

Dortmund, im Juni 2013

Guten Tag,

der Herausgeber von „Wir in Hörde“, eher ein Werbeblättchen als eine Zeitschrift, hat mich gefragt, ob ich zu Phoenix-Ost, das neuerdings offiziell „Phoenix-See“ heißt, etwas schreiben würde. Ich war ziemlich verwundert, weil das Blatt eher auf Lokalpatriotismus macht und der von mir nicht wirklich zu erwarten ist. In einem Telefongespräch habe ich erklärt, was ich schreiben würde. Antwort: „Okay.“ Nach Recherchen Übersendung eines Entwurfs. Antwort: „Okay.“ Nach Überarbeitung Übersendung der Endfassung. Antwort nach einigen Tagen: „Ihren Text finden wir gut. Wir bringen ihn unverändert als Leserbrief in Hörde. Wenn Ihnen das gefallen hat, lassen Sie uns dann über einen Dortmunder Politik-Spiegel alle 2 Monate sprechen.“ Sehr lustig, ein vom Herausgeber bestellter „Leserbrief“, damit der sich dahinter verstecken kann. „Kein Leserbrief“, war meine Antwort. Der Herausgeber: „Wenn Ihnen die Verpackung als Leserbrief nicht gefällt, dann lassen wir das. Als Alternative biete ich Ihnen an, den Artikel nur mit Ihrem Namen zu kennzeichnen. Wie Sie wissen, haben wir in Hörde auch eine Phoenixsee-Seite, und die Redaktion hat grundsätzlich eine andere Meinung zu dem Thema.“ „Verpackung“ ist gut. Und dass in dem Heft Reklame für das Gewässer gemacht wird, war mir bekannt (siehe oben: Verwunderung). Und unter was als meinem Namen sollte so etwas veröffentlicht werden? Nächste Mail des Herausgebers: „Wir werden Ihren Text über 'die Pfütze' (so hat er das Ding genannt, RK) jetzt nicht veröffentlichen. Aber die Problematik bleibt noch lange aktuell. Zu einem passenden Zeitpunkt werde ich wieder auf Sie zukommen. Vielen Dank erstmal für Ihre Zeit.“ Selten so gelacht. Da hat sich offensichtlich einer hinsichtlich seiner Courage vertan und ziemlichen Schiss bekommen. Aber dass mich Recherchieren und Schreiben ziemlich viel Zeit gekostet haben, hat der Herr immerhin verstanden. Ein Ausfallhonorar möchte er jedoch wohl eher nicht zahlen.

Anbei der Text, den ich, mit Verlaub, ziemlich gelungen finde.

Gruß Richard Kelber

## Hurra – ein Teich!

Eine Stadt, die an einem Gewässer liegt – ob Fluss, See oder Meer – strahlt eine besondere Atmosphäre aus, hat ein exquisites Flair. Es ist daher wenig verwunderlich, dass sich die politischen Vertreter(innen) und Institutionen von Dortmund und Hörde begeistert auf und in die Idee gestürzt haben, das Gelände von Phoenix-Ost mit einem Gewässer zu beglücken. Allerdings haben sie dabei möglicherweise eins übersehen: Atmosphäre und Flair werden entscheidend davon beeinflusst, dass das Gewässer aus möglichst vielen Richtungen zu sehen ist. Die Bebauung von Phoenix-Ost, die aus Refinanzierungsgründen ebenso dringend wie umfangreich notwendig ist, verstellt jedoch weithin den Blick auf das Wasser.

Trotzdem waren Jubel und Trubel so groß wie die Kosten hoch. Man kann auch mit wenig zufrieden sein, wenn es nur teuer genug ist. Das Hörder Gewässer wird – das sind wir gewohnt in Dortmund, das unter anderem laut Konzerthaus „nur so klingt“ – hochtrabend, als Phoenix-„See“ bezeichnet. Wenn das ein See ist, dann handelt es sich bei Hengsteysee (160 Hektar) und Außenalster (164 Hektar) um ein Meer. Und wenn auf Phoenix-Ost gesegelt werden kann, gehören auf Hengsteysee und Außenalster Kreuzfahrtschiffe. Aber der Vergleich wird immer mit der Binnenalster gezogen, die mit 18 Hektar um ein Viertel kleiner ist als der Phoenix-Teich. Dabei wird jedoch übersehen, dass auf der Binnenalster nicht gesegelt wird, sondern diese lediglich am Jungfernstieg als Anlegestelle für die Alsterschiffe dient und nicht einmal ein Hafen ist. Sie wird in Hamburg selbst von Lokalpatrioten auch als eine Art Badewanne bezeichnet, die künstlich angelegt wurde und lediglich dekorativen Charakter hat. Komplettiert wird die Gewässermerkwürdigkeit auf Phoenix-Ost durch das, was sich neben dem Teich hereschlängelt und als „Renaturierung der Emscher“ gilt, aber zumindest in diesem Bereich nur ein eher bedauernswertes Rinnsal ist.

Ob sich die (künftigen) Anwohner(innen) durchweg wohlfühlen werden, wird sich zeigen. Denn da das Anlegen einer Hecke oder eines Zauns zum Sichtschutz nicht gestattet ist, sehen ihnen zumindest am Wochenende und vor allem im Sommer reichlich Spaziergänger(innen) auf den Kaffeetisch. Und wie ist es mit dem Schlaf? Mag sein, dass etliche der Anwohner(innen) den Flughafen Wickede für Urlaubsflüge nutzen und die Tatsache, dass der Teich in dessen Einflugschneise liegt, billigend in Kauf nehmen. So richtig angenehm ist der dadurch verursachte Lärm jedoch nicht. Schon gar nicht dürfte er als berechtigter Teil des Anspruchs „Aufwertung des Stadtteils Hörde“ betrachtet werden.

Denn unter diesem Mott wurde das Projekt Phoenix-Ost gestartet. Entsprechend eindrucksvoll sind die Grundstückspreise, auch wenn die Entwicklungsgesellschaft meint, diese lägen „im Mittelfeld der Dortmunder Richtwertkarte“. Aber wie sollte und könnte „Aufwertung“, um es ein bisschen unangenehm auszudrücken, „unter Niveau“ möglich sein? „Aufgabe der PHOENIX See Entwicklungsgesellschaft ist es, einen marktgerechten Preis für die Seegrundstücke zu erzielen, der es breiten Teilen der Bevölkerung erlaubt, am See zu wohnen, und gleichzeitig für den Gesellschafter die Gesamtfinanzierung des Projekts sicherstellt.“ In der Mathematik heißt so etwas wahrscheinlich „Quadratur des Kreises“. Zu finanzieren sind 230 Mio. € vor allem durch die Stadt Dortmund, während von anderen öffentlichen Stellen nicht einmal 20 Mio. € eingeworben werden konnten. Hinzu kommen Anteile der Emschergenossenschaft für wasserwirtschaftliche Maßnahmen. Die Hälfte der Gesamtkosten, also ca. 100 Mio. € „muss über die Grundstückserlöse refinanziert werden“. Hinzu dürften Kreditzinsen kommen und die waren nicht immer so günstig wie momentan.

Es handelt sich um 26 ha Wohn- und 10 ha Gewerbefläche, also  $360.000 \text{ m}^2$ , was für einen Erlös von 100 Mio. € einen Durchschnittspreis von ca.  $300 \text{ €/m}^2$  bedeutet. Nicht nur der Wille

zum Sozialen Wohnungsbau, sondern auch ein wesentlich niedriger Preis für die Gewerbeflächen macht eine Kostendeckung von 50% nicht gerade wahrscheinlich. Aber vor ein paar Jahren, als das Projekt in den Anfängen steckte, wurde sowieso noch ganz anderes darüber geredet. Die Folgekosten von jährlich 1,2 Mio. € werden jedenfalls nicht durch Grundstücksverkäufe finanziert, sondern aus dem städtischen Haushalt.

Häufiger wurde öffentlich spekuliert, dass Langemeyer (damals OB) und Heinze (damals Stadtwerke-Chef) „nicht die volle Wahrheit“ gesagt haben, obwohl das bekanntlich für politische Vorgänge sowieso ein gewagter Begriff ist. Obwohl 2004 in einem Gutachten von einem zu erwartenden Minus von 48 Mio. € zu lesen war, weshalb „die Realisierung zur Abdeckung der Defizite öffentlicher Fördermittel“ bedürfe, hieß es seitens der „Verantwortlichen“, der Umbau von Phoenix-Ost solle ein rentables Geschäft mit satten Einnahmen werden. 2006 behauptete Langemeyer, das Vermarktungsrisiko liege ausschließlich bei den Stadtwerken. Später kam heraus, dass deren Risiko auf maximal 37,5 Mio. € begrenzt war. Schließlich meinte Langemeyer wie ein Kohl-Lehrling: „Die Rechnung wird am Ende gemacht.“ OB Sierau und Stadtwerke-Chef Pehlke werden sich 2017 mit dem zu beschäftigen haben, was „hinten rausgekommen“ ist und sich möglicherweise Ausreden dafür einfallen lassen müssen. Aber Dortmund hat Erfahrung mit finanziellen Abenteuern für „Leuchttürme“.

Die Idee, dass „breite Teile der Bevölkerung am See wohnen“ sollen – es handelt sich um maximal 1000 Wohnungen –, hat offensichtlich lange niemand oder kaum jemand gehabt. Denn erst Anfang 2013 setzte eine Diskussion über Sozialen Wohnungsbau an dieser Stelle ein. Es sei nicht einmal unterstellt, dass die Planer(innen) so etwas bewusst ausgeschlossen haben und erst von der Bezirksvertretung Hörde darauf gestoßen werden mussten. Denn schließlich ging und geht es um „Aufwertung“. Wie und warum sollte eine solche mit Sozialem Wohnungsbau sinnvoll, möglich und notwendig sein? Nun werden um den Teich auf 7.000 m<sup>2</sup> „Sozialbauten“ entstehen, der Grundstückspreis dafür liegt bei 220 €/m<sup>2</sup>, ansonsten zwischen 280 €/m<sup>2</sup> und 380 €/m<sup>2</sup>. Wer sich vergegenwärtigt, dass nach Aussagen von Investoren bzw. deren Interessenvertretern bei den heutigen Baukosten ein Mindestmietpreis von 10 €/m<sup>2</sup> erzielt werden muss, vermag sich vorzustellen, welche „breiten Teile der Bevölkerung“ dort ihr Zuhause finden können und werden.

Ich nehme den Phoenix-Teich auch persönlich. Am 18. Mai 2006 tat es am frühen Abend einen mächtigen Schlag und ich wurde ein erhebliches Stück aus meinem Sessel hochgehoben. Der Zusammenhang mit einer Sprengung auf Phoenix-Ost lag auf der Hand. Nachweislich gab es weit und breit keine andere künstliche Erschütterung und auch kein Erdbeben. Wegen diverser Schäden (Haarrisse in Wänden und Fußböden, u.a. im heutigen „transfer. bücher und medien“-Gebäude) wurden mindestens zehn Beschwerden erhoben, die auf mein Betreiben hin in der Bezirksvertretung Hörde und im Rat behandelt und von Entwicklungsgesellschaft, Oberbergamt, Stadtverwaltung, Bezirksvertretung und Rat abgebügelt wurden. Deren Vertreter(innen) haben sich in ihrem noch nicht vorhandenen Gewässer gewunden wie nicht vorhandene Aale. Danach war alles falsch, weil nur Einbildung, was die Beschwerdeführer geschildert haben. Das Haupt„argument“: Nach dem großen Knall seien rund um Phoenix-Ost Messstationen eingerichtet und an diesen bei weiteren Sprengungen keine bemerkenswerten Erschütterungen festgestellt worden. Ist ja logisch: Wer 2007 keine Zahnschmerzen hatte, war auch 2006 beschwerdefrei. Der Begriff „Unwahrheit“ ist für solche Torheiten zu wertvoll. Aber damit kommt durch, wer Verteidiger und Richter zugleich ist. Wer weiß, ob das mit OB Sierau, damals Planungsdezernent, anders gelaufen wäre, der „Transparenz“ und „Dialog“ sowie andere schöne demokratische Errungenschaften versprochen hat.

**Richard Kelber**