



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
23, 61, 64	StR Ludger Wilde StD Jörg Stüdemann StR Arnulf Rybicki	10.10.2019

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Thomas Ellerkamp	22239	-
Stefan Thabe	22619	
Thomas Böhm	22649	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	06.11.2019	Empfehlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	07.11.2019	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	14.11.2019	Empfehlung
Rat der Stadt	14.11.2019	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken der Stadt Dortmund

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, bei der Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken die in der Vorlage dargestellten Verfahren anzuwenden.

Personelle Auswirkungen

Keine

Finanzielle Auswirkungen

Konkrete finanzielle Auswirkungen ergeben sich aus den jeweiligen Beschlussvorlagen zum Verkauf bzw. zur Erbbaurechtsbestellung.

Ullrich Sierau
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor/Stadtkämmerer
und Betriebsleiter SV GVVF

Ludger Wilde
Stadtrat

Arnulf Rybicki
Stadtrat und
Betriebsleiter SV GVVF

Begründung

1. Ausgangslage

1.1. Beschlüsse des AUSW

Im Rahmen der Einbringung des Haushaltsplanentwurfes 2018 hat der AUSW in seiner Sitzung am 07.02.2018 folgenden Beschluss gefasst:

„Der Verkauf städtischer Grundstücke zum Zweck der Wohnbebauung erfolgt grundsätzlich über ein Konzeptverfahren. Dafür werden neben dem Kaufpreis unter anderem Kriterien, wie die Verbesserung des Angebots von Wohnraum im unteren Preissegment (Quote für sozial geförderten Wohnungsbau, preisgedämpfter Wohnungsbau), die Förderung alternativer Mobilität (Mobilitätsmanagement, z. B. mit Carsharing-Angeboten, E-Ladestationen, gesicherte Abstellflächen für Räder, Stellflächen für Lastenräder), Quartierskonzepte, Entwicklung des Mikroklimas sowie ökologisches Bauen aufgenommen und grundstücks-scharf gewichtet. Für durchschnittlich 10 % der jährlich angebotenen städtischen Flächen wird zudem die Vergabe an Baugemeinschaften zum Festpreis vorgesehen.“

Des Weiteren hat der AUSW in seiner Sitzung vom 13.02.2019 die Verwaltung um Prüfung gebeten, innerstädtische Grundstücke und Grundstücke mit besonderer städtebaulicher Bedeutung zukünftig vorrangig im Erbbaurecht zu vergeben. Dabei sollen Pro- und Contra-Aspekte gegenübergestellt werden.

Die Umsetzungsvorschläge der Verwaltung zu diesen Beschlüssen werden in dieser Vorlage beschrieben.

1.2. Einbindung „Projektszene“ und des Mietervereins Dortmund und Umgebung e. V.

Die in Dortmund aktiven Wohnprojektgruppen haben in den letzten Jahren immer größeren Zulauf gefunden und sind zwischenzeitlich sowohl gut miteinander als auch mit dem Amt für Wohnen vernetzt. Die im Weiteren beschriebene Vorgehensweise basiert sowohl auf den Erfahrungen des „Service-Teams „... anders wohnen - anders leben ...“ als auch auf den formulierten Interessen aus der „Dortmunder Wohnprojektszene“. Darüber hinaus sind Anregungen und Impulse des W.I.R. Vereins (Wohnen Innovativ realisieren) und des Mietervereins Dortmund und Umgebung e. V. in die Konzeption eingeflossen. Allen Beteiligten ist die Möglichkeit gegeben worden, sich einzubringen.

2. Das Erbbaurecht als gemeinwohlorientiertes Instrument der Daseinsvorsorge

2.1. Allgemeiner Überblick über die rechtlichen Rahmenbedingungen

Im Erbbaurechtsgesetz ist geregelt, dass ein Grundstück in der Weise belastet werden kann, dass demjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, das veräußerliche und vererbliche Recht zusteht, auf oder unter der Erdoberfläche des Grundstücks ein Bauwerk zu haben.

Wenn die Stadt Dortmund ein Erbbaurecht vergibt, verbleibt das Grundstück bei der Stadt Dortmund und der Erbbauberechtigte errichtet Gebäude, die in seinem Eigentum stehen.

Für den Erbbauberechtigten wird ein eigenes Grundbuch angelegt. Das Erbbaurecht kann beliehen werden, so dass Grundschulden im Erbbaugrundbuch als Sicherheit für die finanzierende Bank eingetragen werden können.

Die Laufzeit des Erbbaurechts ist individuell vereinbar. Der Grundstückseigentümer erhält jährliche Erbbauzinsen vom Erbbauberechtigten.

Im Erbbaurechtsvertrag werden insbesondere Regelungen zum Nutzungszweck getroffen. Des Weiteren sind Vereinbarungen zur Entschädigung für die Gebäude nach Auslaufen des Erbbaurechts zu treffen.

Mit den Heimfallregelungen werden mögliche Szenarien zur vorzeitigen (außerplanmäßigen) Beendigung des Erbbaurechts vertraglich abgebildet.

2.2. Vor- und Nachteile des Erbbaurechts

Die wesentlichen Vor- und Nachteile des Erbbaurechts werden – im Folgenden differenziert nach Erbbaurechtsgeber und Erbbaurechtsnehmer – aufgeführt.

2.2.1. Erbbaurechtsgeber:

Vorteile:

- Erhalt des kommunalen Grundvermögens
- Sicherung der vereinbarten Nutzung über die vereinbarte Laufzeit (z.B. längere Bindungen über die für den öffentlich geförderten Wohnungsbau üblichen Zeiten von 20 bzw. 25 Jahren hinaus)
- Detaillierte Festlegung von Nutzungsinhalten und baulicher Maßnahmen
- Regelmäßige und dauerhafte Einnahmen aus Erbbauzinsen (incl. Wertsicherung)
- Zustimmungsvorbehalt beim Weiterverkauf oder bei baulichen Änderungen

Nachteile:

- Entschädigungsleistungen am Ende der Vertragslaufzeit (mindesten 2/3 des dann aktuellen Verkehrswertes der Wohngebäude), wenn nicht verlängert würde
- Verwaltungsaufwand
- Unsicherheiten bei der Anwendung des Heimfalls im Insolvenzfall

2.2.2. Erbbaurechtsnehmer

Vorteile:

- Liquiditätsvorteile, da Grundstückskauf entfällt (nimmt jedoch bei niedrigen Darlehenszinsen ab)
- Zustimmung zum Verkauf bzw. zur Beleihung (i.d.R. bis max. 80 %) des Erbbaurechts können nur bei Unzumutbarkeit durch den Erbbaurechtsgeber verweigert werden
- Vermögensaufbau durch Rechtssicherheit

Nachteile:

- Dauerhafte Belastung mit Erbbauzinsen (incl. Wertanpassungen)
- Tendenziell schlechtere Vermarktbarkeit des Erbbaurechts bei vergleichbaren Angeboten

2.3. Befassungen und Empfehlungen der Fachkommission Liegenschaften des Deutschen Städtetags zum Erbbaurecht und des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

Derzeit wird bundesweit in vielen Städten und Gemeinden die Anwendung des Erbbaurechts als Instrument einer sozial gerechten Bodennutzung geprüft und tlw. angewandt.

Das Erbbaurecht kann ein Instrument zur nachhaltigen Nutzung – hier Wohnen – sein.

Der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V. erstellt eine Expertise zu den wohnungspolitischen Potenzialen des Erbbaurechts. In diesem Zusammenhang wurde eine schriftliche Befragung von 60 Städten und Gemeinden vorgenommen.

Zahlreiche Städte haben angegeben, mit dem Instrument „Erbbaurecht“ konkrete Vorhaben, wohnungspolitische Konzepte oder liegenschaftspolitische Strategien im Bereich des Mietwohnungsbau zukünftig verstärkt anzuwenden oder deren Anwendung in Erwägung zu ziehen.

Bei der konkreten Anwendung des Instruments „Erbbaurecht“ sind verschiedenste Modelle festzustellen: Es gibt Städte (z.B. Frankfurt a.M.), die Mietwohnungsbaugrundstücke ausschließlich im Erbbaurecht vergeben oder Erbbaurecht als mögliche Alternative zum Kauf anbieten (z.B. Stuttgart). Des Weiteren gibt es Städte, die speziell für den öffentlich geförderten Wohnungsbau Erbbaurechte anbieten (z.B. Hamburg). Darüber hinaus gibt es Städte, die eine Konzeptvergabe im Erbbaurechtsmodell anwenden (z.B. Leipzig).

Nach Durchführung einer Fachtagung wird resümiert, dass Erbbaurechte einen Beitrag zum bezahlbaren Wohnen leisten können, wenn sie in der aktuellen Niedrigzinsphase eine Investitionsalternative zum Eigentum darstellen. Dafür müssen u.a. die Verträge und der Erbbauzins entsprechend ausgestaltet werden. Mit dem Erbbaurecht können Städte und Gemeinden die Steuerungshoheit über ihre Grundstücke langfristig behalten und darauf Einfluss nehmen, dass Investoren bezahlbaren Wohnraum schaffen.

2.4. Die Anwendung des Erbbaurechts bei der Bereitstellung von Grundstücken der Stadt Dortmund

Das Erbbaurecht für die Nutzungsart „Wohnen“ wurde in der Vergangenheit in Dortmund sehr selten angewandt.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund gab es in den Jahren 2017 bzw. 2018 fünf bzw. sieben Neubestellungen von Erbbaurechten für den individuellen Wohnungsbau.

Investoren präferieren grundsätzlich einen Kauf der Wohnbaugrundstücke. Zudem sind die Finanzierungsbedingungen für den Grundstückserwerb derzeit sehr attraktiv.

Da die Vergabe von Erbbaurechten in unserer Region eher unüblich ist, trifft dieses Instrument auf ein eher verhaltenes Interesse bei potenziellen Investoren. Hier ist allerdings anzumerken, dass es durchaus Eigentümer gibt, die grundsätzlich aus langfristigen Überlegungen heraus überwiegend Erbbaurechte vergeben (z.B. kirchliche Eigentümer).

Mit dieser Einschränkung kann das Erbbaurecht unter bestimmten Rahmenbedingungen ein geeignetes Instrument zur Mobilisierung und langfristigen Sicherung des Wohnungsbaus sein. Es könnte u.a. für das nachfolgend beschriebene Verfahren für Wohnprojekte von Baugemeinschaften Anwendung finden.

Das Instrument des Erbbaurechts kann insbesondere bei einer sehr stark nachgefragten Lage und damit einer sehr guten Marktposition der Stadt Dortmund angewandt werden, um eine sehr langfristige Nutzungsbindung zu Mietkonditionen des öffentlich geförderten Mietwohnungsbaus zu erreichen (länger als die Zweckbindung aus der öffentlichen Förderung). Dieses könnte z.B. für das Entwicklungsgebiet Sckellstr. Ost zutreffen.

Sollte das Erbbaurecht gewählt werden, sind die Bedingungen des Erbbaurechtsvertrages konkret zu definieren und der Erbbauzins ist unter Beachtung des § 90 GO NW (Vergabe zum vollen Wert) zu ermitteln.

3. Zukünftiges Verfahren zur Schaffung von Planrecht und zur Bereitstellung städtischer Grundstücke

3.1. Generelle Verfahrensgrundsätze

Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt informiert in der verwaltungsinternen AG Wohnungsbau über Wohnbauflächenentwicklungen in laufenden Bauleitplanverfahren und Flächen die aus dem Flächennutzungsplan mittelfristig einer Entwicklung zugeführt werden sollen. Dabei handelt es sich sowohl um städtische Flächen als auch um Entwicklungen, die durch private Vorhabenträger beauftragt wurden.

Es gilt, die städtischen Entwicklungsziele, konkreten Bedarfe und Grundstücksbedingungen zu formulieren und entsprechend zu berücksichtigen.

Die dafür notwendigen Grundlagen werden jeweils pro Grundstück/Entwicklungsfläche vom Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Wohnen und dem Fachbereich Liegenschaften, erarbeitet.

In diesem Kontext sind auch die Grundstückspotenziale und Bedarfe für besondere Wohnformen und Wohnprojekte zu ermitteln. Die Ermittlung der Bedarfe erfolgt durch das „Service-Team „... anders wohnen – anders leben ...“ insbesondere aufgrund der aktuellen „Fragebögen zur Identifizierung geeigneter Standorte für Wohnprojekte“.

Nach Abwägung aller relevanten Aspekte empfiehlt die AG Wohnungsbau über die im Einzelfall maßgeblichen Ziele und Nutzungsmöglichkeiten.

Erscheint eine Fläche für eine besondere Wohnform geeignet bzw. besteht konkreter Bedarf/Interesse zur Realisierung einer besonderen Wohnform, sieht das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt im weiteren Prozess ein Grundstück im Bebauungsplan für besondere Wohnformen vor (ohne konkrete Festsetzung im Bebauungsplan).

In diesen Fällen erfolgt frühzeitig eine entsprechende Information auf der Internetseite der Stadt Dortmund. Darüber hinaus wird im Rahmen der Netzwerktreffen das „Service-Team ... anders wohnen - anders leben ...“ informiert.

Die Erwartungen hinsichtlich des Kaufpreises bzw. die Möglichkeit einer Erbbaurechtsbestellung sind vom Fachbereich Liegenschaften zu erarbeiten und festzulegen.

Die Vergabe von kommunalen Grundstücken für besondere Wohnformen muss sich nicht grundsätzlich auf die 25 %-Quote sowie die räumliche Verortung im Gebiet auswirken. Abweichungen von diesem Grundsatz werden im Einzelfall durch die Bewertungskriterien geregelt.

Grundsätzlich wird die Verwaltung parallel zum Satzungsbeschluss für den jeweiligen Bebauungsplan jeweils eine Beschlussvorlage mit den vorgesehenen Vermarktungswegen und –inhalten/-vorgaben für die städtischen Grundstücke in die städtischen Gremien einbringen (Grundsatzbeschluss zur Vermarktung). Bei der Kaufpreisfindung bzw. der Erbbauzinsbemessung sind die Vorgaben des § 90 GO NW zu beachten (Veräußerung oder Erbbaurechtsbestellung zum vollen Wert).

Mit Satzungsbeschluss werden die Erschließungsanlagen detailliert geplant, anschließend ausgeschrieben und in der ersten Ausbaustufe realisiert.

Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen in der ersten Ausbaustufe erfolgt der konkrete Verkauf der vermessenen und erschlossenen Grundstücke mit Bauverpflichtung.

3.2 Bereitstellung von durchschnittlich 90 % der angebotenen städtischen Wohnbauflächen

Der og. Grundsatzbeschluss wird die verschiedenen Wohnbauflächenkategorien und Baufelder enthalten, die auf Basis des Bebauungsplans gebildet werden können. Diese umfassen Grundstücke für Einzelerwerber sowie Grundstücke für Bauträger und für Investoren:

Einzelerwerber im klassischen Einfamilienhausbau

Die Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften sind ohne Bauträger- oder Architektenbindung und werden zur Eigennutzung an Einzelerwerber veräußert.

Die Vergabe der Grundstücke erfolgt grundsätzlich über das bewährte Losverfahren des Zugriffsrechts mit allen Bewerbern.

Bauträger

Mögliche Grundstücke für Bauträger umfassen Doppelhäuser, Reihenhäuser und Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau.

Die Grundstücke werden dem Immobilienmarkt angeboten und im Regelfall auf den Internetseiten der Stadt Dortmund veröffentlicht. Bereits bekannte Interessenten werden auf den Verkaufsbeginn hingewiesen. Die eingereichten Angebote werden geprüft und bewertet (Kaufpreis; Städtebau/Architektur; Referenzen).

Investorengrundstücke

Die Grundstücke für Investoren umfassen Doppelhäuser und Geschosswohnungsbauten. Es muss eine Differenzierung nach freifinanziertem und öffentlich gefördertem Mietwohnungsbau erfolgen.

Die Grundstücke werden dem Immobilienmarkt angeboten und im Regelfall auf den Internetseiten der Stadt Dortmund veröffentlicht. Bereits bekannte Interessenten werden auf den Verkaufsbeginn hingewiesen. Die eingereichten Angebote werden geprüft und bewertet (Kaufpreis; Städtebau/Architektur; Referenzen).

Sonderfälle der Vermarktung

Bei herausgehobenen Grundstücken mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung und/oder besonders hohen städtebaulichen oder architektonischen Qualitäten (wie z. B. das ehemalige Robert-Schuman-Berufskolleg an der Sckellstraße oder das neu zu bebauende Grundstück des ehemaligen Studieninstituts am Königswall 44/46) wird grundsätzlich ein Interessenbekundungsverfahren durchgeführt. Zur Durchführung des Verfahrens fasst der Rat der Stadt Dortmund in der Regel einen Auftaktbeschluss zur Vermarktung (mit Bedingungen) und fasst abschließend einen Verkaufsbeschluss.

3.3 Bereitstellung von durchschnittlich 10 % der jährlich angebotenen städtischen Flächen an Baugemeinschaften zum Festpreis

3.3.1. Grundsätze

Eine nachhaltige Versorgung mit Grundstücken für Baugemeinschaften, wie (inklusive) Wohnprojekte, Wohngruppen, Wohninitiativen, Genossenschaften und Wohlfahrtsverbände, kann zur Schaffung und dem Erhalt sozial durchmischter Quartiere beitragen. Die vielfältigen Wohnformen zeichnen sich häufig durch gemischte Bewohnerstrukturen aus und erzeugen eine hohe Funktionsvielfalt auf Gebäude- und/oder Quartiersebene.

Sofern an dem Erwerb eines kommunalen Grundstücks mehr als eine Gruppe/Initiative Interesse hat, ist ein Interessenbekundungsverfahren (Konzeptvergabe) durchzuführen.

3.3.2. Der Wert des Grundstücks

Der Verkauf oder die Erbbaurechtsbestellung muss gemäß § 90 der GO NW zum vollen Wert erfolgen. Bei der Ermittlung des vollen Werts bzw. des zukünftigen Kaufpreises wird der aktuelle Bodenrichtwert für Wohnbauland des jeweiligen Bereichs zugrunde gelegt.

Der heranzuziehende Bodenrichtwert enthält die Prämisse, dass es sich um ein bereits erschlossenes Grundstück handelt. Dafür sind pauschal 25 €/qm enthalten, die jedoch für die Erschließung von Neubaugebieten nicht auskömmlich sind, da die tatsächlichen Kosten für die noch zu erstellende Erschließung erheblich von dieser Pauschale abweichen. Daher werden zunächst pauschal 25,- € für die noch nicht vorhandene Erschließung in Abzug gebracht und die baugebietsspezifisch ermittelten, voraussichtlichen Erschließungskosten (ca. 70 – 90 €/qm) werden zusätzlich zum Kaufpreis erhoben (Ablösevereinbarung).

Bei der Anwendung des Erbbaurechts bildet der Bodenrichtwert die Bemessungsgrundlage für den Erbbauzins. Gemäß Grundstücksmarktbericht 2019 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund betrug der Erbbauzinssatz bei Neubestellungen für den individuellen Wohnungsbau im Mittel 2,5 bzw. 2,6 % (für die zurückliegenden Jahre 2017 bzw. 2018).

3.3.3. Das Verfahren für Baugemeinschaften erfolgt in 5 Phasen:

Phase 1: Festlegung der städtebaulichen und wohnungswirtschaftlichen Zielsetzungen und Beschreibung der baulichen Qualitäten zum jeweiligen Grundstück

- Erstellen eines Kurzexposés (unter Nennung standortbezogener Besonderheiten, planerischer Rahmenbedingungen, städtischer Entwicklungsziele, Zeitplanung, grundsätzliche Vergabekriterien etc.)
- Festlegung individueller Bewertungskriterien für das Grundstück (z. B. Soziale Ausrichtung; Anteil öffentlich geförderter Wohnraum in Miete und/oder Eigentum, Inklusives Wohnen, innovative Gemeinschaftsangebote etc.)
- Architektonische Qualität
- Nachhaltigkeit (z. B. Entwicklung des Mikroklimas, ökologisches Bauen)
- Förderung alternativer Mobilität (z. B. Carsharing, Abstellflächen für (Lasten-)Räder)

Nach Abwägung aller relevanten Aspekte und Zusammenstellen der individuellen Kriterien entscheidet die AG Wohnungsbau über die im Einzelfall maßgeblichen Bewertungskriterien und legt deren Gewichtung fest.

Phase 2: Interessenbekundungsverfahren für Baugemeinschaften (Konzeptverfahren)

Auf den Internetseiten der Stadt Dortmund wird die beabsichtigte Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens veröffentlicht. Die bereits bekannten Initiativen und Personen(-gruppen) erhalten direkt eine Nachricht darüber. Alle Interessenten können sich innerhalb einer Frist (von z. B. 2 Monaten) registrieren lassen.

Die registrierten Interessenten erhalten konkrete Grundstücksinformationen. Sie bekommen mitgeteilt, bis zu welchem Zeitpunkt die Stadt Dortmund ein Konzept/Angebot erwartet wird und welche Kriterien bewertet werden.

Das Interessenbekundungsverfahren (Konzeptverfahren) sowie der Verkauf bzw. die Erbbaurechtsbestellung werden durch den Fachbereich Liegenschaften durchgeführt.

Um den jungen, noch in Gründung befindlichen Wohnprojekten ohne Netzwerk die Teilnahme zu ermöglichen, gilt bei der Ausschreibung eine verlängerte Teilnahmefrist.

Phase 3: Präsentation der Bewerbergruppen und Entscheidung des Auswahlgremiums

Das Auswahlgremium setzt sich zusammen aus Mitglieder*innen der AG Wohnungsbau der Stadt Dortmund. Nach Vorprüfung der eingereichten Unterlagen erhalten die Bewerbergruppen die Möglichkeit der persönlichen Präsentation vor der Jury.

Anschließend trifft die Jury die Entscheidungen zur Auswahl der Baugemeinschaft und legt die Reihenfolge der nachrückenden Bewerbungen fest.

Phase 4: Politischer Beschluss

Über den konkreten Grundstücksverkauf entscheiden die politischen Gremien aufgrund einer Beschlussvorlage des Fachbereichs Liegenschaften. Der Beschluss umfasst sowohl eine Phase der verbindlichen Reservierung sowie den anschließenden Verkauf des Grundstücks (siehe folgende Phase 5).

Phase 5: Reservierung des Grundstücks und Abschluss eines Kaufvertrags mit Bauverpflichtung

Aufgrund des politischen Beschlusses ist eine entgeltfreie Grundstücksreservierung für sechs Monate vorzunehmen. Nach vier Monaten wird die Entwicklung vorgestellt.

Bei positiver Entwicklung nach Ablauf der ersten sechs Monate fallen Reservierungsgebühren für das Grundstück an, die auf den Kaufpreis angerechnet werden (1 % des Kaufpreises).

Nach den sechs Monaten der entgeltlichen Reservierung wird die Entwicklung des Projektes erneut vorgestellt. Bei positiver Entwicklung der Planungs- und Finanzierungsunterlagen ist eine entgeltliche Verlängerung um weitere drei Monate möglich (0,5 % des Kaufpreises, die ebenfalls auf den Kaufpreis angerechnet werden).

Danach wird ein Kaufvertragsabschluss innerhalb der folgenden zwei Monate erwartet. Die Kaufpreisfälligkeit kann an die Erteilung der Baugenehmigung bzw. ggf. an die Bewilligung öffentlicher Mittel geknüpft werden. Nach Kaufpreiszahlung erfolgt der Besitzübergang (vor Beginn der Baumaßnahmen). Die Bauverpflichtung wird im Kaufvertrag aufgenommen und sieht im Regelfall eine Realisierung innerhalb von 2 Jahren nach Vertragsabschluss vor.

Federführung

Das Interessenbekundungsverfahren (Konzeptverfahren) wird federführend vom Fachbereich Liegenschaften durchgeführt.

Zielorientierte Flexibilität in der „Startphase“ des Dortmunder Weges

Mit der beschriebenen Konkretisierung des bisherigen Interessenbekundungsverfahrens (Konzeptvergaben) begeben sich sowohl die Akteure als auch die Stadt Dortmund in eine Lernphase. So ist heute nicht abschließend zu beurteilen, ob die Herangehensweise nicht zum Beispiel zu einem Wettbewerb führt, der die Initiativen an ihre finanziellen und personellen Grenzen bringt. Auch ist nicht auszuschließen, dass die Vielzahl der Kriterien die Einigung negativ beeinflusst.

Die praktische Umsetzbarkeit des Verfahrens gilt es deshalb zu beobachten. Insofern ist die beschriebene Vorgehensweise auf eine Laufzeit von fünf Jahren zu befristen. Anschließend ist das Verfahren zu evaluieren. Die dann aktuellen Bedarfe und Anforderungen sind neu zu formulieren.

4. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. V. m. § 20 Abs. 2 Buchstabe e) der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 12.06.2017.