/fakten)

(9) [www.phoenixdortmund.de/de/fakten/phoenixsee.jsp](http://www.phoenixdortmund.de/de/fakten/phoenixsee.jsp)

(10) An den Ufern des Sees werden rund 1 200 Wohneinheiten nebst verschiedenen Freizeiteinrichtungen gebaut (Angaben variieren) und Raum für ca. 5 000 Arbeitsplätze geschaffen.

(11) MST steht für Mikrosystemtechnik.

(12) Stadt Dortmund 2011, [www.phoenixdortmund.de/de/fakten/phoenixwest.jsp](http://www.phoenixdortmund.de/de/fakten/phoenixwest.jsp)

(13) dortmund-project 2010, [www.labor-phoenix.de/phoenix-west-dortmund.html](http://www.labor-phoenix.de/phoenix-west-dortmund.html)

#### 4 Phoenix See

Zentraler Anziehungspunkt und „Krönung“ des Gesamtprojekts Phoenix (Ledune 2011) ist der auf dem Gelände der Hermannshütte entstandene große See – mit einer Wasserfläche von 24 Hektar größer als die Hamburger Binnenalster, wie kaum ein Beitrag zu erwähnen vergisst.<sup>14</sup> Vorangetrieben wurde er von der 2001 gegründeten PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH, einer hundertprozentigen Tochter der Dortmunder Stadtwerke AG (DSW 21), deren Aufgabe in der operativen Standortentwicklung liegt – von den vorbereiteten Grundlagenuntersuchungen bis hin zur aktuellen Grundstücksvermarktung (Stadt Dortmund 2004: 14). Nachdem die Industrieanlagen demontiert, die unterirdischen Fundamente entfernt, das Gelände dekontaminiert, bergbaulich gesichert, erschlossen und modelliert worden war(en), begann im Oktober 2010 die Flutung mit einem großen Volksfest unter Beteiligung von 55 000 Menschen.<sup>15</sup> Gespeist wurde der Flachwassersee, der rechtlich als Talsperre (Stauanlage) firmiert, aus Grundwasser und dem Hörder Bach. Weil dies nicht ausreichte, musste zusätzlich Trinkwasser in großen Mengen zugeführt werden.

Im Mai 2011 wurde der Bauzaun entfernt. Seitdem ist die 3,2 km lange Uferpromenade, die den See in zwei für Spaziergänger und Radfahrer getrennten Bahnen umrundet, für die Bevölkerung zugänglich. Die Besucherzahlen übertreffen alle Erwartungen.

Nicht nur an Wochenenden und bei gutem Wetter flanieren, radeln und skaten Dortmunder Bürgerinnen und Bürger sowie auswärtige Gäste mit großer Begeisterung um den See.

Wer das prinzipiell für jedermann frei zugängliche Gebiet betritt, muss sich an die Nutzungsvorschriften halten. Einige hat das Regierungspräsidium Arnsberg in seiner Gemeingebrauchsverordnung für den Phoenix See bereits formuliert: Baden, Tauchen, Surfen und Eissport sind verboten. Auch das Befahren des Sees mit Schlauchbooten und Modellbooten mit Verbrennungsmotoren ist unzulässig. Andere Wasserfahrzeuge wie Segelboote, Ruder- und Paddelboote sowie Tretboote können durch die Stadt Dortmund im Rahmen gewerbmäßiger Vermietung genehmigt werden. Die Erlaubnis zum Fischen und Angeln ist an die Vergabe von Fischereirechten durch die Stadt Dortmund gekoppelt. Grill- und offene Feuer sind nicht gestattet (Bezirksregierung Arnsberg 2011: 349). Diese Vorschriften, die bisher nur für die Wasser- und die unmittelbar angrenzende Uferfläche gelten, beabsichtigt die Stadt Dortmund mit einer See-Satzung auf das gesamte Areal auszudehnen. Darüber hinaus will sie den Alkoholkonsum, das Fischefüttern, das Benutzen von Wurfgeräten, das Betteln und vieles anderes mehr untersagen. Nicht nur bei den Bürgern, sondern auch quer durch alle Parteien hat der umfangreiche Verbotskatalog heftige Diskussionen ausgelöst (z. B. Kroemer 2012), weshalb er nun modifiziert werden soll.<sup>16</sup>

(14) Länge: rd. 1 200 m, maximale Breite: 320 m, Tiefe: 3 bis 4 m

(15) Insgesamt wurden über 2,6 Mio. Kubikmeter Boden bewegt und 430 000 Kubikmeter Stahlbeton rückgebaut; vgl. DSW 21/Phoenix See Entwicklungsgesellschaft mbH 2011.

(16) Aufgrund der heftigen Reaktionen soll die Satzung nun überarbeitet nicht wie geplant im Februar, sondern bei der Ratssitzung am 29. März 2012 beschlossen werden – also erst wenige Tage vor der Eröffnung der Wasserfläche am 1. April 2012.

(17) Innerhalb des Ruhrgebiets ebenso wie in vielen seiner Städte befinden sich die besseren Wohnlagen im Süden, der Norden hat einen schlechteren Ruf – so auch in Dortmund. Deshalb liegt die Vermutung nahe, dass am Phoenix-See mit der Benennung „Südhangufer“ (statt „Nordufer“) nicht nur das maritime Flair betont, sondern auch Assoziationen mit dem negativ besetzten „Norden“ vermieden werden sollen.



Der geflutete Phoenix See aus der Luft. Am unteren Bildrand ist das Hörder Zentrum zu erkennen.

Quelle: Hans Blossy 2011

#### 5 Neues Wohnen und Hafenviertel: „mediterran“ und „maritim“

Am Süd- und Nordufer des Phoenix Sees entstehen zwei neue Wohngebiete mit insgesamt ca. 1 000 Wohneinheiten: das „Südufer“ und das terrassierte „Südhangufer“.<sup>17</sup> Angeboten werden Grundstücke für Einfamilienhäuser, Doppelhäuser, exklusive Mehrfamilienhäuser sowie repräsentative Stadtvillen und Terrassenhäuser (PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH o.J.B: 11).

Hinsichtlich der gewünschten Zielgruppe sprechen nicht nur die Bilder, die die Werbe- und Verkaufsbroschüren zieren, eine eindeutige Sprache: Es sind klar die geho-

benen Mittelschichten, die hier adressiert werden. Im Bebauungsplan heißt es unter der Überschrift „Planungsziele“ ausdrücklich, es gehe darum, „neue stabile Bevölkerungsgruppen anzuziehen“ (Stadt Dortmund 2007b: 3). Die für Dortmunder Verhältnisse „äußerst gehobenen Preise“ (Potthoff 2011) sollen soziale Homogenität befördern. Um eine „herausragende Architektur für die Wohnbebauung“ des Standorts zu befördern und potenziellen Käufern und Bauherren „inspirierende Ideen für Bauungsvarianten der Wohnungsgrundstücke“ zu vermitteln, hat die Stadt Dortmund 2009 eine Architektenmesse „Bauen am Phoenix See“ durchgeführt und 52 Entwürfe präsentiert, von denen sieben prämiert wurden (PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH 2009: 1, 7). Immobilienentwickler bieten Haustypen mit Namen wie „Barcelona“, „Lissabon“, „Cannes“ und „Venedig“ an.<sup>18</sup> Gestaltleitlinien sollen die gewünschte Wirkung durch Vorgaben absichern, beispielsweise zur Dachgestaltung, Farbgebung, Begrünung der Vorgärten, zu Fassadenmaterialien oder zum Sichtschutz für Abfallbehälter (PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH/Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt 2010). So soll sich eine mediterran gestimmte Atmosphäre entfalten.

Am westlichen Seeufer, im Umfeld der historischen Hörder Burg und mit direkter Anbindung an das Hörder Ortszentrum, entsteht der Hafengebiete als „quirliges“ Büro- und Dienstleistungsviertel mit Yachthafen, Piazza und Szenegastronomie. „Arbeiten, leben, wohlfühlen: Das Seequartier ist ideal für Firmen, die einen Standort mit Prestige suchen und ihren Kunden wie Mitarbeitern ein attraktives Umfeld bieten möchten“ (PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH o.J.a: 9). Weiter ist zu lesen: „Wer mag, kann nach einer Runde Jogging mit neuer Kraft an den Schreibtisch zurückkehren, einen Cappuccino mit Hafengebiete genießen und den Arbeitstag mit einem Segeltörn abschließen“ (PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft mbH o.J.b: 6). Auch hier künden Gebäudenamen wie „Hafentor“, „Dock 1“, „Pier 4“ „S.E.A. House“ oder „Kontor am Kai“ von Dortmunds neuem maritimen Ehrgeiz.

## 6 Finanzierung

Die Gesamtkosten für Phoenix See wurden ursprünglich mit ca. 160 Mio. € kalkuliert. Davon waren ca. 70 Mio. € durch Fördermittel des Landes Nordrhein-Westfalen und der Europäischen Union gedeckt. Die Refinanzierung des verbleibenden kommunalen Anteils soll über die Grundstücksverkäufe erfolgen. Ob dies gelingt, wird sich bei der Endabrechnung zeigen, die nach Verkauf des letzten Grundstücks mit der Übertragung der öffentlichen Flächen an die Stadt Dortmund stattfinden wird. Bisher verläuft die Vermarktung erfolgreich. Am Südhängufer ist sie fast abgeschlossen; am Südufer beginnt sie im Herbst 2012. Für die Projekte im Hafengebiete wurden ebenfalls zahlreiche Investoren gefunden.

Nichtsdestotrotz werden die Kosten erheblich höher liegen als veranschlagt. Durch nicht eingeplante Bodensanierungsarbeiten, damit verbundene Zeitverzögerungen, eine um Jahre verschobene Grundstücksvermarktung und die Trinkwassereinspeisungen werden sie mittlerweile auf 190 bis 200 Mio. € geschätzt. Die DSW 21 (Dortmunder Stadtwerke AG) hat ihre finanzielle Verantwortung für das Projekt bei 186 Mio. € „gedeckelt“. Der darüber hinausgehende nicht gegenfinanzierte Betrag wird in vollem Umfang als Defizit in den Haushalt der Stadt Dortmund einfließen.<sup>19</sup>

## 7 Neues Emschertal und Phoenix Park

Phoenix Ost und West werden als integriertes Projekt betrachtet. Verbunden werden beide Teilflächen durch die nach über einem Jahrhundert wieder oberirdisch fließende Emscher. 1899 war sie verrohrt und unter die Hermannshütte verlegt worden, wo sie in bis zu sieben Meter Tiefe als sog. Hoesch-Kanal Abwässer wie Grund- und Regenwasser abtransportierte. Die Offenlegung ist Teil des „Jahrhundertprojekts“ Emscherumbau, in dessen Rahmen die ehemalige „Kloake des Ruhrgebiets“ zu einem natürlich anmutenden Gewässer umgestaltet wird. Der See dient der Emscher im Bedarfsfall als Hochwasserrückhaltebecken.

Die Entwicklung des 60 Hektar großen Phoenix Parks folgt einem postindustriellen Landschaftsverständnis (Frank 2010).

(18) [www.adams-immobilien.de/aktuelle-projekte/dortmund-hoer-dephoenixsee/haustypen.html](http://www.adams-immobilien.de/aktuelle-projekte/dortmund-hoer-dephoenixsee/haustypen.html)

(19) [www.buergerforum-phoenix.de/de/dortmund-projekte/phoenix-see/see-versinkt-in-kosten/index.html](http://www.buergerforum-phoenix.de/de/dortmund-projekte/phoenix-see/see-versinkt-in-kosten/index.html)

An vielen Stellen des Ruhrgebiets erobert „spontane Natur“ die alten, sich selbst überlassenen Industrieareale zurück. Auch auf Teilen von Phoenix West hat sich eine Vielzahl seltener und extrem anpassungsfähiger einheimischer und exotischer Pflanzen und Tiere angesiedelt („Industrienatur“). Das Parkkonzept sieht vor, diese Biotopfunktion zu erhalten und die industrielle Prägung durch Industriedenkmäler als Landmarken noch zu akzentuieren. Zugleich wird dieser „Park neuen Typs“ als grünes Band wichtige Freiraum- und Parkanlagen im Dortmund der Süden (Rombergpark, Westfalenpark, Phoenix See) miteinander vernetzen.

## 8 Hörde: das „alte“ Dortmund

So wie Phoenix als „Leitprojekt“ für das „neue Dortmund“ steht, so verkörpert der Arbeiterstadtteil Hörde, Wohnort der „Hoeschianer“, mit seinen ca. 23 000 Einwohnern<sup>20</sup> zweifellos das „alte“ Dortmund: die industrielle Vergangenheit, die die Stadtspitze so gerne hinter sich lassen möchte. Dies bezeugt neben der Rhetorik auch die städtische Bildersprache: Während auf dem Gesamtplan bzw. Masterplan (s. S. 577) Phoenix Ost und West in leuchtenden Farben dargestellt sind, erscheint das Hörder Zentrum in einem schmutzigen dunklen Braungrau. Diese Darstellung trifft (vermutlich ungewollt) den Blick der Stadtentwickler auf Hörde genau – und zwar nicht nur deshalb, weil Hörde mit seinen vergifteten Böden, der verpesteten schwarzen Luft und den rußbedeckten Fassaden lange einer der ökologisch am stärksten devastierten Orte Deutschlands war. Extreme Schwebstaub-, Chrom- und Nickelmissionen belasteten die Hörder Bevölkerung. Unter der Überschrift „Gesundheitsbelastung durch den Umweltdreck“ schrieb die Südzeitung vom 9. Januar 1992: „Nachbarn des Blasstahlwerks – die zuletzt auch eine Bürgerinitiative bildeten – beobachten seit vielen Jahren, daß immer wieder braune Rauchwolken aus den Hallen an der Weingartenstraße dringen. Vor einem Jahr räumte Hoesch ein, daß wegen Störfällen etwa 14mal pro Tag die Elektrofilter abgeschaltet werden (...)“ (zit. n. MUNLV 2004: 15). Insofern erhält das Bild vom „Phoenix aus der Asche“ in Hörde einen besonderen, ganz wörtlichen Sinn.

Mit dem Ende der Schwerindustrie haben sich die Umweltbedingungen erheblich verbessert. Dennoch wirkt das alte Hörde heute in Teilen immer noch schmutzig. Es ist gekennzeichnet durch marode, verfallene Bausubstanz und zerschnitten von Verkehrsstrassen und den ehemals verbotenen Orten der Industrie.

Soziale Verwerfungen kommen hinzu: Hörde ist ein typisches Beispiel für ein Arbeiterquartier, dessen Bewohner durch die Schließung eines industriellen Großbetriebs gleichsam kollektiv in die Arbeitslosigkeit gegangen sind. Unter den Betroffenen sind viele gering qualifizierte Menschen mit Migrationshintergrund. SGBII-, Hauptschul- und Schulabbrecherquote liegen weit über dem städtischen Durchschnitt. Die arme und migrantische Bevölkerung ballt sich vor allem in der Großwohnsiedlung Clarenberg, die zwischen 1969 und 1973 nach dem Abriss einer gartenstädtischen Arbeitersiedlung im Hörder Ortszentrum mit 25 vier- bis siebzehngeschossigen Gebäuden auf einem acht Hektar großen Areal entstanden ist und in der ca. 3 300 Menschen leben (Stadt Dortmund 2009: 36). Hier liegen die Arbeitslosenquote bei 27,9% und der Anteil der Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld bei 48,8% (Stadt Dortmund 2011: 181, 189).

Nach der Werksschließung ist auch das Hörder Zentrum mit der Funktion eines Nebenzentrums für den gesamten Stadtbezirk in eine Abwärtsspirale geraten, wie leerstehende Ladenlokale und Billigläden neben alteingesessenen Einzelhandelsgeschäften bezeugen. Hörde gilt vielen als „Problemgebiet“ – und stellt damit eine „Anomalie“ im ansonsten durchgehend gut situierten Dortmunder Süden mit seinen privilegierten Wohnlagen dar.

### „Aschenputtel“ Hörde?

Die Stadt Dortmund ergreift seit Jahren viele Initiativen, um den Stadtteil Hörde städtebaulich aufzuwerten und sozial zu stabilisieren. Schon 1997 erfolgte die Aufnahme der Großwohnsiedlung Clarenberg in das Landesprogramm „Stadtteile mit besonderem Erneuerungsbedarf“. Das Phoenix-Projekt soll nun entscheidend dazu beitragen, „Hörde und sein Zentrum wieder zu einem ‚starken Stück‘ Dortmund“ werden zu lassen (Stadt Dortmund 2007b: 3). Seit 2004 begleitet das mit finanziel-

(20) Die Terminologie ist nicht ganz einfach. Hörde heißen in Dortmund sowohl einer der zwölf Stadtbezirke (5) als auch ein statistischer Bezirk (530) und ein statistischer Unterbezirk (532). Das „alte“ Hörde hier meint den Stadtteil Hörde (im gleichnamigen Stadtbezirk), der neben dem Unterbezirk Hörde auch den Remberg, Phoenix West, Brücherhof und Clarenberg umfasst.

ler Unterstützung des Landes Nordrhein-Westfalen und der Dortmunder Wirtschaft initiierte „Stadtbezirksmarketing Hörde“ die Entwicklung der „Zukunftsstandorte Phoenix West und See“. Die Stärkung des Einzelhandels in der Hörder Altstadt steht hier besonders im Fokus, seit 2009 auch im Rahmen eines eigens eingerichteten „Citymanagements“. Ein weiteres zentrales Anliegen ist „die Verknüpfung von Menschen und Initiativen“, die sich „im Stadtbezirk engagieren“ (Stadt Dortmund 2009: 38). Zudem wurde der Stadtteil Hörde 2008 wegen seiner „unterdurchschnittlichen Werte“ bei verschiedenen Sozialindikatoren als „Aktionsraum“ in den neu aufgelegten Dortmunder „Aktionsplan Soziale Stadt“ integriert.

Diese Beispiele zeigen, dass sich die Stadt Dortmund und viele Hörder Akteurinnen und Akteure um den Stadtteil und seine Bewohnerinnen und Bewohner sehr bemühen. Einige Wirkungen sind deutlich sichtbar. So konnte die Aufwertung des Clarenbergs abgeschlossen werden. In ganz Hörde wurde die Ausstattung mit sozialen und technischen Infrastrukturen spürbar verbessert. Im Ortszentrum beginnt sich eine veränderte Angebotsstruktur im Einzelhandel abzuzeichnen; sogar erste Trendläden sind zu finden. Große Modernisierungsprojekte wie der Umbau des Hörder Bahnhofs sowie Hof- und Fassadenprogramme verändern das Erscheinungsbild des Stadtteils. Um neue Sichtbeziehungen und Wegeverbindungen zwischen Ortszentrum und See herzustellen, wurden Nebengebäude einer ehemaligen Brauerei abgerissen. Koordiniert und gefördert werden die Aufwertungsstrategien durch den „Stadtumbau West“ – das Hörder Zentrum ist eines von zwei Dortmunder Programmgebieten. Bis 2013 sollen die im Rahmen eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (InSEKt) erarbeiteten Ziele schrittweise realisiert werden (Stadt Dortmund 2012).<sup>21</sup>

#### „Maseratis neben Mantas“

Nichtsdestotrotz bleibt Hörde auch weiterhin ein Stadtteil in einer schwierigen sozialen und städtebaulichen Situation. Damit, so unsere These, ist Hörde der Ort, an dem Gewinner und Verlierer des Strukturwandels und der Dortmunder Stadtpolitik so unmittelbar wie nirgendwo sonst aufeinander treffen (werden). „Es sieht danach



Wohnhäuser am Seeufer: Neu- vor Altbauten. Erkennbar hat die Sanierung und Aufwertung der Altbauwohnungen bereits begonnen.

Quelle: Uwe Grützner, Dortmund 2011

aus, als stünden in Hörde bald Maseratis neben den Mantas“, hat das Wirtschaftsmagazin Capital kommentiert (Potthoff 2011) und damit ein in Dortmund inzwischen geflügeltes Wort in die Welt gesetzt.

Wie wir meinen, ist es diese planerisch herbeigeführte direkte Konfrontation des „neuen“ und des „alten“ Dortmunds, das direkte Nebeneinander von entwerteter Vergangenheit und (erwarteter) strahlender Zukunft, die einen Großteil des öffentlichen Interesses, der Begeisterung wie aber eben auch der (noch zu behandelnden) Befürchtungen und Ressentiments erklären, die Phoenix hervorruft. Gerade aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zum alten Hörde wird vor allem Phoenix See als ein Ort gelesen und verstanden, der wie kein anderer die aktuellen Tendenzen (nicht nur) der Dortmunder Stadtentwicklungspolitik mit ihren ökonomischen, politischen, soziokulturellen und räumlichen Implikationen und Folgewirkungen spektakulär auf den Punkt bringt.<sup>22</sup>

Ein anderer Aspekt kommt hinzu. Das planerisch herbeigeführte enge Nebeneinander von Privilegierten und Benachteiligten entsteht in einer Situation, in der die Dortmunder Stadtbevölkerung sozioökonomisch und soziokulturell immer weiter auseinanderrückt. Die Schere zwischen Arm und Reich geht spürbar auf; Polarisierungs- und Segregationstendenzen nehmen zu (Stadt Dortmund 2007a: 11). Die

(21) Das Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzept (InSEKt) für den Stadtbezirk Hörde kann eingesehen werden unter <http://dev.stadtplanungsamt.dortmund.de/stadtplanungsamt/project/assets/template7.jsp?smi=7.0&tid=31323>.

(22) Um Missverständnissen vorzubeugen: Mit dieser These soll ausdrücklich nicht gesagt sein, dass die gesamte Dortmunder Stadtpolitik in all ihren Aspekten den McKinsey-Leitsätzen des „neuen Dortmund“ folgt. Ein Gesamtbild, das hier nicht gezeichnet werden soll, hätte deutlich vielschichtiger auszufallen. So hat, um nur ein Beispiel zu nennen, die soziale Stadtpolitik in bestimmten Stadtteilen auch weiterhin eine hohe Bedeutung. Nichtsdestoweniger lautet unser Argument, dass sich die dominanten, prägenden, materiell und symbolisch bedeutsamsten Tendenzen der Dortmunder Stadtpolitik im Projekt und am Ort Phoenix-Hörde in exemplarischer Weise verdichten.



Blick über den Phoenix See. In der linken Fotosimulation müsste auf der gegenüberliegenden Seeseite die Siedlung Clarenberg deutlich zu erkennen sein, wie das rechte Foto zeigt, das aus derselben Perspektive aufgenommen wurde.

Quelle: Bürger- und Vermarktungsbüro 2008: 2

Quelle: Uwe Grützner, Dortmund 2011

neuen urbanen Eliten drängen (zurück) in die Städte. Nicht nur in Dortmund schießen neue Familiensiedlungen und Inseln des gehobenen Wohnens wie Pilze aus dem Boden. Anstelle der vormaligen großflächigen Segregation von Innenstadt und Umland beobachten wir heute die kleinräumige Abgrenzung von Mittelschichtquartieren und ärmeren Wohngebieten in den Städten. Auch diese Entwicklungstrends – enge räumliche Nähe bei wachsender soziokultureller Distanz – bebildert Phoenix-Hörde auf eindrucksvolle Art und Weise.

In diesem Zusammenhang auch besonders aufschlussreich ist, was von den Phoenix-Projektentwicklern nicht ins Bild gesetzt bzw. unsichtbar gemacht wird. Visualisierungen sind gerade am Beginn von Projekten so bedeutend, weil sie Vorstellungsangebote machen, Assoziationen wecken und Fantasien auf subtile Art und Weise in (gewünschte) Bahnen lenken sollen. Bei der Betrachtung des obenstehenden großformatigen und viel gezeigten Hochglanzbildes (links) aus der offiziellen Vermarktungsbroschüre der Stadt Dortmund fällt auf: Die Silhouette der Großwohnsiedlung Clarenberg (Foto rechts), die von der Dachterrasse dieser ambitionierten Seewohnung am Südhänger klar und deutlich zu sehen sein müsste, fehlt ganz. Diese gezielte Auslassung legt nahe: Die Alt-Hörder und ihre Wohnorte haben buchstäblich keinen Platz in den Visionen vom „neuen Dortmund“.<sup>23</sup>

## 9 Diskussionen und Reaktionen

Wenngleich das Phoenix-Projekt bei vielen Akteuren von Beginn an auf Begeisterung gestoßen ist, so war es doch in Dortmund immer umstritten. Von Anfang an haben Skepsis und auch Widerstand seine Planung und Realisierung begleitet.

### „See ohne Boden“

Bedenken bezogen sich dabei zunächst vor allem auf die Kosten des Projekts. Wie gesehen, haben sich diese Bedenken im Laufe der Projektentwicklung als nicht unberechtigt herausgestellt. Stellvertretend sei hier vor allem das „Bürgerforum Phoenix“ zitiert, ein 2004 gegründeter Verein von Bürgerinnen und Bürgern, die sich „in Dortmund und der Region für den politischen Dialog und die Transparenz und Effizienz von Verwaltungsentscheidungen“ engagieren wollten.<sup>24</sup> Die Mitglieder erklärten die an das „Phantomprojekt“ Phoenix geknüpften Hoffnungen für „unrealistisch“ und „utopisch“ und brandmarkten vor allem das See-Vorhaben als „mit einem erheblichen finanziellen Risiko verbunden“: als „See ohne Boden“ oder „See in dem das Geld versinkt“ (Bürgerforum Phoenix 2009; vgl. Bömer 2010). Nicht nur wurden die tatsächlichen Kosten der Projektrealisierung deutlich höher eingeschätzt als von der Stadtspitze veranschlagt. Erhebliche Zweifel gab es auch in wohnungsökonomischer Hinsicht: Ein Projekt mit 1 000 Wohnein-

(23)  
Für den Hinweis auf diese Auslassung danken wir Fabian Menke.

(24)  
www.buergerforum-phoenix.de



heiten wirke, so Bömer (2010: 134), wie eine „Stadterweiterungsinvestition, die bei leicht rückläufiger Wohnbevölkerung erst einmal ihre Nachfrage behaupten“ müsse. Gerade ob des „schwierige(n) soziale(n) und wirtschaftliche(n) Umfeld(s)“ wurden immer wieder generelle Vermarktungsprobleme bzw. das Ausbleiben der „anvisierten Käuferschicht“ der „besserverdienenden Wohnungsnachfrager“ befürchtet (Bolsmann 2009). Letzteres scheint sich nicht zu bewahrheiten: Die Grundstücksvermarktung gelingt bislang zügig.

Darüber hinaus wurde und wird regelmäßig die Frage gestellt, wie die klamme Kommune die Betriebskosten nach Fertigstellung aufbringen soll. Die hier zukünftig gebundenen Gelder würden zu Lasten anderer wichtiger politischer Projekte gehen: „In der Konsequenz daraus wird es an Mitteln für Kinderbetreuung, für die Integration und für alle Bereiche der Bildung fehlen“ (Bürgerforum Phoenix 2009; vgl. Richter 2011: 16).

#### *„Fluten von Erinnerungen“ und „Konfliktpotential durch Neureiche“*

Ebenfalls immer wieder für Diskussionen sorgt die radikale Transformation von Gesicht und Charakter des Arbeiterstadtteils. „Phoenix‘ – einst ein Name für Kohle und Stahl – heute ein Name für das Wässern und Fluten von Erinnerungen“, war 2004 ein Artikel zum Seeprojekt überschrieben (Richter 2004). Vor allem die Sprengung der eingangs erwähnten Hörder Fackel hat für einigen Unmut in der Hörder Bevölkerung gesorgt: Viele hätten die Landmarke gerne als Geschichts- und Identitätszeichen erhalten.

Spannungen werden vor allem infolge der künftigen Nachbarschaft ganz unterschiedlicher Milieus erwartet: „The Lake Phoenix project needs to convince the present population of Hörde that a posh yacht harbor and waterfowl fit with their identity as mostly former blue-collar workers“ (Davy 2011: 10). Der bereits 2007, lange vor Beginn der Flutung gegründete „Yachtclub Phoenixsee“, der inzwischen rund 450 Mitglieder zählt, wird gern herangezogen, wenn es darum geht, die antizipierten sozialen Gegensätze zwischen Alteingesessenen und Neuzuziehenden zu veranschaulichen. So ist der Seglerverein mit „viele(n) wohl situierte(n) Unternehmer(n), Ärzte(n)

oder Anwälte(n)“ (Jungwirth 2011), die ihr „Zweitboot“ auf dem Phoenix See zu Wasser lassen werden (Pinetzki 2011), zum Sinnbild der enormen sozialen und kulturellen Distanzen zwischen den unterschiedlichen Bewohnergruppen geworden. „Das ist ein riesiges Spannungsfeld, es wird Konfrontationen geben“, sagt der Vorsitzende des Yachtclubs voraus (zit. n. Der Westen, 18.10.2010). „Konflikt-Potential durch Neureiche am Phoenix-See“ titelt die Zeitung entsprechend (ebd.). Prognostiziert wird, dass „die reichen Neu-Hörder den Alt-Bewohnern des Stadtteils später ein Dorn im Auge sind“ (Pinetzki 2011) – und umgekehrt. Mancher prophezeit gar die Entstehung zweier „Parallelgesellschaften“ (Richter 2011: 17). Andere dagegen halten solche Szenarien für vollkommen unbegründet: „Kein Wachdienst wird die Villen am See vor dem Prekariat schützen müssen“ (Debus 2011: 5).

#### *Erste Nutzungskonflikte*

Allerdings zeichnen sich aktuell bereits erste Probleme und Nutzungskonflikte ab, auf die die Stadt mit außerordentlichen Maßnahmen reagiert. Vor allem geht es um Vermüllung und Vandalismus am Phoenix See, auch Alkoholkonsum spielt eine Rolle. Verantwortlich gemacht werden Gruppen von Jugendlichen, für die sich der Phoenix See zum Treffpunkt entwickelt. Schon zwei Monate nach Freigabe der Wege entlang des Sees begann die Polizei, ihre Einsätze dort statistisch zu erfassen (der ist See das einzige statistische Sondergebiet in Dortmund): Zwischen Juli 2011 und März 2012 wurden 280 Delikte gezählt (Stein 2012). Im zweiwöchentlichen Rhythmus trifft sich eine Arbeitsgruppe, an der Vertreter der Stadt, der Polizei, der Entsorgungsgesellschaft Dortmund und einer privaten Sicherheitsfirma teilnehmen. Das Jugendamt kündigt aufsuchende Jugendarbeit am Phoenix See und in den benachbarten Schulen an (ebd.). Dieses rasche und gebündelte Engagement ist ungewöhnlich und spiegelt die Bedeutung des Projekts in Dortmund wider.

#### *Gentrifizierung in Hörde*

Schließlich sind die Stimmen derjenigen immer lauter zu vernehmen, die Gentrifizierungsprozesse im alten Hörde vorausagen oder bereits wahrnehmen: „Schöne alte Bausubstanz bietet die Hörder Innen-

stadt ausreichend, und der See zieht Familien, Singles und Senioren aus einem recht homogenen Milieu Bessergestellter an“ (Pinetzki 2011). Erste Penthousewohnungen werden für gut 2 000 € Kaltmiete angeboten. Der Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. hat in seiner Mitgliederzeitschrift von der Sorge berichtet, „dass die Mieten steigen werden und billiger Wohnraum Mangelware wird“ und „dass mit dem Premiumstandort auch Premiummieten, Premiumpreise und letztendlich Premiommenschen nach Hörde kommen. Sie könnten alles verdrängen, das nicht das Etikett Premium trägt“ (Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. 2010: 23).

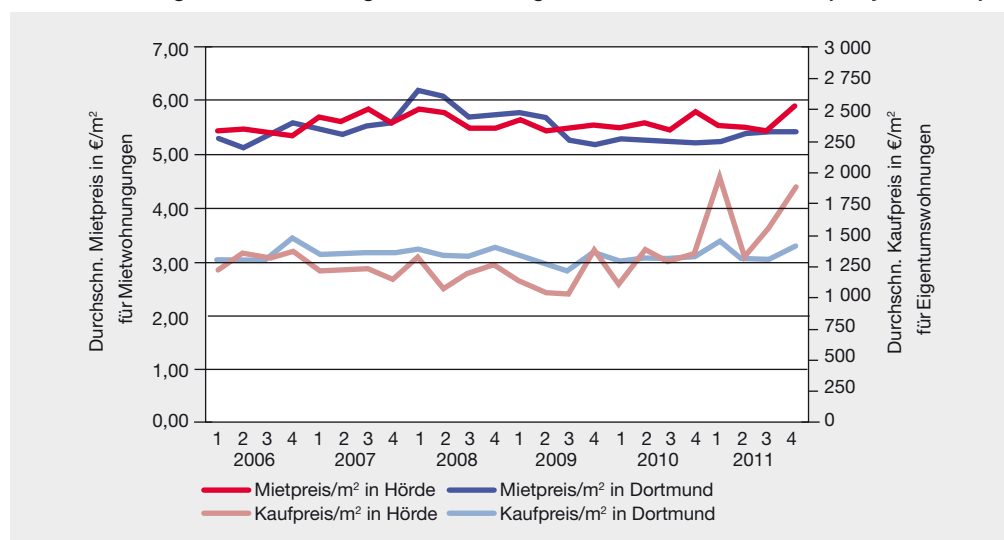
Vertreter der Stadt, der Planungsgesellschaft und selbst der Hörder Bezirksbürgermeister haben diese Befürchtungen immer wieder als unbegründet zurückgewiesen. Nichtsdestotrotz gibt es in Seenähe deutliche Anzeichen für bauliche Aufwertungsprozesse und sozialstrukturellen Wandel. Auch die Lektüre der „Phoenix See Nachrichten“, des bislang zwei Mal erschienenen offiziellen Magazins der Phoenix See Entwicklungsgesellschaft, trägt dazu bei, Gentrifizierungsängste und -erwartungen nachzuvollziehen: Wenn dort über Hörde-Zentrum berichtet wird, dann vor allem über aufhübschende Fassadenprogramme oder schicke kleine Läden, die sich in Erwartung der neuen Kundschaft im Zentrum ansiedeln.

Das „alte“ Wohnraumangebot rund um den Phoenix See findet sich vor allem in Altbaubeständen des Geschosswohnungsbaus. Für dieses Marktsegment waren 2011 im Stadtteil Hörde bereits deutliche Miet- und Kaufpreissteigerungen erkennbar, bei einem für Dortmund insgesamt stabilen Preisniveau (vgl. Abbildung). In Erwartung einer erheblichen Wertsteigerung werden Häuser gekauft und modernisiert. Zustimmung porträtieren die „Phoenix See Nachrichten“ (2010: 15) einen Malermeister, der unmittelbar nach Bekanntwerden des Entwicklungsprojekts gezielt nach einem renovierungsbedürftigen Altbau im Seefeld gesucht hat: „Denn es war klar, dass die Wohngegend eine gigantische Aufwertung erfahren und Hörde somit an den Dortmunder Süden angeschlossen wird.“ Das frühere Arbeiterhaus ist nun hochwertig saniert, die Wohnungen „nach hohen Komfortaspekten ausgestattet“ und „einem elektronischen Concierge-Modell angeschlossen“.

Erkennbar teilen andere Hausbesitzer diese Erwartungen. Häuser werden entmietet, Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt. Der Fotograf und Planer Jürgen Evert, der seine Bilder zum Wandel in Hörde 2011 in einer Ausstellung in Lünen mit dem Titel „GENTRIFICATION am Phoenixsee?“ gezeigt hat, spricht von „zwanzig bis dreißig Häusern, die leergezo-

(25)  
Wahrnehmung und Bewertung dieser Entwicklungen gehen auch hier allerdings auseinander. „Leere Klingelschilder in Hörde-City (gehen) eher aufs Konto von Massenentlassung und Werksschließung (...); und manch Alt-Hoeschianer hat das seltene ‚Glück, dass sein Häuschen plötzlich was wert ist‘ (...)\“, hält Burger (2011) dagegen.

Preisentwicklung von Miet- und Eigentumswohnungen in Dortmund und Hörde (Baujahr >1950)



Quelle: Datenbank des ImmobilienScout24, Angebote 2006 bis 2011; Bearbeitung durch InWIS Forschung & Beratung GmbH

gen“ und „zu Projekten gemacht (wurden), die Rendite abwerfen sollen“, und fragt: „Wo sind die Leute geblieben, die vorher auf den Klingelschildern standen?“ (Diskussionsveranstaltung am 15. Juni 2011). Befürchtet wird, dass viele bisherige Bewohner in den Dortmunder Norden abgedrängt werden.<sup>25</sup> Im Wohnungsmarktbericht 2010 ist bereits deutlich formuliert: „Die Bereiche, in denen vermehrt preiswerter Wohnraum angeboten wird, befinden sich überwiegend in den nördlichen Stadtbezirken“ (Stadt Dortmund 2010: 55).

Somit zeichnet sich ab, dass die Entwicklungen in Phoenix-Hörde zur weiteren Vertiefung des (ruhrgebietstypischen) Nord-Süd-Gefälles in Dortmund beitragen werden. Zwar wurde die bereits 1972 beschlossene politische Zielsetzung einer ausgewogenen multizentrischen Stadtentwicklung im neuen Flächennutzungsplan von 2004 noch einmal bekräftigt. Diese beinhaltet u.a. den Grundsatz der Gleichverteilung des ermittelten gesamtstädtischen Zuwachsbedarfs an Wohnbauland auf die Stadtbezirke, „um bestehende räumliche und soziale Disparitäten in der Wohnflächenversorgung zu reduzieren“ (Stadt Dortmund 2004: 131). Zugleich aber wird eingeräumt, dass sich aus der „Flächenverteilung von Reaktivierungsflächen sowie anderen Flächenpotentialen und deren Verfügbarkeit (...) eine unterschiedliche Verteilung im Stadtgebiet (ergibt), so dass der o.g. Grundsatz nicht absolut einzuhalten ist“ (ebd.). Hiervon profitieren die östlichen und südlichen Stadtbezirke, im Nachteil sind die nördlichen und westlichen Bezirke (ebd.: 132). Allein für den Stadtbezirk Hörde wurden 2004 im Flächennutzungsplan 50 Hektar und damit ca. 25% der gesamten neuen Wohnbauflächen in Dortmund ausgewiesen.

---

## 10 Alles „neu“ in Dortmund

---

Die zahlreichen Spötter sind verstummt – Dortmund ist nun tatsächlich „Seestadt“. Mit Phoenix realisiert die Stadt ein besonders aufsehenerregendes Großvorhaben. Um die nicht nur materiell, sondern vor allem auch symbolisch herausragende Bedeutung des Flagship-Projekts für die

Dortmunder Stadtentwicklung zu erfassen, darf man es nicht isoliert betrachten. Wie zu zeigen war, erschließt sich sein voller Stellenwert erst, wenn man die Geschichte des Standorts und sein soziales und städtebauliches Umfeld einbezieht: In und mit Phoenix-Hörde nimmt Dortmund nachdrücklich Abschied von seiner industriellen Vergangenheit und unterstreicht seinen Anspruch, in die erste internationale Liga der Wissens- und Technologiestandorte aufzurücken. Nicht zufällig ist Phoenix das Leitprojekt des „neuen Dortmund“. Das spektakuläre Umnutzungsprojekt soll (und wird) die Attraktivität der Stadt und des Stadtteils Hörde steigern, vor allem aber das Gelingen des Strukturwandels weithin sichtbar machen und so maßgeblich zum heiß ersehnten Imagewandel beitragen. Das Vorhaben ist überdies Ausdruck einer auf neuen Governance-Modellen basierenden Neuausrichtung der Dortmunder Stadtpolitik, die gezielt auf die Wachstumsbranchen der neuen Technologien setzt und sich vor allem auf die neuen Mittelschichten ausrichtet. Hierin und auch mit der Schaffung und Entwicklung einer urbanen Waterfront, die einen „mediterranen“ Lebensstil zum Ausdruck bringen und befördern soll, knüpft Dortmund an verbreitete internationale Entwicklungstrends und Topoi an. Insofern macht Phoenix-Hörde auch deutlich, wie in Dortmund globale und lokale Prozesse und Dynamiken miteinander vermittelt werden.

Eine kürzlich erschienene Studie zu städtebaulichen Großprojekten und neuen imagebildenden Stadtquartieren für „Besserverdiener“, zu denen man auch Phoenix rechnen muss, kommt zu dem Schluss, dass diese sich städtebaulich bzw. architektonisch deutlich von den umgebenden Bestandsquartieren abgrenzen und deshalb wie „Inseln“ wirken. In keinem der untersuchten Fälle konnten allerdings größere Auswirkungen auf das direkte städtebauliche Umfeld oder gar Verdrängungsprozesse festgestellt werden (BMVBS 2011: 2 f.). Schon jetzt ist deutlich erkennbar, dass Phoenix in diesen letzten beiden Punkten aus der Reihe tanzen wird.

Wir danken Nina Schuster herzlich für hilfreiche Kommentare zu diesem Aufsatz.

## Literatur

- Beese, Birgit; Dörre, Klaus; Röttger, Bernd, 2006: Im Schatten der Globalisierung. Strukturpolitik, Netzwerke und Gewerkschaften in alten Industrieregionen. Wiesbaden.
- Bezirksregierung Arnsberg, 2011: Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg vom 27. August 2011. Nr. 34. Ordnungsbehördliche Verordnung über die Zulassung und Regelung des Gemeingebrauchs der Stauanlage „PHOENIX See“ im Regierungsbezirk Arnsberg (PHOENIX See Verordnung). Arnsberg, S. 349–351.
- BMVBS Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Lütke-Daldrup, Engelbert; Zlonicky, Peter, 2009: Große Projekte in deutschen Städten. Stadtentwicklung 1990 bis 2010. Berlin.
- BMVBS – Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, 2011: Stadtentwicklung und Image. Berlin.
- Bolsmann, Thomas, 2009: Dortmunder Vorzeigeprojekt Phönixsee ein Millionenloch? In: Der Westen vom 2.6.2009. Zugriff: [www.derwesten.de/region/rhein\\_ruhr/dortmunder-vorzeigeprojekt-phoenixsee-ein-millionenloch-id286946.html](http://www.derwesten.de/region/rhein_ruhr/dortmunder-vorzeigeprojekt-phoenixsee-ein-millionenloch-id286946.html).
- Bömer, Hermann, 2010: Geschichte der öffentlichen Stadtwirtschaft 1945–2010. In: Ders. et al. (Hrsg.): Stadtentwicklung in Dortmund seit 1945. Von der Industrie- zur Dienstleistungs- und Wissenschaftsstadt. Dortmund, S. 129–138.
- Bürgerforum Phoenix, 2009: Langemeyer-Leuchtturm Phoenix: Ein See ohne Boden / Der See, in dem das Geld versinkt. Meldungen vom 28.5.2009 und 13.2.2009. Zugriff: [www.buergerforum-phoenix.de/de/dortmund-projekte/phoenix-see/index.html](http://www.buergerforum-phoenix.de/de/dortmund-projekte/phoenix-see/index.html).
- Burger, Marc, 2011: Phoenix See: Flachwasser-See ohne Stöpsel. Zugriff: [www.coolibri.de/redaktion/811/phoenix-see-flachwasser-see-ohne-stoepsel.html](http://www.coolibri.de/redaktion/811/phoenix-see-flachwasser-see-ohne-stoepsel.html).
- Davy, Benjamin, 2011: Surprising developments. Urban renewal in India and Germany. FLOOR Working Paper No. 12. Zugriff: URL: [www.floorgroup.raumplanung.tu-dortmund.de/joomla/index.php/working-papers](http://www.floorgroup.raumplanung.tu-dortmund.de/joomla/index.php/working-papers).
- Debus, Lutz, 2011: Der Blaumilchsee. Im Dortmunder Stadtteil Hörde hat die Zukunft begonnen. Trailer, Heft 10, S. 5.
- Der Westen vom 18.10.2010: Konfliktpotential durch Neureiche am Phoenix-See. Zugriff: [www.derwesten.de/staedte/dortmund/konflikt-potenzial-durch-neureiche-am-phoenix-see-id3842611.html](http://www.derwesten.de/staedte/dortmund/konflikt-potenzial-durch-neureiche-am-phoenix-see-id3842611.html).
- Dortmund-Project, 2004: Das neue Dortmund. Broschüre. Dortmund.
- Dortmunder Stadtwerke AG (DSW 21); Phoenix See Entwicklungsgesellschaft mbH, 2011: Phoenix See: Entwicklung und Vermarktung. Präsentation. Zugriff: [www.phoenixseedortmund.de/25051.html](http://www.phoenixseedortmund.de/25051.html).
- Einig, Klaus; Grabher, Gernot; Ibert, Oliver; Strubelt, Wendelin, 2005: Urban Governance. Informationen z. Raumentwicklung, Heft 9/10, S. I–IX.
- Ellerbrock, Karl-Peter, 2006: Die Geschichte des PHOENIX in Hörde: Mythos Kohle und Stahl. Münster.
- Frank, Susanne, 2010: Rückkehr der Natur. Die Neuentdeckung von Natur und Landschaft in der Emscherzone. EMSCHERplayer, Ausgabe Oktober 2010. Zugriff: [www.emscherplayer.de/main.yum?mainAction=magazin&id=49786](http://www.emscherplayer.de/main.yum?mainAction=magazin&id=49786).
- Irlé, Cornelia; Röllinghoff, Stefan, 2008: Dortmund – eine Stadt im Aufbruch. Informationen z. Raumentwicklung, Heft 9/10, S. 639–650.
- Jonas, Michael, 2011: Der Fall dortmund-project – Zur Inszenierung einer ökonomischen Imagination. Vortrag im Rahmen des 3. gemeinsamen Kongresses der Deutschen Gesellschaft für Soziologie, der Österreichischen Gesellschaft für Soziologie und der Schweizerischen Gesellschaft für Soziologie in Innsbruck. Unveröff. Manuskript.
- Jungwirth, Stephanie, 2011: Erster Yachtclub in Dortmund-Hörde hat schon 429 Mitglieder. In: Der Westen vom 10.4.2011. Zugriff: [www.derwesten.de/staedte/dortmund/erster-yachtclub-in-dortmund-hoerde-hat-schon-429-mitglieder-id4527531.html](http://www.derwesten.de/staedte/dortmund/erster-yachtclub-in-dortmund-hoerde-hat-schon-429-mitglieder-id4527531.html).
- Kroemer, Katrin, 2012: „Nur Luftholen und Pinkeln erlaubt“. In: WAZ vom 2.2.2012.
- Küpper, Utz Ingo, 2005: Zwischenbilanz des „dortmund-project“ aus Sicht des Wirtschaftsförderers. Informationen z. Raumentwicklung, Heft 9, S. 672–636.
- Ledune, Pascal, 2011: PHOENIX Dortmund: Einmal ‚Seekante‘ und zurück, Eine Vision wird Wirklichkeit. Pressemitteilung der Wirtschaftsförderung Dortmund vom 30.8.2011. Zugriff: [www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de/de/services/news/news\\_detail.jsp?cid=1010340119179](http://www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de/de/services/news/news_detail.jsp?cid=1010340119179).
- Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., 2010: Mieterforum III/2010. Dortmund.
- MUNLV Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen, 2004: Umwelt und Gesundheit an industriellen Belastungsschwerpunkten („Hot Spots“). Umweltmedizinische Wirkungsuntersuchungen in Dortmund und Duisburg. Düsseldorf.
- PHOENIX-See Entwicklungsgesellschaft mbH, o.J. a: PHOENIX See. Wasser trifft Business. Dortmund. Zugriff: <http://phoenixseedortmund.de/25191.html>.
- PHOENIX-See Entwicklungsgesellschaft mbH, o.J. b: PHOENIX See. Spannende Momente. Dortmund. Zugriff: <http://phoenixseedortmund.de/25191.html>.
- Phoenix-See Entwicklungsgesellschaft mbH, 2009: Die Architektenmesse. Bauen am Phoenixsee. Dortmund. Zugriff: [www.phoenixseedortmund.de/25155.html](http://www.phoenixseedortmund.de/25155.html).
- PHOENIX-See Entwicklungsgesellschaft mbH; Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, 2010: Gestaltleitlinien für die Wohnbebauung am PHOENIX See. Gestaltungsregeln Wohnen am Südhang. Dortmund. Zugriff: <http://www.phoenixseedortmund.de/25117.html>.
- Pinetzkki, Katrin, 2011: Dortmund am See. In: Revierpassagen. Kultur und mehr im Ruhrgebiet (und anderswo). Zugriff: [www.revierpassagen.de/1684/dortmund-am-see/20110621\\_1217](http://www.revierpassagen.de/1684/dortmund-am-see/20110621_1217).
- Potthoff, Jürgen, 2011: Am Phoenixsee übt Dortmund neue Lässigkeit. In: Der Westen vom 27.5.2011. Zugriff: [www.derwesten.de/wr/am-phoenixsee-uebt-dortmund-neue-laessigkeit-id4698248.html](http://www.derwesten.de/wr/am-phoenixsee-uebt-dortmund-neue-laessigkeit-id4698248.html).
- Richter, Wolfgang, 2004: „Phoenix“ – einst ein Name für Kohle und Stahl – heute ein Name für das Wässern und Fluten von Erinnerungen. Amos, Nr. 3, S. 26–27.
- Richter, Wolfgang, 2011: Phoenix ist versunken. Amos, Nr. 1, S. 16–17.
- Schröder, Jürgen; Weig, Florian, 2011: Segeln auf Phoenix. Was in Dortmund alles geht. In: Klaus Engel, Jürgen Großmann, Bodo Hombach (Hrsg.): Phönix fleg! Das Ruhrgebiet entdeckt sich neu. Essen, S.161–17.
- Schulte-Derne, Friedrich, 2010: Phoenix See in Hörde – die Binnenalster Dortmunds. In: Heineberg, Heinz; Wieneke, Peter; Wittkamp, Peter: Westfalen Regional, Band 2: Siedlung und Landschaft in Westfalen 37. Münster, S. 98–99.

Stadt Dortmund, 2004: Flächennutzungsplan der Stadt Dortmund. Erläuterungsbericht 2004. Dortmund, Stadtplanungsamt.

Stadt Dortmund, 2007a: Sozialstrukturatlas 2005. Demographische und soziale Struktur der Stadt Dortmund, ihrer Stadtbezirke und Sozialräume. Dortmund, Sozialdezernat.

Stadt Dortmund, 2007b: Übersichtsplan zum Bebauungsplan Hö 252 – Phoenix See – Teilbereich B. Dortmund, Stadtplanungsamt.

Stadt Dortmund, 2009: Integriertes Stadtbezirkentwicklungskonzept Hörde. Dortmund, Stadtplanungsamt.

Stadt Dortmund, 2010: Wohnungsmarktbericht Dortmund 2010. Dortmund, Amt für Wohnungswesen.

Stadt Dortmund, 2011: Dortmunder Statistikatlas 2010. Dortmund.

Stadt Dortmund, 2012: Stadtumbaugebiet Hörde Zentrum. Dortmund, Stadtplanungsamt. Zugriff: <http://dev.stadtplanungsamt.dortmund.de/project/assets/template3.jsp?content=me&smi=10.51&tid=106216>.

Stadt Dortmund; Projektbüro Phoenixsee, 2004: Zukunftsstandort PHOENIX Dortmund. Broschüre Dortmund. Zugriff: <http://phoenixdortmund.de/downloads/broschüren/projektbeschreibung/pdf>.

Stein, Christian, 2012: Polizei und Jugendamt wollen gegen Müll-Flut vorgehen. In: Ruhrnachrichten vom 24.3.2012. Zugriff: [www.ruhrnachrichten.de/phoenix-see+dortmund./Polizei-und-Jugendamt-wollen-gegen-Muell-Flut-vorgehen;art2575,1595783](http://www.ruhrnachrichten.de/phoenix-see+dortmund./Polizei-und-Jugendamt-wollen-gegen-Muell-Flut-vorgehen;art2575,1595783).

Weig, Florian, 2003: BalancedScorecard für strategisches Management von Städten – ein Ansatz unter Einsatz von Internetumfragen. Wiesbaden.

Wirtschaftswoche, 2007: Baustelle Deutschland. Wirtschaftswoche Nr. 52, S. 86–87.

