



I M R A T H A U S

Bündnis90/Die Grünen, Friedensplatz 1, 44122 Dortmund

An die
Medien

26.11.02

PRESSEMITTEILUNG

1. Stadt- und Regionalverträglichkeit des Multi-Themen-Centers 3do

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN fühlen sich in ihrer Auffassung bestätigt, dass das Multithemencenter 3do weder städtebaulich zu integrieren noch für Dortmund und die Region verträglich ist. Bei realistischer Betrachtung der vorliegenden Zahlen muss davon ausgegangen werden, dass das Projekt in der gegenwärtigen konjunkturellen Lage und unter Berücksichtigung rückläufiger Bevölkerungszahlen keineswegs als stadt- und regionalverträglich einzustufen ist.

Zum einen hat die Jurysitzung zum Wettbewerb deutlich gemacht, dass es äußerst schwierig ist, das Projekt in seiner baulichen Ausprägung gestalterisch adäquat in die Innenstadt einzubinden. Dies gilt sowohl für den nördlichen Bahnhofsbereich als auch für die Anbindung zur City, was sich in dem Ergebnis des Wettbewerbs widerspiegelt.

Von den drei prämierten Arbeiten, die aus vierzehn ausgewählt wurden, ist auch aus unserer Sicht der von Fritschi vorgelegte Entwurf derjenige, der die Problematik, die das 3do in seiner Gestalt verursacht, am besten löst. Dennoch bleibt die Grundschwierigkeit bestehen, dass durch die Dimension des Projektes und die Unterbringung der Einzelhandels- bzw. Entertainmentflächen in einer Größenordnung von 36.000 qm, die Höhenunterschiede in Richtung Norden beträchtlich sind und die Bahnhofsvorplatzsituation dadurch äußerst schwierig zu gestalten ist. Ganz abgesehen von dem enormen Aufwand, der mit der Anpassung des Bahnhofsumfeldes an das 3do-Projekt verbunden ist, kann der durchaus ideenreiche Entwurf von Fritschi nicht darüber hinwegtäuschen, dass eine wirkliche Integration der Bahnhofsüberbauung nicht befriedigend gelingen kann.

Ein Alleinstellungsmerkmal ist weder in der äußeren Gestalt, noch im Angebot des Multi-Themen-Centers 3do erkennbar. Dies wird durch die mittlerweile vorliegende Zusammenfassung der Ergebnisse des Gutachtens zur Stadt- und Regionalverträglichkeit des geplanten 3do bestätigt.

Auch wenn es richtig ist, dass Dortmund im Vergleich zu 1997 im regionalen Wettbewerb gut bestehen und einen Kaufkraftzufluss in Höhe von 382 Millionen Euro verzeichnen konnte, so



I M R A T H A U S

Bündnis90/Die Grünen, Friedensplatz 1, 44122 Dortmund

ist gleichzeitig ein Kaufkraftabfluss aus dem Stadtgebiet in Höhe von 175 Millionen Euro zu registrieren.

Dieser Kaufkraftabfluss drückt sich bereits jetzt in der Einkaufslagenentwicklung in der Dortmunder City aus. Die Gutachter stellen zu recht fest, dass in den Randbereichen des Hellwegs, sowohl am Westenhellweg als auch am Ostenhellweg so genannte Abschmelzungsprozesse stattfinden. Um so erstaunlicher, dass die GutachterInnen davon ausgehen, dass bei einer Verkaufsfläche von 36.000 qm eine Umsatzerwartung von 190 Millionen Euro realisiert werden kann, die die Kaufkraftabflüsse kompensieren könnte. Nach wie vor werden die Profilierungschancen des Projektes in seiner spezifischen Alleinstellung in Verbindung mit einem regulierenden idealtypischen Dimensionierungskonzept gesehen.

Dieser Alleinstellungsanspruch mit einem Entertainmentangebot, das als Magnet für die Bereiche außerhalb Dortmunds weit ins Umland hohe Strahlkraft erzielt, ist vom Investor bislang nicht durch ein entsprechendes Nutzungskonzept mit Leben gefüllt worden. Immerhin setzen die GutachterInnen für ihre Berechnungen voraus, dass potenzielle Konsumenten bereit sind, mehr als 60 Minuten Fahrtzeit in Kauf zu nehmen, um das 3do aufzusuchen, während ursprünglich von einem Radius von 30 Minuten Anfahrtzeit ausgegangen wurde.

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass bei einer Zugrundelegung von sage und schreibe zwei Stunden PKW-Fahrtzeit rund 20,7 Millionen Einwohner erreicht werden können (in dieser Zeit kann man z. B. Hannover oder Kassel erreichen, von Köln und Düsseldorf ganz zu schweigen!!!). Aus diesem Anteil wird ein Nachfragevolumen von 64,5 % bzw. 68,9 Mio Euro des Gesamtvolumens errechnet. Das restliche Nachfragevolumen rekrutiert sich aus dem Ferneinzugsbereich bis zu einer Stunde PKW-Fahrtzeit (24,1 %), aus dem oberzentralen Einzugsbereich (8,7 %) und aus Dortmund selbst mit 2,7 % bzw. 289 Millionen Euro des Nachfragevolumens.

Auf der Grundlage dieser Annahmen kommen die GutachterInnen zu dem Ergebnis, dass das 3do vom Grundsatz her als stadt- und regionalverträglich einzuordnen ist. Aus unserer Sicht ist die Annahme unrealistisch, da das 3do bisher keine Qualität zeigt, die darauf schließen lässt, dass ein großer Anteil des Absatzvolumens aus dem weiter entfernten Umland abgezogen werden kann. Aber auch von den zugrunde liegenden Zahlen ausgehend gibt es eine Umsatzverlagerung innerhalb der Innenstadt und eine Verlagerung aus den Stadtzentren hin zum 3do, die aus unserer Sicht nicht akzeptabel ist.

Es ist davon auszugehen, dass bei einer Realisierung des Projektes nicht nur die umliegenden Städte sondern auch die Nebenzentren massive Verluste erleiden und die kleinen Stadtzentren in Dortmund weiter veröden werden. Für die City gilt, dass die Randbereiche des Hellwegs als Einzelhandelsstandorte immer problematischer werden. Das Thier-Projekt wäre ebenfalls von der Realisierung des 3do-Projektes berührt.

BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN bleiben dabei, dass ein Umbau des Bahnhofs im Sinne eines kundInnenfreundlichen, schnellen und modernen Verkehrsknotenpunkts in Verbindung mit der Realisierung des Thier-Projektes als Einzelhandels- und Wohnstandorts bessere Chancen



I M R A T H A U S

Bündnis90/Die Grünen, Friedensplatz 1, 44122 Dortmund

für die Entwicklung der Dortmunder City bietet als ein in seinem Angebot letztlich austauschbares Einkaufscenter mit Gleisanschluss.

2. Infrastrukturevision „aktuelle Suchfelder“

Der Zwischenbericht Infrastrukturevision macht deutlich, dass die Verwaltung bei der Ersteinschätzung von Einsparvolumina regelmäßig von falschen Annahmen ausgeht und nach genauerer Überprüfung zu mehr als mageren Ergebnissen kommt.

Im Fall der Überprüfung der Vermarktungsfähigkeit von Spielflächen, die angeblich nicht mehr benötigt werden war dieses Ergebnis aus unserer Sicht zu erwarten: Die vorläufige Bewertung ergibt, dass sich die Annahme von Verkaufserlösen in Höhe von rund 7,6 Mio € durch die Aufgabe und Vermarktung von insgesamt 77 Spielplätzen als illusionär erwiesen hat. Bei der bereinigten Einnahmeerwartung wird nur noch von ca. 2.5 Mio €ausgegangen.

Im Resümée stellt die Verwaltung fest, dass die Analyse der Marktfähigkeit gezeigt hat, dass die Spielplätze nur zu einem geringen Teil überhaupt und nicht zu vollen Marktpreisen veräußerungsfähig sind.

Auch der prognostizierte Rückgang der Betriebskosten kann nur zu einem geringen Umfang realisiert werden.

Aus Sicht der Fraktion BÜNDNIS/90DIE GRÜNEN ergibt sich aus diesen Feststellungen weitergehender Klärungsbedarf. Wir werden die Verwaltung auffordern, eine Liste der vermarktungsfähigen Spielplätze vorzulegen, um aus kinder- und jugendpolitischer Sicht eine neue Abwägung vornehmen zu können. Unsere Kritik an der seinerzeit äußerst umstrittene Entscheidung zur Aufgabe von Spielflächen werden wir aufrechterhalten. Hier sind die damaligen, fast einstimmigen Voten der Bezirksvertretungen erneut als Grundlage der Beratungen heranzuziehen. Darüber hinaus vertreten wir die Auffassung, dass die nicht in Frage kommenden Spielplätze den Dortmunder Kindern wieder zur Verfügung gestellt werden sollen. Zur Reduzierung der Pflegekosten ist generell zu überlegen, ob die Ausstattung mit weniger pflegeaufwendigen Spielgeräten nicht langfristig zu grösseren Effekten führt, als die extensive Unterhaltung einer Grünfläche. Auch hier muss der kinder- und jugendpolitische Aspekt im Vordergrund stehen.

Die Überprüfung der Friedhofserweiterungsflächen hat ebenfalls nicht zu dem gewünschten Erfolg geführt. Von insgesamt 53 ha, die nicht für die Erweiterung bestehender Friedhöfe vorgehalten werden müssen, eignet sich maximal eine Fläche von 3.000 – 4.000 qm für eine höherwertige Entwicklung. Noch nicht mal kurz – sondern nur mittelfristig ist ein Erlös von maximal 800.000 €erzielbar. Hier handelt es sich haushaltsmässig um zu vernachlässigende Beträge, die diesen Teil der Infrastrukturevision zu einer echten Nullnummer machen. Haushaltskonsolidierung ist auf diese Art und Weise nicht zu realisieren. Langfristig ist die Fortsetzung der Verwaltungsstruktureform auf der Grundlage von politisch zu definierenden Zielen der bessere Weg, Effizienz zu steigern und Kosten zu senken.