



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

Dortmund, 28.02.2022

**Bericht der Verwaltung zum „Wohnbauprogramm für junge Familien“
aufgrund der gemeinsamen Bitte um Stellungnahme (Fraktion B'90/Die Grünen und CDU-
Fraktion) (Drucksache Nr.: 23207-21-E2) in der Ratssitzung am 17.02.2021**

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Rat der Stadt Dortmund hat in der Sitzung am 17.02.2022 das o.a. Thema zur Beratung an den Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen überwiesen.

Daher lege ich Ihnen den folgenden Bericht der Verwaltung zum „Wohnbauprogramm für junge Familien“ (Drucksache Nr.: 21346-21 E3) erneut vor:

Die ausreichende Versorgung mit (bezahlbarem) Wohnraum von (jungen) Familien ist seit vielen Jahren ein wichtiges Ziel der Dortmunder Wohnungspolitik und sowohl bereits im Kommunalen Wohnkonzept von 2009 als auch im aktualisierten Kommunalen Wohnkonzept 2021 verankert.

Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung zeigt sich seit Jahren ein hoher Bedarf an familiengerechtem Wohnraum. Dies wird durch die Erkenntnisse der Wanderungsmotivuntersuchung aus dem Jahr 2019 gestützt. Sie kommt zu dem Ergebnis, dass für diese Zielgruppe häufig das zu geringe Angebot an ausreichend großen sowie bezahlbaren Wohnungen der vorwiegende Grund des Wegzugs ist. Wesentlicher Treiber der Wanderung ist einerseits das knapper werdende Angebot an (individuell) passendem sowie bezahlbarem Wohnraum in Dortmund. Auf der anderen Seite steht die noch höhere Verfügbarkeit von Wohnungen, Immobilien und Grundstücken zu einem (individuell) besseren Preis-Leistungs-Verhältnis in vielen Dortmunder Umlandgemeinden.

Primäres wohnungspolitisches Ziel der Stadt Dortmund ist die ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle. Daher sind neben der Zielgruppe „Junge Familien“ selbstverständlich auch Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten zu beachten. Jedoch kommt es bei zunehmender Marktanspannung vermehrt zu Konkurrenzsituationen zwischen den Zielgruppen. Es muss daher bewusst sein, dass die Fokussierung auf eine Zielgruppe unweigerlich zu einer Zurückstellung anderer Zielgruppen führt.

Die zweifelsohne dringend notwendige Schaffung von Wohnraum ist nur durch die vielfältigen Aktivitäten bzw. Investitionen unterschiedlicher privater (Investoren, Bauhandwerk, Grundstückseigentümer*innen, Banken etc.) und öffentlicher Akteure*innen (Bund, Land, Stadt) möglich. Ein angemessenes Wohnbaulandangebot ist hierfür eine unabdingbare, aber bei Weitem nicht alleinige Voraussetzung.

Vor diesem Hintergrund werden nachfolgend 10 teilweise bereits angewandte Handlungsoptionen aufgezeigt, die einen Beitrag zur Stärkung der Neubauaktivitäten für die Zielgruppe der „Jungen Familien“ leisten sollen.

Geschäftsbereiche:

- **Handlungsoption (1) Baulandangebot und Baulandbereitstellung**

Die Stadt Dortmund verfügt im Vergleich zu vielen anderen Ruhrgebietsstädten über ein umfangreiches Flächenangebot für den Wohnungsneubau. Ende des Jahres 2021 standen im Dortmunder Stadtgebiet rund 186 Hektar Wohnbauflächenpotentiale in rechtsverbindlichen und in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen für den Neubau von ca. 2.100 Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie ca. 7.700 Geschosswohnungen zur Verfügung.

Seit den frühen 2010er-Jahren gab es einen Paradigmenwechsel zugunsten des Mehrfamilienhaussegmentes, um den steigenden Wohnungsbedarf in Dortmund zu decken und der veränderten Nachfragesituation gerecht zu werden. Davon unbefangen wurde und wird in Dortmund dem Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser eine hohe Bedeutung zugesprochen, da die Nachfrage insbesondere von Familien nach wie vor sehr hoch ist. Dies spiegelt sich auch in den laufenden Planverfahren wider.

Im vergangenen Jahr ist es gelungen, zahlreiche laufende Verfahren zum Abschluss zu bringen und somit das Angebot an Baugrundstücken mit Planrecht auf einem hohem Niveau zu halten. Als aktuelle Entwicklungsflächen mit Baurecht können insbesondere folgende Projekte mit ca. 1.400 Wohneinheiten (WE) benannt werden:

- „An der Witwe“ (ca. 380 WE)
Areal der ehemaligen Gleisfabrik in Barop
- „Westlich Wellinghoferstr.“ (ca. 120 WE)
gemischtes Wohnquartier auf dem ehemaligen Feuerwehrgelände in Hörde
- „Pleckenbrink“ (ca. 90 WE)
Nachnutzung einer Sportplatzfläche sowie Randbereiche in Wickede
- „Tulpenstr.“ in Dortmund-Aplerbeck (ca. 65 Einfamilienhausgrundstücke)
- „Wohn und Geschäftszentrum Schüren“ (ca. 57 WE)
Überplanung des Zentrums in Neu-Schüren, die vorgezogenen Bauaktivitäten starten vor Rechtskraft
- „Stiftsforums Hörde“ (ca. 59 WE)
unterschiedliche Nachfolgenutzungen (u. a. Wohnen) auf einem ehemaligen Brauereigelände im Stadtbezirkszentrum Hörde, Baubeginn ist bereits erfolgt
- „Etzweg“ (ca. 25 WE)
Innenentwicklung in Wickede
- „Heilpädagogisches Heim Zillestraße“ (ca. 38 WE)
Umnutzung einer Fläche für den Wohnungsbau, die vormals als Büro- und Dienstleistungsstandort vorgesehen war; in Hombruch
- „Im Löken/ Lohkampweg“ (ca. 39 WE)
Innenentwicklung in Brechten, die ersten Baumaßnahmen befinden sich bereits in der Umsetzung
- „Kronprinzenviertel“ (ca. 630 WE)
Rechtskraft erfolgte bereits Ende 2019, die Flächen befinden sich aktuell in der Erschließung/Vermarktung.

Die Zielgruppe der jungen Familien findet auch bei der Entwicklung von Reaktivierungsflächen im Innenbereich mit einer guten infrastrukturellen Anbindung Berücksichtigung. Aktuell profitieren insbesondere die Innenstadtbezirke, speziell die Innenstadt Ost, von der Entwicklung weiterer Wohnquartiere z.T. auch in Mischung mit weiteren Nutzungen:

- Areal an der Sckellstraße (ehemaliges Berufskolleg)
- Areal an der Deggingstraße (ehemaliges Stadtwerkegelände)
= Wohnquartier „Deggingshöfe“
- Bereich nördlich Ernst-Mehlich-Straße
- Areal an der Max-Eyth-Straße (ehemalige Fläche der Siemens-Nixdorf AG)
- Areal Dortmunder U (ehemaliger Bauereistandort) = Bebauung der Restflächen
- Teilfläche ehemalige Westfalenhütte/Stahlwerkstr.
- Dortmunder Hauptbahnhof, Umfeld Nord = städtebauliche Neukonzeption mit erheblichem Anteil Wohnen

Geschäftsbereiche:

- Smart Rhino Areal der ehemaligen HSP-Fläche = FH-Zukunftsstandort und Stadtteilentwicklung

In den Außenstadtbezirken gibt es ebenfalls eine breite Angebotspalette an Bebauungsplänen für junge Familien, die sich im aktuellen Arbeitsprogramm des Stadtplanungs- und Bauordnungsamt befinden. Beispielhaft zu nennen sind die Projekte:

- „Luisenglück“ – mischgenutztes Quartier am Stadtbezirkszentrum Hombruch
- „Südlich Husener Straße“ – Wohnquartier in Kurl-Husen
- „Hagener Straße“ – Wohnquartier auf der ehemalige Fläche des Telekomlagers in Kirchhörde
- „Auf dem Toren“ – Wohnquartier in Lütgendortmund
- „Auf dem Wüstenhof“ – Wohnquartier in Benninghofen

Ziel ist es, für die kommenden Jahre ein ausreichendes Wohnbaulandangebot planungsrechtlich auszuweisen. Dabei wird selbstverständlich auch in Zeiten einer angespannten Marktlage den Anforderungen einer nachhaltigen Bodennutzung entsprochen. Seitens des Amts für Wohnen wird im Zuge der Planrechtschaffung auf eine bedarfsgerechte bzw. zielgruppengerechte Ausgestaltung und Durchmischung der verschiedenen Wohneinheiten geachtet.

- **Handlungsoption (2) städtebauliche Verträge:**

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen schließt das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt mit Investoren und Entwicklungsträgern städtebauliche Verträge ab, um die Kosten von vorbereitenden Untersuchungen, Planungen, Gutachten, die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen und die Übernahme von Folgekosten zu regeln.

Ob es rechtlich zulässig und inhaltlich zielführend ist darüber hinaus Regelungen zur Ausgestaltung der Quotenregelung des öffentlich geförderten Wohnungsbaus in diesen Verträgen zu regeln wird derzeit geprüft.

Aktuell ist die inhaltliche Umsetzung zur Quotenregelung Bestandteil der liegenschaftlichen Verträge.

- **Handlungsoption (3) geförderter Wohnungsbau:**

Im Rahmen der Antrags- und Qualifizierungsphase zur Wohnraumförderung werden bei Vorhaben über 20 Wohneinheiten Standort- und Bedarfsanalysen durchgeführt. Die Auswertung der kleinräumigen Sozialstrukturdaten auf Ebene der Statistischen Unterbezirke soll gewährleisten, dass der neu zu errichtende Wohnraum nachfrage- und bedarfsgerecht errichtet wird. Aufgrund dieser Daten wird den Investierenden ein Wohnungsmix vorgeschlagen. Die angemessene Berücksichtigung von Wohnraum für (junge) Familien bildet hierbei regelmäßig einen wichtigen Baustein.

Die Vielzahl der geführten Beratungsgespräche zeigt jedoch, dass die Errichtung von großen Wohnungen (4 und mehr Zimmer) für viele Investierende, unabhängig vom Standort, häufig auf nur geringes Interesse stößt. Die Errichtung von Wohnungen für Ein- und Zweipersonenhaushalte genießt fast ausnahmslos die deutliche Priorität bei den Investierenden.

Für den Personenkreis der großen Familien (Haushalte mit mehr als 5 Personen) sieht die professionelle Wohnungswirtschaft das Segment der öffentlich geförderten Mieteinfamilienhäuser als besonders geeignete Wohnform an. Insofern beabsichtigt die Stadtverwaltung Dortmund in neu aufzustellenden Bebauungsplänen konkrete Baufelder für diese Wohnform vorzusehen. Besondere finanzielle Anreize zur Schaffung von großen Wohnungen für Familien sehen die Wohnraumförderungsbestimmungen des Landes Nordrhein Westfalen nicht vor.

Mit der Vorlage Drucksache-Nr.:12518-08 hat der Rat der Stadt Dortmund eine kommunale Förderung für junge, kinderreiche Familien beschlossen. Die finanzielle Unterstützung beim Erwerb von Wohneigentum und dem Bau von Mietwohnungen erfolgt hierbei durch die Stundung des Restkaufpreises.

Eine darüber hinausgehende kommunale Fördermöglichkeit zur Bildung von Eigentum bzw. Schaffung von Wohnraum für die Zielgruppe Familien besteht nicht.

Geschäftsbereiche:

Der Beschluss zur Erhöhung der Quote für den öffentlich geförderten Wohnungsbau von i. d. R. 25 % auf 30 %, wie im kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 dargestellt, stellt durch die größere Einflussnahme der Stadtverwaltung Dortmund auf den Wohnungsmix einen wichtigen Baustein – auch zur Steigerung des Wohnungsangebotes für (junge) Familien - dar.

- **Handlungsoption (4) Konzeptvergaben / Baulandpreisbildung**

Der Rat der Stadt Dortmund hat in seiner Sitzung am 14.11.2019 gemäß Drucksache Nr.: 15267-19 „Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken der Stadt Dortmund“ den Beschluss gefasst, dass der Verkauf städtischer Grundstücke zum Zwecke der Wohnbebauung grundsätzlich über Konzeptvergaben zu erfolgen hat. Dabei werden bei der Grundstücksvergabe neben dem Kaufpreis auch andere Kriterien, wie z. B. das Angebot an öffentlich gefördertem Wohnraum, die Förderung konkreter Nachfragegruppen, alternative Wohnformen, Quartiers- und Mobilitätskonzepte und/oder ökologische Aspekte des Bauens berücksichtigt und grundstücksscharf gewichtet. Insofern bietet die Konzeptvergabe die Möglichkeit der direkten Einflussnahme auf den Städtebau sowie sozialpolitische und ökologische Zielvorstellungen.

Die Federführung zur Durchführung von Konzeptvergaben obliegt dem Amt für Wohnen. Die Vergaben werden in enger Abstimmung mit anderen Fachbereichen, insbesondere dem Fachbereich Liegenschaften, durchgeführt. Zur Optimierung dieses Prozesses hat das Amt für Wohnen organisatorische Veränderung vorgenommen und wird zeitnah eine Planstelle ausschreiben. Die Förderung alternativer Wohnformen und die Durchführung von Konzeptverfahren werden die Schwerpunkte dieser Planstelle bilden.

- **Handlungsoption (5) Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft (DSG):**

Die DSG soll in besonderem Maße einen Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für alle Zielgruppen, und damit auch für junge Familien, leisten. Insbesondere soll sie Wohnraum mit langfristig bezahlbaren und angemessenen Mieten gewährleisten.

Durch die Weiterentwicklung der DSG wird der Stadt Dortmund ein wichtiges Steuerungsinstrument zur Verfügung gestellt, wodurch sie direkt Einfluss auf den lokalen Wohnungsmarkt und hier auf die Wohnraumbereitstellung, Belegung und Mietpreisgestaltung nehmen kann.

Es ist beabsichtigt, dass die Geschäftsführung der DSG ständiges Mitglied in der dezernats- und fachbereichsübergreifenden AG Wohnungsbau wird. Dadurch kann die Berücksichtigung der aktuellen städtebaulichen und wohnungspolitischen Zielsetzungen im Rahmen der Projektentwicklungen gewährleistet werden.

- **Handlungsoption (6) Sensibilisierung der Vorhabenträger im Neubau:**

Eine weitere Handlungsoption besteht in der frühzeitigen Sensibilisierung potenzieller Vorhabenträger für die Schaffung von familiengerechten Wohnraum. Hierfür bedarf es sowohl einer Implementierung von wohnungs- und sozialpolitischen Zielen in eine Boden- und liegenschaftspolitische Gesamtstrategie als auch einer Begleitung der Vorhabenträger*innen im weiteren Planungsprozess der Projektentwicklung und Grundlagenermittlung.

Dies geschieht u.a. in der regelmäßigen Ansprache von Vertretern*innen der Wohnungswirtschaft durch das Amt für Wohnen, um frühzeitig in der Projektentwicklungsphase die strategischen Weichen zur Wohnbauflächenentwicklung (z. B. im Hinblick auf die Schaffung von familiengerechtem Wohnraum) zu stellen.

Geschäftsbereiche:

- **Handlungsoption (7) Nutzung von Potenzialen im Bestand:**

Die Nachfrage nach familiengerechten Wohnraum kann und darf unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit und Flächensparsamkeit nicht allein über den Neubau gedeckt werden. Die Nutzung von Potenzialen im vorhandenen Wohnungsbestand ist daher die Stellschraube für eine nachhaltige und zukunftsgerechte Stadtentwicklung. Aus diesem Grund genießt das Thema des Generationenwechsels in Ein- und Zweifamilienhausgebieten im Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 sowie in der daraus abgeleiteten wohnungspolitischen Agenda eine besondere Bedeutung. Die Verwaltung wird sich in Folge dessen intensiv mit der Thematik des Generationenwechsels und damit der Frage der Ermöglichung von Umzüge innerhalb des Quartiers, um somit im Idealfall Einfamilienhäuser für den Nachzug junger Haushalte zu mobilisieren, beschäftigen.

- **Handlungsoption (8) Schaffung von Wohnraumangeboten durch private Einzeleigentümer*innen**

Es werden grundsätzlich Wohnungsbaupotenziale bei den privaten Einzeleigentümer*innen z. B. durch Dachausbau oder -aufstockung, aber möglicherweise auch Baulückenschließung, gesehen. Diese Potenziale sind aber weder konkret bekannt noch realistisch einzuschätzen. Vor diesem Hintergrund starten das Amt für Wohnen und Haus und Grund Dortmund im Rahmen einer Kooperation den Versuch, die Bereitschaft bei privaten Einzeleigentümer*innen zu wecken, Wohnraumangebote für junge Familien zu schaffen.

Ziel der Kooperation ist die Entwicklung von Akquise- und Beratungsformaten für private Einzeleigentümer*innen zur Bestandsentwicklung und Bestandsanreicherung.

Die Bewerbung der finanziellen Vorzüge im Rahmen der Wohnraumförderung ist in diesem Zusammenhang obligatorisch. Die Schaffung von frei finanziertem Wohnraum ist aber ebenso wichtig und gewünscht.

- **Handlungsoption (9) Koordination**

Mit Blick auf die angestrebte Steigerung der Bautätigkeit im Wohnungsbau sind die aus den genannten Handlungsoptionen beratenden, planerischen und baurechtlichen Schnittstellen zwischen Marktakteuren und Verwaltung bestmöglich zu besetzen. Dazu sind die Kommunikationsstrukturen innerhalb der Verwaltung einerseits, sowie zwischen der Verwaltung und professionellen Wohnungsmarktakteuren andererseits weiter zu optimieren. Das Instrument zur regelmäßig stattfindenden verwaltungsinternen Abstimmungen der derzernats- und fachbereichsübergreifenden Arbeitsgruppe Wohnungsbau hat sich bewährt und wird auch weiterhin so beibehalten.

- **Handlungsoption (10) Das „Dortmunder Stadtquartier“**

Im Rahmen des Kommunalen Wohnkonzepts stellen sich die Stadt Dortmund und die beteiligten Akteur*innen die Aufgabe in einem innovativen und langfristig angelegten Prozess das „Dortmunder Stadtquartier“, das als verdichtetes, eigentums- und familienfreundliches und zugleich ökologisches Stadtquartier eine hohe Lebensqualität für unterschiedliche Zielgruppen bietet, zu entwickeln. Hierfür wird das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt in zukünftigen Baugebieten neue Wege gehen, um schrittweise zu erproben, wie Stadtquartiere zu konzipieren sind, die auch von jungen Familien als attraktive Alternative zum „Haus im Grünen“ verstanden werden können.

Geschäftsbereiche:

Fazit

Die Stadt Dortmund verfolgt als primäres wohnungspolitisches Ziel eine ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle. Dies umfasst neben der Gruppe der Senior*innen, Menschen mit Behinderung und Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten auch die Gruppe der jungen Familien. Die zunehmende Anspannung auf dem Dortmunder Wohnungsmarkt hat bereits verschärfte Konkurrenzsituationen zwischen den Zielgruppen zur Folge. Die Fokussierung auf die Zielgruppe der jungen Familien würde unweigerlich zu einer Zurückstellung anderer Zielgruppen führen. Daher ist die genannte mittelfristige Zielgröße von möglichst 5.000 Wohnungen für junge Familien zu hinterfragen.

In den letzten fünf Jahren wurden durchschnittlich rund 1.500 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt. Ausgehend von der genannten Zielzahl von 5.000 Wohnungen für junge Familien wären in den kommenden sechs Jahren im Durchschnitt jährlich 800 zu schaffen. Somit müsste rund die Hälfte aller Fertigstellungen auf diese Zielgruppe entfallen. Dies würde dem gleichzeitig hohen Bedarf an kleinen Wohnungen für die mengenmäßig weitaus größere Nachfragegruppe der Ein- und Zweipersonenhaushalte nicht gerecht werden.

Losgelöst von der diskussionswürdigen Höhe der Zielzahl ist die Schaffung von familiengerechten Wohnraum für junge Familie selbstverständlich eine der Kernaufgaben der Dortmunder Wohnungspolitik und daher ist es sinnvoll über gegebenenfalls neue Maßnahmen und Strategien (z. B. zur Eigentumbildung) nachzudenken bzw. bestehende Ansätze zu evaluieren. Das Kommunale Wohnkonzept Dortmund hat dies bereits in ersten Ansätzen getan, die es nun wie in der Vorlage (DS Nr.: 21690-21) formuliert, zu konkretisieren gilt.

Die Wanderungsmotivuntersuchung im Jahr 2019 hat gezeigt, dass das Bleiben oder ein Wegzug im Kern vom Wohnungsangebot sowie beruflichen Gründen abhängt. Vor diesem Hintergrund ist ein angemessenes Wohnbaulandangebot eine unabdingbare, aber bei Weitem nicht alleinige Voraussetzung um Abwanderungsbewegungen von Familien zu verhindern, da es sich hier um individuelle und sehr komplexe Entscheidungsprozesse handelt.

Darüber hinaus ist die Schaffung von Wohnraum das Ergebnis von Aktivitäten unterschiedlichster privater und öffentlicher Akteure. Die temporäre Realisierung von 5.000 Wohneinheiten für junge Familien ist insbesondere von den Möglichkeiten der Wohnungs- und Bauwirtschaft abhängig, auf die die Verwaltung keinen Einfluss hat. Vor diesem Hintergrund werden im Zuge der zuvor detailliert beschriebenen Handlungsoptionen die Möglichkeiten aufgezeigt, wie eine Erhöhung des Wohnungsangebots für junge Familien seitens der Verwaltung erreicht werden könnte.

Diese anspruchsvolle Aufgabe kann nur in enger Zusammenarbeit mit der Bau- und Wohnungswirtschaft und weiteren Wohnungsmarktakteur*innen gelingen, um verdichtete und familienfreundliche sowie zugleich ökologische Stadtquartiere mit einer hohen Lebensqualität für junge Familien und andere Zielgruppen zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Ludger Wilde

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 Stadthaus