



Zukunft Dortmund



Immobilienmarkt Dortmund

Oktober 2019

Leben und Lernen, Wohnen und Arbeiten
Industriebrache wird zum Zukunftscampus
„Smart Rhino“

Zukunftsprogramm Dortmund 2030
Was bedeuten wachsende Einwohner-
zahlen für den Immobilienmarkt?

Inhalt

Dortmund wächst – und mit der Stadt der Immobilienmarkt

Digitaler Hotspot am Hafen	4
Nachgefragt ... bei Betül Kaya, Prokuristin bei d-Port21	6
Weit mehr als eine Gartenschau	8
In eine alte Industriebrache kehrt Leben zurück	10
Schöne Aussichten für Schule und Sport	12
„Es wird keine Flächenknappheit im Wohnungsbau geben.“	14

Seite 16
Stadtrat Ludger Wilde steht Rede und Antwort zum Thema Wohnungsbau



Seite 12
Nicht wiederzuerkennen:
Auf dem ehemaligen Hoesch-Spundwand-Areal entsteht der Zukunftscampus „Smart Rhino“

Gewerbeimmobilien

„Ein knappes Angebot in allen Segmenten prägt aktuell die Marktentwicklung.“

Büroimmobilien

Hohe Nachfrage, stabile Leerstandsquote
Moderne Projekte in allen Lagen

Einzelhandel

Einzelhandelsflächen für jedes Budget

Wohnungsbau

Der Wohnstandort Dortmund und sein Flächenangebot

Die Dortmunder Immobilien-App: Suchen und gesucht werden

Wachstum schafft Wachstum

18
18
22
22
24
28
29
32
32
36
37

Zukunftspotenziale ausschöpfen



Ob Studierende, Berufstätige oder Familien mit Kindern: Immer mehr Menschen zieht es nach Dortmund – zum Arbeiten und Leben gleichermaßen. Mehr als 600.000 haben sich für die Stadt entschieden, Tendenz steigend. Mit dem „Zukunftsprogramm Dortmund 2030“ entwickeln wir einen Plan, wie Dortmund in zehn Jahren aussehen könnte – und legen Maßnahmen fest, was wir tun müssen, um dies zu erreichen.

Als digitale Hochburg in Westdeutschland und Wegbereiter technologischer Zukunftsbranchen erzeugt der Standort Dortmund eine hohe Nachfrage nach attraktiven Immobilien und Grundstücken – zum einen für neue, junge Unternehmen, zum anderen für die Erweiterung bereits ansässiger und etablierter Firmen. Der TechnologiePark ist nur ein Beispiel für diese Entwicklung. Zusammen mit dem Gebiet PHOENIX besitzt dieser Ort besondere Strahlkraft und ist heute schon über die Grenzen der Region hinaus für eine hohe Innovationskraft in Wirtschaft und Technologie bekannt. Weiteres Potenzial für die digitale Gründungs- und Wissensszene bietet das neue Hafenquartier Speicherstraße. Ergänzt wird diese Entwicklung durch Projekte wie etwa den

Zukunftscampus Smart Rhino, ein urbanes Quartier auf dem ehemaligen HSP-Gelände. Dies sind nur einige Beispiele, die Wachstum in Dortmund sichtbar machen.

Doch nicht nur Gewerbeflächen sind gefragt, auch das Interesse nach Büroflächen ist im ersten Halbjahr 2019 stark gestiegen. Dagegen hat sich im Vergleich zum Vorjahr die Leerstandsquote weiter verringert.

Weitere positive Entwicklungen und Dynamiken des Dortmunder Immobilienmarktes finden Sie in diesem Magazin. Verschaffen Sie sich einen Überblick über die aktuellen Trends im Bereich der Büro-, Einzelhandels-, Wohnbau- und Gewerbeimmobilien. Die Wirtschaftsförderung Dortmund unterstützt Sie gerne bei der Suche nach einem geeigneten Standort.

Eine anregende Lektüre wünscht Ihnen

Thomas Westphal
Geschäftsführer Wirtschaftsförderung Dortmund

Dortmund wächst – und mit der Stadt der Immobilienmarkt

Einführung

Dortmund prosperiert, jüngst wurde die 600.000-Einwohner-Marke geknackt. Wie kann die Stadt der wachsenden Bevölkerung gerecht werden? Das Zukunftsprogramm Dortmund sucht Antworten – und findet diese auch in der Immobilienwirtschaft.



Nach dem Verlust von rund 90.000 Arbeitsplätzen durch den Wegfall der Montanindustrie in den 1970er und 80er Jahren musste Dortmund große Bevölkerungsverluste verkraften. Mittlerweile hat die Stadt die Trendwende vollzogen: Seit den 1990er Jahren nehmen die sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse und die Einwohnerzahl wieder kontinuierlich zu. Letztere überschritt sogar zuletzt die 600.000.

Auf die Frage, wie nachhaltig diese Entwicklung einzuschätzen ist, gibt es keine einfache Antwort. Denn im 21. Jahrhundert befinden sich Städte in einem immanenten beschleunigten Transformationsprozess. Hierbei stellen die ökonomische Globalisierung, informationstechnische Neuerungen und internationale Wanderungsprozesse derzeit die wesentlichen Treiber der Stadtentwicklung dar. Trotzdem hat die Stadt gewagt, mit dem Zukunftsprogramm Dortmund 2030 einen Blick in die Zukunft zu werfen. „Das Zukunftsprogramm Dortmund soll im Hinblick auf die aktuelle und künftige Bevölkerungsentwicklung eine gesamtstädtische Ausrichtung befördern und alle maßgeblichen – vorhandenen und geplanten – Zielvorstellungen, Handlungsfelder und Maßnahmen der Verwaltung in diesem Zusammenhang skizzieren bzw. überprüfen“, sagt Stefan Thabe, Leiter des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes.

Blick ins Jahr 2030

Eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe entwarf das Zukunftsszenario in einem zweistufigen Prozess: Um sich die Spannweite der möglichen künftigen Entwicklung bewusst zu machen, wurden zunächst zwei beschreibende, explorative Szenarien erstellt, die den Möglichkeitsspielraum aufzeigen. Dazu gehört ein extremes Schrumpfungsszenario einerseits und ein extremes Wachstumsszenario andererseits. „Mit dem Zukunftsprogramm ist ein Steuerungsanspruch verbunden. Es soll der Strategieentwicklung dienen.

Deswegen haben wir in Anbetracht dieser beiden Pole ein richtungsweisendes, normatives Zukunftsszenario erstellt“, erklärt Stefan Thabe.

Es wurden sechs Schlüsselfaktoren definiert, die maßgeblich für die Bevölkerungsentwicklung sind. Dazu zählen das Arbeitsplatzangebot, das Bildungsangebot, das Image, die Mobilität, die Urbanität und das Wohnraumangebot. Insbesondere, aber nicht ausschließlich bei Letzterem spielt die Situation des Immobilienmarktes eine entscheidende Rolle. „Für ein gutes Miteinander in der Stadt ist ein vielfältiges Wohnraumangebot Voraussetzung“, weiß Stefan Thabe. „Das Thema Wohnen ist eng verzahnt mit demografischen Entwicklungen.“ Das heißt, unterschiedliche Bevölkerungsgruppen finden in der Stadt ihren Raum. Sie bleiben, ziehen innerhalb der Stadt um oder aus anderen Städten hinzu, sofern ein quantitativ ausreichendes, differenziertes, barrierefreies und nachfragegerechtes Angebot bereitgestellt wird. Im Falle der innerstädtischen und der Nahwanderung sind das Angebot an Wohnraum und Bauland, das Miet- und Immobilienpreisniveau neben persönlichen Lagepräferenzen ausschlaggebend für die Wohnstandortwahl.

Doch der Immobilienmarkt spielt auch in andere Schlüsselfaktoren hinein: Das Arbeitsplatzangebot ist eng verzahnt mit der Verfügbarkeit von Räumen und Flächen für Büro und Gewerbe. Attraktive Immobilien und Grundstücke locken neue wie etablierte Unternehmen an – und mit ihnen ihre Angestellten. Diese wiederum haben möglicherweise eine Familie, wodurch das Bildungsangebot Relevanz bekommt. Und schließlich tragen Sektoren wie der Einzelhandel und die Gastronomie sowie kulturelle Einrichtungen zum Image und urbanen Flair der Stadt bei.

Bild der Vielfalt

Das Zukunftsszenario Dortmund 2030 geht von einem stabilen, moderaten Bevölkerungswachstum aus. Voraussetzung dafür ist, dass die entsprechend festgelegten Maßnahmen zur weiteren Steigerung der Lebensqualität greifen. Wenn dies gelingt, wird Dortmund in gut einem Jahrzehnt so aussehen: Walas hat mit dem World Urban Forum PHOENIX West als Treiber für Nachhaltigkeitsthemen etabliert. Das neu entstandene Hafenquartier, Standort der digitalen Gründungs- und Wissensszene, bietet ein breit gefächertes Arbeits- und Ausbildungsangebot. Auf dem Gelände des ehemaligen Hoesch-Spundwand-Werkes gibt es erhebliche Baufortschritte. Dort wird sich nicht nur Gewerbe ansiedeln, auch attraktiver Wohnraum und Freizeitnutzung sind vorgesehen. Raum zur Erholung haben die Bürger*innen zudem entlang des neuen Grünzugs an der Emscher, der im Rahmen der IGA 2027 verwirklicht wurde.

So vielfältig wie Dortmunds Einwohner ist das Lebensumfeld. Das Zentrum bietet urbanes Wohnen, in Stadtteilen wie Grevel, Brechten oder Menglinghausen ist ländliches Wohnen möglich. Generell nimmt Wohnen unterschiedliche Formen an und wird so verschiedenen Lebensentwürfen gerecht, von modernen Passivhäusern im Einfamilienhausbau über gepflegte Bestandsgebäude aus der Gründerzeit bis zu architektonisch ansprechendem Geschosswohnungsbau. Senior*innen, Student*innen und Familien leben in gemischten Quartieren mit einem abwechslungsreichen öffentlichen Raum. „Wie man sieht, ist Stadtentwicklung auch gleich Immobilienentwicklung“, schließt Stefan Thabe. „Und hier ist Dortmund bereits jetzt fit für die Zukunft.“

Digitaler Hotspot am Hafen

Das neue Hafenquartier umfasst eine Gesamtfläche von 13,5 Hektar und ist eines der wichtigsten Entwicklungsprojekte der Stadt Dortmund. Mit der Ansiedlung von Unternehmen vorwiegend aus dem digitalen Sektor sollen hier allein 5.000 neue Arbeitsplätze entstehen. Während die Veräußerung von Grundstücken und Bestandsgebäuden an der südlichen Speicherstraße bereits läuft, startet für den nördlichen Abschnitt aktuell ein Wettbewerb zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes.

Mit der Akademie für Theater und Digitalität, dem „Leuchtturm am Anleger“, dem Lensing Media Port oder dem Gründungs- und Innovationscampus in den ehemaligen Speichergebäuden an der Hausnummer 10–20 werden an der südlichen Speicherstraße bereits konkrete Projekte umgesetzt. Nun richten sich die Blicke vermehrt auf die nördliche Speicherstraße.

Im September 2018 haben die Dortmunder Stadtwerke AG (DSW21) und ihr Tochterunternehmen, die Dortmunder Hafen AG, das ehemalige Gelände der Firma Knauf Interfer gekauft. Durch das Hinzukommen der rund 5 Hektar großen Fläche hat sich das Plangebiet „Nördliche Speicherstraße“ auf einen Schlag fast verdoppelt und bietet somit ganz neue Perspektiven. Um die städtebauliche Entwicklung voranzutreiben, haben die DSW21 und die Dortmunder Hafen AG im Januar 2019 d-Port21 gegründet. Das „d“ im Namen dieser Entwicklungsgesellschaft steht dabei für „digital“ und zeigt die Fahrtrichtung an: Startups und gleichermaßen etablierte Unternehmen aus dem digitalen Sektor sollen den Hafen zum Hotspot für zukunftsweisende Technologien machen.

Neue Perspektiven für die nördliche Speicherstraße

Das Plangebiet „Nördliche Speicherstraße am Schmiedinghafen“ erstreckt sich demnach zwischen der Bülowstraße im Süden, der Kleingartenanlage im Osten und der Schäferstraße im Norden. „Im Gegensatz zur südlichen Speicherstraße, wo das Hafenflair teilweise durch Bestandsbauten geprägt ist, haben wir am nördlichen Teil wenig erhaltenswerte Gebäude. Die Kombination von Alt- und Neubauten wird dem Quartier eine besondere Qualität geben“, beschreibt Pascal Ledune, stellvertretender Geschäftsführer der Wirtschaftsförderung, die Lage.

Zur inhaltlichen Vorbereitung für die Aufstellung eines Bebauungsplans hat sich die d-Port21 entschieden, einen Wettbewerb auszuloben. In enger Abstimmung mit dem Stadtplanungs- und Bauordnungsamt sowie der Wirtschaftsförderung Dortmund soll damit das bestmögliche städtebauliche Konzept gefunden werden. Erste Projekte sind bereits in der Diskussion und sollen darin einfließen. „Doch auch die Wünsche der Dortmunderinnen und Dortmunder bleiben nicht ungehört“, verspricht Ludger Schürholz, Geschäftsführer von d-Port21. „Die Aufgabe des Wettbewerbs ist es deswegen auch, ihre Ideen und Anregungen aufzugreifen, zu bewerten sowie in ein funktional und gestalterisch schlüssiges Gesamtkonzept zu übertragen.“ Die Wettbewerbsergebnisse sollen bis Mitte 2020 in einen Rahmenplan überführt werden.



Nördliche Speicherstraße: Der Wettbewerb in der Übersicht

*Die d-Port21 hat einen nichtoffenen, einphasigen Wettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren zur Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes für das Plangebiet „Nördliche Speicherstraße“ ausgeschrieben. Dabei gilt es, das öffentliche Interesse zu berücksichtigen und auf die Wünsche der Dortmunder*innen einzugehen. Um diese zu erörtern, gab es im Vorfeld eine „moderierte Bürgerbeteiligung“. Dazu gehörten eine Begehung des Plangebiets unter fachlicher Begleitung sowie eine Bürgerwerkstatt.*

Wesentliche Parameter für die Entwicklung:

- Inhaltliche Ausrichtung als Standort für IT-Unternehmen und Digitalisierung sowie Kreativwirtschaft und Bildungseinrichtungen
- Außergewöhnliche Gebäudeformen und Landmarken zur Wasserseite unter Berücksichtigung des Standortes als Industriehafen
- Entwicklung einer Promenade am Wasser bzw. Neugestaltung des öffentlichen Raumes analog zur südlichen Speicherstraße
- Verbindung zu Nordstadt, Fredenbaupark und Hauptbahnhof, insbesondere für den Fuß- und Radverkehr
- Sicherung vorhandener Szeneeinrichtungen wie „Herr Walter“ oder „Speicher100“
- Erhalt der wichtigen Eisenbahntrasse der Dortmunder Eisenbahn
- Eine „friedliche Koexistenz“ bestehender Hafenanlagen und neuer Urbanität bzw. innovativer Unternehmen

Der Preisträger wird entsprechend der Wettbewerbssumme angemessen honoriert. Die Teilnehmerzahl ist auf 15 begrenzt, davon werden 11 im vorgeschalteten Bewerbungsverfahren ermittelt. Die Bewerbungsfrist für die Einreichung der Entwürfe läuft noch bis Mitte November 2019.





Nachgefragt ...

... bei Betül Kaya, Prokuristin bei d-Port21

Mit der Gründung einer Entwicklungsgesellschaft setzt die Stadt auf ein Erfolgsmodell, das sich schon bei der Realisierung des PHOENIX Sees und des Unternehmensstandorts Stadtkrone Ost bewährt hat. Wie wird die d-Port21 die nördliche Speicherstraße im Kleinen und den „neuen“ Hafen im Großen voranbringen?

Betül Kaya: Flächen am Wasser sind immer attraktiv und wir, d-Port21, sehen an der nördlichen Speicherstraße viele Entwicklungspotenziale. Die aktuelle Planung sieht vor, ein Quartier mit Unternehmen aus der Digital- und Kreativwirtschaft sowie Bildungseinrichtungen zu entwickeln.

Die Gastronomie darf dabei natürlich nicht zu kurz kommen. Es wird ein lebendiges Quartier mit neuen Arbeits- und Freizeitqualitäten für die angrenzende Nordstadt entstehen. Dieser Impuls wird auf die ganze Nordstadt ausstrahlen. Eine attraktive Umgebung zieht immer Menschen und Unternehmen an.

Es gab bereits ein erstes Konzept für die Neugestaltung der nördlichen Speicherstraße. Wieso ist es so wichtig, einen Wettbewerb auszuschreiben, nachdem das Planungsgebiet nun das ehemalige Grundstück von Knauf Interfer einschließt?

Betül Kaya: Es gab vielmehr nur eine erste Idee für die Entwicklung der nördlichen Speicherstraße, aber noch kein städtebau-

liches Konzept. Wir hatten jedoch einen ersten Ansatzpunkt, um überhaupt eine Vision für die Fläche zu entwickeln und die Diskussion anfachen zu können, was uns ja gelungen ist. Ferner hat sich das Projektgebiet mit dem Kauf des Knauf-Geländes auf rund 10 Hektar verdoppelt und bietet uns die Chance, noch größer zu denken. Es ist wichtig, eine Lösungsvielfalt zu erreichen, um dann den bestmöglichen Entwicklungsplan über eine Jury auswählen zu lassen – das ist gerade die Besonderheit eines Wettbewerbs.

Welche Erwartungen haben Sie an die Wettbewerbsbeiträge?

Betül Kaya: Wir erwarten einen Wettstreit der besten Ideen! Wir geben als Auslober in Abstimmung mit der Stadt Dortmund den Rahmen vor – zum Beispiel, dass die Eisenbahntrasse und die Hafennutzung unberührt bleiben müssen. Das Verfahren ist transparent und gibt auch kleinen Büros oder unkonventionellen Ideen eine Plattform. Die Wettbewerbsbeiträge müssen städtebaulich und architektonisch ansprechend, funktional und innovativ, nachhaltig und wirtschaftlich sein. Sie müssen Freiräume und Nutzungen ebenso wie die industrielle Hafennutzung berücksichtigen. Vor allem aber sollen sie den speziellen Hafenflair der Dortmunder Nordstadt stärken.

Im Vorfeld des Wettbewerbs gab es im Juni 2019 eine Bürgerwerkstatt. Welche Impulse haben Sie daraus für die Quartiersentwicklung mitgenommen?

Betül Kaya: Wir möchten die bestmögliche Entwicklung für das Areal, daher war es sehr wichtig, Anrainer, Bewohner und sonstige Interessengruppen anzuhören.

Das haben wir in der Bürgerwerkstatt getan. Es gab beispielsweise den großen Wunsch nach einer Wegeverbindung zwischen den benachbarten grünen Arealen im Dortmunder Norden, aber auch nach der Einbindung in ein Radwegenetz. Viel Grün sowie lockere Aufenthaltsmöglichkeiten im öffentlichen Raum waren ebenfalls ein Anliegen. Insgesamt war das positive Interesse sehr erfreulich. Wassersport im Hafenbereich wird dagegen rechtlich weiterhin nicht möglich sein. Nicht alles lässt sich realisieren.

Was sind nun die nächsten Schritte im Wettbewerbsverlauf? Wann können wir mit einer Präsentation des Ergebnisses rechnen?

Betül Kaya: Aktuell bereiten wir die Auslobungsunterlagen vor, in die auch einige Impulse aus der Bürgerwerkstatt einfließen werden. Darauf können sich dann Architektenbüros bis November dieses Jahres bewerben und ihre Ideen einreichen. Eine unabhängige Jury, bestehend aus Sach- und Fachpreisrichtern, wird am 9. Januar 2020 über die beste Planungs idee entscheiden. Unmittelbar danach werden die Ergebnisse kommuniziert.

Alle Planungen sind bisher vorwiegend theoretischer Natur. Was denken Sie, wann die ersten Bagger zum Neubau statt zum Abriss an der nördlichen Speicherstraße anrollen werden? Wann ist mit der Fertigstellung des Gesamtprojektes zu rechnen?

Betül Kaya: Gut vorgedacht ist halb gemacht, so heißt es sprichwörtlich.

Eine gründliche Planung ist wichtig, gleichzeitig sind wir an einem zügigen Fortschritt interessiert. d-Port21 wurde erst im Januar 2019 gegründet und schon ein Jahr später erwarten wir das Resultat des Wettbewerbsverfahrens, was sehr ambitioniert ist. Das Ergebnis wird in einen Rahmenplan gegossen, der wiederum die Basis für den Bebauungsplan sein wird – dies ist immer ein politischer Prozess.

Mit den Erschließungsarbeiten könnte 2021 gestartet werden. Mit der Fertigstellung der ersten Gebäude rechnen wir in circa drei Jahren nach Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans. An der Promenade wird man vielleicht vorher schon flanieren können.

Die Geschäftsführung von d-Port21 (v. l.): Uwe Büscher, Jörg Jacoby, Betül Kaya und Ludger Schürholz



Weit mehr als eine Gartenschau

Wo einst das Stahlwerk auf PHOENIX Ost pulsierte, stehen heute hochwertige Einfamilienhäuser und Bürogebäude. Der PHOENIX See ist inzwischen zum Synonym für Strukturwandel in Dortmund geworden. Ein ähnlich großes städtebauliches Projekt mit überregionaler Strahlkraft wird „Emscher nordwärts“ sein, der Dortmunder Beitrag zur Internationalen Gartenausstellung 2027.



Die Kokerei Hansa gehört zum Entwicklungsgebiet der IGA 2027. Hier ist ein Energiecampus geplant.

Von der schwarzen Städtelandschaft zur grünen Industrieregion: Die IGA 2027 wird – rund um die traditionellen Leistungsschauen des Garten- und Landschaftsbaus – zum Impuls- und Ideengeber für eine ganze Region. Unter dem Motto „Wie wollen wir morgen

leben, wohnen und arbeiten?“ lädt das Großereignis, dessen Idee im Rahmen des Projektes RUHR.2010 – Kulturhauptstadt Europas geboren wurde, Besucher*innen aus nah und fern in das Ruhrgebiet ein. „Dieser Leitfrage kann Dortmund als Stadt, in der Strukturwandel in den vergangenen Jahren hervorragend und beispielhaft gelebt wurde, auf vielfältige Art und Weise begegnen“, weiß Susanne Linnebach, Leiterin des Amtes für Stadterneuerung.

Die IGA umfasst eine Vielzahl an Projekten, die unterteilt werden in die Ebenen „Mein Garten“, „Unsere Gärten“ und „Zukunftsgärten“. Zu den letztgenannten Hauptstandorten gehört – neben dem Zukunftsgarten Rheinpark in Duisburg und der Zukunftsinsel in Gelsenkirchen – das Projekt „Emscher nordwärts“ in Dortmund. Damit will die Stadt umweltbezogene Kernfragen zu Gärten, Klima und Energie begreifbar machen. „Wir wollen den Spagat zwischen gestern und morgen schaffen. Wie haben wir in Dortmund früher gelebt mit der Schwerindustrie und wie werden wir in Zukunft leben mit viel Grün, alternativen Verkehrsmitteln und der Digitalisierung?“, erläutert Linnebach.

Von der Rheinischen Straße und der ehemaligen Hoesch-Spundwand-Fläche über die Kokerei Hansa und den Deussenberg bis zum Bahnbetriebswerk Mooskamp entsteht auf knapp 200 Hektar Fläche eine Entwicklungsachse, die Tradition mit Moderne und

montanindustrielle Geschichte mit zukunftsweisenden Lebensräumen verbindet. Bestehende Quartiere werden durch den Grünzug verknüpft und den Menschen wird über 2027 hinaus ein Mehrwert gegeben.

Zentrales Element im nördlichen Bereich des Grünzugs ist ein neues Brückenbauwerk zwischen dem Deussenberg und Huckarde, das die Erholungs- und Freizeitqualität des Areals durch die bessere Anbindung an das Quartier und somit an die Bewohner*innen langfristig verbessert. Zukunftsweisend ist die Entwicklung des Energiecampus – einer Erweiterung des Dortmunder Technologiezentrums – in diesem Areal.

Prägendes Element von „Emscher nordwärts“ ist natürlich die Emscher. Das Generationenprojekt der Emscher-Renaturierung ist auf Dortmunder Stadtgebiet weitestgehend abgeschlossen. Nun soll der Fluss das Rückgrat der beabsichtigten Entwicklung sein. Ausgestattet mit durchgängigen Rad- und Fußwegen vom PHOENIX See bis nach Castrop-Rauxel verbindet sie langfristig Quartiere mit Erholungsbereichen und sichert die Möglichkeit der alternativen Verkehrsmittelwahl.

Den südlichen Rahmen von „Emscher nordwärts“ bildet das Vorhaben Zukunftscampus Smart Rhino der Essener Thelen Gruppe. Hier entstehen ein urbanes Quartier sowie ein Bildungscampus, der vier Dortmunder Fachhochschulstandorte an einem neuen Standort bündelt.

„Emscher nordwärts“ ist ein Dekadenprojekt. Um dies stemmen zu können, muss „ein Feuer bei der Bürgerschaft, Wirtschaftsverbänden, lokalen Partnern und vielen weiteren entfacht werden“, sagt Susanne Linnebach.



Kommentar

Dipl.-Ing. Susanne Linnebach – Leiterin des Amtes für Stadterneuerung

2027 – vor dem Hintergrund der Internationalen Gartenausstellung, die im besagten Jahr in der Metropole Ruhr stattfindet, ist das kein langer Zeitraum bis dahin. Fünf Zukunftsgärten, davon drei eintrittspflichtige, repräsentieren zusammen mit

zahlreichen weiteren Projekten die Region. Die IGA möchte Impulswirkung erzielen, Menschen für das Ruhrgebiet begeistern, dabei innovativ, klimagerecht, digital und mitwirkungsorientiert vorgehen.

Die IGA 2027 ist mit „Emscher nordwärts“ mehr als ein Event. Sie ist Strukturwandel und moderne Stadtentwicklung. Sie zieht für das Veranstaltungsjahr von April bis Oktober laut IFT-Studie rund 2,5 Millionen

prognostizierte Besucher*innen in die Metropolregion, davon 840.000 nach Dortmund. Einkommens- und Beschäftigungseffekte werden in der Planungs- und Bauphase, aber auch für die touristische Inszenierung verzeichnet werden.

„Emscher nordwärts“ steht für die Steigerung von Lebensqualität, Identifikation und Image, ist Präsentationsfenster für Innovation, Digitalität, zukunftsweisende

Mobilität und Umweltgerechtigkeit. Damit hat das Projekt Potenzial, Standortfaktor für die Bürger*innen, Unternehmen und die kreative Klasse zu werden. Wenn es gelingt, zu begeistern und die Herausforderung der kurzen Planungs- und Realisierungszeit gemeinsam anzugehen, hat Dortmund die besten Chancen, ein tolles Zukunftsprojekt im Kontext der IGA 2027 zur platzieren und zu zeigen, dass Strukturwandel hier zu Hause ist.

Rad- und Fußwege entlang der renaturierten Emscher agieren im Rahmen von „Emscher nordwärts“ als verbindendes Element

In eine alte Industriebrache kehrt Leben zurück

Längst sind der Abriss und Rückbau auf dem ehemaligen Areal von Hoesch Spundwand in vollem Gange. Nun ist auch klar, wie die rund 45 Hektar große Fläche in Zukunft genutzt werden soll: als Zukunftscampus für Leben und Lernen, Wohnen und Arbeiten. Das Projekt hat auch bereits einen Namen: Smart Rhino – in Anlehnung an Dortmunds inoffizielles Maskottchen, das Nashorn.

Zusammen mit der Stadt Dortmund, der Fachhochschule Dortmund und der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund will die Thelen Gruppe, die das Grundstück vor drei Jahren erworben hat, einen neuen Wohn-, Bildungs-, Wissens- und Technologiepark schaffen. „Mit der Transformation der ehemaligen HSP-Fläche möchten wir gemeinsam mit unseren starken Partnern den Lebensraum der Zukunft entwickeln und realisieren, mit engem Bezug zu Architektur, Natur und zum Stadtraum Dortmund“, sagt Wolfgang Thelen, geschäftsführender Gesellschafter der Thelen Gruppe.

„Ein Park ohne Grenzen“

Neben Flächen für Wohnen und Gewerbe wird das Herzstück des Quartiers der neue Campus für die Fachhochschule sein. Getragen durch ein breites Netzwerk entsteht dort ein Inkubator und Beschleuniger für Lösungen in der digitalen Gesellschaft. Interdisziplinäres Forschen und Lehren wird ebenso selbstverständlich sein wie der Wissenstransfer zwischen Hochschule und

Unternehmen. „Die Beteiligung der FH Dortmund schafft hier einen Touchpoint für alle, die an der Gestaltung der Zukunft mitwirken möchten“, so Wolfgang Thelen weiter.

Die Grünflächen und Parklandschaften sollen von allen gemeinschaftlich genutzt werden: als Erholungs- und Rückzugsorte, zum Beispiel zum Urban Gardening. „Es wird ein internationaler Park mit kurzen Wegen, ohne Grenzen und mit einem großzügigen Raumangebot für die Zusammenarbeit von Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft“, resümiert Christoph Thelen, ebenfalls geschäftsführender Gesellschafter der Thelen Gruppe.

Integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung

Durch seine gute Infrastruktur, insbesondere die schnelle Verkehrsanbindung an die Innenstadt, erweist sich das Areal dafür als ideal. Die Mobilitätsplanung ist integriert in ein innovatives Energiekonzept mitsamt intelligenter Gebäudetechnik und nachhaltigem Umgang mit Niederschlagswasser. So wird der Zukunftscampus den wachsenden Anforderungen an den Klimaschutz gerecht.

Smart Rhino ist eingebettet in den Zukunftsgarten zur IGA 2027, in das Dekadenprojekt „nordwärts“ zur Stärkung der nördlichen Dortmunder Stadtquartiere sowie in das Konzept „Smart City“, das den technologischen Wandel in den Fokus stellt.



Christoph (l.) und Wolfgang Thelen

Die Thelen Gruppe

Heimat schaffen, wo Menschen gut leben und effizient arbeiten können – dies ist der Leitspruch der Thelen Gruppe mit Sitz in Essen. Zu ihrem Portfolio gehören mehr als 14,4 Millionen Quadratmeter Gesamtgrundstücksfläche, darunter mehrere Entwicklungsflächen für zukunftsweisende Wohn-, Arbeits- und Lebensräume, sowie circa 2,5 Millionen Quadratmeter Gebäudefläche.



Schöne Aussichten für Schule und Sport

*Dortmund wächst. Und mit der Stadt die Anzahl der Schüler*innen. Um ihnen genug Raum zum Lernen zu bieten, wird so viel wie noch nie zuvor in den Schulbau investiert. Während bislang meist saniert wurde, sollen nun zahlreiche Erweiterungs- und Neubauten auf den Weg gebracht werden.*

Über 500 Millionen Euro stellt die Stadt Dortmund in den nächsten Jahren für den Bereich Schulen zur Verfügung. 55 Neu- und Erweiterungsbauten sollen damit verwirklicht werden. Weitere 42 Millionen Euro sind alleine 2020/21 für die Instandhaltung vorgesehen. Eine Investition, die mit den steigenden Einwohnerzahlen dringend erforderlich geworden ist: Seit dem Schuljahr 2015/16 mussten die Dortmunder Schulen auf das gesamte Stadtgebiet verteilt rund 4.000 Kinder und Jugendliche zusätzlich aufnehmen.

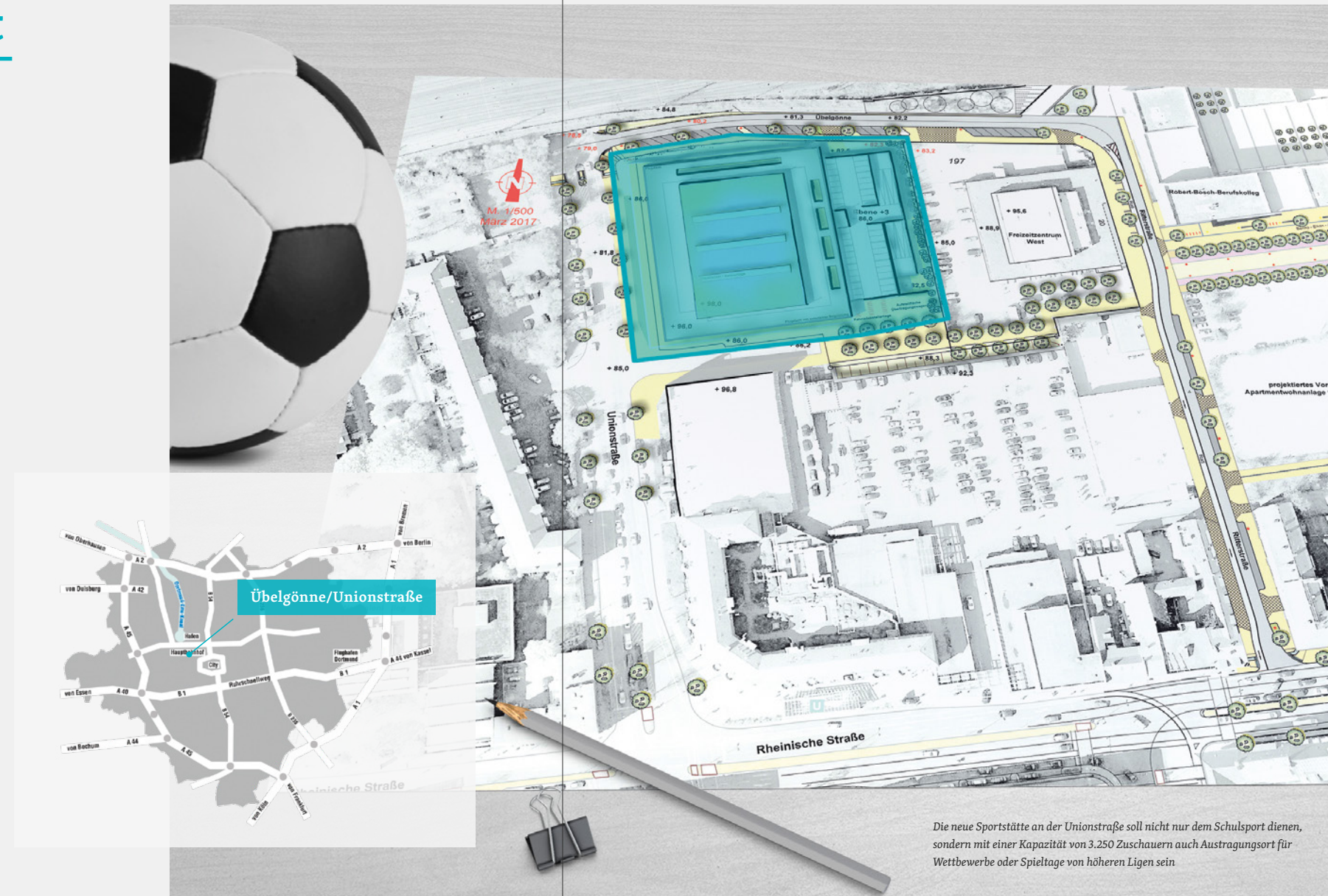
„Für diese Schulbauoffensive ist ein noch effektiverer Bau notwendig. Denn die aktuellen Prognosen lassen auf weitere Zuwächse bei den Schülerzahlen schließen. Deswegen entwickeln wir ein typologisiertes Konzept zur schnelleren Realisierung von Schulbauten“, sagt Thomas Ellerkamp, Fachbereichsleiter Liegenschaften der Stadt Dortmund. Egal ob Grundschule, Gymnasium, Gesamtschule oder Berufskolleg – die gesamte Schullandschaft ist betroffen. „An Standorten, für die im Rahmen der Schulentwicklungsplanung höhere Schülerzahlen prognostiziert werden, wird individuell geprüft, ob sich die Mehrbedarfe im Bestandsgebäude unterbringen lassen oder ein Neu- oder Erweiterungsbau erforderlich ist. Aktuell sind beispielsweise aufgrund der Umstellung von G8 auf G9 alle Gymnasien im Fokus“, erläutert Thomas Ellerkamp.

Das optimale Umfeld für modernes Lernen schaffen

Dabei werden alle bestehenden Gebäude einzeln betrachtet. Abhängig von ihrer Substanz und Struktur werden für alle Standorte individuelle Lösungen gefunden. Wichtig ist dabei die Berücksichtigung zeitgemäßer pädagogischer Aspekte. Thomas Ellerkamp: „Die klassische Flurschule bietet wenig Spielraum zur Verwirklichung neuer Lernansätze. Die Schulbauoffensive soll zukunftsfähige Schulen vorantreiben, die insbesondere für künftige Generationen modernen Unterricht ermöglichen, zum Beispiel durch offene Lernlandschaften.“ Außerdem sollen die neuen Gebäude hohe energetische Standards erfüllen.

Eine erste Maßnahme wird 2020 an der Burgholzstraße 150 am Nordmarkt-West umgesetzt. Das zuletzt durch die Anne-Frank-Gesamtschule genutzte ehemalige Brüder-Krankenhaus wird dem Neubau von zwei Schulen weichen. „Eine davon wird eine zusätzliche vierzügige Grundschule sein, um Teile der steigenden Schülerzahlen in der Nordstadt insbesondere in diesem Bereich abzudecken“, so Thomas Ellerkamp. Für das Vorhaben beabsichtigt der Fachbereich Liegenschaften einen Wettbewerb durchzuführen.

Das Thema Sportstätten ist eng mit dem Bereich Schulbau verzahnt. Aus diesem Grund werden bei der Betrachtung der Schulstandorte auch immer Bedarfe an Halleneinheiten für den Schulsport erörtert. „Wenn sich im Rahmen der Projektentwicklung von Schulgebäuden Mehrbedarfe an Halleneinheiten ergeben, werden diese ebenfalls an den Standorten realisiert, sofern die Grundstücke Platz für die erforderlichen Einheiten bieten“, betont Thomas Ellerkamp. „Zusätzlich werden an diversen Standorten Sporthallen saniert oder neu gebaut.“ Mit den Investitionen in die Gebäudeinfrastruktur stellt sich Dortmund als Schulstandort für die Ausbildung der Fachkräfte von morgen kompetent auf.



Die neue Sportstätte an der Unionstraße soll nicht nur dem Schulsport dienen, sondern mit einer Kapazität von 3.250 Zuschauern auch Austragungsort für Wettbewerbe oder Spieltage von höheren Ligen sein

Neue Wettkampfsporthalle an der Unionstraße

Nach der Ansiedlung des Robert-Schuman-Berufskollegs und des Robert-Bosch-Berufskollegs rund um den U-Turm werden nun die erforderlichen Sporthalleneinheiten für den Schulbetrieb geschaffen. Geplant ist eine Wettkampfsportstätte in Form einer Vierfachsporthalle. Sie soll auf einer derzeit als Parkplatz genutzten Freifläche von 9.000 Quadratmetern an der Übelgönne/Unionstraße in bester zentraler Lage errichtet werden. Neben dem Schulsport an den Vormittagen soll die Halle an den Nachmittagen und am Wochenende auch durch Vereine genutzt werden. Weil sie den nationalen und internationalen Wettbewerbsbedingungen gerecht wird und bis zu 3.250 Zuschauer*innen fasst, bietet die Halle Möglichkeiten für die Austragung von Wettbewerben oder Spieltagen von höheren Ligen. Mit dem Neubau wird auch eine Perspektive für die Dortmunder Sportlandschaft, vor allem für ballsporttreibende Mannschaften, eröffnet.

Für das Vorhaben wird bis zum Sommer 2020 durch den Fachbereich Liegenschaften ein europaweiter Planungswettbewerb ausgeschrieben. Dieser soll eine städtebaulich wie architektonisch hochwertige Lösung sowohl aus gestalterischer als auch aus funktionaler Sicht hervorbringen. Der Bau der neuen Sportstätte könnte dann 2025/26 abgeschlossen werden.

„Es wird keine Flächenknappheit im Wohnungsbau geben.“

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen hat zum 1. Juni 2019 die Finanzmittel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau 2019 freigegeben. Dabei wird Dortmund nun der nächsthöheren Mietenstufe 4 zugeordnet. Für Investoren bedeutet das: Im Wohnungsneubau profitieren sie von zinsgünstigen Bau-darlehen des Landes von bis zu 25 Prozent. Dabei verpflichten sie sich zu einer Mietpreisbindung von 6,20 Euro pro Quadratmeter für mindestens 25 Prozent der Wohneinheiten über einen Zeitraum von 20 Jahren. Doch diese öffentliche Fördermaßnahme ist nicht die einzige, mit welcher der Bau von Wohnraum unterstützt wird. Ein Gespräch mit Stadtrat Ludger Wilde, seit 2015 Leiter des Dezernats 6 – Umwelt, Planen, Wohnen der Stadt Dortmund.

Welche Maßnahmen zur Förderung des Wohnungsbaus hat Dortmund in der jüngsten Vergangenheit eingeleitet? Wie machen sich diese bemerkbar?



Ludger Wilde: Seit dem Start der Wohnungsbau-Initiative vor rund dreieinhalb Jahren setzen wir uns verstärkt für den Wohnungsneubau ein. Das betrifft zum einen den privaten Wohnungsbau, wo wir uns zusammen mit dem Eigentümerverband Haus & Grund unter anderem für die Schließung von Baulücken starkmachen. Zum anderen führen wir mit der Wohnungswirtschaft jährlich intensive Gespräche. Wir tauschen uns zur Situation aus, besprechen und unterstützen aber auch konkrete Projekte. So sind schon viele neue Wohneinheiten entstanden. Darüber hinaus wurde vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt ein Flächenentwicklungsprogramm auf den Weg gebracht. Dank dieser Maßnahmen haben wir die Zahl der neuen Wohneinheiten in den vergangenen Jahren steigern können, zuletzt 2017 auf 1.400 und 2018 auf 1.600. Zu den erfolgreichen Projekten gehören der Wohnneubau am PHOENIX See oder im Gerichtsviertel der ehemalige Güterbahnhof Ost. Die Innenstadt ist zwar unser Schwerpunkt, weil es hier die größten Brachflächen gibt, aber wir sind generell im ganzen Stadtgebiet tätig. Unser Ziel ist es, bei der Neuaufstellung von Wohneinheiten

die 2.000er-Marke zu knacken. Aber die Bauwirtschaft stößt an ihre Grenzen. So wollen wir 2019 zumindest erneut 1.600 Wohneinheiten schaffen.

Wohnraum ist stark nachgefragt. Wie groß sind die Baulandreserven Dortmunds? Und wie schnell können diese verfügbar gemacht werden?

Ludger Wilde: Aktuell gibt es im Stadtgebiet 95 Hektar Flächen mit rechtsverbindlichen Bebauungsplänen. Dort können rund 4.800 Wohnungen entstehen. Hinzu kommen über 100 Hektar in Bebauungsplanverfahren und über 200 Hektar als Planungsreserve im Flächennutzungsplan; darüber hinaus circa 42 Hektar in Baulücken. Damit haben wir Raum für knapp 12.000 Wohnungen. Wir erwarten in den nächsten Jahren keinen Flächenengpass.



Stichwort Stadtflucht: Insbesondere Familien suchen verstärkt ein Eigenheim, das ruhig gelegen ist, aber trotzdem eine gute Anbindung an die Stadt bietet. Inwiefern wird das Flächenangebot in Dortmund auch diesem Anspruch gerecht?

Ludger Wilde: In der Tat beobachten wir, dass die Zahl derer, die den dicht bebauten Stadtkern verlassen und ins Umland ziehen, steigt. Darauf reagieren wir mit einer Befragung der Weggezogenen, um die Gründe zu erfahren, und werden anschließend das Wohnungsbauprogramm entsprechend anpassen. Man muss Dortmund nicht verlassen, um im Grünen zu leben. Im Neubaugebiet Erdbeerfeld in Mengede oder in der Brechtener Heide in Eving, aber auch in anderen Stadtteilen kann man sich den Wunsch nach einem Einfamilienhaus oder einer Wohnung im Grünen erfüllen.

Bei Mietwohnungen steigt vor allem die Nachfrage im unteren Preissegment. Was tut die Stadt, um dieser nachzukommen und den Sozialwohnungsbau anzukurbeln?



Ludger Wilde: Das NRW-Bauministerium hat mit der Anhebung Dortmunds auf die Mietenstufe 4 noch attraktivere Förderkonditionen ermöglicht. Wir verfügen über ein Budget vom Land in Höhe von mehr als 30 Millionen Euro für öffentlich geförderte Wohnbauprojekte. Außerdem schaffen wir Planrecht für private Flächen, wenn der Eigentümer sich bereit erklärt, mindestens 25 Prozent der neuen Wohneinheiten öffentlich gefördert zu bauen. Bei Projekten der Stadt liegt die Quote deutlich höher. Zum Beispiel haben wir im Wohnbaugebiet Erdbeerfeld, an der Holtestraße in Lütgendortmund und an der Fuchteystraße in Huckarde insgesamt 250 solcher Wohneinheiten mit Mietpreisbindung realisiert. Allgemein gilt: Bauen wird nicht preiswerter und im Bestand mit günstigeren Mietpreisen gibt es wenig Fluktuation und Leerstand. Die Mieten steigen durch das geringe Angebot bei hoher Nachfrage. Mit Wohnungsneubau wirken wir preisdämpfend ein.

Ludger Wilde

Bereits seit 1986 bekleidet der Diplom-Ingenieur in der Fachrichtung Raumplanung als Stadtplaner verschiedene Funktionen innerhalb der Stadtverwaltung Dortmunds, zuletzt die des Leiters des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes. Ludger Wilde wurde im Dezember 2014 zum Beigeordneten für das neue Dezernat 6 – Umwelt, Planen und Wohnen gewählt. Zu dem seit Februar 2015 von ihm geleiteten Ressort gehören damit das Umweltamt, das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, das Vermessungs- und Katasteramt, das Amt für Wohnen und das Amt für Stadterneuerung.

Sieht sich die Stadt Dortmund in Sachen Wohnungsbau für die Zukunft gut aufgestellt?

Ludger Wilde: Ja. Wir haben vor vielen Jahren schon gute Analyse- und Steuerinstrumente eingeführt und beobachten den Markt genau. Durch das Baulandmonitoring des Planungsamtes und den Wohnungsmarktbericht des Wohnungsamtes haben wir eine exzellente Übersicht. Das Stadtplanungsamt legt seinen Fokus auf die Entwicklung neuer Wohnbauflächen. Viele Projekte sind in Vorbereitung. Dazu zählen das Kronprinzenviertel, wo allein 600 Wohneinheiten geschaffen werden sollen, oder das Gelände des Hoesch Spunndohlenwerks, das Teil der IGA 2027 ist und wo 600 bis 800 Wohneinheiten in Planung sind. Wir sind gut aufgestellt und werden auch in den kommenden Jahren attraktive städtebaulich sinnvolle und klimaverträgliche Flächen für Wohnbauprojekte haben.

„Ein knappes Angebot in allen Segmenten prägt aktuell die Marktentwicklung.“

Wie bei den Wohnimmobilien sind die Kaufpreise für Gewerbeimmobilien, insbesondere in Ballungsräumen, in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Der Preisanstieg fällt dabei zum Teil höher aus als bei Wohnimmobilien. Jedoch wuchsen die Mieten für Gewerbeimmobilien deutlich geringer. Dadurch sind die durchschnittlichen Renditen für diese Investitionen stark gefallen. „Diese Entwicklung liegt, wie bei den Wohnimmobilien auch, in einer hohen Nachfrage und einem stark zunehmenden Kapitalanlageinteresse begründet, hervorgerufen durch die anhaltend niedrige Verzinsung von herkömmlichen Kapitalanlagen“, bewertet Wago Habbes, Immobiliengutachter CIS HypZert (F) bei Schmidt + Partner, die Lage. „Treiber für die vielerorts steigenden Preise sind dabei weiter die Kommunen, die nach wie vor zu wenige Bauflächen ausweisen.“

Unternehmensimmobilien wecken Interesse auf dem Investmentmarkt

Der hier betrachtete Immobilienmarkt gliedert sich in die Assetklassen der klassischen Gewerbe-/Industrieimmobilien und der Logistikimmobilien, mit jeweils nutzungsspezifischen Anforderungen an die Standorte und Gebäude. Die sogenannten Unternehmensimmobilien spalten sich auf in die Segmente der Produktionsimmobilien, Lager-/Logistikimmobilien, Gewerbeparks und Trans-

formationsimmobilien. Im Rekordjahr 2017 wurden mit rund 3 Milliarden Euro Handelsvolumen in diesem Bereich neue Höchstmarken erzielt (ohne die Umsätze der großflächigen Logistikimmobilien). Die starke Nachfrage spiegelte sich 2018 auch auf dem Investmentmarkt wider. Das Jahresergebnis lag zwar etwa 20 Prozent über dem langjährigen Mittel, blieb mit circa 2,5 Milliarden Euro aber hinter dem von 2017 zurück. Die am Markt verfügbaren Objekte wurden mehrheitlich bereits in den Vorjahren gehandelt –



Immobiliengutachter Wago Habbes beobachtet: Die Logistikimmobilie hat sich von einem Nischenprodukt zu einer der wichtigsten Assetklassen in Deutschland entwickelt

teilweise in Form von großvolumigen Portfoliotransaktionen. Die Ursachen für die geringeren Transaktionen sind Angebotsknappheit und ein sich wandelndes Marktumfeld.

Immobilientypen vermischen sich

Parallel zur gestiegenen Investmenttätigkeit sind die Betriebe einem hohen strukturellen Anpassungsdruck ausgesetzt, was zur Angleichung der Unternehmensstrategie und damit des Immobilienbestands führt. Nachfrager aus dem Transportgewerbe finden durchaus auch passende Flächenangebote in Unternehmensimmobilien, zum anderen werden Arbeitsschritte der Produktion in die Logistikhallen ausgelagert. Umgekehrt werden Produktionshallen auch für logistische Zwecke herangezogen. „Die Drittverwendungsfähigkeit der Objekte wird hierdurch gefördert. Langfristig gesehen könnte es zu einer Vermischung beider Immobilienkategorien kommen. Eine klare Trennung ist teilweise derzeit schon nicht mehr möglich“, beobachtet Wago Habbes.

Logistikmarkt weiter positiv

Anders entwickeln sich die großflächigen Logistikimmobilien (> 10.000 m²), die sich von den klassischen Lagerimmobilien durch die größere Fläche und den höheren Ausbau- und Qualitätsstandard unterscheiden. „Die Logistikimmobilie hat sich von einem Nischenprodukt zu einer der wichtigsten Assetklassen in Deutschland entwickelt. Flächennachfrage, Bautätigkeit und Investmentvolumen jagen von einem Rekord zum nächsten“, weiß Wago Habbes. Nach dem Rekordjahr 2017 verzeichnete das Investmentvolumen 2018 eine rückläufige Tendenz. „Dies ist nicht auf eine fehlende Nachfrage zurückzuführen, sondern ein geringeres verfügbares Angebot auf dem Markt ist hierfür die Ursache“, ergänzt der Immobiliengutachter. Die Spitzenrenditen von Logistikimmobilien in den deutschen Logistik-Metropolen sind gegenüber dem Vorjahr erneut gesunken und liegen für die „Big 7“ (Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Frankfurt, Köln, München und Stuttgart) bei rund 4,1 Prozent. Für das Ruhrgebiet werden Spitzenrenditen für Duisburg (LogPort) sowie das östliche Ruhrgebiet mit rund 5 Prozent angegeben.

Dortmund: Neuerschließungen für mehr Angebote

Im Segment der unbebauten Gewerbe- und Industriegrundstücke in Dortmund ist die Anzahl der Kauffälle 2018 leicht gestiegen (+ 11 %). Der Flächen- und Geldumsatz hingegen ist im Vergleich

zum Vorjahr deutlich gesunken. „Insgesamt wurde aber trotzdem der zweithöchste Geldumsatz der letzten fünf Jahre erzielt. Die Abweichung zum Vorjahr ist unter anderem auf die wenigen großen und sehr hochpreisigen Transaktionen in 2017 zurückzuführen“, erläutert Wago Habbes. „Bei anhaltender Nachfrage werden weitere zukunftsorientierte Gewerbeflächenangebote benötigt.“ Hier setzt zum Beispiel die Entwicklung des Gebietes Hansa Nord mit einer Größe von rund 10 Hektar an. Dort soll eine Technologiemanufaktur entstehen, in der Unternehmen mit dem Schwerpunkt Energiewirtschaft angesiedelt werden.



Gewerbeflächenumsatz bebauter und unbebauter Grundstücke (Gewerbe gesamt) Dortmund (in ha)

	16,0	20,2	4,5	19,3	9,6
			21,5	6,0	5,2
2014	2015	2016	2017	2018	
■ bebaut ■ unbaut					

Quelle: Grundstücksmarktberichte Dortmund

Neue Ansiedlungen 2018 und 1. Halbjahr 2019

Westfalenhütte

Amazon hat im April 2018 die zweite Logistikhalle mit 30.000 m² Fläche eröffnet. Prologis plant auf einem 16 ha großen Teilstück der Sinteranlage einen rund 90.000 m² umfassenden Logistikpark mit 3 Hallen.

Ehemaliges Knepper-Areal

Die Firma Segro entwickelt die 60 ha große ehemalige Kraftwerksfläche im Nordwesten Dortmunds und sieht dort Logistik- und Gewerbeflächen vor.

PHOENIX West

Der Neubau der Bechtle AG mit 3.000 m² Büro- und Lagerflächen feierte im März 2018 Eröffnung.

Gewerbegebiet Hannöversche Straße

Der Ausbau des Rhenus Logistikzentrums um eine 34.000 m² große Halle wurde im 2. Quartal 2019 fertiggestellt.

TechnologieParkDortmund

Die Erweiterung von Boehringer Ingelheim wurde im Mai 2018 abgeschlossen. Die Firma Draco siedelte sich im Februar 2019 im Weißen Feld auf einem 17.000 m² messenden Grundstück an.

2018 erzielte die Stadt Dortmund mit 9,6 Hektar hinter Köln (47,3 ha), Duisburg (11,44 ha) und Düsseldorf (9,99 ha) das vierthöchste Flächenumsatzvolumen im Vergleich der Großstädte in Nordrhein-Westfalen und belegt sogar im überregionalen Vergleich noch einen vorderen Rang. Insbesondere in den Ballungsräumen werden bundesweit Gewerbeflächen zur Neuerschließung gesucht.

Im Bereich der bebauten Gewerbe- und Industrieobjekte haben sich im Vergleich zum Vorjahr keine signifikanten Änderungen ergeben. Die Anzahl der Kauffälle ist stabil geblieben (10 Kauffälle). Der Flächenumsatz ist um etwa 14 Prozent zurückgegangen, wobei der Geldumsatz um 8 Prozent leicht gestiegen ist. Dennoch nimmt Dortmund wie auch im Vorjahr lediglich einen hinteren Rang ein. Auch viele der Großstädte und Metropolen weisen deutliche Umsatzrückgänge auf, was hauptsächlich auf fehlende Angebotsflächen zurückzuführen ist.

Preisanstieg setzt sich fort

Die Mieten für Gewerbeimmobilien in Dortmund bewegen sich auf einem vergleichbaren Niveau wie in den vorherigen Jahren mit leicht steigender Tendenz. Für beheizte Lager- und Produktionshallen liegt der Mietpreis fast unverändert zwischen 3,30 und 4,25 Euro pro Quadratmeter. Logistikhallen mit lichten Hallenhöhen über 12 Meter, geweitetem Stützenraster und 24-Stunden-Betrieb werden für 4,00 bis 5,20 Euro pro Quadratmeter angeboten. Das Mietniveau für Gewerbe-/Industrie- und Logistikflächen ist mit den übrigen größeren Ruhrgebietsstädten vergleichbar. Aufgrund der vorhandenen Nachfrage werden die Mieten langsam, aber kontinuierlich weiter leicht ansteigen. „Die Spitzenmieten für Logistikflächen an guten Standorten reichen mittlerweile teilweise an konventionelle Büromieten mit einfachem Nutzwert heran“, beobachtet der Immobiliensachverständige.



Gewerbeflächenumsatz bebauter und unbebauter Grundstücke (Gewerbe gesamt) Ruhrgebiet, NRW und deutsche Metropolen im Vergleich (in ha)

	Dortmund	Essen	Düsseldorf	Köln	Duisburg	NRW gesamt	Berlin	Frankfurt	Hamburg	München
2017	6,00	32,70	12,38	79,93	k. A.	131,01	42,30	19,20	115,04	4,00
	19,3	8,70	5,90	15,98	2,28	52,16	80,30	2,80	16,90	4,00
2018	5,20	27,00	10,05	37,82	k. A.	80,07	63,30	13,00	37,63	4,00
	9,60	3,40	9,99	47,30	11,44	81,73	55,40	3,90	9,14	7,00

bebaut unbebaut

Quelle: Grundstücksmarktberichte 2018–2019



Mieten in Gewerbegebieten (in €/m²) Dortmund

Büroflächen	5,00 – 8,50	5,00 – 8,50	5,40 – 8,00	5,50 – 8,00	5,50 – 8,00	€/m²
Lager-/Produktionshallen	3,30 – 4,00	3,30 – 4,00	3,30 – 4,00	3,30 – 4,00	3,30 – 4,25	€/m²
Logistikhallen	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,00	4,00 – 5,20	€/m²
	2014	2015	2016	2017	2018	

Quelle: Schmidt + Partner 2019

Die Preise für gewerbliche Bauflächen in guten Lagen in Dortmund liegen unverändert bei 90 Euro pro Quadratmeter. In mäßigen Lagen sind sie im Vergleich zum Vorjahr auf 65 bzw. 40 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Wago Habbes sagt: „Daran zeigt sich, und das gilt nicht nur für Dortmund: Die peripheren Lagen rücken immer mehr in den Fokus der Investoren, weil Flächen und Objekte in Toplagen knapp geworden sind.“ Im Vergleich zu den hiesigen Grundstückspreisen liegen die Preise in anderen Ballungsgebieten dennoch auf höherem Niveau, mit 125 bis 195 Euro pro Quadratmeter in Köln oder 175 Euro pro Quadratmeter in Düsseldorf.



Grundstückspreise in Gewerbegebieten (in €/m²) Dortmund

	Lage			
	gut	mittel	mäßig	
2014/15	90,00	60,00	15,00	€/m²
2015/16	90,00	60,00	15,00	€/m²
2016/17	90,00	60,00	35,00	€/m²
2017/18	90,00	60,00	35,00	€/m²
2018/19	90,00	60,00	40,00	€/m²

Quelle: Grundstücksmarktberichte Dortmund

Hohe Nachfrage, stabile Leerstandsquote

2018 betrug der Büroflächenumsatz der Stadt Dortmund 79.500 Quadratmeter; er setzte sich aus 66.000 Quadratmeter Fremdvermietungen und 13.500 Quadratmeter Eigennutzung zusammen. Der Umsatz liegt unter dem Vorjahreswert von 88.000 Quadratmetern und reicht auch an die Zahlen des durchschnittlichen Umsatzes von Büroflächen der vergangenen fünf und zehn Jahre, mit 92.260 bzw. 85.150 Quadratmetern, nicht heran. Besonders das Rekordjahr von 2016 mit 116.300 Quadratmetern wirkte sich dabei auf die hohen Durchschnittszahlen aus. Gestiegen sind hingegen die Vermietungsleistungen, nämlich von 33.000 Quadratmetern im ersten Halbjahr 2018 auf 46.500 Quadratmeter im zweiten. Mit Blick auf die Nachfrage der jeweiligen Branchen verzeichnet die öffentliche Hand mit 27,9 Prozent den größten Anteil, gefolgt von Dienstleistungen (22,8 %) und TIMES-Branchen (18,7 %). Letztere nahmen im vorausgegangenen Jahr mit 28,9 Prozent noch die Spitzenposition ein.

Im ersten Halbjahr 2019 wurde ein Büroflächenumsatz von 46.000 Quadratmetern erzielt – eine deutliche Steigerung zum gleichen Zeitraum im Jahr 2018 (33.000 m²). Am gesamten Umsatz haben Fremdvermietungen einen Anteil von 31.000 Quadratmetern und Flächen in Eigennutzung von 15.000 Quadratmetern. Das erste Halbjahr 2019 knüpft damit an die hohen Zahlen von 2017 an und übertrifft diese sogar (erstes Halbjahr 2017: 43.100 m²). Der größte Anteil am gesamten Umsatz von Büroflächen kommt aus öffentlicher Hand.

Angebotsentwicklung

Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Leerstandsquote 2018 weiter verringert. Lag sie Ende 2017 noch bei 3,3 Prozent, wurden Ende 2018 nur noch 2,2 Prozent verzeichnet. Im ersten Halbjahr 2019 ist es gelungen, die niedrige Quote mit nun 2,3 Prozent stabil zu halten. Die Betrachtung von Nachfrageentwicklungen, Fertigstel-

lungen von Neubauten, Vorvermietungsquoten und der generellen Marktentwicklung stützt die Annahme, dass die Angebotsreserven bis zum Ende des Jahres unter 2 Prozent sinken werden. Etwas Entspannung versprechen Neubautätigkeiten im kommenden Jahr mit einem Fertigstellungsvolumen von etwa 43.000 Quadratmetern, wovon heute noch knapp die Hälfte zur Verfügung steht.

Mietpreisniveau

Der Mietpreis pro Quadratmeter liegt im Durchschnitt bei 11,03 Euro, was einem Anstieg von 9,6 Prozent im Vergleich zum Jahresende 2018 entspricht (2018: 10,06 €). Ohne Neubauerstbezüge steht er im Schnitt bei 9,89 Euro – ein Zuwachs von 2,4 Prozent (2018: 8,66 €). Die Höchstmiete verbleibt unverändert bei 14,50 Euro pro Quadratmeter.

Quelle: CUBION Immobilien AG



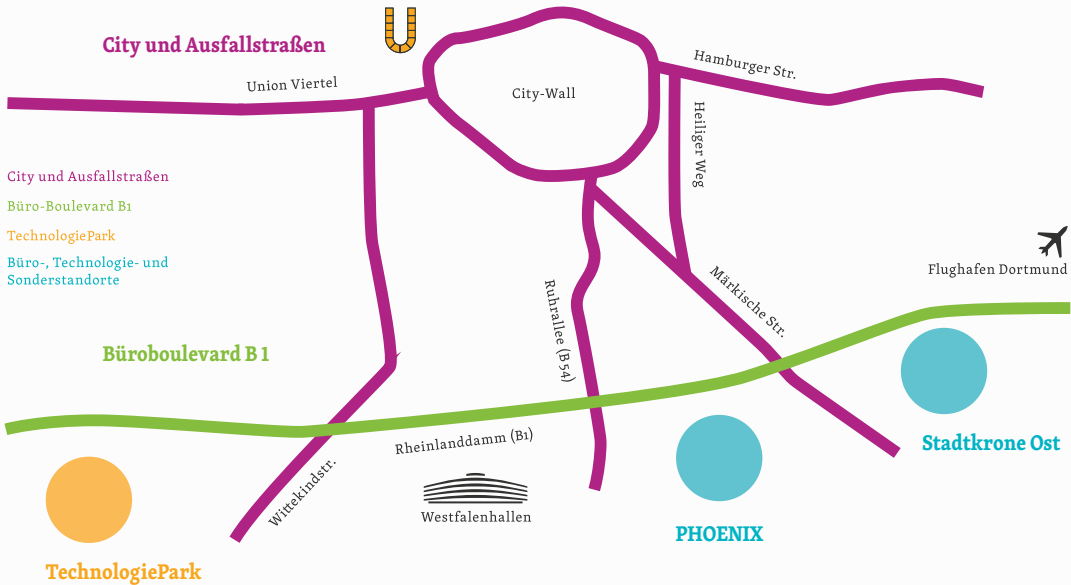
Flächenumsatzentwicklung 2009 bis 2018 (in m²) Dortmund

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Büroflächenvermietung	67.500	49.800	51.500	100.300	63.800	80.000	83.100	84.000	84.000	66.000
Eigennutzer	3.000	16.500	19.800	3.600	13.800	2.900	13.400	32.300	4.000	13.500
Flächenumsatz gesamt	70.500	66.300	71.300	103.900	77.600	82.900	96.500	116.300	88.000	79.500

Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund



Büroschwerpunkte in Dortmund



Quelle: Wirtschaftsförderung Dortmund

Ausblick

Für das Gesamtjahr 2019 wird aufgrund knapper Verfügbarkeiten ein Flächenumsatz von 70.000 Quadratmetern erwartet. Wie bereits erwähnt, werden Immobilienprojekte, deren Fertigstellungen für 2020 und 2021 geplant sind, für etwas Entspannung am Büromarkt sorgen. Unter den Neubauten finden sich viele innovative Projekte in attraktiven Lagen, die neuen Raum für Arbeitsflächen schaffen werden.

Flächenumsatz 2018 nach Lagen (in m²)

City und Ausfallstraßen
41.000 (51,6 %)

TechnologiePark
5.500 (6,9 %)

PHOENIX
12.000 (15,1 %)

Stadtkrone Ost
3.500 (4,4 %)

Sonstige
10.000 (12,6 %)

Moderne Projekte in allen Lagen

Der Bedarf an Büroflächen steigt, daher muss gebaut werden, um in den kommenden Jahren die Nachfrage zu decken und für Unternehmen ausreichend Raum zur Entfaltung am Standort Dortmund zu schaffen. Zahlreiche Immobilienprojekte mit attraktiver und moderner Gebäudearchitektur werden 2020 und 2021 fertiggestellt.

PHOENIX West

Mit den PHOENIX Arcaden und dem TMM Forum befinden sich gleich zwei Großprojekte im Technologie- und Dienstleistungspark PHOENIX West in der Fertigstellung für 2020. Die PHOENIX Arcaden vereinen futuristisches Innenleben mit historischem Gemäuer und punkten mit repräsentativen Ausstattungsmerkmalen. Zudem verfügt die Immobilie im Westen des Geländes über eine verkehrsgünstige Lage mit schnellen Anbindungen.

Die Familiengesellschaft TMM errichtet auf PHOENIX West bis Mitte 2020 eine neue Unternehmenszentrale und reiht sich damit in eine lange Liste erfolgreicher Unternehmen am Standort ein. Das viergeschossige TMM Forum bietet eine moderne Umgebung, die zu kreativem und innovativem Arbeiten einlädt.



TMM baut auf PHOENIX West bis Mitte 2020 eine neue Unternehmenszentrale

Die PHOENIX Arcaden ermöglichen modernes Arbeiten in historischem Gemäuer



Büroboulevard B 1

Am Rheinlanddamm entsteht 2021 mit dem ICON ein hochmodernes Bürogebäude mit einer Mietfläche von circa 15.100 Quadratmetern auf insgesamt sechs Geschossen. Das Besondere ist seine Bauart, mit der das ICON eine Vorbildfunktion am Standort einnimmt. Das nach dem „Cradle-to-Cradle“-Prinzip konzipierte Gebäude ist besonders ressourcenschonend sowie nachhaltig. Es verfügt unter anderem über eine Bepflanzung der Außenfassade und ein ausgeklügeltes Energiekonzept.

Das ICON wird Dortmunds erstes Bürogebäude nach dem „Cradle-to-Cradle“-Prinzip

Der Bürokomplex Südufer liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe zum PHOENIX See und wird im Frühjahr 2021 fertiggestellt



Der PHOENIX See ist eine beliebte Lage für Büroimmobilien der gehobenen Klasse. Das Stiftsforum reiht sich dort ein.

PHOENIX See

Auch am zweiten ehemaligen Industriestandort, dem PHOENIX See, entstehen in den kommenden Jahren weitere Büroimmobilien. Dazu zählen das Südufer-Projekt sowie das in direkter Umgebung liegende Bürogebäude Mole 17. Der Südufer-Bau wird ab dem Frühjahr 2021 neue Mietflächen bereithalten. Der viergeschossige Bau verfügt über nach Süden ausgerichtete Dachterrassen, 55 Stellplätze sowie modernste Technik für ein komfortables Arbeitsumfeld. Das mit einer Klinkerfassade versehene Gebäude Mole 17 hat ebenfalls Stellplätze im Innenhof sowie zugehörige Außenanlagen und soll im Oktober 2020 fertiggestellt werden.

Hinzu kommt der moderne Komplex des Stiftsforums, der sowohl Jungunternehmen als auch Konzernen viel Platz für Kreativität und Wachstum erlaubt. Er bietet zudem eine hauseigene Tiefgarage mit 240 Stellplätzen. Alle Projekte punkten durch ihre zentrale Lage an einem der angesagtesten Orte in Dortmund.





Weitere Mietflächen an der Stadtkrone Ost werden mit dem Solitär CUBUS SKO geschaffen

Stadtkrone Ost

Am beliebten Standort im Dortmunder Südwesten haben sich bereits zahlreiche Unternehmen angesiedelt. Weitere Mietflächen werden 2020 mit der Realisierung des Solitärs CUBUS SKO entstehen. Sieben oberirdische Stockwerke und ein unterirdisches Geschoss sowie 53 Stellplätze schaffen viel Raum und beste Voraussetzungen, um weitere Unternehmen am Standort zu etablieren.

Sonstige Lagen

Flexible Büros für Startups mit toller Aussicht – das bietet der „Leuchtturm“ Dortmund, ein modernes Bürogebäude, das das neue Herzstück des Hafenquartiers werden soll und dieses gemeinsam mit anderen Projekten nachhaltig beleben wird. Bis 2021 entstehen neue Flächen für Jungunternehmen und Firmen aus dem Bereich neuer Technologien. Damit wird die Speicherstraße am Hafen zum digitalen und urbanen Gründungs- und Wissensquartier.

Auch der Standort Hohenbuschei im Norden des Dortmunder Stadtteils Brackel wächst weiter. Wo zunächst Wohnhausprojekte realisiert wurden, folgten mit dem LElon und LUXon zwei Gebäudekomplexe mit Mietflächen für Büros und Praxen. Das LUVis wird bis 2020 einen dritten Dienstleistungsstandort bilden, der neue Büroräume zur Verfügung stellen wird. Ebenso wie die vorausgegangenen Projekte vereint das LUVis ein modernes Energiekonzept, individuelle Nutzungsmöglichkeiten und flexible Raumkonzepte an einem Ort.

Energieeffizient und flexibel: Der Bürokomplex LUVis schafft beste Voraussetzungen für zeitgemäßes Arbeiten



Der „Leuchtturm“ wird das Herzstück des neuen Hafenquartiers und Adresse für zahlreiche Startups



Aus drei mach eins

Der Versicherungsbund Continentale investiert in den Neubau einer Zentrale, die drei Standorte an einem zusammenfassen wird. Das Grundstück dafür liegt im Kreuzungsbereich zwischen der künftigen A 40, der Freie-Vogel-Straße und der B 236 im Ortsteil Neu-Schüren. Der Entwurf des Aachener Architekturbüros kadawittfeld-architektur sieht dort ein Ensemble aus drei Bürogebäuden mit unterschiedlichen Höhen von 5, 7 und 16 Stockwerken vor. Die Baukörper gruppieren sich um einen überdachten Innenhof mit Boulevard-Charakter, der auch als Ort der Begegnung und der Kommunikation fungieren soll. Von hier aus gibt es schnellen und einfachen Zugang zu zentralen Bereichen wie dem Betriebsrestaurant oder den Schulungs- und Besprechungsräumen. Ein großflächiges Parkhaus steht den rund 1.600 Mitarbeiter*innen ebenfalls zur Verfügung. Sie sollen 2024 die neue Zentrale beziehen können.



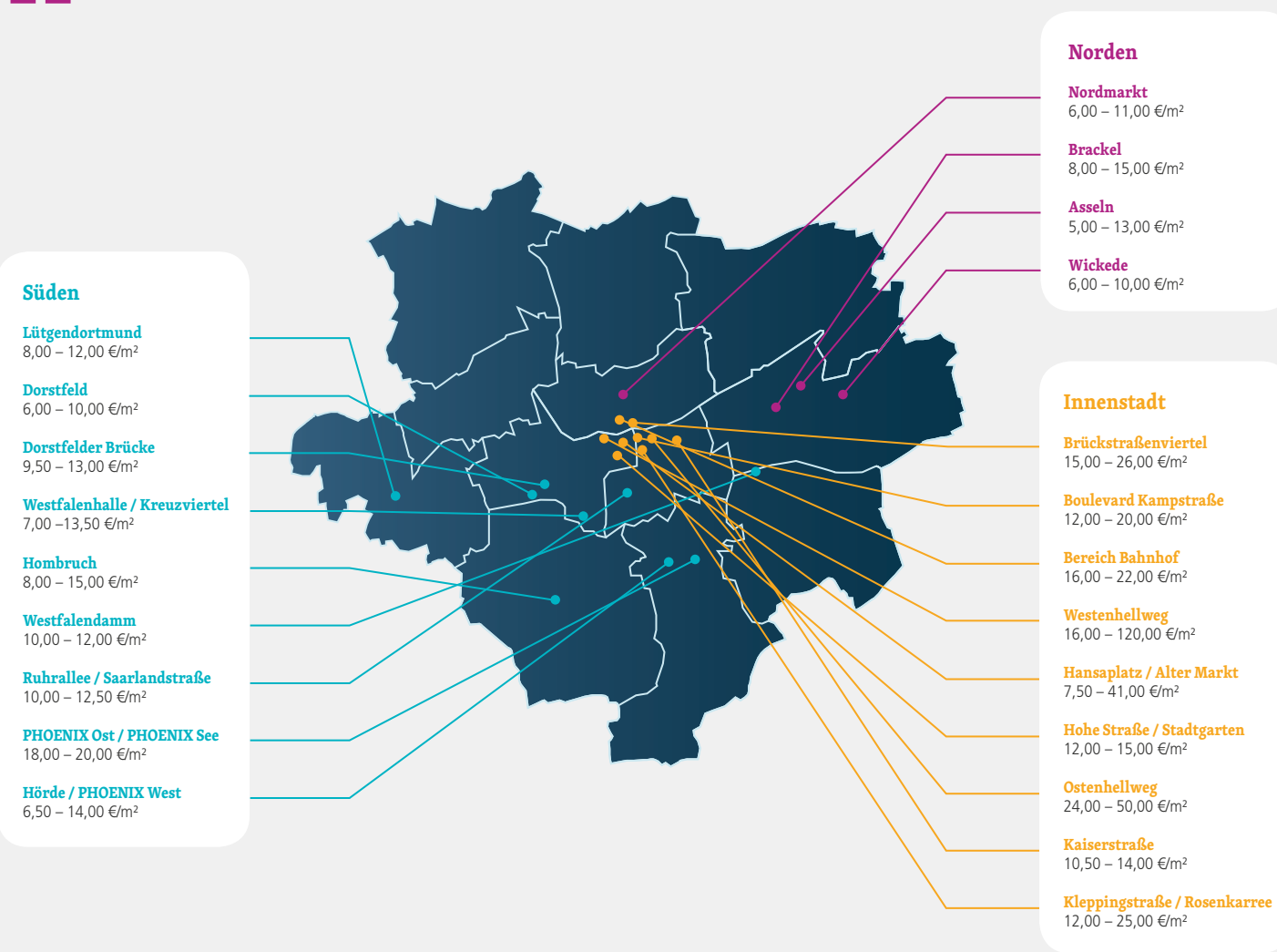
Die Continentale baut eine neue Zentrale, die drei Standorte zusammenfasst



Die neue Continentale-Zentrale ist ein Ensemble aus drei Baukörpern von unterschiedlicher Höhe



Angebotsmieten für Ladenlokale im Dortmunder Stadtgebiet (Auswahl)



Quelle: InWIS, Datengrundlage Immobilien Scout GmbH

Einzelhandelsflächen für jedes Budget

Der Einzelhandel ist ein wichtiger wirtschaftlicher Sektor für Dortmund. Denn die Branche brummt: Die Bürger*innen verfügen laut Handelsverband NRW Westfalen-Münsterland durchschnittlich pro Kopf und Jahr über eine Kaufkraft von 8.554 Euro, davon fallen 2.940 Euro auf die Bereiche Nahrung, Gesundheit und Körperpflege. 2018 wurden deutschlandweit insgesamt 527 Milliarden Euro Jahresumsatz erzielt, 4,5 Milliarden Euro allein in Dortmund – das entspricht einer Steigerung von 2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr.

Auch die durchschnittliche Verkaufsfläche liegt pro Betrieb im Stadtgebiet mit 270 Quadratmetern leicht über dem Bundesdurchschnitt von 230 Quadratmetern. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt, einschließlich der Thier-Galerie, 890.000 Quadratmeter. Sie verteilt sich auf rund 3.300 Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne, die wiederum 19.100 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse sowie 6.200 Minijobs schaffen.

Mietpreis: Die Lage ist entscheidend

Neben den Personalausgaben sind die Kosten für die Ladenmiete der zweitgrößte Posten für die Händler und somit ein ausschlaggebendes Kriterium bei der Immobiliensuche. Der Gewerbemietpreisspiegel 2019 der Industrie- und Handelskammer zu Dortmund hat – auf Basis der Veröffentlichungen von einschlägigen Maklerverbänden und -unternehmen – unter anderem für verschiedene Dortmunder Bezirke die Angebotsmieten ermittelt. Mit Blick auf die Ladenlokale zeigt sich: Insbesondere in der Innenstadt gibt es eine große Preisspanne. So beträgt die monatliche Miete auf Dortmunds Einkaufsmeile Nummer 1, dem Westenhellweg, zwischen 16 und 120 Euro pro Quadratmeter. Doch bereits rund fünf Gehminuten davon entfernt, im Brückstraßenviertel, ist die Situation wesentlich entspannter. Hier erstreckt sich die Preisspanne von 15 bis 26 Euro pro Quadratmeter. Und auch die lebendigen Stadtteilzentren, zum Beispiel Hombruch, sind mit 8 bis 15 Euro eine attraktive Alternative.

Fernab der Innenstadtlagen ist ein leichtes Nord-Süd-Gefälle zu beobachten. So liegen die Durchschnittspreise in den nördlichen Stadtteilen bei rund 9 Euro, in den südlichen Stadtteilen dagegen bei 11 Euro pro Quadratmeter. Am tiefsten müssen Ladenbesitzer hier übrigens auf PHOENIX Ost und am PHOENIX See in die Tasche greifen. Dort liegen die Quadratmeter-Mieten im Schnitt bei 19 Euro und damit höher als sonst außerhalb des Stadtkerns.

Die Entwicklung des Preisniveaus ist laut Immobilienverband Deutschland (IVD) zumindest in der jüngsten Vergangenheit, genau genommen seit 2016/17, konstant. Demnach schlagen 220 Euro pro Quadratmeter für kleine Ladenlokale (ca. 60 m²) im Geschäftskern mit 1-a-Lage zu Buche, bei größeren Immobilien mit rund 150 Quadratmeter Fläche halbiert sich der Preis jedoch fast. In 1-b-Lage reduziert sich der Preis im Geschäftskern auf 15 bis 20 Euro pro Quadratmeter; im Nebenkern liegt er in 1-a-Lage bei 15 bis 24, in 1-b-Lage bei preiswerten 6 bis 8,50 Euro pro Quadratmeter.

Ein Supermarkt kommt selten allein

Derzeit lassen sich im stationären Einzelhandel zwei bundesweite Trends beobachten, die auch in Dortmund vorzufinden sind: Zum einen nimmt die Zahl der Konglomerate, also das Bündeln von Lebensmittelmärkten mit Drogerie- und Bekleidungsgeschäften, zu. Damit kommt man dem Convenience-Anspruch der Kund*innen nach einem One-Stop-Shoppingerlebnis nach. Ebenfalls auf dem Vormarsch sind kombinierte Wohn- und Geschäftshäuser, bei denen sich im Erdgeschoss vorwiegend Discounter ansiedeln und sich in den Etagen darüber Wohnungen oder beispielsweise Arztpraxen befinden. Der Nutzungsmix schlägt zwei Fliegen mit einer Klappe: Denn vor allem in Zentrumsnähe sind sowohl Wohnraum als auch Handelsflächen knapp.

Unten einkaufen, oben wohnen –
so das Konzept des neuen Stadtteil-
zentrums in Dortmund-Schüren



Beispiel: Eine neue Stadtteilmitte für Schüren

Im Dortmunder Stadtteil Schüren leben über 4.500 Menschen. Für sie gibt es bisher nur ein altes Nahversorgungszentrum aus den 1960er Jahren, das weitestgehend leer steht und keine Versorgung der Bürger*innen mit Lebensmitteln gewährleistet. Das ist insbesondere für ältere oder körperlich eingeschränkte Personen problematisch, die für ihre Einkäufe lange Wege in Kauf nehmen müssen. Zusammen mit der Stadt Dortmund wurde deswegen ein Konzept entwickelt, das den Schürenern ein neues Stadtteilzentrum gibt: Ankerpunkt der Neuen Mitte Schüren wird ein Neubaukomplex, der Wohnen, Einkaufen und andere Services unter einem Dach vereinen wird.

Neben einem Lidl-Markt wird es auch eine Postfiliale, einen Kiosk, eine Bäckerei, Gastronomie, Sparkassenautomaten und voraussichtlich auch einen Friseur geben. „Über den Ladeneinheiten werden circa 50 Wohnungen entstehen, die über Aufzüge zu erreichen und komplett barrierefrei sind. Eine Tiefgarage mit rund 70 Stellplätzen steht für

die Bewohner zur Verfügung, die Kunden können die oberirdischen Parkflächen nutzen“, erzählt Jörg Schrameyer, Geschäftsführer der IDO Immobilien Verwaltungs- und Service GmbH, die das Projekt umsetzt. Die Wohneinheiten, darunter auch geförderter Wohnraum zu preisgünstigen Mieten, bleiben langfristig Eigentum des Bauherrn, der IHZ Erste Immobilienobjektgesellschaft mbH.

Die Freiflächen wurden mit Landschaftsplanern und der Stadt Dortmund entwickelt und gestaltet. Zahlreiche neu gepflanzte Bäume tragen zu einer angenehmen Atmosphäre bei. „Eventuelle Lärmbelastigungen oder Verkehrsbelastungen durch das Vorhaben wurden im Vorfeld durch Gutachter betrachtet und sind so dimensioniert bzw. reglementiert, dass die gesetzlichen Anforderungen vollumfänglich erfüllt werden“, ergänzt Jörg Schrameyer.

Das Investitionsvolumen für die Neue Mitte Schüren beträgt über 30 Millionen Euro. Die Fertigstellung ist für das erste Halbjahr 2021 geplant.

Für Lidl ist es nicht das erste Projekt, bei dem sich eine Filiale im Bereich der kombinierten Nutzung

ansiedelt. „Die neue Urbanität verändert die Anforderungen an den Städtebau und verlangt innovative Planungskonzepte mit Immobilien für eine kombinierte Nutzung, zum Beispiel aus Einzelhandel und Wohnen, wie es in Schüren der Fall ist“, sagt Christian Staszak, Immobilienleiter der Lidl-Regionalgesellschaft Bönen. „Gerne übernehmen wir daher als Mieter geeignete Flächen in gemischt genutzten Gebäuden oder realisieren Projekte gemeinsam mit Partnern aus der Immobilienwirtschaft. Für Investoren oder Grundstückseigentümer können wir die komplette Entwicklung eines Standortes übernehmen. Darüber hinaus errichten wir auch selbst gemischt genutzte Gebäude, wo diese Sinn machen.“



Preisspiegel der Ladenmieten in Dortmund

Flächen	Miete in €/m²
Geschäftskern, 1-a-Lage, klein (ca. 60 m²)	220,00
Geschäftskern, 1-a-Lage, groß (ca. 150 m²)	120,00
Geschäftskern, 1-b-Lage, klein (ca. 60 m²)	20,00
Geschäftskern, 1-b-Lage, groß (ca. 150 m²)	15,00
Nebenkern, 1-a-Lage, klein (ca. 60 m²)	24,00
Nebenkern, 1-a-Lage, groß (ca. 150 m²)	15,00
Nebenkern, 1-b-Lage, klein (ca. 60 m²)	8,50
Nebenkern, 1-b-Lage, groß (ca. 150 m²)	6,00

2016 - 2019

Quelle: Immobilienverband Deutschland IVD.: IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2016/2017, S.23, IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2017/2018, S.27 und IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2018/2019, S. 27

Der Wohnstandort Dortmund und sein Flächenangebot

Wie in anderen Großstädten auch hat sich in Dortmund die Versorgungssituation am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren gewandelt. So gibt es vor allem im unteren Preissegment eine gestiegene Nachfrage nach Wohnraum. Den gewachsenen Herausforderungen durch den knapper werdenden Wohnraum, der Ausdifferenzierung der Nachfrage bezüglich der Wohnungsgrößen und des Wohnumfeldes sowie der Flexibilisierung und Individualisierung der Lebensstile begegnen Akteure am Wohnungsmarkt mit höheren Baudichten, einer intensiveren Flächenakquise und verstärkter Ausweisung von Bauland vor allem in integrierten Lagen. Aufgrund der vielen Aktivitäten in der Vergangenheit – unter anderem der Masterplan Wohnen, das kommunale Wohnkonzept, die Beobachtung des Wohnungsmarkts, Quartiers- und Nachfrageanalysen oder das Monitoring von Bauland – kann die Stadt Dortmund dabei auf eine gute Datenlage und verlässliche Kooperationsstrukturen zurückgreifen.

Die bisherigen Ziele einer qualitätsorientierten und bedarfsgerechten Baulandentwicklung werden fortgeschrieben. Als Grundlage dient das in den letzten Jahren aufgebaute qualitative Wohnbauflächenmonitoring. Es erfasst gesamstädtisch alle Wohnbauflächen und Baugrundstücke bis zu ihrer faktischen baulichen Inanspruchnahme (Baubeginn und Luftbildauswertung) in einer Geodatenbank. Eine jährliche Auswertung dient zur Flächenbilanzierung und Beobachtung der Entwicklungsdynamik.

Die zuletzt aktualisierte Bilanz (Stichtag 31.12.2018) ergibt eine Flächenreserve von rund 448 Hektar Wohnbauflächen im gesamten Stadtgebiet. Differenziert werden die Flächen nach ihrem Baurechtsstatus, der auch immer Indikator für die Flächenverfügbarkeit ist. Nach rechtsverbindlichen Bebauungsplänen stehen rund 95 Hektar

zur Verfügung, auf denen bis zu 4.770 Wohnungen entstehen könnten. Rund 101 Hektar Bruttowohnbauflächen (einschließlich Grün- und Erschließungsflächen) für circa 4.780 Wohnungen befinden sich im Aufstellungsverfahren.

Der Flächennutzungsplan weist zudem 210 Hektar als Planungsreserven aus, die zukünftig ebenfalls bebaut werden können. Eine ergänzende Baulandreserve von rund 42 Hektar besteht aus sogenannten Baulücken (gem. § 34 Baugesetzbuch, soweit bekannt).

Die Bilanzierung macht deutlich, dass Dortmund über ein sehr großes Wohnbauflächenpotenzial verfügt, das auch kurzfristig keine Flächenengpässe erwarten lässt.

Die Entwicklungsdynamik und Bautätigkeit der letzten Jahre zeigen zwei deutliche Trends: Der Geschosswohnungsbau gewinnt zunehmend an Bedeutung und Bauprojekte in urbaneren Lagen werden vermehrt nachgefragt. Der deutlich größere Anteil von Geschosswohnungen in laufenden Planverfahren kommt somit der veränderten Nachfragesituation auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt entgegen.

Die Prognose der Realisierungszeiträume von Wohnbauflächen unterliegt einer starken Dynamik, da schon im Planverfahren viele Unabwägbarkeiten zu einer Verzögerung bzw. Veränderung des Planungsprozesses führen können. Die hier dargestellten Zeiträume orientieren sich an der Planrechtschaffung und werden jährlich aktualisiert. Erschließungs- und Vermarktungszeiträume sind hier nicht abgebildet.

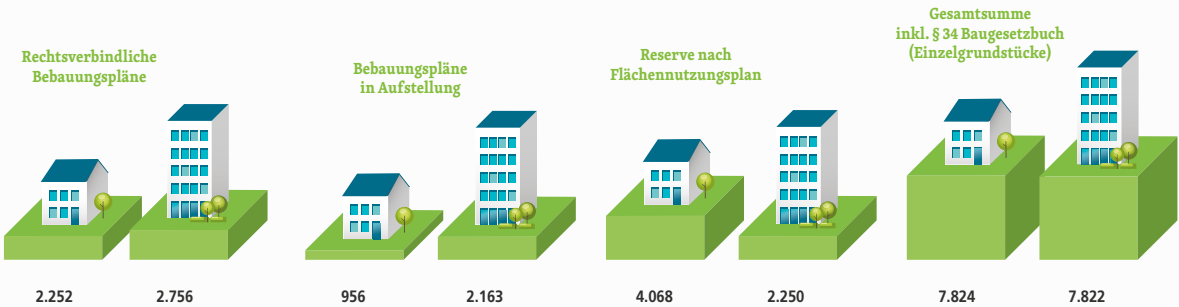
Die kurzfristig verfügbaren Flächen beinhalten alle Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen sowie Baulücken und Flächenpotenziale im fortgeschrittenen Bauleitplanverfahren. Hindernisse stellen dabei jedoch planungsrechtliche Restriktionen, die eigentumsrechtliche Verfügbarkeit sowie die Suche möglicher Investoren dar. Darüber hinaus liegen für einen großen Flächenanteil konkrete Entwicklungsabsichten seitens der Eigentümer bereits vor.

Beim Blick auf die mittel- und langfristigen Realisierungsperspektiven wird ersichtlich, dass deutlich weniger Wohneinheiten geschaffen werden können. Es ist erforderlich, die Flächen mit einer unklaren Entwicklungsperspektive einer vertieften Prüfung zu unterziehen. Hierbei geht es vorrangig um Gesichtspunkte wie Baugrundhemmnisse (u. a. Altlasten), erhöhte Kosten für die Erschließung und eigentumsrechtliche Verfügbarkeiten.

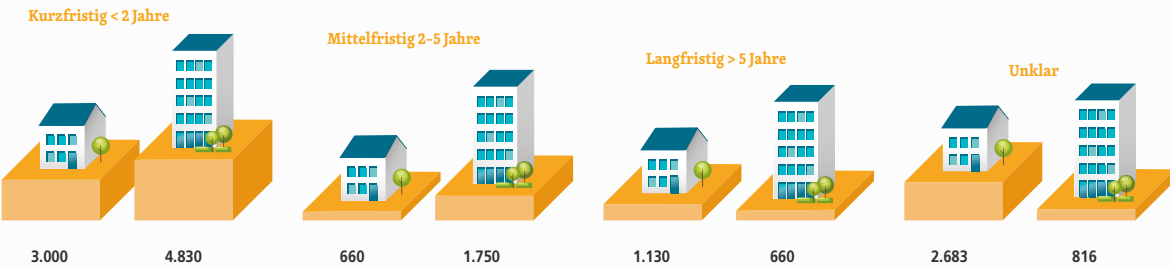


Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs entsteht das Kronprinzen-Viertel mit mehr als 600 Wohnungen

Wohnbauflächenpotenziale im Einfamilienhaus- und Geschosswohnungsbau in Wohneinheiten (WE)



Realisierungsperspektiven der Wohnbaupotenziale Dortmund Gesamtstadt in Wohneinheiten (WE)



Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt



In unmittelbarer Nähe zum Trainings- und Leistungszentrum des BVB liegt in Brackel das Wohngebiet Hohenbuschei mit einem Mix aus Einfamilienhäusern und Geschossbau

Ansätze zur weiteren Entwicklung des Wohnungsbaus

Aufgrund der gegenwärtig sehr dynamischen Bevölkerungsentwicklung liegt eine verlässliche Prognose für die langfristige Bautätigkeit nicht vor. Auch wenn kurz- bis mittelfristig ausreichend Bauland zur Verfügung steht, ist die Ausarbeitung von Strategien und Leitlinien für eine längerfristige handlungsorientierte Siedlungsplanung unerlässlich. Hierbei ergeben sich mehrere Ansätze:

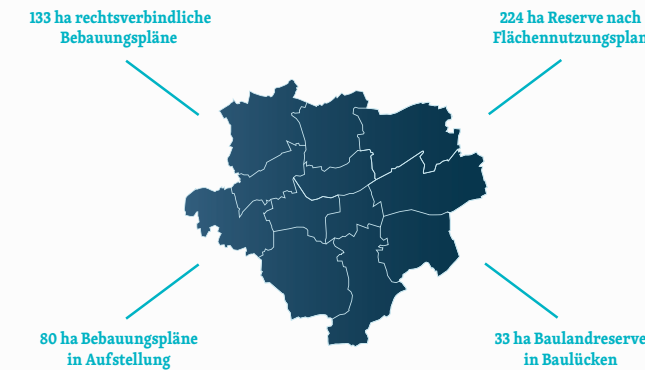
Angesichts des wachsenden Bedarfs an bezahlbarem Wohnraum werden zukünftig mehr Flächen für die Errichtung von Geschosswohnungsbauten in Planverfahren gesichert. Hier ist aber auch eine Betrachtung der stadtklimatischen Aspekte zu berücksichtigen.

Zudem ist eine Optimierung der unterschiedlichen Verfahrensabläufe in der Planung und Projektentwicklung notwendig, um zeitnah über mehr Wohnraum zu verfügen. Wichtige Faktoren sind hierbei die Standardisierung von Prozessen und Baustrukturen, ohne Qualitätseinbußen zu produzieren. Vielmehr wird das Ziel verfolgt, nachhaltigen Wohnungsneubau zu erreichen, der sich flexibel an Nutzungskonzeptionen und Bedarfssituationen anpasst.

An den bisher formulierten Zielen zur Innenentwicklung und zum flächensparenden Bauen wird weiterhin festgehalten. Der Stadtumbau mit Flächenvitalisierungen und der Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ bilden dabei den Schwerpunkt.

Eine ebenso zentrale Bedeutung hat die Aktivierung und Mobilisierung all jener Flächen, die aufgrund von eigentumsrechtlichen Fragen noch nicht bebaut werden konnten. Dabei spielt auch die Investitionsbereitschaft in den geförderten Geschosswohnungsbau durch private Akteure eine entscheidende Rolle. Zunächst soll der Fokus der Bautätigkeit aber auf jene Gebiete gelenkt werden, die sich bereits in der Realisierungsphase befinden oder kurz vor dem Satzungsbeschluss stehen.

Wohnbauflächenpotenziale der Stadt Dortmund



Quelle: Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Die zukünftige Stadtentwicklung in einer wachsenden Großstadt bedarf einer konsequenten Flächensicherung für den geförderten Wohnungsbau mithilfe einer Quotenregelung. Durchweg sollen 25 Prozent der geplanten Wohneinheiten/Flächenanteile dafür reserviert werden. Dieser Beschluss des Rates stellt eine wesentliche kommunale Maßnahme zur Schaffung von bezahlbaren, qualitativ hochwertigen und barrierefreien Mietwohnungen dar.

Abschließend soll das Realisierungsmanagement von Neubaugebieten zur Qualitätssicherung weiter optimiert werden. Gerade bei größeren Baugebieten mit längeren Vermarktungszeiträumen gehören dazu die Bildung von Bauabschnitten und ebenso die temporäre Weiternutzung. Auch der rechtzeitige Infrastrukturausbau, beispielsweise der Bau von Spielplätzen oder Kindergärten in Baugebieten für Familien, ist dabei zu gewährleisten. Einen weiteren Ansatz liefert die Anpassung von Planungen an die Bedarfslage bei nicht mehr marktgängigen Wohnbauflächenpotenzialen.

Die Dortmunder Immobilien-App: Suchen und gesucht werden

Dass der Dortmunder Immobilienmarkt stetig wächst, ist nicht nur unter Kennern der Branche geläufig. Wie aber soll man sich bei den unzähligen Angeboten zurechtfinden? Und wie können Betreiber schnell und einfach dafür sorgen, dass ihre Immobilie auch gefunden wird? Die Dortmunder Immobilien-App schafft Abhilfe für Anbieter und Suchende.

Derzeit zählt die App rund 120 Objekte, davon allein 100 Büroimmobilien. Sie bietet Nutzer*innen einen klaren Überblick über den örtlichen Immobilienmarkt. Dabei besticht die Dortmunder Immobilien-App vor allem durch ihre einfache Bedienbarkeit und ihre Übersichtlichkeit. Per Fingertipp können die freien Objekte der Stadt bequem gesucht und gefunden werden. Verschiedene Filter und die praktische Suchfunktion machen es Nutzern besonders leicht, die passende Immobilie für die eigenen Bedürfnisse aufzuspüren. Unter anderem kann nach verfügbaren Gebäuden mit Flächen für Büro, Gewerbe und Einzelhandel in diversen Lagen und zu unterschiedlichen Preisen gefiltert werden. Der Stadtbezirk, die Objektkategorie sowie der Mietpreis pro Quadratmeter sind ebenso bequem festlegbar wie die Größe und das Baujahr – egal ob Büroräume, Gewerbeflächen oder Ladenlokale zum Kaufen oder zum Mieten gesucht werden. Seit kurzem können Suchende mit der Dortmunder Immobilien-App zusätzlich zu klassischen Büroräumlichkeiten auch Coworking Spaces und flexible Office Spaces finden – die ideale Funktion für Gründer*innen und kleine Unternehmen also.

Einfach Interessenten finden

Und auch für Anbieter präsentiert sich der digitale Katalog als geeignete Plattform für die Mieter- und Käufersuche. Schnell und einfach können sie ihre Immobilien in die Übersicht aufnehmen lassen und von Interessierten kontaktiert werden. Ihre Angebote werden dabei durch die Vernetzung mit der ruhrsite, der Immobilienbörse der Metropole Ruhr, auch überregional ausgespielt und erreichen so ein noch breiteres Publikum. Einfache Handhabung, große Reichweite, kostenlose Inserate – die App macht es Anbietern besonders leicht, ihre Grundstücke und Gebäude sichtbar zu machen und dabei noch den Immobilienmarkt der Stadt zu unterstützen. Alle Angebote werden auch auf der Internetseite der Stadt gelistet.



Die intelligente Suchhilfe kann über den iTunes Store von Apple oder den Google Playstore von Android gratis auf das Smartphone oder Tablet geladen werden. Dortmund ist innerhalb Deutschlands die einzige Stadt, die solch eine App anbietet. Marktakteure, die ihre Immobilie gern in der App präsentieren möchten, können sich bei der Wirtschaftsförderung Dortmund melden und sich so schon bald über neue Käufer oder Mieter freuen.

Kontakt

Kirsten Rüßmann
Tel.: 0231 50-24647
E-Mail: kirsten.ruessmann@stadtdo.de
www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de

Strukturdaten Dortmund 2019

Fläche: 280,71 km²
Einwohner (07/19):² 602.334
Einwohner je km²:¹ 2.145 Einwohner
Gewerbesteuerhebesatz:⁴ 485 %
Grundsteuerhebesatz:⁴ 610 %
Erwerbstätige (2017):² 320.800
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte:³
(Arbeitsort, 12/18): 245.723
(Wohnort, 12/18): 216.007

Darunter in den Wirtschaftsabschnitten:³

- Verarbeitendes Gewerbe: 25.078
- Baugewerbe: 10.517
- Handel: 33.335
- Verkehr und Lagerei: 17.040
- Gastgewerbe: 6.026
- Information und Kommunikation: 10.581
- Finanz- und Versicherungsdienstleistungen: 10.981
- Freiberufliche, wissenschaftliche und technische Dienstleistungen: 16.251
- Öffentliche Verwaltung, Verteidigung, Sozialversicherung: 13.503
- Gesundheits- und Sozialwesen: 38.081

Studierende: 52.200
TU Dortmund (WS 18/19): 34.500
FH Dortmund (WS 18/19): 15.500
ISM: 3.200

1 Stadt Dortmund
2 Landesbetrieb für Information und Technik
Nordrhein-Westfalen
3 Bundesagentur für Arbeit
4 IHK zu Dortmund

Wachstum schafft Wachstum

Dortmund gehört zu den Gewinnern der Bevölkerungsentwicklung in Nordrhein-Westfalen: Während in den ländlichen Regionen und auch vielerorts im Ruhrgebiet die Einwohnerzahl zurückgeht, liegt sie in der Heimat des BVB konstant jenseits der 600.000er Marke. Für die Zukunft stehen die Weichen weiterhin auf Wachstum. Das Statistische Landesamt IT.NRW stellt einen Zuwachs auf bis zu 612.100 Einwohner*innen im Jahr 2040 in Ausblick.



Die achtgrößte Stadt der Bundesrepublik erweist sich als Wohnort von großer Lebensqualität. Hier wird die Bierkultur gepflegt, Fußball gespielt, ausgegangen und sich amüsiert – aber auch gearbeitet. Über die Wirtschaftsabschnitte hinweg ist die Erwerbstätigkeit gestiegen. Das spiegelt die Zunahme der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigungsverhältnisse wider. Und die Unternehmen investieren nicht nur in Manpower, sondern auch in den Standort. Über 365 Millionen Euro haben sie im Jahr 2018 in Dortmund angelegt. Darunter fallen mit 206 Millionen Euro Erweiterungen bereits angesiedelter Firmen und mit 126 Millionen Euro Neuzuzüge. Und auch die lebendige Startup-Szene leistet mit 1 Million Euro ihren Beitrag.

Wachstum schafft Wachstum, das scheint für Dortmund zu gelten. Häufig kommt die Frage: Wie machen die das? SO MACHEN WIR DAS! lautet die Antwort, mit der sich Dortmund um den Titel „iCapital 2019 – Europäische Innovationshauptstadt“ beworben hat. Mit Vorzeigeprojekten wie der Allianz Smart City, nordwärts, dem Technologiezentrum, der Weiterentwicklung des Masterplans Wissenschaft sowie den neuen Smart Urban Areas (PHOENIX West, Speicherstraße, IGA 2027, Smart Rhino, Energiecampus Kokerei Hansa) hat die Stadt die Jury bereits überzeugt und ist unter den Top 12 gelandet. In die engere Auswahl kamen außerdem Antwerpen, Bilbao, Bologna, Bristol, Espoo, Glasgow, Hamburg, London, Lyon, Nantes und Rotterdam.



Impressum

Herausgeber:

Wirtschaftsförderung Dortmund, Töllnerstr. 9–11,
44122 Dortmund

T: 0231 50-22059

www.wirtschaftsfoerderung-dortmund.de

Geschäftsführer:

Thomas Westphal

Redaktion:

Pascal Ledune (verantwortlich), Hartwig Ehlerding

Texterstellung:

presigno Unternehmenskommunikation

Lektorat:

Antje Utermann-Funke

Grafiken:

ElephantsCanJump

Fotos:

Stefan Grey / Produktion: ElephantsCanJump (Titel), presigno GmbH (2, 16, 17), Thelen Gruppe (2, 12, 13), Lutz Kampert (3, 37) Roland Gorecki (4), geschossen.com (6/7), Jörg Schimmel (8, 9), Benjamin Steiling (10, 11), Patrick Temme (11), Schmidt + Partner Projektconsulting GmbH (18), Brockhoff & Partner Immobilien GmbH (24), DEGENER Architekten (24), bloomimages (25), Pfeiffer Ellermann Preckel Architekten und Stadtplaner GmbH (25), Freundlieb (25), Teamrheinuhr (26), Delta Projektentwicklung & Management GmbH (26), HOFF und Partner GmbH (26), Continentale (27), Sabrina Leicher / Hütténes Architekten GmbH (30), Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (33), Hans Blossy (34)

Gestaltung:

ElephantsCanJump

Druck:

Druckerei Blömeke – 10/19

Per Fingertipp zum Immobilien-Glück

Räume und Flächen

Büro, Gewerbe und Einzelhandel

Kaufen oder mieten

Suchen und gefunden werden!

Die Dortmunder Immobilien-App

