

2. Sachstandsbericht zur Umsetzung des
Kommunalen Wohnkonzeptes -

Grundzüge der zukünftigen Wohnbauflächenentwicklung

Stadt Dortmund





Erster Zwischenbericht – Darstellung der Nutzerperspektive:

- **Stärkung der Nutzerperspektive**

Die Anforderungen an das Wohnen verändern sich je nach Lebenslage; Im Rahmen einer zielgruppenorientierten Wohnbauflächenentwicklung haben bestimmte Gruppen wie Familien oder ältere Menschen eine besondere Relevanz.

- **Anpassung der Zielvorstellungen hinsichtlich der Baufertigstellungen**

Anhebung des Einfamilienhausbaus auf 650 und des Geschosswohnungsbaus auf 500 Wohnungen

- **Schaffung von städtebaulichen Qualitäten**

Die Nachfrageseite wird wählerischer und qualitätssensibler. Dazu gehört ein attraktives und vielgestaltiges Baulandangebot, vorzugsweise in kleineren Baugebieten in der Nähe von bestehenden Infrastruktureinrichtungen.



Hier: Weiterentwicklung des Dortmunder Baulandmonitorings

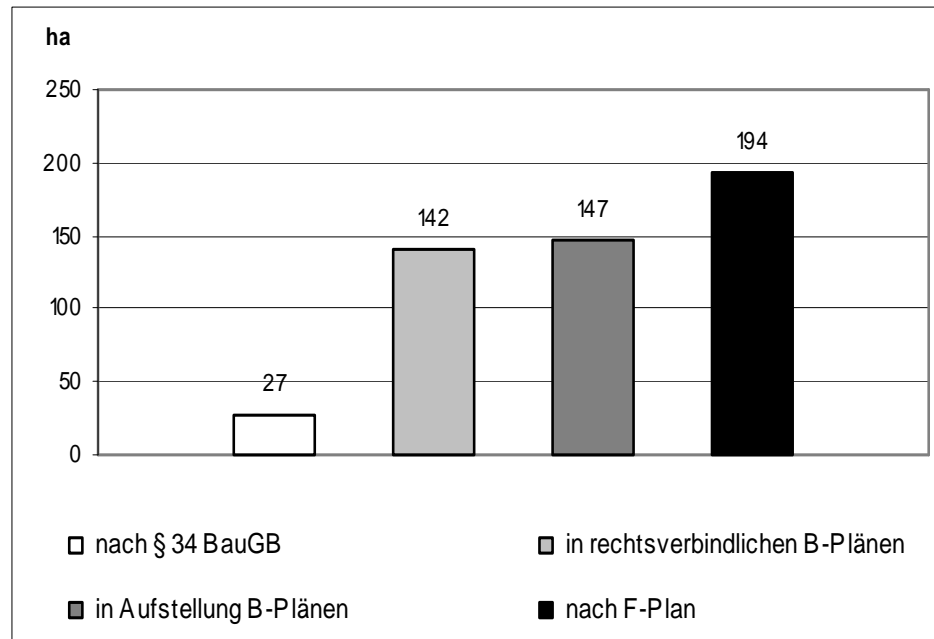
Zweiter Sachstandsbericht – Darstellung der Angebotsseite:

- **Beschreibung des Dortmunder Baulandangebotes anhand von Qualitätsmerkmalen**
Qualitative Analyse der Baulandreserven
- **Zukünftige Entwicklung des Marktsegmentes Bestandimmobilie**
Bedeutungsgewinn der Bestandimmobilie
- **Ausblick auf weitere Entwicklungen und Handlungsfelder**
Steuerung der Baulandentwicklung



Dortmunder Flächenpool

Flächenmonitoring für die Wohnbaulandreserven als Instrument für Informationsbeschaffung und Analyse



Quelle Stadtplanungs – und Bauordnungsamt Stand: August 2011

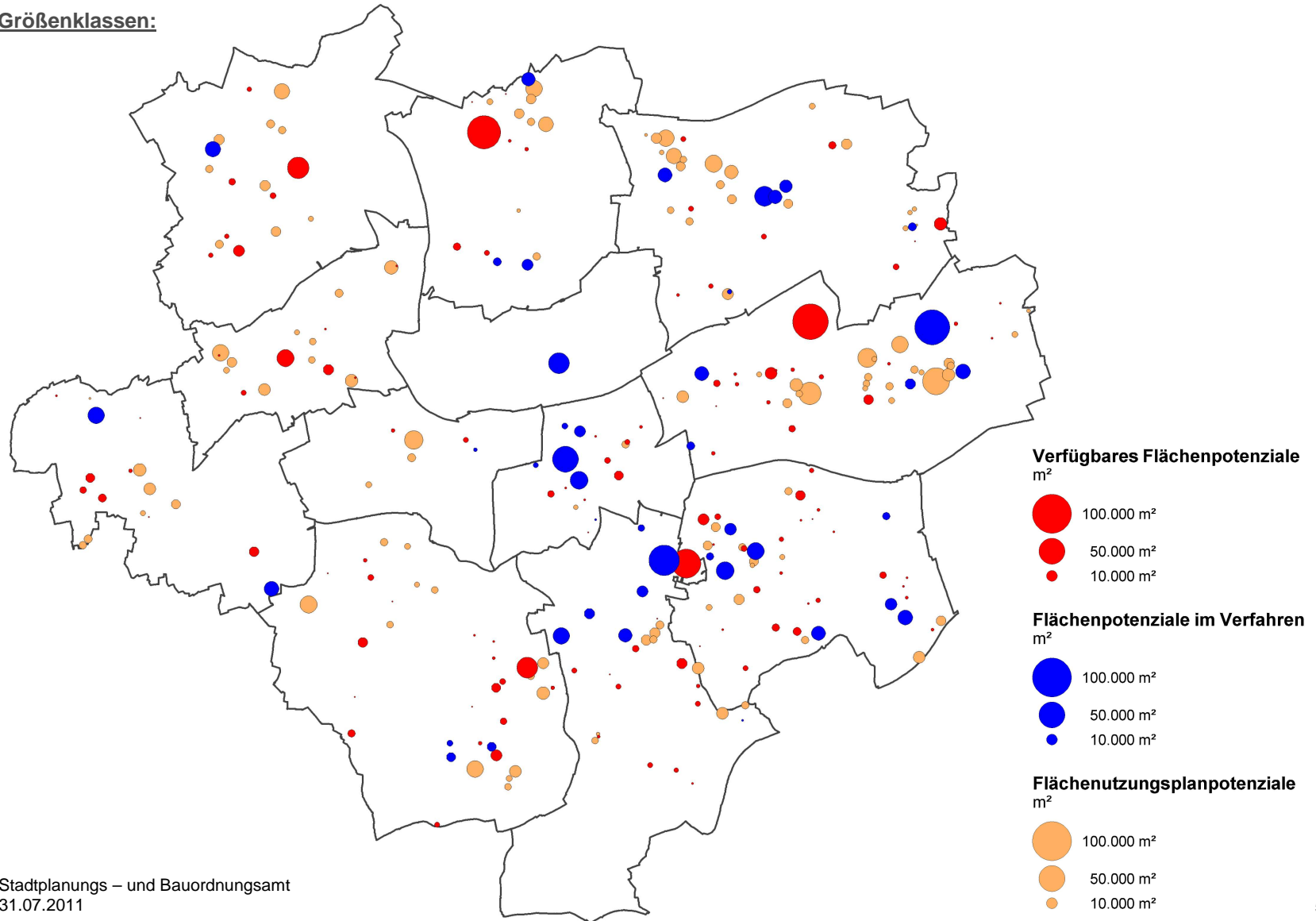
Erhebung mithilfe eines Geodatenystems:

- Flächen in rechtskräftigen Bebauungsplänen
- Bebauungspläne in Aufstellungsverfahren
- Flächennutzungsplanpotenziale
- ggf. Baulücken nach §34 BauG



1.1. Differenzierte Beschreibung des Dortmunder Flächenangebotes

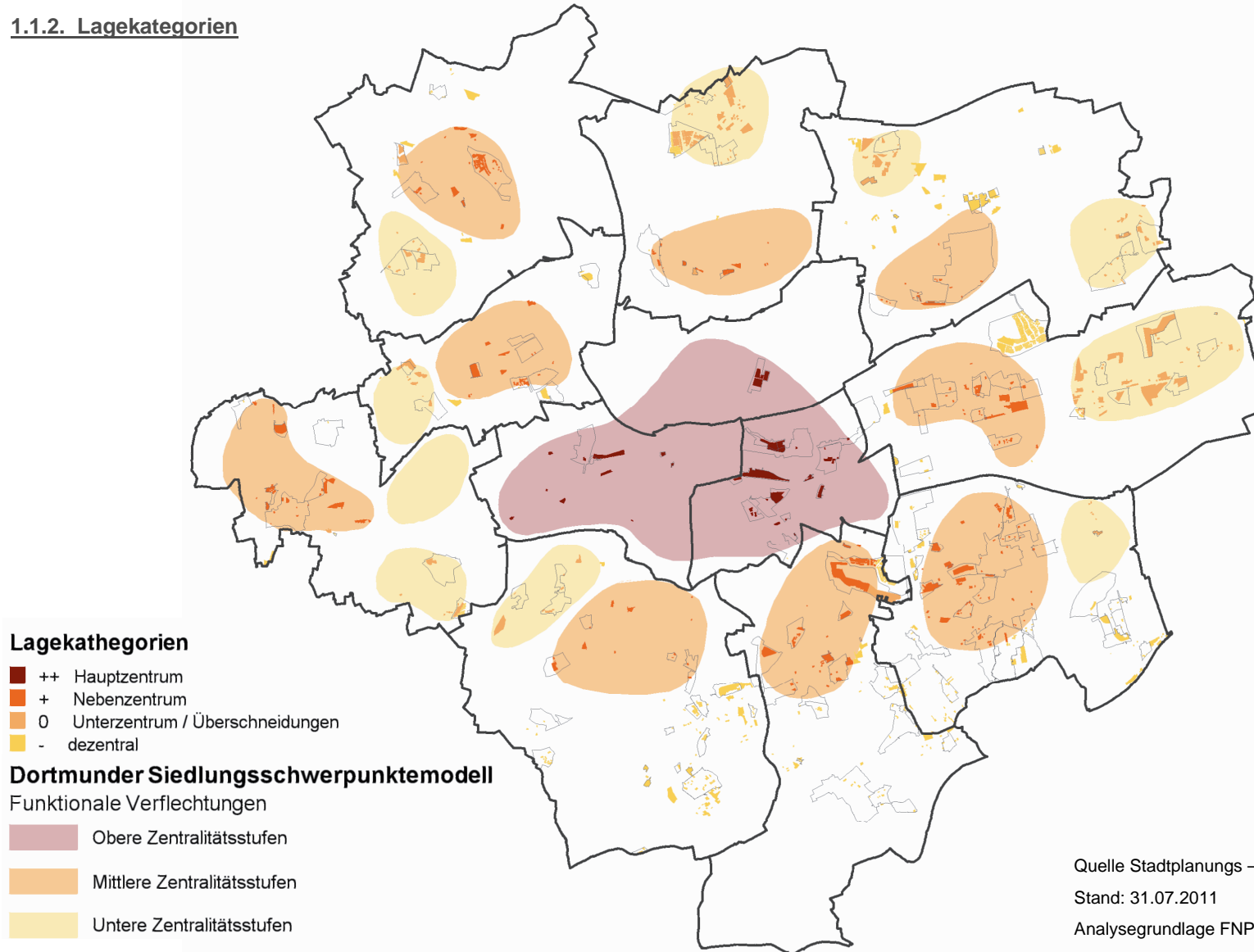
1.1.1 Größenklassen:





1.1. Differenzierte Beschreibung des Dortmunder Flächenangebotes

1.1.2. Lagekategorien



Quelle Stadtplanungs – und Bauordnungsamt

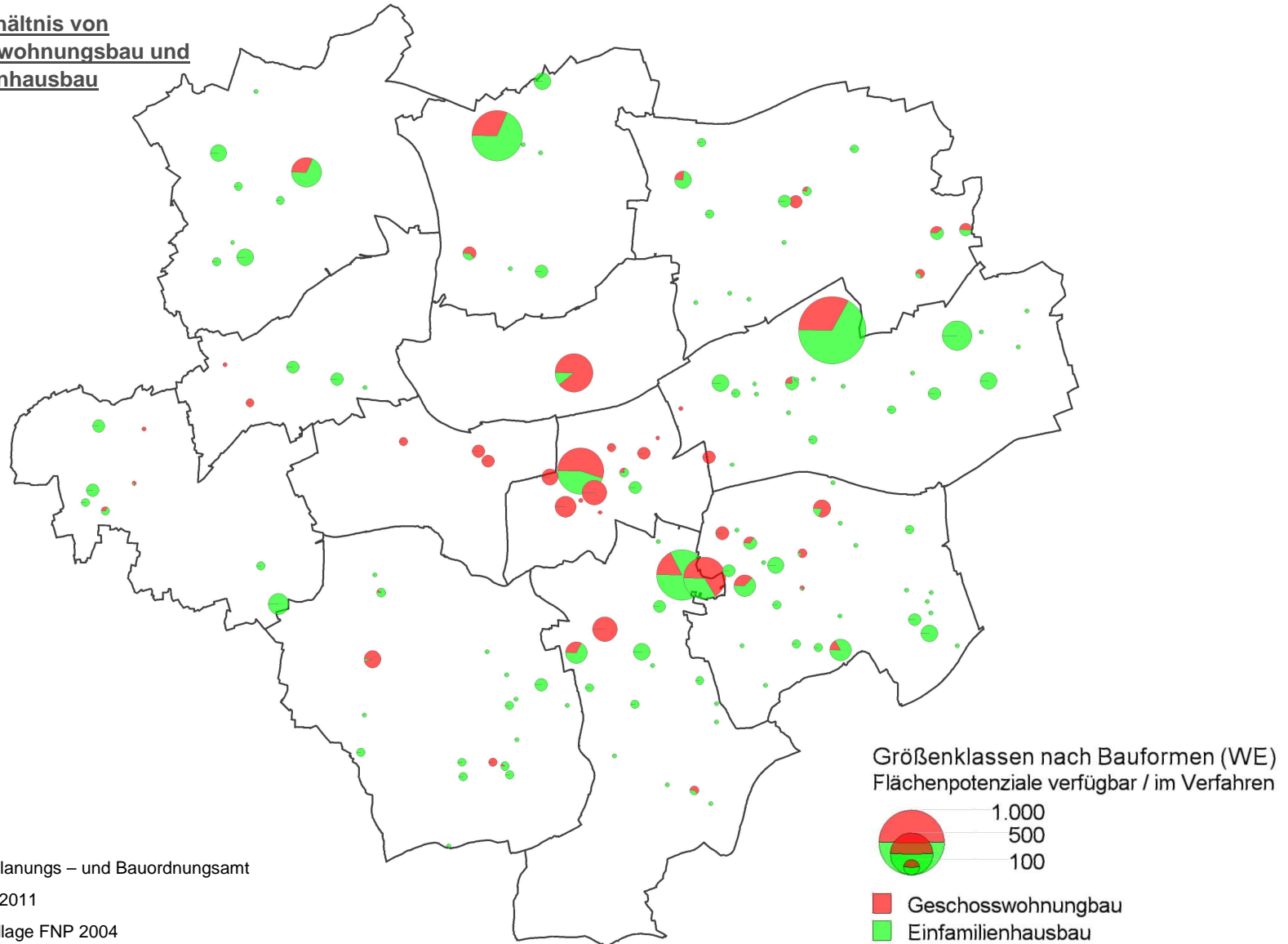
Stand: 31.07.2011

Analysegrundlage FNP 2004



1.1. Differenzierte Beschreibung des Dortmunder Flächenangebotes

1.1.3. Verhältnis von Geschosswohnungsbau und Einfamilienhausbau



Quelle Stadtplanungs – und Bauordnungsamt

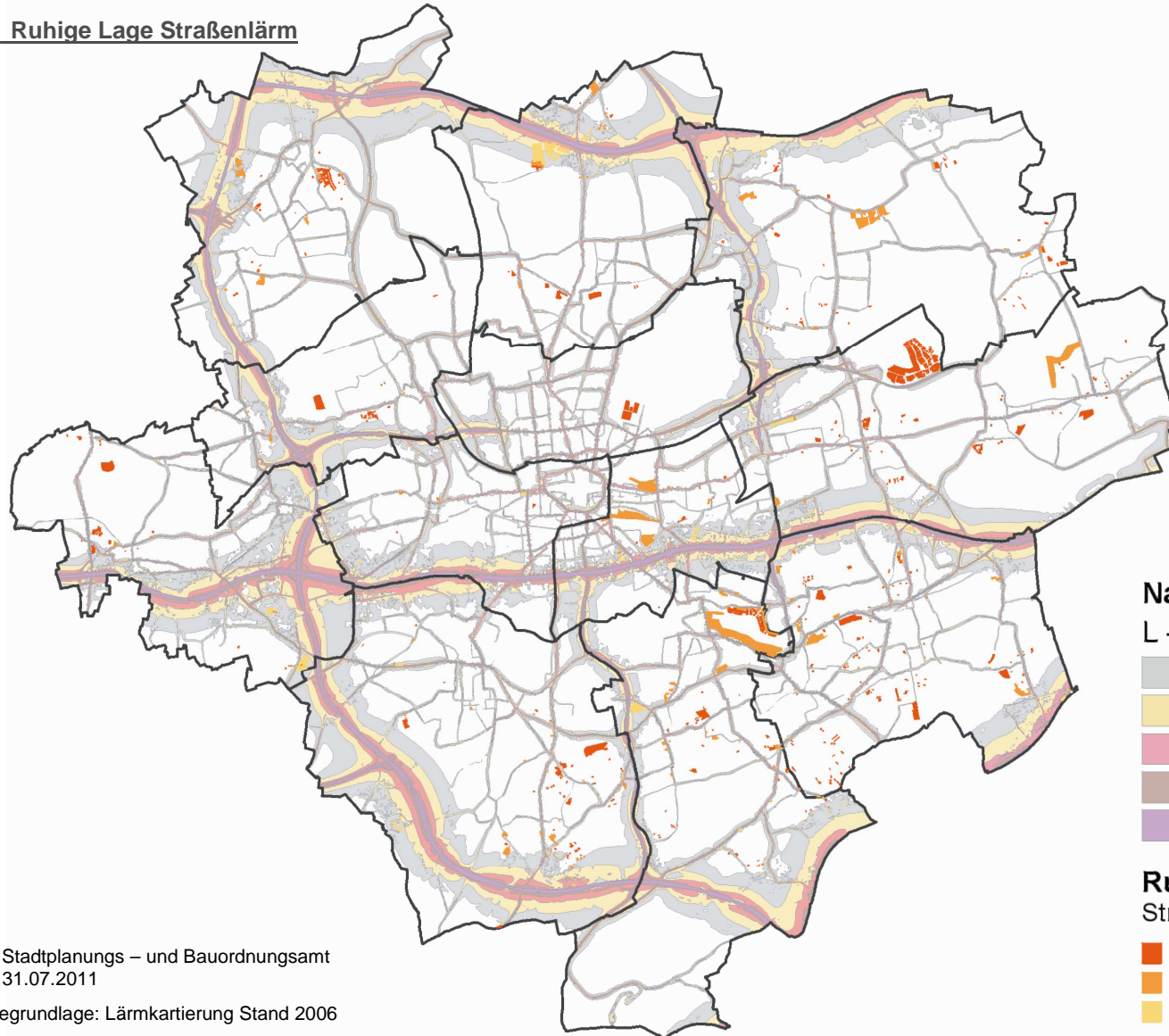
Stand: 31.07.2011

Analysegrundlage FNP 2004



1.2. Qualitätsprofil des Dortmunder Flächenangebotes

1.2.1. Ruhige Lage Straßenlärm



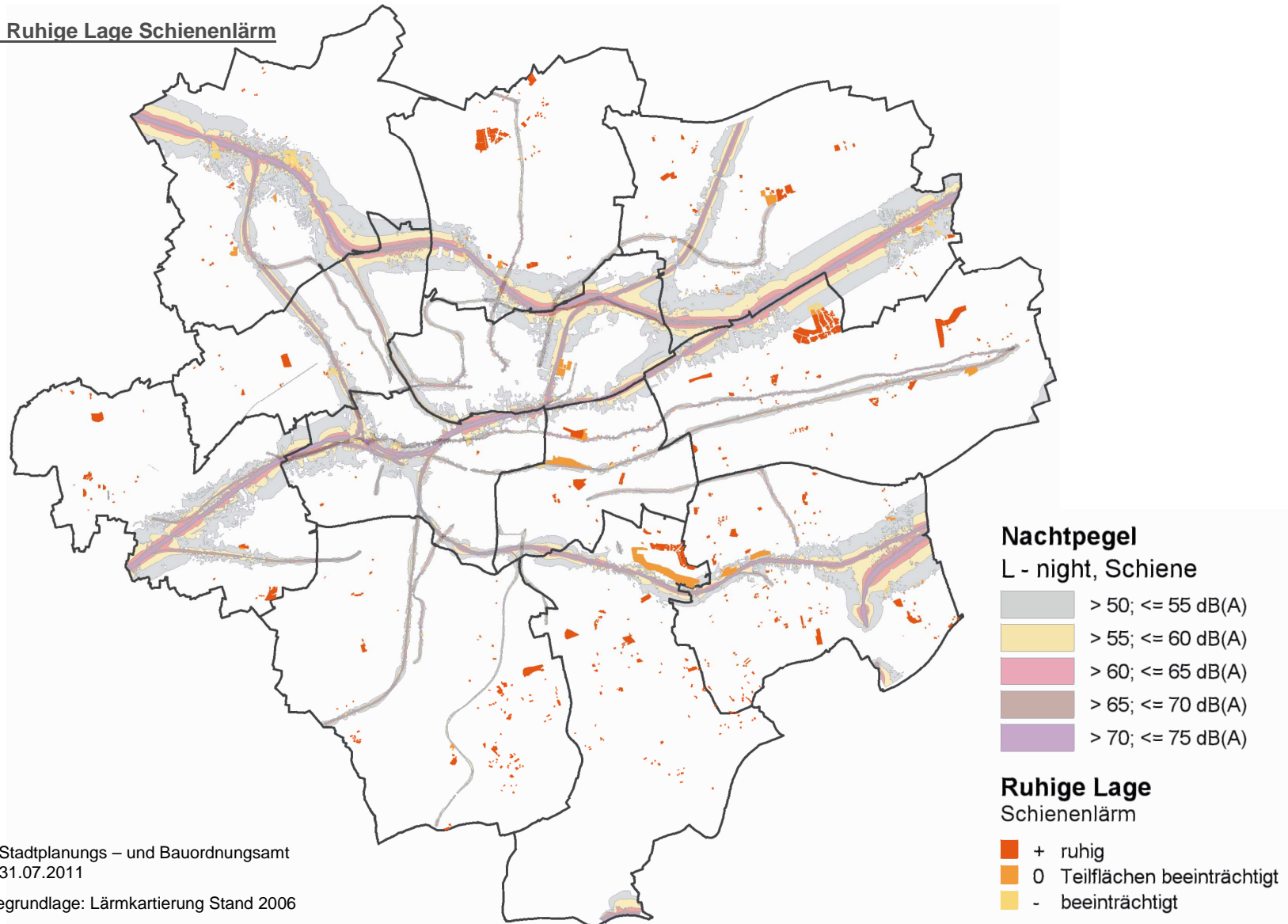
Quelle Stadtplanungs – und Bauordnungsamt
Stand: 31.07.2011

Analysegrundlage: Lärmkartierung Stand 2006



1.2. Qualitätsprofil des Dortmunder Flächenangebotes

1.2.1. Ruhige Lage Schienenlärm



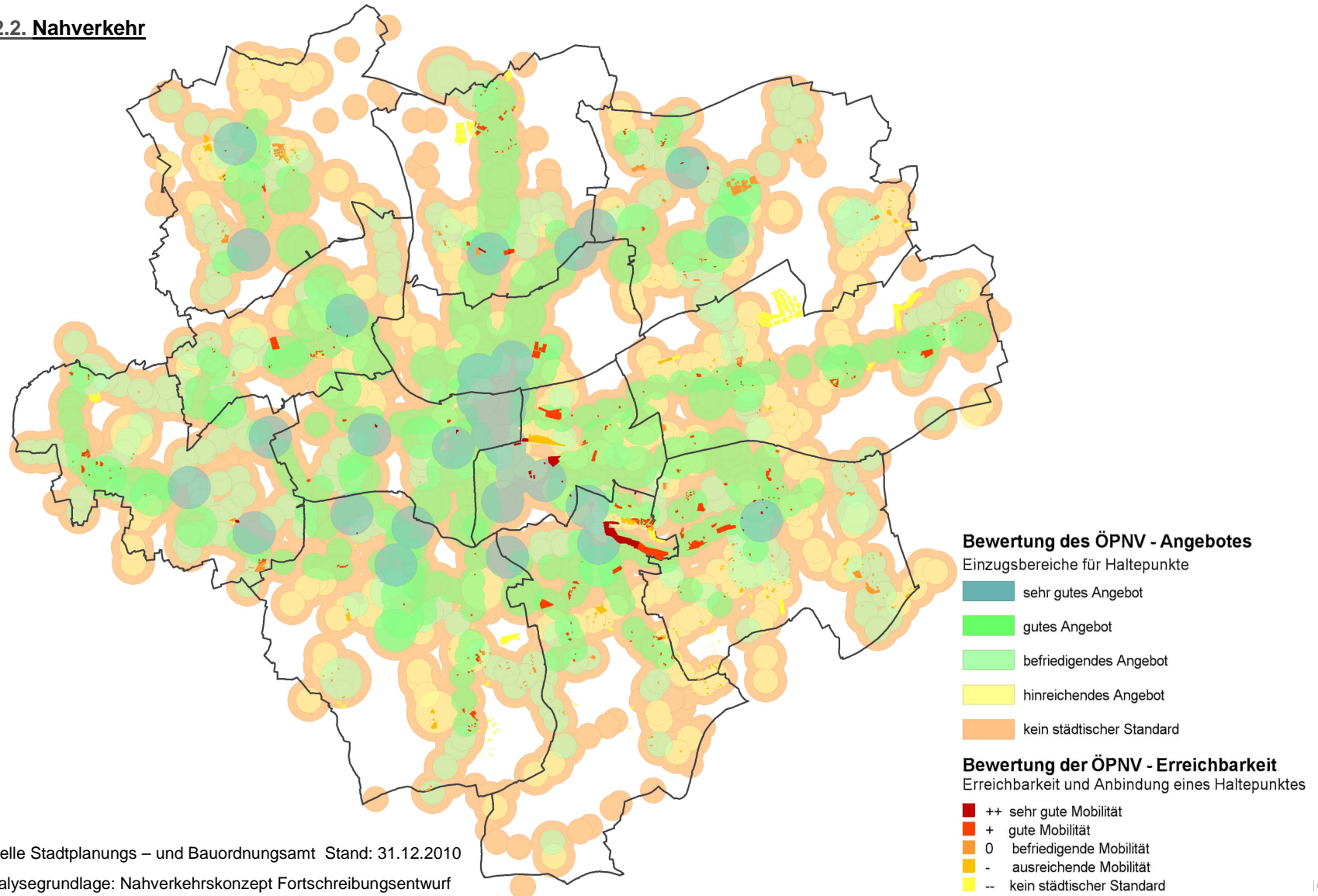
Quelle Stadtplanungs – und Bauordnungsamt
Stand: 31.07.2011

Analysegrundlage: Lärmkartierung Stand 2006



1.2. Qualitätsprofil des Dortmunder Flächenangebotes

1.2.2. Nahverkehr



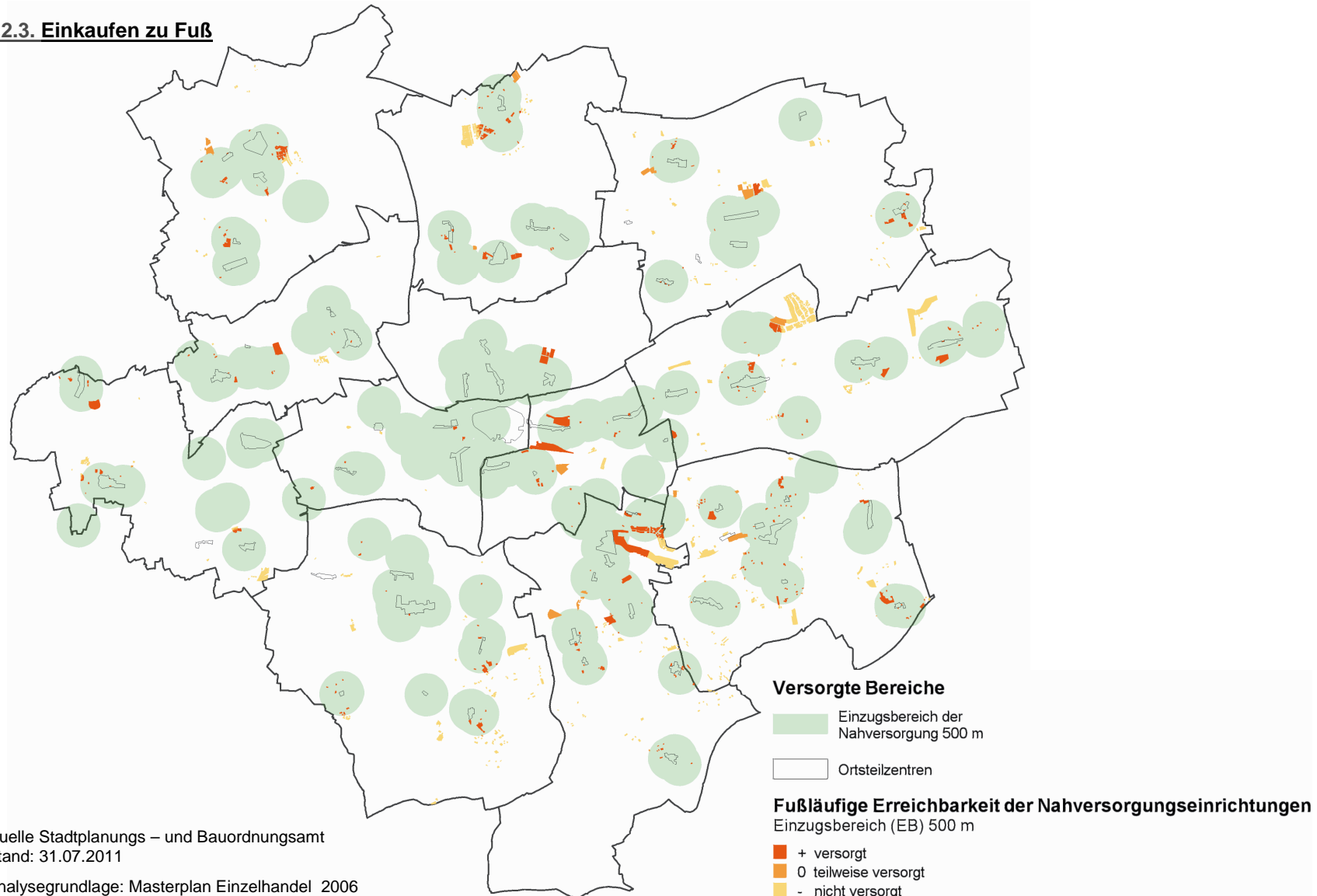
Quelle Stadtplanungs – und Bauordnungsamt Stand: 31.12.2010

Analysegrundlage: Nahverkehrskonzept Fortschreibungsentwurf



1.2. Qualitätsprofil des Dortmunder Flächenangebotes

1.2.3. Einkaufen zu Fuß



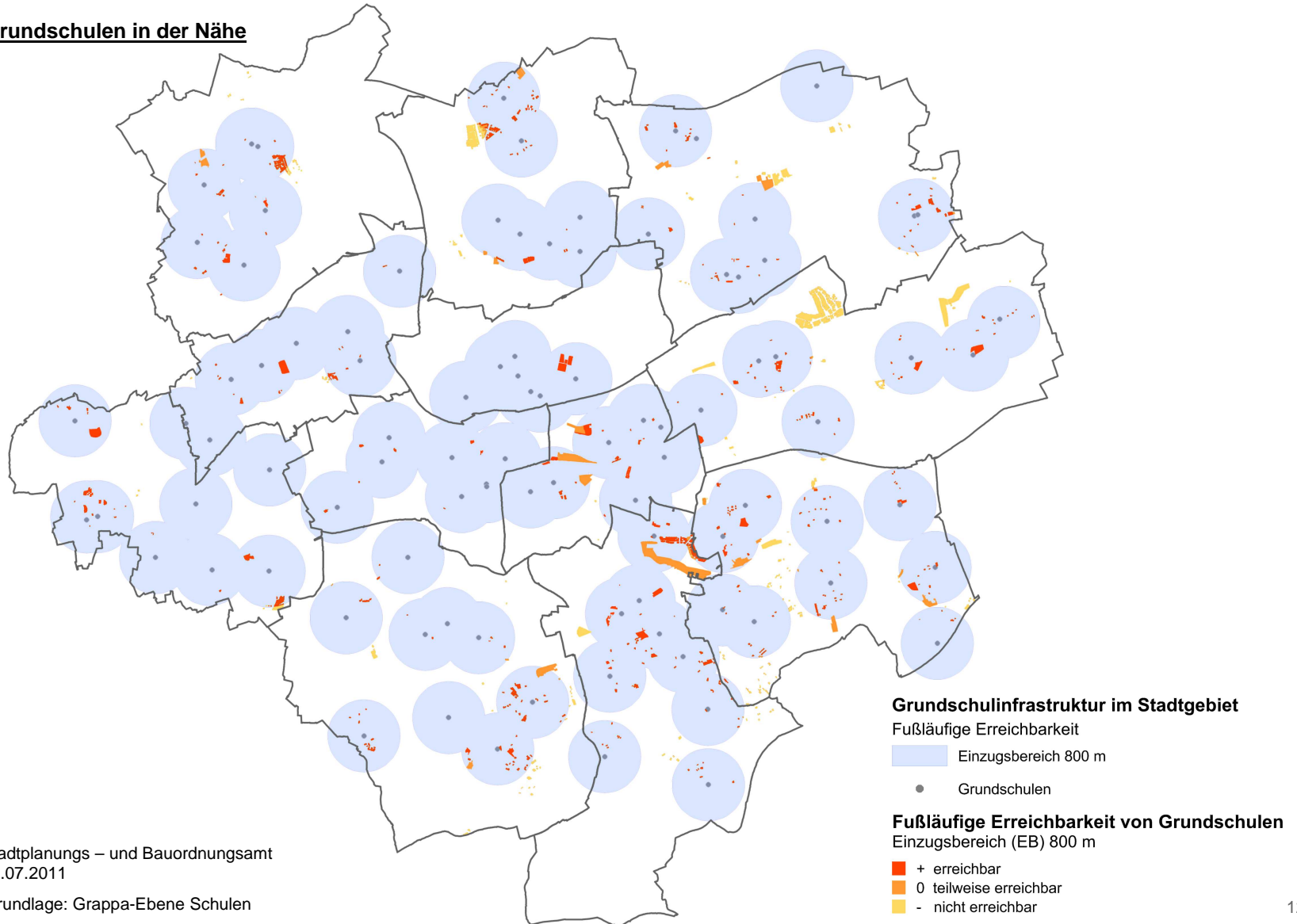
Quelle Stadtplanungs – und Bauordnungsamt
Stand: 31.07.2011

Analysegrundlage: Masterplan Einzelhandel 2006



1.2. Qualitätsprofil des Dortmunder Flächenangebotes

1.2.4. Grundschulen in der Nähe



Quelle Stadtplanungs – und Bauordnungsamt
Stand: 31.07.2011

Analysegrundlage: Grappa-Ebene Schulen



1.3. Zwischenfazit zum Dortmunder Baulandangebot

Zielsetzung: Bereitstellung eines vielfältiges Angebot an Wohnbauland

- Verteilung der Baulandpotenziale über das gesamte Stadtgebiet
- kleinere oder mittlere Baugebiete und eine Vielzahl von „Rest-“ Potenzialflächen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen
- Nahezu alle Dortmunder Siedlungsschwerpunkte verfügen über Baulandpotenziale
- Sonderstellung der Innenstadtbezirke - innerstädtischen Revitalisierungsmaßnahmen.
- Nicht immer fand die Siedlungsentwicklung in den Siedlungsschwerpunktbereichen statt. Unschärfen des Siedlungsschwerpunktemodells sind zu berücksichtigen.
- Dominanz der Einfamilienhausausweisung
- keinen grundsätzlicher Mangel an Flächenangeboten für den Geschosswohnungsbau. Dennoch muss dem Geschosswohnungsbau in Neubaugebieten besondere Aufmerksamkeit gewidmet werden.

Ergebnis: Das derzeitige Baulandangebot entspricht weitgehend den Anforderungen der Nachfrage. Vor allem das dichte städtische Netz an Infrastruktureinrichtungen in Dortmund stellt eine besondere Qualität dar. Das gute Nahverkehrsangebot ist hervorzuheben und gewährleistet eine hohe Mobilität.



2.1. Bedeutung der Bestandsimmobilie

▪ **Trend zum Erwerb von Bestandsimmobilien**

Wohnungsmarktexterten bestätigen einen Anstieg der Verkäufe von Ein- und Zweifamilienhäusern im Bestand.

▪ **hohes Angebot auf den Markt kommender Bestandsimmobilien**

2010 wurden 358 unbebaute Baugrundstücke des individuellen Wohnungsbaus verkauft - Anzahl der Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern auf bebauten Grundstücken betrug ohne schlüsselfertige Neubauten 886.

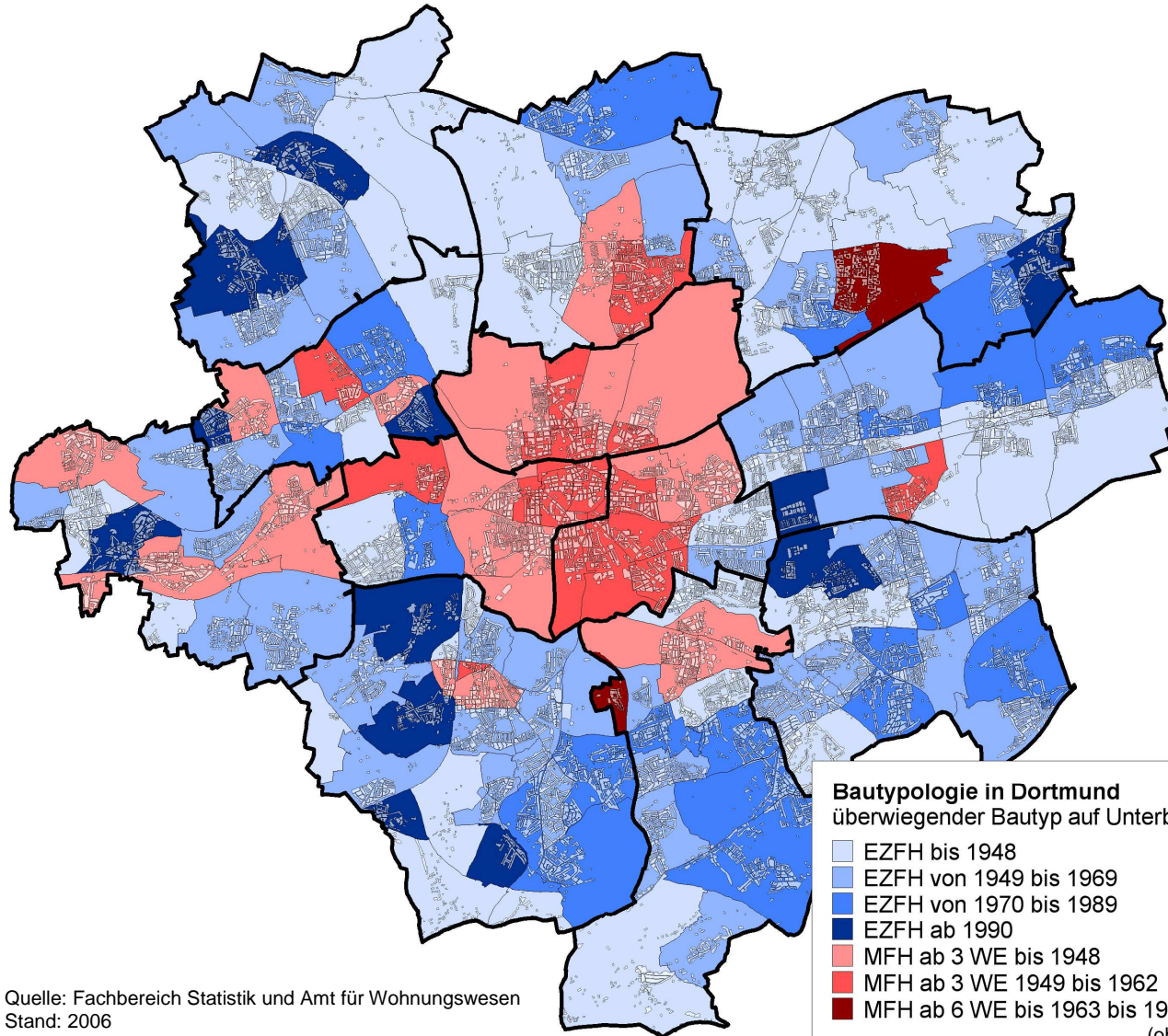
Beständen insbesondere der Altersklassen der 1950-70er-Jahre werden von den Eigentümern altersbedingt nach und nach freigesetzt.

▪ **Preisunterschied zur Neubauimmobilie nimmt zu**

Angebotspreise für neue Ein- und Zweifamilienhäuser ca. 240.000 € - eine Bestandsimmobilie in diesem Segment wird je nach Baualter durchschnittlich zwischen 15.000 und bis zu 50.000 € günstiger angeboten.



2.3. Bautypologie und räumliche Verteilung



Bautypologie in Dortmund
überwiegender Bautyp auf Unterbezirksebene

- EZFH bis 1948
- EZFH von 1949 bis 1969
- EZFH von 1970 bis 1989
- EZFH ab 1990
- MFH ab 3 WE bis 1948
- MFH ab 3 WE 1949 bis 1962
- MFH ab 6 WE bis 1963 bis 1979

(ohne Arbeitersiedlungen)

Quelle: Fachbereich Statistik und Amt für Wohnungswesen
Stand: 2006



2.4. Zwischenfazit zum Dortmunder Wohnungsbestand

- **Bedeutung des Wohnungsbestandes**

für die Wohnraumversorgung - jährlich ca. 1.000 Neubaufertigstellungen bei einem Wohnungsbestand von rund 310.000 Wohnungen (Neubauquote 0,3%)

- **aktive Bestandsentwicklung und Neubaupolitik**

führen zur Qualitäts- und Attraktivitätssteigerung des Dortmunder Wohnungsmarktes für Ziele, wie z.B. Verbesserung der Wohnsituation für Familien

- **bestimmte qualitätsorientierte Nachfrage kann teilweise nur im Neubau befriedigt werden**

trotz eines hohen Angebotes an Bestandsimmobilien und tendenziell rückläufiger Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ist Wohnungsneubau notwendig. Der daraus resultierende Wohnungsüberhang, wird Leerstände aller Voraussicht nach in unattraktiven Lagen, Bauformen und nicht modernisierten Beständen zur Folge haben.

- **bestehenden Lage- und Standortqualitäten bzw. Preisvorteile der Bestandsimmobilien**

erhöhen den Wettbewerbsdruck auf die Neubauprojekte und beeinflussen damit deren Vermarktungschancen.



3.1. Nachhaltige Flächenentwicklung

- **bundesweit Flächeninanspruchnahme bis 2020 auf 30 ha pro Tag zu reduzieren**

Beschluss der Bundesregierung im April 2002 als Teil ihrer Strategie zur nachhaltigen Entwicklung Deutschlands. Dieses Ziel (30-ha-Ziel) wurde durch die Landesregierung bekräftigt und auf NRW heruntergerechnet

- **Vorbereitung des neuen Regionalplanes Ruhrgebiet**

Dortmund wurde ein Handlungsspielraum für die zusätzliche Flächeinanspruchnahme von bis zu 42 ha pro Jahr aufgezeigt (Flächen für den Wohnungsbau sowie Wirtschafts- und Verkehrsflächen)

- **realer Flächenverbrauch in Dortmund entsprach dem nationalen Nachhaltigkeitsziel**

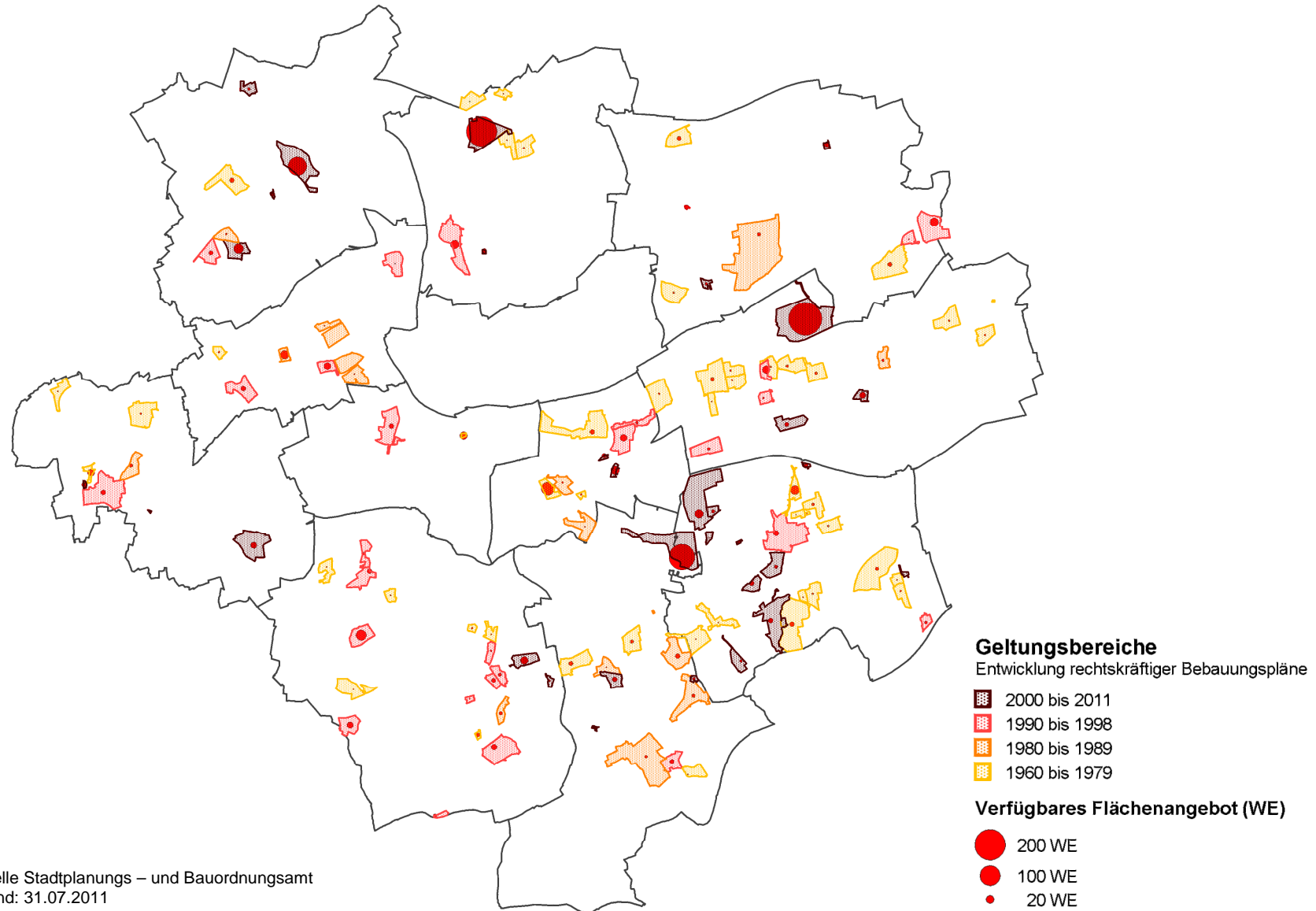
zwischen 2002 und 2009 betrug der Siedlungsflächenzuwachs in Dortmund nach Berechnungen des RVR durchschnittlich 36 ha pro Jahr

- **hoher Anteil von Reaktivierungsflächen bei der Wohnbaulandentwicklung.**

Neben den aktuellen Projekten, wie „Phoenixsee“ und „Hohenbuschei“, die in den o.g. Betrachtungszeitraum nicht berücksichtigt sind, laufen die Planung für weitere große Revitalisierungsprojekte insbesondere in der Innenstadt.

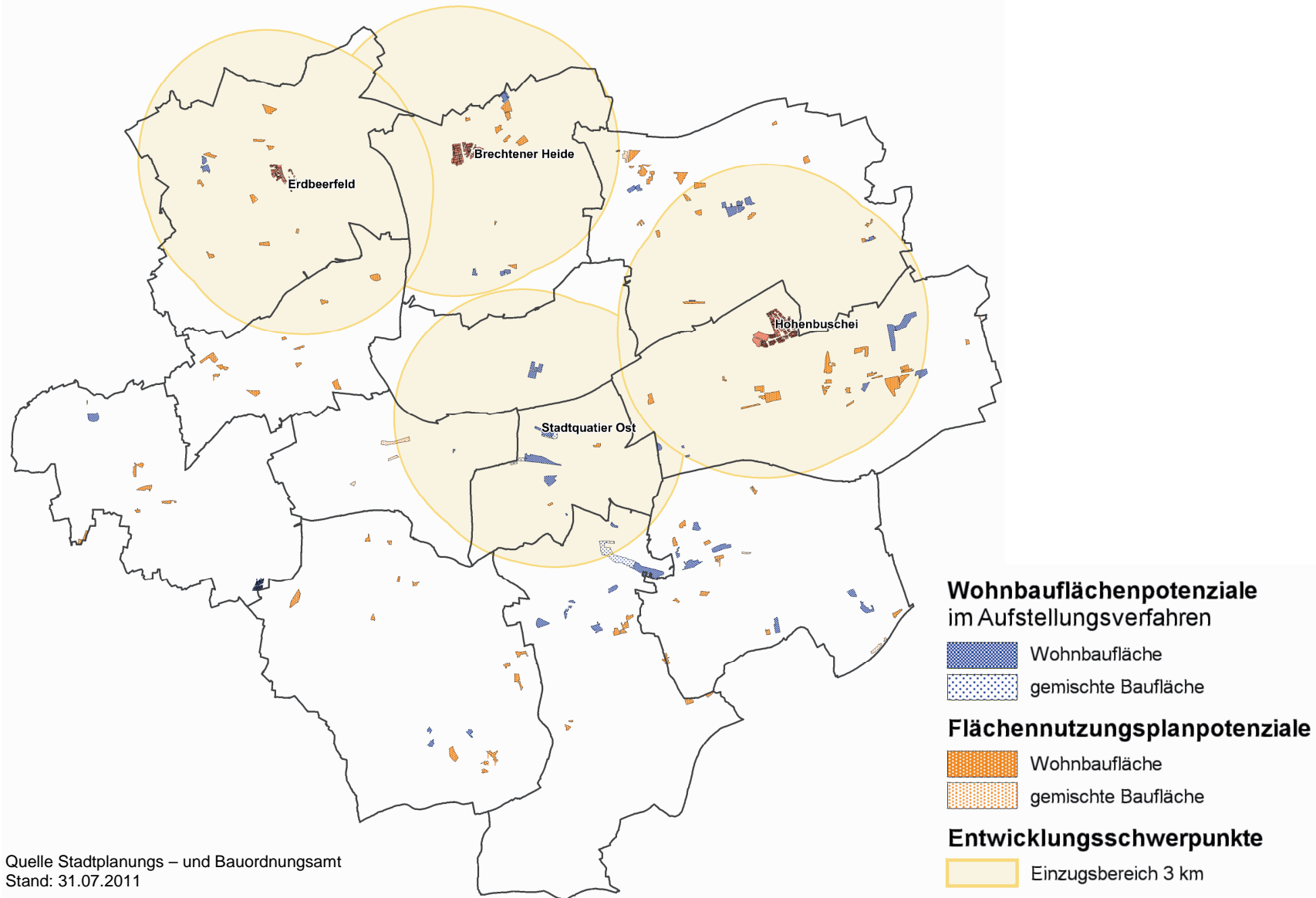


3.2. Aufteilung der Flächenreserven rechtskräftiger B-Pläne





3.3. Flächenangebote mit vorrangiger Entwicklungsperspektive





4. Ausblick

- Aufbau eines **Berichtswesens** auf der Grundlage des Baulandmonitorings, AG Wohnen als Beratungsgremium
- Entwicklung eines **Prüfverfahrens** mit Kriterien des Baulandmonitorings bei der Einleitung von **verbindlichen Bauleitplanungen**
- **Veröffentlichung** der Ergebnisse des Baulandmonitorings im Rahmen bestehender Publikationen der städtischen Fachämter (z.B. Wohnungsmarktbericht)
- **Vertiefung der Zusammenarbeit** mit den Fachplanungen zur Infrastrukturentwicklung
- **Verfeinerung** des Instruments Baulandmonitoring -zusätzliche Analyseebenen (z.B. Freiraum) und Einbeziehung weiterer Faktoren (z.B. demografischer Wandel)
- **kleinteilige Analyse** des vorhandenen **Wohnungsangebotes, Quartiersanalyse**
Kopplung Baulandmonitoring - Wohnungsmarktbeobachtung
- **Nächster Ergebnis- und Erfahrungsbericht 2013**

**Herzlichen Dank für
Ihre Aufmerksamkeit!**

Ludger Wilde

61/FL

Stadt Dortmund

