



An die  
Mitglieder des  
**Ausschusses für Wirtschafts-,  
Beschäftigungsförderung, Europa,  
Wissenschaft und Forschung**  
sowie des  
**Ausschusses für Umwelt,  
Stadtgestaltung und Wohnen**

18. Februar 2020

Umwandlung leerstehender Ladenlokale zu Wohnraum  
Bitte um Stellungnahme (Fraktion Die Linke & Piraten)  
(Drucksache Nr.: 16182-19-E1)

**hier: Stellungnahme der Verwaltung (Drucksache Nr.: 16182-19-E3)**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Fragen der Fraktion Die Linke & Piraten nimmt die Verwaltung wie folgt Stellung:

Der fortschreitende Strukturwandel im Einzelhandel äußert sich, neben einem zunehmenden Standortwettbewerb, verstärkten Konzentrationswirkungen und einem Rückgang inhabergeführter Geschäfte, auch in der Zunahme leerstehender Ladenlokale. Dabei sind die Gründe für Leerstand durchaus vielfältig. So sind beispielsweise kurzfristige Leerstände, zwischen Auszug des alten und Einzug des neuen Mieters, von sog. strukturellen Leerständen zu unterscheiden. Gründe können hier ein nicht mehr zeitgemäßer Flächenzuschnitt, eine zu geringe Verkaufsflächenausstattung, ein nicht mehr nachgefragter Ausstattungsstandard oder auch eine unattraktive Lage sein.

### **Einzelhandelsentwicklung**

Aus Sicht der Einzelhandelssteuerung bedarf die Auseinandersetzung mit leerstehenden Ladenlokalen einer ganzheitlichen Betrachtung. Zu diesem Zweck soll 2020 eine detailliertere Auswertung der regelmäßig durchgeführten Leerstandsbeobachtung durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt (StA61) erfolgen. Die bei der Erhebung berücksichtigten Bereiche orientieren sich an den im Masterplan Einzelhandel festgelegten zentralen Versorgungsbereichen (Stadtbezirkszentren und Nahversorgungszentren). Streulagen und/oder Einzellagen sind dabei nicht berücksichtigt. Ziel soll die Dokumentation der Entwicklung der Leerstände sowie die Identifikation von Bereichen mit besonderem Handlungsbedarf sein. In einem nächsten Schritt ist beabsichtigt, mögliche Ansätze zum

#### Geschäftsbereiche:

Umweltamt • Stadtplanungs- und Bauordnungsamt • Vermessungs- und Katasteramt  
• Amt für Wohnen • Amt für Stadterneuerung  
Südwall 2-4 • 44122 Dortmund  
Telefon (0231) 50-2 20 37 • Telefax (0231) 50-1 00 06  
E-Mail: lwilde@stadtdo.de  
Stadtbahnbahnhof Stadtgarten • S-Bahn Haltestelle Stadtthaus

Wirtschaftsförderung Dortmund  
Grüne Straße 2-8 • 44122 Dortmund  
Telefon (0231) 50-2 20 39 • Telefax (0231) 50-2 37 17  
E-Mail: thomas.westphal@stadtdo.de  
Stadtbahnbahnhof und S-Bahn Haltestelle Hauptbahnhof

Umgang mit Leerständen zu erarbeiten. Den zuständigen Ausschüssen wird zu gegebener Zeit ein Zwischenbericht gegeben.

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass in bestimmten Situationen, beispielsweise in den Randlagen von sehr ausgedehnten, bandartigen Einzelhandelsstrukturen eine Aufgabe der Dienstleistungsnutzung von Ladenlokalen eine städtebaulich zweckmäßige Lösung darstellen kann. Dagegen sollte jedoch gerade in den Kernbereichen von Stadtbezirks- und Nahversorgungszentren eine Wiedernutzung durch den Einzelhandel bzw. Dienstleister angestrebt werden, um eine hohe Dichte der Betriebe und ein zusammenhängendes Zentrum sicherzustellen.

Die Wirtschaftsförderung spricht sich auch weiterhin dafür aus, dass Gewerbe als Gewerbe genutzt wird. Aus unserer Sicht ist eine Umwandlung von z.B. Ladenlokal in Wohnraum nicht generell die beste Lösung und muss immer eine Einzelfallentscheidung bleiben. Ladenlokale mit direktem Zugang über den Bürgersteig könnten z.B. auch mangelnde Sicherheit für die dort Wohnenden - auch für Ältere - bedeuten.

### **Wohnbauentwicklung**

Die Umnutzung von Ladenlokalen zu Wohnzwecken kann im Einzelfall zu einer wünschenswerten Steigerung des Wohnungsangebots in Dortmund beitragen. Hieraus die Formulierung eines generalisierten konzeptionellen Ansatzes abzuleiten ist jedoch kaum möglich. Grundsätzlich sind neben der städtebaulichen Betrachtung immer auch die architektonischen und bauordnungsrechtlichen Besonderheiten des Einzelobjektes zu berücksichtigen. Oftmals ist die konkrete Bestandsituation nicht mit den spezifischen Anforderungen an eine Wohnnutzung zu vereinbaren oder nur mit einem unverhältnismäßig großen Aufwand herzustellen.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation ist zu beachten, dass die Objekte vielfach innerhalb von Satzungsgebieten von Bebauungsplänen liegen, die dort häufig Kerngebiete gemäß § 7 BauNVO festsetzen. Dort ist eine Wohnnutzung in den Erdgeschossen z.T. aufgrund § 1 Abs. 7 ausgeschlossen.

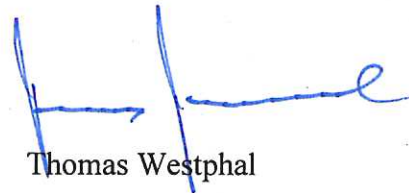
Aus Sicht des Amtes für Wohnen und Stadterneuerung (StA64) wird nach den Wohnraumförderungsbestimmungen (WFB) u.a. die Neuschaffung von Mietwohnraum durch bauliche Maßnahmen im Bestand gefördert. Als Neuschaffung im Bestand gelten auch Baumaßnahmen, durch die Mietwohnraum durch Nutzungsänderung von Gewerbeflächen (Ladenlokalen) in Wohn- und Geschäftshäusern neu geschaffen werden. Die Förderung erfolgt durch Gewährung eines zinsgünstigen Darlehens zur Anteilsfinanzierung der Gesamtkosten. Durch die Gewährung eines Tilgungsnachlasses (Teilschulderlasses) wird ein besonderer finanzieller Anreiz für die Beantragung von öffentlichen Fördermitteln geschaffen. Eine Förderung der Neuschaffung von Mietwohnraum durch Nutzungsänderung ist an Voraussetzungen (u.a. ist die Genehmigung des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes zur Nutzungsänderung) geknüpft. Zudem muss der Wohnraum die Anforderungen an die Barrierefreiheit der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen NRW (Anlage A 4.2/3 VV TB NRW) erfüllen. Die Herstellung der Barrierefreiheit in Bestandsgebäuden stellt sich in der Planung und Umsetzung der Baumaßnahmen oft als schwierig dar. Durch die Förderung entstehen Mietpreis- und Belegungsbindungen, daher ist der neu geschaffene Mietwohnraum an Wohnberechtigte zu vermieten, die die jeweiligen Einkommensgrenzen nach § 13 WFNG NRW einhalten.

Interessierte Einzeleigentümer können sich an Anja Laubrock, Amt für Wohnen und Stadterneuerung, Südwall 2 – 4, 44122 Dortmund, Telefon: 0231/50- 2 26 41 wenden.

Mit freundlichen Grüßen



Ludger Wilde



Thomas Westphal