



An die Mitglieder
des Ausschusses für Umwelt,
Stadtgestaltung und Wohnen

Dortmund, 01.03.2019

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu TOP 2.1 der Sitzung des AFBL am 29.11.2018, DS-Nr. 12124-18-E10,
Antrag der SPD-Ratsfraktion zu TOP 3.6 der Sitzung des AUSW am 13.02.2019, DS-Nr. 13254-19,
Antrag der Fraktion DIE LINKE & PIRATEN zu TOP 3.6 der Sitzung des AUSW am 13.02.2019, DS-Nr. 13254-19-E1,
Antrag der SPD-Ratsfraktion zu TOP 3.6 der Sitzung des AUSW am 13.02.2019, DS-Nr. 13254-19-E2

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den o. g. Anträgen nehme ich wie folgt Stellung:

Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen zu TOP 2.1 der Sitzung des AFBL am 29.11.2018, DS-Nr. 12124-18-E10

Zu 1 a: Erhöhung der 25 %-Quote

Die durch Ratsbeschluss eingeführte 25 %-Quote wird in Dortmund erfolgreich umgesetzt. Sie ist eines der wenigen kommunalen Steuerungsinstrumente zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Demnach sind im Rahmen der Entwicklung neuer Wohnbauflächen in der Regel 25 % der Wohneinheiten für den geförderten Mietwohnungsbau vorzusehen. Dies gilt sowohl auf städtischen als auch auf privaten Grundstücken.

In Zeiten zunehmender Marktanspannung im unteren und mittleren Preissegment müssen die Bemühungen der Stadt Dortmund und vieler engagierter Wohnungsmarkttakteure aufrechterhalten werden, um die Wohnraumversorgung der Dortmunder Bevölkerung weiterhin zu sichern. Die ersten baulich sichtbaren Erfolge zeigen, dass mit der 25 %-Quote der richtige Weg eingeschlagen wurde. Die aktuellen Bevölkerungs- und Haushaltszahlen zeigen auch weiterhin einen Anstieg, wenn auch mit einer abgeschwächten Dynamik.

In der Vergangenheit wurden auf städtischen Grundstücken teilweise bereits höhere Quoten umgesetzt, in einigen Fällen sogar bis zu 100 %. Insoweit kann eine Erhöhung der Quote auf städtischen Grundstücken grundsätzlich diskutiert werden. Die Nachbarstadt Bochum hat bereits eine solche Differenzierung der Quote eingeführt (30 % auf städtischen Grundstücken und 20 % auf privaten Grundstücken).

Eine generelle Erhöhung der Quote muss im direkten Kontext mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Investor*innen gesehen und diskutiert werden. Stetig steigende Bau- und Grundstückskosten, aber auch Kapazitätsengpässe in der Bauwirtschaft, wirken hemmend auf die Neubautätigkeit. Eine über die 25 % hinausgehende Quote für den Neubau von geförderten Wohnungen ist laut Aussage vieler Investor*innen betriebswirtschaftlich nicht darstellbar. Die wirtschaftliche Realisierung von gefördertem Wohnraum ist daher auch von der richtigen Balance zwischen geförderten und frei finanzierten Wohnungen im Rahmen der Gesamtbetrachtung, mit Blick auf notwendige Quersubventionen eines Wohnprojektes, abhängig.

Das Mietpreisniveau bzw. die Einordnung in die Gebietskulisse der Wohnraumförderung Nordrhein-Westfalen stellen in diesem Zusammenhang weitere entscheidende Stellschrauben in den Wirtschaftlichkeitsberechnungen dar. In Dortmund gilt die Mietstufe 3, wohingegen Essen in Stufe 4 aufgestiegen ist. Dies hat zur Folge, dass aktuell in Essen deutlich attraktivere Konditionen in der Wohnraumförderung gelten als in Dortmund und Bochum (Mietstufe 3: Fördermiete 5,70 €/m² und 15 % Tilgungsnachlass; Mietstufe 4: Fördermiete 6,20 €/m² und 25 % Tilgungsnachlass). Vor dem Hintergrund dieser - aus Dortmunder Sicht - negativen Rahmenbedingungen gestaltet sich die Investorenakquise noch schwieriger. Eine pauschale Anhebung der Quote könnte hinsichtlich gewünschter Investitionen in den bezahlbaren Mietwohnungsbau in Dortmund das „Zünglein an der Waage“ hin zu einer negativen Entwicklung sein. Eine Erhöhung der Quote wird daher verwaltungsseitig nicht empfohlen.

Zu 1 b und c: Wohnungsbau mit preisgedämpften (gedeckelten) Nettokaltmieten

Modelle zum Bau von Wohnungen mit preisgedämpften Mieten praktizieren bislang nur wenige Städte mit sehr angespannten Wohnungsmärkten und einer breiten Spreizung zwischen Förder- und Marktmieten sowie einem geringen Flächenangebot. Zu den aufwendigen vertraglichen Regelungen und deren Kontrolle gibt es rechtliche Unsicherheiten beim Umgang mit der Ahndung von Verstößen. Bislang liegen nur wenige Erfahrungswerte anderer Kommunen vor.

In Dortmund ist die Spreizung mit einer mittleren Neubaumiete von rund 10,50 €/m² und einer Fördermiete von 5,70 €/m² deutlich geringer. Darüber hinaus ist Dortmund in der komfortablen Situation, über ein umfangreiches Flächenangebot für den Wohnungsneubau zu verfügen.

Im Gegensatz zur Wohnraumförderung des Landes Nordrhein-Westfalen, die für die Einräumung von Mietpreis- und Belegungsbindungen eine Gegenleistung in Form von günstigen Zinsen und Tilgungsnachlässen (Zuschüssen) bietet, stellt das Modell der preisgedämpften Miete eine einseitige Forderung gegenüber Investor*innen dar. Der gemeinsame Weg von Wohnungswirtschaft und Kommunen bei der Lösung einer qualitativen und quantitativen Wohnraumversorgung wird bei diesem Modell durchaus strapaziert.

Insbesondere vor diesen Hintergründen erscheint eine generelle Einführung einer - wie auch immer - gestalteten Regelung, mit preisgedämpften Mieten für den Dortmunder Wohnungsmarkt, zurzeit zweifelhaft.

Richtig ist, dass auch für Dortmund und insbesondere im Rahmen der Entwicklung größerer Wohnstandorte zur Schaffung von sozialausgewogenen Belegungs- bzw. Bevölkerungsstrukturen nicht nur geförderte und (hochpreisige) frei finanzierte Wohnungen vorgesehen werden, sondern auch das mittlere Segment integriert wird.

Genau dafür - quasi als Alternative zur frei finanzierten preisgedämpften Miete - bietet das Wohnraumförderprogramm Nordrhein-Westfalen als passgenaue Lösung den Mietwohnungsfördertyp „B“ als Lösung an, die aktuell bereits vom Amt für Wohnen gegenüber Investor*innen beworben und sukzessive wieder eingeführt wird.

Fördertyp B

- Mietwohnungen des Fördertyps B stellen Wohnraumangebote im mittleren Preissegment für Haushalte dar, deren Gesamteinkommen bis zu 40 % über der Einkommensgrenze für den Fördertyp A (Wohnberechtigungsschein) liegt.
- Die Nettokaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche ist auf 6,20 Euro gedeckelt.
- Im Rahmen der Förderung werden Belegungs- und Mietpreisbindungen vereinbart.
- Berechtigte Haushalte erhalten von der Stadt Dortmund eine Bezugsgenehmigung als Grundlage für die Anmietung einer Fördertyp B Wohnung.
- Es gelten gesetzliche Kontrollmöglichkeiten.
- Dieser Lösungsansatz ist sofort ohne den Einsatz von kommunalen Fördermitteln realisierbar.

Allerdings in den Fällen, in denen geförderter Wohnungsbau auf städtischen Grundstücken auf Grund der 25 %-Quote zwar gefordert, aber nach den Förderbestimmungen nicht förderfähig ist, wäre eine Regelung zugunsten einer preisgedämpften Miete ein möglicher Lösungsansatz.

Zu 1 d: Evaluierung der Quotierungsregelung

Die bereits seit 1994 geltende und 2014 modifizierte Quotenregelung, wonach bei der Wohnflächenentwicklung und beim Verkauf städtischer Grundstücke in der Regel 25 % der geplanten Wohneinheiten im geförderten Mietwohnungsbau zu errichten sind, zeigt inzwischen Wirkung.

Die Erfüllung des Ratsbeschlusses erfolgt entweder im Rahmen angestrebter B-Planverfahren durch den Abschluss entsprechender Vereinbarungen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt Dortmund (Liegenschaftsverwaltung) oder durch die Veräußerung städtischer Grundstücke mit der kaufvertraglichen Maßgabe, dass in einem bestimmten Umfang geförderter Wohnungsbau zu errichten ist.

Im Rahmen einer ersten Berichterstattung werden nachfolgend die Daten der Jahre 2014 bis einschließlich 2018 dargestellt. Für die kommenden Jahre wird jeweils nach Abschluss des Förderjahres und Ermittlung des Förderergebnisses berichtet.

Geförderte Mietwohnungen auf Grund der Schaffung von Planrecht:

Jahr	Anzahl Grundstücke	Stadtbezirk	Standort	Anzahl gef. Wohnungen
2014	1	Huckarde	Arminiusstraße	24
2015	0			
2016	0			
2017	2	Aplerbeck	Adelenstraße und Teigelbrand	68
2018	1	Hörde	Godefriedstraße (25 % = 6 und freiwillige Verpflichtung = 24)	30
	1	Hombruch	Harkortstraße	9

Geförderter Mietwohnraum auf Grund kaufvertraglicher Regelungen:

Jahr	Anzahl Grundstücke	Stadtbezirk	Standort	Anzahl gef. Wohnungen
2014	0			0
2015	2	Eving	Brechtener Heide	20
	1	Mengede	Zum Erdbeerfeld	49*
	1	Lütgendortmund	Adelheidweg (Holtestraße)	106*
2016	1	Eving	Brechtener Heide	10
	1	Mengede	Grüner Bogen	75
2017	1	Eving	Brechtener Heide	26
	1	Huckarde	Fuchteystraße	24*
2018	1	Mengede	Grüner Bogen	24
	4	Eving	Brechtener Heide und Winterkampweg	78

* = Durch das Sondervermögen der Stadt Dortmund errichtet.

Antrag der SPD-Ratsfraktion zu TOP 3.6 des AUSW vom 13.02.2019, DS-Nr. 13254-19

Zu 1: Flächen für öffentlich geförderte Mietwohnungen

Im Vergleich zu vielen anderen Ruhrgebietsstädten verfügt Dortmund, mit rund 455 ha (31.12.2017), über ein umfangreiches Flächenangebot für den Wohnungsneubau. Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt führt eine regelmäßige Erhebung und detaillierte qualitative Analyse des Dortmunder Baulandangebotes durch. Ende des Jahres 2017 standen im Dortmunder Stadtgebiet folgende Wohnbauflächenpotenziale zur Verfügung:

- rund 95 ha Wohnbauflächen für ca. 4.600 Wohnungen in rechtsverbindlichen Bebauungsplänen

- rund 93 ha Bruttowohnbauflächen (einschließlich Grün- und Erschließungsflächen) für ca. 3.700 Wohnungen befinden sich im Aufstellungsverfahren
- rund 47 ha für ca. 3.400 Wohnungen als Baulandreserve in sogenannten Baulücken (§ 34 Baugesetzbuch)

Zusätzlich weist der Flächennutzungsplan eine Planungsreserve von rund 220 ha aus, die einer Wohnbebauung mit ca. 6.300 Wohnungen zugeführt werden können.

Die rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne bieten Wohnbauflächen für den Neubau von rund 2.300 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie für rund 6.000 Geschosswohnungen.

Die Grundlage für die kommunale Baulandentwicklung bildet das in den letzten Jahren aufgebaute qualitative Wohnbauflächenmonitoring. Dabei werden gesamtstädtisch alle Wohnbauflächen und Baugrundstücke bis zu ihrer faktischen baulichen Inanspruchnahme (Baubeginn und Luftbildauswertung) in einer Geodatenbank erfasst. Sie dient dazu, das Flächenangebot jährlich zu bilanzieren und zu qualifizieren und gibt Aufschluss über die Entwicklungsdynamik der einzelnen Wohnbauflächen.

Mit dem Ratsbeschluss aus 2014 gilt eine Förderquote in der Regel von 25 % bei jeder Wohnbauflächenentwicklung. Diese erfolgt über Wohneinheiten.

Zu 2: Ausweitung des kommunalen Wohnungsbaus

Die Verwaltung führt bei der Vermarktung von städtischen Wohnbaugrundstücken in der Regel Interessenbekundungsverfahren durch. Dabei werden Angaben des Investors zur geplanten Bebauung und Nutzung sowie ein Kaufpreisgebot erwartet. Städtebauliche, konzeptionelle und finanzielle Kriterien werden vergleichend bewertet. Anschließend wird dem Rat der Stadt Dortmund ein Entscheidungsvorschlag unterbreitet. In den vergangenen Jahren wurden darüber hinaus zahlreiche Wohnbaugrundstücke mit Zweckbindung vermarktet, wie z. B. in der Brechtener Heide und am Winterkampweg.

In der Entwicklung befinden sich städtische Grundstücke in verschiedenen Stadtteilen, für die zunächst Planrecht geschaffen und die Erschließung realisiert werden muss. Dazu zählen folgende Plangebiete:

Wickede-West (Stadtbezirk Brackel)
 Auf dem Toren (Stadtbezirk Lütgendortmund)
 Sckellstraße (Stadtbezirk Innenstadt-Ost)
 Westlich Wellinghofer Straße (Stadtbezirk Hörde)
 Pleckenbrink (Stadtbezirk Brackel)
 Grevel Ortskern (Stadtbezirk Scharnhorst)
 Rhader Hof, ausschließlich Einfamilienhausgebiet (Stadtbezirk Lütgendortmund)
 Vorsteherstraße (Stadtbezirk Scharnhorst)

Künftig sollen vermehrt Grundstücke der Stadt in die städtische Entwicklungsgesellschaft (DSG) eingelegt werden und so öffentlich geförderter Wohnungsbau durch die Stadt erfolgen. Das Management hierzu bildet sich über die DOGEWO21 ab.

Bei einer solchen Sacheinlage handelt es sich um Wertgegenstände, die der Unternehmenseigner in das Unternehmen einbringt. Alleinige Gesellschafterin der DSG ist die Stadt Dortmund. Die Stadt Dortmund als unmittelbare Gesellschafterin kann daher die Grundstücke direkt in Form einer Sacheinlage an DSG übertragen.

Es gilt hierbei jedoch zu beachten, dass bei jeder Grundstücksübertragung an neue Eigentümer*innen die Grunderwerbsteuer (bezogen auf den übertragenden Verkehrswert bzw. Bedarfswert nach Bewertungsgesetz) fällig wird. Die Grunderwerbsteuer beträgt zurzeit 6,5 % in Nordrhein-Westfalen. Die Einlegung erfolgt zum Verkehrswert.

Bei der Einlegung eines Grundstücks durch die Kommune in eine von ihr gehaltene Gesellschaft handelt es sich um einen beihilferechtsrelevanten Vorgang, sofern unter dem Verkehrswert veräußert bzw. eingelegt wird. Die beihilferechtlichen Schranken bzw. Handlungsmöglichkeiten "Allgemeine De-minimis-Verordnung", "De-minimis-Verordnung DAWI" und "DAWI-Beschluss" müssten dann in Betracht gezogen werden.

Zu 3: Ankauf von Belegungsbindungen

Auf Grund des hohen Kosten-, Werbe- und Regelungsaufwandes wird das Instrument des Ankaufs von Belegungsbindungen bundesweit nur von wenigen Städten angewendet. Beispielsweise haben die Städte München, Frankfurt a. M., Düsseldorf und Hamburg (nur für Personen mit besonderem Integrationsbedarf) eigene kommunale Förder- bzw. Finanzierungsprogramme zum Ankauf von Belegungsbindungen aufgelegt. Es handelt sich jeweils um Städte mit Wohnungsmärkten, die seit langer Zeit angespannt sind, aus denen ein sehr hohes Mietniveau und eine große Spreizung zwischen Fördermiete und Marktmiete resultieren, sodass die Steuerung von Wohnraumangeboten für das mittlere Mietmarktsegment fehlt.

	Fördermiete	Mittlere Marktmiete
München	6,00 €/m ² (Land) 10,50 - 12,50 €/m ² (Kommunales Förderprogramm)	rund 18,00 €/m ²
Frankfurt a. M.	5,00 bis 6,50 €/m ²	rund 13,00 €/m ²
Hamburg	6,50 €/m ²	rund 12,00 €/m ²
Düsseldorf	6,80 €/m ²	rund 10,00 €/m ²
Dortmund	5,70 €/m ²	rund 6,80 €/m ²

Oftmals gibt es in diesen Städten kaum noch mobilisierbares Wohnbauland. Der Neubau von geförderten Mietwohnungen kann daher nur in einem sehr geringen Maße stattfinden.

Der Ankauf von Belegungsbindungen bei privaten Vermieter*innen gestaltet sich sehr aufwendig (Akquise, Regelungs- und Personalaufwand) und kostspielig. Es werden dadurch keine neuen Wohnungen geschaffen. Erfahrungsgemäß lassen sich im Rahmen des Bindungsankaufes in „guten“ Lagen nur sehr wenige Wohnungen akquirieren. Tendenziell würden dem freien Markt Wohnungen im mittleren Preissegment für „Schwellenhaushalte“ (Haushaltseinkommen leicht über den Einkommensgrenzen des geförderten Wohnungsbaus) entzogen werden.

Kommunen, wie Dortmund, die über ausreichende Flächenpotenziale für den Wohnungsbau verfügen, wenden dieses Instrument in der Regel nicht an. Hier wäre es grundsätzlich sinnvoller, kommunale Fördermittel in die Schaffung von (eigenen) geförderten Mietwohnungen zu investieren als verlorene Zuschüsse für befristete Bindungen im vorhandenen Wohnungsbestand Dritter einzusetzen.

Zu 4: Unterstützung von Wohnungsbaugenossenschaften

Genossenschaften in Dortmund

Wohnungsgenossenschaften bieten vielerorts bezahlbare Wohnungen an und bauen häufig auch neu. Auch in Dortmund gibt es zahlreiche Bestandsgenossenschaften mit einer langjährigen Tradition, die aktiv den Dortmunder Wohnungsmarkt mit gestalten. Diese sind vom Grundsatz her gut aufgestellt und bedürfen nicht zwingend einer besonderen Förderung. Vielmehr die jungen oder in Gründung befindlichen Genossenschaften benötigen Unterstützung.

Insgesamt leisten alle Wohnungsgenossenschaften in der Stadt durch günstige Mieten und ihre lokale Verankerung, die in langfristige Strategien zum Umgang mit dem Bestand münden, einen wichtigen Beitrag zum langfristigen, bezahlbaren Wohnen.

Mit Ratsbeschluss aus 2007 wurde die

- Verwaltung aufgefordert, ein Informations- und Beratungsangebot aus einer Hand mit der Bezeichnung „Unterstützung alternativer Wohnformen“ zu entwickeln und vorzuhalten

u. a. auch mit den Handlungsfeldern

- Beratung bei Fragestellungen zur Gründung von Mieter*innengenossenschaften
- Beratung bei der Inanspruchnahme von Förderprogrammen zur Gründung von Wohnungsgenossenschaften im Bestand

Auf dieser Grundlage basiert die Gründung und Einführung des Service-Team`s „...anders wohnen - anders leben...“ im Amt für Wohnen im Juli 2007.

Beispiele der Unterstützung:

Mosaik - Leben in Vielfalt eG: Begleitung bei der Gründung einer Mieter*innengenossenschaft

FörderturmWohn eG: Beratung bei der Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes NRW zur Gründung einer Wohnungsgenossenschaft im Bestand und gleichzeitig Bewilligung eines Genossenschaftsgründungsdarlehens des Landes Nordrhein-Westfalen

Neben der Beratung und Begleitung der jungen Genossenschaften seitens der Stadt bietet das Land Nordrhein-Westfalen die Fördermöglichkeit „Moderation und Genossenschaftsgründungsdarlehen“ an. Diese Förderung umfasst folgende Elemente:

- Finanzierung eines Gründungsgutachtens durch eine Wirtschaftsberatungsgesellschaft für die Neugründung einer Wohnungsgenossenschaft und Bereitstellung von Beratungsleistungen für den Aufbau des Genossenschaftsbetriebs.
- Bereitstellung von zinsgünstigen Darlehen als Ankaufoförderung

Die Höhe und auch das Verhältnis dieser unterschiedlichen Förderkomponenten werden im Einzelfall festgelegt. Dabei wird darauf geachtet, dass die Gesamtförderung in einem vertretbaren Verhältnis zur Neubauförderung steht. Zielgruppe der Förderung von Genossenschaftsgründungen sind Haushalte, die die Einkommensgrenzen nach § 13 Abs. 1 Gesetz zur Förderung und Nutzung des Landes Nordrhein-Westfalen (WFNG NRW) in Verbindung mit Nr. 1.2 b der Wohnungsbauförderungsbestimmungen (WFB) nicht überschreiten. Die Förderung setzt voraus, dass mindestens 50 % der Haushalte der Genossenschaft der o. g. Zielgruppe angehören.

- Bürgschaft des Landes für neue bewohnergetragene Genossenschaften

Für neu gegründete bewohnergetragene Genossenschaften werden die beantragten Förderdarlehen für den Neubau und Umbau/Modernisierung von Wohnungen sowie für die Genossenschaftsgründung durch eine Bürgschaft des Landes abgesichert.

Förderung von Genossenschaftsanteilen über das KFW-Wohneigentumsprogramm

Gefördert wird der Erwerb von Genossenschaftsanteilen für eine selbst genutzte Wohnung, um Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft zu werden. Die Förderung erfolgt durch einen zinsgünstigen Kredit, der vor Beginn des Vorhabens bei einem Finanzierungsinstitut der Wahl zu beantragen ist.

Zu 5: Probleme beim Anbau von Aufzügen

Hemmnis zum nachträglichen Anbau von Aufzügen war in der Vergangenheit das Abstandsrecht der Landesbauordnung NRW.

Mit Inkrafttreten der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW) am 01.01.2019 ist an bestehenden Gebäuden mit Wohnungen die Errichtung von Aufzügen zur barrierefreien Erreichbarkeit - unter Einhaltung vorgegebener Abmessungen und eines Mindestgrenzabstandes - ermöglicht.

Zu 6: Erfahrungen zur Modulbauweise sowie Holzhäuser

Der Anteil an Bauvorhaben in Holzbauweise ist in Dortmund gering, da zum einen das urban geprägte Ruhrgebiet nicht zu den Regionen mit langer und alter Holzbau-Tradition zählt und zum anderen die bisherigen Bauordnungen in Nordrhein-Westfalen aus Brandschutzgründen die Holzbauweise in der Regel nur bei Gebäuden mit maximaler Fußbodenhöhe von 7 m des obersten Geschosses (2/3 Geschosse) zuließen.

Mit Inkrafttreten der Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018) am 01.01.2019 sind Gebäude in brandschutzbekleideter Holztafelbauweise mit maximaler Fußbodenhöhe von 13 m des obersten Geschosses (4/5 Geschosse) als Regelkonstruktion zulässig. Darüber hinaus eröffnet die BauO 2018 NRW abweichend davon die Möglichkeit - unter bestimmten brand-

schutztechnischen Voraussetzungen und Vorliegen von Bauartgenehmigungen -, die Errichtung von Gebäuden in ungeschützter Massivholzbauweise bis zur maximalen Fußbodenhöhe des obersten Geschosses von 22 m (8 Geschosse).

Ob die brandschutztechnischen Neuerungen der BauO 2018 NRW zur Errichtung von mehr Gebäuden in Holzbauweise in Dortmund führen, bleibt abzuwarten. Die Aufstockung von Bestandsgebäuden wird zumindest erleichtert.

Im Zuge der Vermarktung von Baugrundstücken werden bisher keine Vorgaben für die Realisierung in einer bestimmten Bauweise oder zur Verwendung von Baustoffen gemacht. Inwieweit bestimmte Baustoffe oder Vorfertigungsprodukte (Module) eingesetzt werden, entscheiden die Investoren*innen.

Bei der Realisierung von Wohngebäuden durch das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ am Erdbeerfeld und an der Holtestraße wurden bei den Generalunternehmer-Ausschreibungen sowohl Angebote für konventionelle Modelle als auch für Modulbauweisen ermöglicht. Im Preiswettbewerb hat sich die konventionelle Bauweise durchgesetzt. Sollten Vorgaben gemacht werden, würde der Anbieterkreis eingeschränkt werden und voraussichtlich höhere Baukosten entstehen.

Zu 7: Entwicklung von extrem kleinen Grundstücken mit innovativen Projekten

Es gibt erste Ansätze für innovative Projekte auf kleinen Grundstücken. Im Neubaugebiet Bergparte in Schüren baut derzeit die Spar- und Bauverein eG 12 frei stehende Einfamilienhäuser mit nur 90 - 100 m² Wohnfläche und seitlichen Abständen von nur 3 m. Die Häuser werden vermietet.

Noch weitgehender sind die Ziele der Kampagne „Tiny Einfamilienhäuser“. Frei stehende Häuser mit 50 - 100 m² auf Grundstücken von 100 - 200 m² sollen die marktüblichen Haus- und Grundstücksgrößen halbieren. Die entsprechende Vorlage mit der DS-Nr. 13166-19 wurde in den Februarsitzungen 2019 des AUSW und AFBL beraten. Die Kampagne wird durch den FONDS Nachhaltigkeitskultur des Rates für nachhaltige Entwicklung mit 50.000 € für ein Jahr gefördert. Mit verschiedenen Veranstaltungsformaten soll die Idee in Dortmund publik werden. Ziel ist der Aufbau eines Netzwerkes, um in der Folge die Idee soweit vorzubereiten, dass eine Umsetzung erfolgen kann. Dabei geht es nicht nur um bezahlbares Wohnen, sondern auch darum, innovative Wohnkonzepte zu entwickeln, die es ermöglichen, einen hohen Wohnkomfort auf kleinem Raum zu verwirklichen. Dies ist nicht nur preiswerter, sondern dient auch dem Klimaschutz. Kleine Häuser benötigen weniger Baustoffe und weniger Heizenergie als große Häuser und sparen damit CO₂. Anders als bei der Kampagne „100 EnergiePlusHäuser für Dortmund“ wird nicht die Effizienz je Quadratmeter Wohnfläche optimiert, sondern die Energieeffizienz eines Bewohners. Wenn eine Person sehr viel Wohnfläche bewohnt, nutzt auch die beste Effizienz relativ wenig.

Antrag der Fraktion DIE LINKE & PIRATEN zu TOP 3.6 der Sitzung des AUSW am 13.02.2019, DS-Nr. 13254-19-E1

Zu 1: Möglichkeiten einer Grundstücksübertragung an DSG

Siehe Stellungnahme zu Ziffer 2 des Antrages der SPD-Ratsfraktion (DS-Nr. 13254-19) vom 17.01.2019.

Zu 2: Bebauungspläne Br 213 und Lü 140

Auf den beiden genannten Entwicklungsflächen können in größerem Umfang bezahlbare und innovative Wohnprojekte initiiert und umgesetzt werden. Die Flächen sind zu einem großen Teil in städtischem Besitz und das Baurecht kann in den laufenden Verfahren noch entsprechend ausgestaltet werden. Für die Umsetzung bietet es sich z. B. im Rahmen von sogenannten Konzeptverfahren grundsätzlich an, Vorgaben zu machen und von Investoren*innen entsprechende Angebote einzuholen. Die Standorte sind für die Entwicklung eines „Tiny Village“ und weiterer Baugemeinschaftsprojekte geeignet.

Sachstand Br 213 - Pleckenbrink -

Das geplante Neubaugebiet ist etwa 4 ha groß. Es sind etwa 120 Wohneinheiten vorgesehen. Der westliche Teilabschnitt ist überwiegend in Privateigentum. Hier sollen entlang der Straße Pleckenbrink 41 Reihenhäuser von der Deutschen Reihenhäuser, ein Kindergarten und 10 geförderte Wohnungen entstehen. Im östlichen Teilabschnitt auf der städtischen Sportplatzfläche sind ein Spielplatz und weitere Wohnbauflächen für ca. 70 Wohneinheiten vorgesehen. Zwischen diesen beiden Teilbereichen verläuft ein breiter Grünstreifen für die zukünftige sogenannte Hinterlandentwässerung des Schorlemmer Baches. Der verkehrliche Anschluss erfolgt ausschließlich über die Straße Pleckenbrink. Der Aufstellungsbeschluss zum Br 213 ist am 29.06.2016 erfolgt. Die Offenlage des Bebauungsplanes wird für das 3. Quartal 2019 angestrebt.

Sachstand Lü 140 - Auf dem Toren -

In Lütgendortmund soll nördlich der Straße "Auf dem Toren", östlich des Bezirksfriedhofs und westlich der "Idastraße" perspektivisch ein neues Baugebiet entwickelt werden. Es handelt sich um städtische Grundstücke, die für die Erweiterung des Friedhofs vorgesehen waren, jedoch hierfür nicht benötigt werden. Die Fläche, die eine Größe von ca. 3,8 ha hat, wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt und weist in Teilbereichen Gehölzbestand auf. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Lü 140 - Bezirksfriedhof Lütgendortmund -. Der Bebauungsplan, der aus den 1970er-Jahren stammt, setzt hier eine "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Friedhof" fest. Für das künftige Wohngebiet muss der Bebauungsplan geändert werden. Der Flächennutzungsplan stellt bereits Wohnbauflächen dar und muss nicht geändert werden. Anfang 2017 wurde ein "Startgespräch" durchgeführt, um die Rahmenbedingungen zu erkunden. Dabei hat sich z. B. herausgestellt, dass ein Bedarf für eine Kindertageseinrichtung besteht. Unter Berücksichtigung der Belange der verschiedenen Fachämter ist im weiteren Verfahren ein auf das Umfeld abgestimmtes städtebauliches Konzept mit unterschiedlichen Wohnformen für verschiedene Zielgruppen zu entwickeln, das dem gesamtstädtischen Ziel einer qualitätsorientierten und bedarfsgerechten

Baulandentwicklung für alle Marktsegmente Rechnung trägt. Das formale Änderungsverfahren des Lü 140 konnte auf Grund personell begrenzter Ressourcen bislang nicht eingeleitet werden.

Sachstand Wischlinger Weg (Kühlwiese)

Im Rahmen der Beratung der o. g. Anträge wurde die Frage aufgeworfen, ob sich das städtische Grundstück am Wischlinger Weg (Kühlwiese) Gemarkung Rahm, Flur 2, Flurstück 1363 für eine Wohnbebauung eignet.

Das Grundstück war im Rahmen der Planung von Unterbringungskapazitäten für Geflüchtete für eine temporäre Nutzung vorgesehen. Auf Grund des Rückgangs der Zuwanderung ist die Einrichtung aber nicht fertig gestellt worden. Aktuell ist beabsichtigt, die Fläche als temporäre Stellplatzanlage für Großveranstaltungen im Revierpark Wischlingen zu nutzen.

Der Standort ist im Flächennutzungsplan als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingartenanlage“ gekennzeichnet. Ein Bedarf für die Errichtung dieser Gartenanlage ist derzeit nicht erkennbar. Bezogen auf die infrastrukturelle Einfügung und Erschließung erfüllt der Standort die Anforderungen an eine Wohnnutzung. Zu beachten wäre jedoch, die Lärmbelastung durch die angrenzenden Straßen und die Bahnlinie.

Aus Freiraumsicht ist hervorzuheben, dass der Standort in einer Engstelle eines Regionalen Grünzuges liegt und im Falle einer Bebauung diese Grünverbindung durchtrennt würde. Eine Abwägung, ob der Standort zukünftig für eine Wohnerverweiterung in Betracht kommt, kann zweckmäßig nur im gesamtstädtischen Kontext vorgenommen werden. Die Stadtentwicklungsplanung wird die o. g. Fläche in die Prüfung von Handlungsoptionen zur Ausweitung des Angebots für den Wohnungsbau mit einbeziehen und im Weiteren die politischen Gremien unterrichten.

Antrag der SPD-Ratsfraktion zu TOP 3.6 der Sitzung des AUSW am 13.02.2019, DS-Nr. 13254-19-E2

Private Ferienvermietungen über Online-Vermittlungsportale

Die Satzung zum Schutz und Erhalt von Wohnraum im Gebiet der Stadt Dortmund (Zweckentfremdungssatzung) ist erstmals am 18.06.2012 in Kraft getreten. Sie regelt u. a., dass frei finanziert Wohnraum nicht ohne wohnungsrechtliche Genehmigung zu anderen als zu Wohnzwecken, zum Beispiel als Gewerbefläche, genutzt werden darf. Einer Genehmigungspflicht unterliegt die Umnutzung von Wohnraum zu einer gewerbsmäßigen Wohnraumvermietung immer dann, wenn die Umnutzung nach Inkrafttreten der Zweckentfremdungssatzung erfolgte und es sich dabei nicht um ein selbst genutztes Eigenheim oder eine selbst genutzte Eigentumswohnung handelt. Bei einer angemieteten Wohnung darf nicht mehr als 50 % der Wohnfläche dauerhaft gewerbsmäßig vermietet werden. Ziel der Satzung ist, der Erhalt von Wohnraum zu Wohnzwecken ohne dabei in rechtlich unzulässiger Weise in die Gewerbefreiheit einzugreifen. Das Erschließen touristischer Zielgruppen wird in jeder Kommune grundsätzlich begrüßt.

Eine genaue Zahl der über Internetportale vermieteten Wohnungen in Dortmund ist nicht bekannt. Im Rahmen eines Presseberichtes mit Städteranking wurde für Dortmund eine Zahl

von rund 400 Wohnungen für Airbnb genannt. Unter Berücksichtigung des Dortmunder Gesamtwohnungsbestandes in Höhe von 320.500 Wohnungen entspricht das 0,12 % des Wohnungsbestandes. Damit hat die Vermietung von Wohnraum über Internetportale in Dortmund einen eher unbedeutenden Stellenwert als in Städten wie Köln oder Berlin. Zudem liegen keine Erkenntnisse vor, ob es sich bei dieser Zahl der Vermietungen ausnahmslos um schützenswerten Wohnraum im Sinne der Zweckentfremdungssatzung handelt.

Die Zweckentfremdungssatzung stellt die Umnutzung von Wohnraum in definierten Anwendungsfällen unter Genehmigungsvorbehalt. Dazu ist die Verwaltung auf entsprechende Anträge oder belastbare Hinweise angewiesen, um entscheiden zu können, ob eine unzulässige Umnutzung vorliegt oder eine wohnungsrechtliche Genehmigung zu erteilen ist. Beim Amt für Wohnen sind bislang weder Genehmigungsgesuche für private Ferienvermietungen eingegangen noch liegen Anzeigen bzw. Beschwerden über entsprechende Sachverhalte vor. Ein darüber hinausgehender Aufbau von Kontrollmechanismen ist unter Berücksichtigung der einzusetzenden Ressourcen und den geringen Auswirkungen auf den Gesamtwohnungsbestand nicht opportun.

Seit dem 01.01.2018 führt Airbnb auf der Grundlage einer Vereinbarung automatisch pauschal die Beherbergungsabgabe an die Stadt Dortmund ab.

Mit freundlichen Grüßen

Ullrich Sierau