

An die  
lokalen Medien

30.09.03

Empirica-Gutachten zur Wohnungsmarktentwicklung  
Zukunftsentwicklung und Neuordnung der städtischen Büroflächen  
Spekulationen über den Verkauf des Dortmunder Klinikum

Presseerklärung

### **Wohnungsmarktentwicklung**

In den Gremien des Rates liegt ein anlässlich der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in Auftrag gegebenes Empirica-Gutachten zur langfristigen Wohnungsmarktentwicklung vor. Dabei werden verschiedene Szenarien entwickelt die alle davon ausgehen, dass die Hauptwohnbevölkerung weiter abnimmt, die Alterung der Bevölkerung zu einer höheren Wettbewerbsintensität zwischen den Kommunen einer Region führt, und dass es in jedem Fall zu quantitativen Überschüssen auf dem Wohnungsmarkt kommt.

Von den drei Szenarien der Gutachter beschreibt eines den Zustand einer relativ geringen Einflussnahme der Kommune auf die Bevölkerungs- und Wohnungsmarktentwicklung.

Dieses Szenario wird ebenso verworfen, wie das Dortmund-projekt-Szenario, das mit einem Haushaltszuwachs von 32.000 bis zum Jahr 2015 als unwahrscheinliches Sonnenscheinszenario beschrieben wird.



**Bündnis90/Die Grünen, Friedensplatz 1, 44122 Dortmund**

Als realistisches Szenario wird das so genannte Dortmund Plus entwickelt. Es wird davon ausgegangen, dass die Hälfte der mit dem dortmund-project verbundenen Zielvorstellungen verwirklicht wird und über den gesamten Zeitraum im Einfamilienhausbau rund 1000 Wohnungen pro Jahr an den Markt gebracht werden können. Eine entsprechende aktive Rolle der Stadt würde gleichzeitig Nachfrage im Geschosswohnungsbau abziehen. Unter Einbeziehung des jetzigen Leerstandes würde sich bei gleichzeitigem Neubau ein Überschuss von 14% ergeben.

Bezogen auf den Bruttobaulandbedarf ergibt sich eine Fläche in der Größenordnung von 745 ha, die auch im aktuellen Flächennutzungsplan ausgewiesen ist.

Aus Sicht der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ergeben sich sowohl aus der Darstellung der Szenarien als auch aus den gutachterlichen Empfehlungen bedenkenswerte Aspekte, gleichwohl unsere Schlussfolgerungen teilweise divergieren.

Zunächst begrüßen wir es, dass ein von uns immer als vollkommen unrealistisch eingeschätztes dortmund-project-Szenario von den Gutachtern auch auf Grund der aktuellen Entwicklungen als nicht umsetzbar angesehen wird.

Allerdings sind die mit dem Szenario dortmund-plus verbundenen Erwartungen unseres Erachtens immer noch immens und die Konsequenzen äußerst problematisch. Wir stimmen den Gutachtern zu, dass es auch in der weiteren Zukunft einen Trend zur Eigentumsbildung geben wird. Die Haushaltsstruktur wird sich jedoch verändern, weil der Anteil von kinderlosen Paaren und Singles wächst, wodurch das Vorsorgemotiv an Bedeutung gewinnt.

Im Gegensatz zu den Gutachtern von empirica ziehen wir daraus den Schluss, dass in dieser Situation nicht überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser vorgehalten werden müssen, sondern wesentlich mehr attraktive Eigentumswohnungen, wodurch sich das Flächenangebot bereits drastisch reduzieren würde.

Die Gutachten empfehlen, im F-Plan 850 ha Wohnbauland nachzuweisen, um die Preise für Einfamilienhäuser auf 150.000 drücken zu können. Diese Größenordnung ist aus Sicht unserer Fraktion absurd hoch, wie auch die Zahl von 745 ha im gegenwärtigen F-Planentwurf, wenn eine realistische Einschätzung der pro Jahr fertig zu stellenden Wohnungen erfolgt. Erschwerend kommt hinzu, dass 42 % der Flächen Beeinträchtigungen aufweisen und nur 15% für den gehobenen Einfamilienhaus geeignet sind. Die Vermarktungsprobleme sind damit offensichtlich.

Aufzugreifen ist in jedem Fall der Vorschlag, eine frühzeitige Identifizierung von Leerständen vorzunehmen und Umbaustrategien auszuarbeiten, zu denen unter Umständen auch der Abriss von Wohnraum gehören kann.

**Bündnis90/Die Grünen, Friedensplatz 1, 44122 Dortmund**

Wir sind auch der Meinung, dass es sinnvoll ist, wenn die Stadt bei ehrgeizigen und innovativen Projekten selbst mit in die Verantwortung geht. Inwieweit eine systematische Bodenbevorratung in der Form eines obligatorischen Zwischenerwerbs sinnvoll ist, muss geprüft werden. Der Vorschlag, nur Grundstücke zu überplanen, die sich im städtischen Eigentum befinden, ist insofern attraktiv, weil es bessere Steuerungsmöglichkeiten gäbe. Allerdings wäre für uns eine konsequente Reduzierung der Anzahl von Wohnbauflächen und eine verbindliche Priorisierung im Hinblick auf die ökologische Wertigkeit wesentliche Voraussetzung.

Alles in allem ergeben sich aus dem Gutachten zahlreiche Argumente, die für und nicht gegen eine sparsamere Flächenausweisung im F-Plan sprechen. Diese werden wir in die aktuellen Beratungen einbringen.

**Zukunftsentwicklung und Neuordnung der Städtischen Büroflächen.**

Die aktuelle Vorlage zur Zukunftsentwicklung und Neuordnung der Städtischen Büroflächen basiert auf älteren Beschlüssen, die unter anderem auch eine Ausschreibung zur Vermarktung der Gebäude Luisenstrasse, Hövelstraße und Katharinenstraße vorsehen.

Offensichtlich haben sich nur Interessenten gefunden, die die Stadt verpflichten, die Räumlichkeiten nach Verkauf und Sanierung anzumieten, wodurch eine Refinanzierung des Kaufs und der Sanierung gewährleistet wird.

Aus Sicht der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN ist damit ein wesentliches Ziel nicht erreicht und es stellt sich die Frage, ob es unter diesem Gesichtspunkt nicht langfristig günstiger wäre, im Besitz der Gebäude zu bleiben und selbst eine Sanierung vorzunehmen. Dies wäre mit der Bezirksregierung Arnsberg zu prüfen.

Die Vorlage offenbart in dieser Hinsicht insgesamt einen wesentlichen Mangel. Sie enthält keinerlei Zahlen über die entstehenden Mietkosten, die Einsparpotenziale im Verhältnis zu den Haushaltsbelastungen und Aussagen über mögliche alternative Szenarien. Auch wenn die Zielsetzung einer drastischen Reduzierung von Standorten und Flächen sinnvoll ist, müssen die konkreten Vorschläge mit Zahlen unterfüttert werden, um die jeweiligen Arbeitspakete beurteilen zu können, bevor ein entsprechendes Umzugskarussell in Gang gesetzt wird.

Skeptisch macht, dass bereits in der Vergangenheit von der Immobilienverwaltung die Erbringung von Einsparpotenzialen bzw. Beiträgen zur Haushaltskonsolidierung verlangt wurde, tatsächlich aber nur investiert wurde, ohne Einsparungen zu erzielen.

Im Einzelnen ist immerhin positiv anzumerken, dass unserer Anregung der Zusammenlegung von Gesundheits- und Sozialamt gefolgt wird, wobei wir davon ausgehen, dass neben der räumlichen Prüfung auch eine strukturelle Prüfung von Synergien erfolgt, um die Aufgabenwahrnehmung zu effektivieren. Dieser Prozess sollte auch in Bezug auf andere Verwaltungseinheiten intensiviert werden.



**Bündnis90/Die Grünen, Friedensplatz 1, 44122 Dortmund**

### **Spekulationen über den Verkauf des Dortmunder Klinikum**

Die öffentlichen „hypothetischen“ Äußerungen von Frau Greive über die Möglichkeit eines Verkaufs des Klinikums haben zu Recht hohe Wellen geschlagen. Insbesondere die Beschäftigten werden völlig unnötig verunsichert und ihre Motivation zur Umsetzung Maßnahmen zur Erhöhung der Wirtschaftlichkeit geschwächt.

Frau Greive wäre gut beraten, solche Äußerungen nicht zu tätigen, zumal es für einen möglichen Verkauf keine politische Mehrheit gäbe. Vielmehr sollten alle Anstrengungen darauf gerichtet werden, die strukturellen Defizite zu reduzieren und die entsprechende Maßnahmenpakete abzuarbeiten.