



**An die Mitglieder des
Ausschusses für Klimaschutz,
Umwelt, Stadtgestaltung und
Wohnen**

16.05.2022

**Bauleitplanung; Aufstellung des Bebauungsplanes Hu 154 - Bergmannsgrün und
Insterburger Straße - im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB)
ohne Durchführung einer Umweltprüfung**

Sitzung des AKUSW am 16.03.2022

TOP 8.9; Drucksachen-Nr.: 23654-22-E1

Sehr geehrte Damen und Herren,

die o. g. Anfrage beantwortet für den Bereich Bergmannsgrün die Vivawest wie folgt:

zu 1.)

Das Sozialkonzept umfasst die Kernthemen, Schnittstellen und zentralen Akteure, die im Prozess der Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ eingebunden und beteiligt werden. Darüber hinaus ist es Ziel der Maßnahmen des Sozialkonzepts, nicht nur transparent zu kommunizieren und die Be- und Anwohner* bei den individuellen Anliegen zu unterstützen, sondern ebenso eine Aktivierung der im Quartier lebenden Personen zu fördern und sie soweit wie möglich aktiv in Prozesse einzubinden. Konkret beinhaltet das Sozialkonzept den Ablauf der bisherigen und geplanten kommunikativen Begleitung, die Maßnahmen im Beteiligungsprozess, die unterschiedlichen Unterstützungspakete und -leistungen, insbesondere im Rahmen des Umzugsmanagements sowie den jeweils aktuellen Sachstand (was wurde bisher umgesetzt, wie sind die Resultate etc.?).

zu 2.)

Ja, die Be- und Anwohner wurden über alle geplanten Maßnahmen im Quartier und deren individuelle Einflüsse informiert.

Die initiale Information der Be- und Anwohner fand über ein personalisiertes Anschreiben statt, in welchem mitgeteilt wurde, welche Maßnahmen im Zuge der geplanten Quartiersentwicklung zu erwarten sind und welche davon unmittelbar den jeweiligen Haushalt betreffen werden. Das Anschreiben enthielt ebenso die Information, dass ausgewählte Mitarbeiter von VIVAWEST zeitnah die Bewohner telefonisch kontaktieren, um persönliche Gesprächstermine zu vereinbaren.

Geschäftsbereiche:

Die anschließenden Gespräche wurden von zwölf geschulten Mitarbeitern durchgeführt, die jeweils in Teams à zwei Personen persönliche Gespräche in den Wohnungen der Bewohnern bzw. dem im Quartier eingerichteten Baubüro (Brunshollweg 6, 44369 Dortmund) wahrgenommen haben. Fokus der Gespräche bildeten die detaillierte und transparente Information über die Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ sowie die Klärung aller Rückfragen und Anliegen seitens der Be- und Anwohner. Ebenso konnten bei den Gesprächen bereits detaillierte Informationen zu den individuellen Wohnungsgesuchen der Bewohner eingeholt werden, sodass die zuständigen Mitarbeiter nach den Gesprächen unmittelbar die Wohnungssuche der neuen Interessenten initiieren konnten.

Zum Stand des 04.04.2022 konnten persönliche Gespräche mit Bewohnern von 206 Mietparteien im Quartier geführt werden. Viele weitere Anliegen und Rückfragen der Be- und Anwohner wurden darüber hinaus in von VIVAWEST initiierten Telefonaten geklärt. Insbesondere Be- und Anwohner, die keine unmittelbaren baulichen Maßnahmen an ihrem Gebäude zu erwarten haben, zogen eine telefonische Auskunft einem persönlichen Gespräch vor.

Anschließend an die bereits geführten Gespräche sollen Folgegespräche mit den Bewohnern vereinbart werden, um den Bedarf an individuellen Unterstützungsleistungen, bspw. im Kontext des Umzugsmanagements, zu konkretisieren. Ebenso wird Information der Be- und Anwohner sowie aller weiteren Interessengruppen auch anhaltend gewährleistet, bspw. durch einen „runden Tisch“.

Die Planung des Sozialkonzepts ist erfolgt. Das Konzept selbst wird in Teilen bereits umgesetzt (siehe Frage 1), eine ausführliche schriftliche Version wird aktuell finalisiert und liegt dementsprechend der Verwaltung noch nicht vor. Das Konzept wird so zeitnah wie möglich der Verwaltung zur Information sowie zur Übermittlung an weitere Interessengruppen zur Verfügung gestellt.

Das Modernisierungskonzept wurde, wie zuvor beschrieben, den Bewohnern und der Verwaltung in entsprechenden persönlichen Gesprächen vorgestellt und ist folglich bekannt. Darüber hinaus wird der konkrete Modernisierungsumfang mindestens drei Monate vor Beginn der Maßnahmen erneut durch eine schriftliche Modernisierungsankündigung mitgeteilt.

zu 3.)

Im Vordergrund der Quartiersentwicklung steht ein ganzheitlicher Ansatz. Das heißt, es werden nicht nur die Gebäude und Wohnungen, sondern auch nachbarschaftliche Aspekte und die Gestaltung der direkten Wohnumgebung mit einbezogen.

In Dortmund, insbesondere in Huckarde, besteht ein großer Bedarf an familien- und seniorengerechtem Wohnraum. Dieser Bedarf ist durch Modernisierung allein nicht zu decken. Die dafür notwendige Barrierefreiheit ist aktuell ebenso wenig gegeben wie die benötigte Größe und Aufteilung der Grundrisse der 2- und 3-Zimmer-Wohnungen. Außerdem wollen wir den gesamten Siedlungsbereich klimaneutral gestalten. Vor diesem Hintergrund haben wir uns entschieden, einen Teil der Wohnungen abzureißen und durch neue zu ersetzen, die den Ansprüchen an modernes und zeitgemäßes Wohnen entsprechen. Wir möchten durch den Neubau hier künftig öffentlich gefördertes Wohnen genauso ermöglichen, wie senioren- und familiengerechtes Wohnen. Eine detaillierte CO₂-Bilanz, die auch die Aspekte des Abbruchs erfasst, kann zu diesem Zeitpunkt noch nicht aufgestellt werden.

zu 4.)

Die Mietenentwicklung im neuen „Bergmannsgrün“ strebt an, die Anforderungen der momentanen Bewohner mit der anhaltenden Wirtschaftlichkeit des Bestands zu vereinbaren. VIVAWEST hat zum Beispiel bei den Maßnahmen im Quartier „Borsig-West“ in der Dortmunder Nordstadt gezeigt, dass eine umfangreiche Quartiersentwicklung ohne eine Gentrifizierung gelingen kann. Eine Verdrängung der jetzigen Bewohner ist nicht unser Ziel.

Folglich werden die derzeitigen Bewohner der für die energetische Modernisierung vorgesehenen Gebäude ausschließlich einen regulären Modernisierungsaufschlag von zwei Euro pro Quadratmeter nach Abschluss der Maßnahmen erhalten.

Bei Neuvermietung der modernisierten und neugebauten Wohneinheiten werden angemessene Mieten entsprechend des gültigen Mietspiegels veranschlagt.

Die anderen Bewohner im Quartier, an deren Gebäude keine baulichen Maßnahmen geplant sind, haben keine Mietanpassung im Kontext der Quartiersentwicklung zu erwarten.

Weiterhin soll angemerkt werden, dass sich VIVAWEST bei den Bewohnern, in deren Haus eine Baumaßnahme stattfindet, für Ihre Geduld während der Dauer der Arbeiten von rund zwölf Wochen mit einer Mietminderung in Höhe von 100 Euro pro Monat bedankt. Zusätzlich wird allen Bewohnern von VIVAWEST in diesem Quartier nach Abschluss der Bauarbeiten eine Monatsgrundmiete erlassen.

Im Rahmen der Mietenentwicklung ist ebenso erwähnenswert, dass mindestens 30% des neugeschaffenen Wohnraums in den Neubauobjekten öffentlich gefördert vergeben wird (an Personen mit entsprechendem Wohnberechtigungsschein).

zu 5.)

Wie bereits zu Frage 4) ausgeführt, wird die Miete für modernisierte Mieteinheiten zusätzlich maximal um zwei Euro pro Quadratmeter angepasst.

Im Kontext dessen sind insbesondere die Unterstützungsleistungen zu nennen, die den bisherigen Bewohnern des Bestands in Huckarde bei einem Umzug innerhalb des Quartiers bzw. bei Bedarf bei einem späteren Rückzug in das Quartier angeboten werden können:

Die Wohnungswechsel aus den Abbruchbeständen (2. BA) in andere Bestandswohnungen im Quartier sollen für die Bewohner kostenneutral erfolgen. Das bedeutet, dass – gerechnet auf den Quadratmeter – die Miete der aktuellen Wohnung auf die neue, bezugsfertige Wohnung übertragen wird. Wenn die alte Grundmiete pro Quadratmeter beispielhaft bei 5,80€ liegt, so wird die Grundmiete pro Quadratmeter der Wohnung, in die der Bewohner umzieht, auch bei 5,80€ liegen. Die Differenz der Summe zwischen dieser Grundmiete und der Grundmiete, die normalerweise bei Neuvermietung für das Mietobjekt aufgerufen werden würde, wird den Bewohnern erlassen („Mietverzicht“). Die Nebenkosten-Vorauszahlung wird hinsichtlich der neuen Gegebenheiten (z. B. Wohnungsgröße, Lage etc.) angemessen angepasst. Bei Umzügen der Bewohner in Wohnungen, die im Kontext der Quartiersentwicklung „Bergmannsgrün“ modernisiert werden, fällt zusätzlich zur bisherigen Grundmiete der Modernisierungszuschlag an.

Bei Umzügen von bisherigen Bewohnern in Wohnungen im Neubaubereich wird ebenso für zwei Jahre nach Mietbeginn nur ein Zuschlag von zwei Euro pro Quadratmeter berechnet. Danach soll die Miete mit einem Staffelmessmodell über einen dreijährigen Zeitraum sukzessiv an die jeweilig marktgerechte Neubaumiete angepasst werden. Die konkrete Ausgestaltung dessen wird im Sozialkonzept aufgeführt.

Neben den aufgeführten Mietmodellen wird den Bewohnern zusätzlich Hilfe beim jeweiligen Umzug angeboten. Dies umfasst die Organisation und Bezahlung des Umzugs in Kooperation mit dem Umzugsunternehmen Rhenania. Mitunter körperlich beeinträchtigte Bewohner können auch eine Einpackhilfe des Umzugsunternehmens in Anspruch nehmen. Die Umzugshilfe umfasst bei Bedarf auch den Abbau und Wiederaufbau der jeweiligen Küche. Details hierzu werden ebenso im Sozialkonzept festgehalten.

* Wenn im Kontext der Quartiersentwicklung von „Bewohnern“ gesprochen wird, sind die Mieter der jeweiligen VIVAWEST-Bestände gemeint. „Anwohner“ bezieht sich auf die Personen im Quartier, die nicht in Mietobjekten von VIVAWEST wohnen (bspw. in umliegenden Ein- oder Mehrfamilienhäusern).

Im Weiteren beantwortet die o. g. Anfrage für den Bereich Insterburger Straße die Vonovia wie folgt:

zu 1.)

Kein Bestandsmieter soll wegen der geplanten Maßnahmen seine Wohnung aufgeben müssen. Auch hier gelten die für die Vonovia bundesweit gültigen Standards eines verantwortungsvollen Härtefallmanagements:

- o Eine Quartiersmanagerin wird sich um jeden einzelnen Fall von persönlicher und wirtschaftlicher Härte kümmern und bedarfsgerechte Lösungen finden.
- o Mieterinnen und Mieter über 70 Jahren genießen einen besonderen Schutz: Ihnen sichern wir zu, dass ihre Wohnung bei steigenden Mieten durch Modernisierung oder Veränderung der ortsüblichen Vergleichsmiete weiterhin bezahlbar bleibt. Mieterinnen und Mieter, die ihre Wohnung im Quartier als zu groß empfinden und gern dort wohnen bleiben möchten, unterstützen wir gern, etwa mit einem Wohnungstausch.
- o Für die Einkommensprüfung bei wirtschaftlicher Härte orientieren wir uns an den Empfehlungen des paritätischen Wohlfahrtsverbandes.
- o Mieterhöhungen werden auf max. 2€/m² begrenzt.
- o In Prüfung sind derzeit ein Quartiersbüro vor Ort und Quartiersräume für soziale Angebote.

zu 2.)

- o Umfassende Partizipation und Kommunikation werden ein zentraler Bestandteil unserer Quartiersentwicklung sein. Ziel ist die Beteiligung der Bewohnerinnen und Bewohner an der Gestaltung ihres Quartiers.
- o Derzeit läuft bis Juni eine Mieterbefragung, auf deren Ergebnissen/Erkenntnissen wir die nächsten Entwicklungsschritte planen werden. Über die einzelnen Phasen der Quartiersentwicklung werden wir zeitnah und umfassend informieren.
- o Anstehende Baumaßnahmen werden fristgerecht angekündigt, in Fällen von ergänzenden Aufstockungen werden wir die Projekte zuvor im Rahmen von Mieterversammlungen

vorstellen.

zu 3.)

Im Bereich der Vonovia wird kein Abriss vorgenommen.

zu 4.)

- o Zu der Entwicklung der Bestandsmieten (s. Pkt. 1);
- o die frei finanzierten Neubauwohnungen werden im ortsüblichen zweistelligen Rahmen angeboten
- o 30% der Neubauwohnungen werden öffentlich gefördert mit den jeweils gültigen Bewilligungsmieten gebaut werden.

zu 5.)

siehe Punkt 1.

Mit freundlichen Grüßen

Ludger Wilde