

Wohnprojekte in Dortmund

Offener Brief vom Verein Bunttes Wohnen e.V.

Registereintrag: Registergericht: Amtsgericht Dortmund, Registernummer: VR 6904

Dortmund, 4. Februar 2019

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Sierau, sehr geehrter Herr Stüdemann, sehr geehrter Herr Wilde, sehr geehrter Rat der Stadt Dortmund,

in Dortmund gibt es seit vielen Jahren umtriebige und gut miteinander vernetzte Initiativgruppen, die sich mit viel Herzblut für das Thema gemeinschaftliches Wohnen engagieren. Der Verein Bunttes Wohnen, Initiator dieses Briefes, gehört auch dazu. Wir alle sind Ansprechpartner*innen für Interessierte, die sich unter anderem bei dem von Bunttes Wohnen initiierten monatlichen Netzwerktreffen austauschen können. Zudem stehen wir seit geraumer Zeit im Kontakt mit vielen entscheidenden Stellen der Stadt Dortmund, um unseren Traum vom generationenübergreifenden, für alle offenen, bereichernden Wohnprojekt zu verwirklichen. Warum also wohnen wir noch immer nicht in gemeinschaftlichen Wohnprojekten in dieser Stadt? Warum gibt es in Dortmund so wenige alternative und sozialverträgliche Wohnprojekte wie beispielsweise die im Folgenden dargestellten und existierenden Wohnprojekte in ganz Deutschland?

Gießen. Ein altes Kasernengebäude, 1800 m² Wohnfläche, 4000 m² großes Gartengrundstück, 20 Wohneinheiten, Gemeinschaftsräume. Ein gemeinschaftliches Wohnprojekt[1] mit 46 Bewohnerinnen in zentraler und grüner Lage. Die Miete: 5,30 € kalt.

Hannover. Eine alte Schule wird von einer Wohnprojektinitiative[1] erworben und in bezahlbaren Wohnraum für eine heterogene Mischung an Bewohner*innen verwandelt. Auf über 2800 m² wohnen 72 Menschen für unter 6 €/m².

Freiburg. Trotz hoher Miet- und Immobilienpreise gibt es zahlreiche soziale Wohnprojekte[1], generationenübergreifend, gut angebunden, bezahlbar (Kaltmieten um 6 €). In Vergabeverfahren bekommen regelmäßig Projektinitiativen den Zuschlag, die nicht höchstmögliche Gewinne versprechen, sondern überzeugende soziale Konzepte präsentieren.

»Angebote« von Seiten der Stadt Dortmund an uns gab es immer wieder. Städtische Verwaltungsobjekte wurden abgestoßen, alte Schulgebäude umgenutzt, Neubaugebiete erschlossen. »Interessenbekundungsverfahren« ist für uns kein Fremdwort mehr – wir schrieben Konzepte, schlugen alternative Nutzungen von Gebäuden und kulturelle Aufwertungen von Quartieren vor. Wir planten Wohnungen für Alleinerziehende – auch ohne Wohnberechtigungsschein! – Gemeinschaftsküchen, Kulturcafés, Werkstätten, Kitas, Eltern-Kind-Büros, barrierefreie Wohneinheiten, Gemeinschaftsgärten, Räume für Veranstaltungen und Begegnungen. Wir zeichneten Wohnungsgrundrisse und durchbrachen gedanklich Wände. Was wir nicht vorzuweisen hatten, waren allein Geld und Referenzen. Grundstücke der Stadt Dortmund werden nach Bodenrichtwert verkauft. Das bedeutet für ein großes altes, innenstadtnahes Schulgelände schnell 1.500.000 € - noch ohne Berücksichtigung des Gebäudewertes. Was für einen Investor mit der Absicht, Luxuswohnungen im Hochpreissegment zu errichten, ein kleiner Fisch ist, stellt uns vor unüberwindbare finanzielle Hürden.

Es gibt eine lebhaftere Wohnprojekte-Landschaft in Dortmund. Gerade entsteht das achte Projekt unter dem Dach des WIR-Vereins[2]. Diese sehr begrüßenswerte Bewegung ist für viele Menschen aus finanziellen Gründen nicht zugänglich: Es handelt sich in der überwiegenden Mehrheit um Eigentumswohnungen, in nur wenigen Fällen um Mietwohnungen, die sich insbesondere für mehrköpfige Familien nur mit (mehreren) hohen Einkommen bezahlen lassen. Gerade denjenigen, deren Einkommen knapp oberhalb der Grenze zum Wohnberechtigungsschein liegen, bleibt diese Form des gemeinschaftlichen Wohnens verwehrt. Ein Zeichen sozialer Ungerechtigkeit!

Wünscht die Stadt Dortmund keine alternativen Wohnformen? Kann sie uns nicht mit erleichterten Bedingungen (z. B. Vergabe außerhalb von Interessenbekundungsverfahren, Vergaben unterhalb des Bodenrichtwerts, Kollaboration bei der Entwicklung von Bauplänen) entgegenkommen?

In welchem Wohnprojekt möchte die Stadt Dortmund die Familie mit drei kleinen Kindern sehen, deren Eltern im sozialen Bereich arbeiten, wo wohnt das Rentnerehepaar, das sich kein Eigentum leisten will, wo die studentische WG, die eine Bereicherung für eine weltoffene Gemeinschaft darstellen könnte, wo die Geflüchteten, die Alleinerziehende mit zwei Kleinkindern, der Alleinstehende, der von Harz IV leben muss?

In einer generationenübergreifenden, solidarischen, familiären Gemeinschaft zu leben, darf nicht den Wohlhabenden vorbehalten bleiben!

Wir fordern:

- Die Beschlussvorlage vom 7.2. 2018 zur Vergabe von städtischen Grundstücken muss zeitnah konkretisiert werden: die Bedingungen für die Vergabe von 10 % der Bauflächen an Baugemeinschaften/Wohnprojekte dürfen diese nicht in Randgebiete der Stadt zwingen.
 - Die Beschlussvorlage muss auch städtische Gebäude betreffen, nicht nur Bauflächen.
 - Zentrale Lagen und gute Verkehrsanbindung müssen auch für Geringverdiener*innen angeboten werden.
 - Die Stadt muss bei Prioritätensetzung auf Vergaben an alternative Projektinitiativen die finanziellen Aspekte hintanstellen.
 - Stadteigene Gebäude und Grundstücke sollten zu Sonderkonditionen und unabhängig vom Wettbewerb mit Investoren an Projektinitiativen vergeben werden.
 - Die Vergabe von geeigneten Grundstücken und Gebäuden muss die Punkte Mietpreisbindung und günstigste Miete als Bedingung berücksichtigen, da damit alternative und sozialverträgliche Wohnformen zum Zuge kommen können.
- => Der Ausverkauf der Stadt muss verhindert werden: Investoren treiben Mietpreise in die Höhe und verhindern das Schaffen bezahlbaren Wohnraums.

Sollten beispielsweise ehemalige Schul- und Verwaltungsgebäude der Stadt zu großzügigen Luxuswohnungen saniert werden - oder kann gerade hier durch Wohnprojektinitiativen dauerhaft günstiger Wohnraum realisiert werden; durch niedrige Mieten über die 20 Jahre hinaus, die für geförderten Wohnraum vorgesehen sind? Verzichteten Sie für sozialverträgliche und den Stadtteil belebende Wohnkonzepte auf das »schnelle Geld« von Investoren!

Wir freuen uns über die Möglichkeit eines zeitnahen Gesprächs.

Für Buntes Wohnen e. V.

Maja Surkamp
Vorstand

Uwe Holtappel
Vorstand

Unterstützer*innen sind:

W.I.R. e. V. mit ergänzendem Schreiben

Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V. mit ergänzendem Schreiben

Wohnprojektverein Hand in Hand – gemeinschaftlich wohnen in Dortmund e. V.

Wie Sie uns erreichen:

Buntes Wohnen e. V.
c/o Café Aufbruch anders besser leben e.V.
Hintere Schildstr. 18
44263 Dortmund

wohnprojekt_do@gmx.de
www.buntes-wohnen-dortmund.de

[1] Unsere Beispiele beziehen sich auf Projekte nach dem Modell des Mietshäusersyndikats (www.syndikat.org). Die Immobilien werden von einer von den Mieter*innen gegründeten GmbH erworben und anschließend selbst verwaltet. Bezahlbarer, entprivatisierter Wohnraum und ein gemeinschaftliches Miteinander sind wichtige Eckpfeiler des Konzeptes.

[2] <http://www.wir-dortmund.de/> Auf gemeinschaftliche Wohnform ausgerichtete Neubauprojekte.



Wohnen Innovativ Realisieren

Lange Hecke 49

44263 Dortmund

info@wir-dortmund.de

Wohnprojekte in Dortmund

Dortmund, den 29. November 2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

WIR, der Verein Wohnen Innovativ Realisieren e.V., wenden uns an Sie in Ergänzung und als Unterstützung zu dem Offenen Brief der Initiative „Buntes Wohnen e.V.“.

Auch wir haben mit großer Freude und Zuversicht zur Kenntnis genommen, dass der Rat der Stadt am 7.2.2018 verabschiedet hat, dass 10 % aller städtischen Grundstücke an Baugemeinschaften/ Wohnprojekte vergeben werden sollen. Das ist im Übrigen eine wunderbare Ergänzung zu dem älteren Ratsbeschluss, dass Baugemeinschaften bei gleichem Angebot bei Grundstücksverkäufen bevorzugt werden sollen.

Der WIR-Verein, gegründet 1997, bietet ein Dach über 7 fertiggestellte und kurz vor Bau befindliche Wohnprojekte mit insgesamt 170 Wohnungen, davon 70 Mietwohnungen und 100 Eigentumswohnungen, bis dato leider erst 8 Wohnungen mit Mietniveau des geförderten Wohnungsbaus. Aktuell sind 2 weitere Projekte in der Aufnahme unter das Dach der WIR-Projekte, die diese Bilanz verändern werden – geplant sind 50 Mietwohnungen mit 25- 40 % gefördertem Anteil.

Vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und in der Gesellschaft sehen wir die Aufgabe des Vereins und die Chance der Gemeinschaftlichen Wohnprojekte darin,

- Wohnen an guten Standorten zu verbinden mit verlässlichen Nachbarschaften und einer entsprechenden Ausstrahlung ins Stadtquartier,
- gute und alltagstaugliche Architektur zu verbinden mit öffentlich gefördertem Wohnungsbau und Bezahlbarkeit,
- ein transparentes Konzeptverfahren anzustoßen und inhaltlich zu stützen, in dem gemeinschaftliche Wohnprojekte eine gesicherte Chance erhalten, Grundstücke verlässlich zu optionieren, so wie es bereits in guter Absprache mit dem WIR-Verein klappt,
- und darüber hinaus einzufordern, dass eigentlich alle, aber insbesondere wertvolle und attraktive Grundstücke in städtischer Hand nur veräußert werden, wenn darauf Wohnungsbau entsteht, der dem Gemeinwohl verpflichtet ist. Damit sind sowohl bezahlbarer Wohnraum als auch Beiträge zur Infrastruktur und Optimierung der Nahmobilität gemeint.

Baugemeinschaften und Wohnprojekte werden ein zunehmend wichtiger Bestandteil auf dem Wohnungsmarkt sein. Viele andere Städte wissen das seit langem und haben entsprechend gehandelt - in Hamburg werden allein 40 % aller städtischen Flächen an Baugemeinschaften/ Wohnprojekte seit mehr als 20 Jahren vergeben, in München, Köln, Düsseldorf, Freiburg, Tübingen, etc. werden ganze Quartiere nur an Baugemeinschaften/ gemeinschaftsorientierte Wohnprojekte vergeben.

Eine Entwicklung in Dortmund in dieser Richtung zur Stärkung des Gemeinwesens und Orten, wo persönliche und gesellschaftliche Verantwortung gelebt wird, wollen wir in Dortmund auf jeden Fall unterstützen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernhard Schawe-Bergjohann
1. Vorsitzender

Harald Rüssler
stellvertretender Vorsitzender

Birgit Unger
Kassenwartin

Mieterverein Dortmund · Postfach 10 27 62 · 44027 Dortmund



Mieter schützen
Mietern nützen!

**Mieterverein
Dortmund und
Umgebung e.V.**

Mitglied im DMB
Kampstraße 4
44137 Dortmund
Tel.: 02 31/55 76 56-0
Fax.: 02 31/55 76 56-16

Mitgliedsnummer
(bitte immer angeben)

Datum
31.01.2019

Wohnprojekte und Konzeptverfahren in Dortmund

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V. wenden wir uns an Sie in Ergänzung und als Unterstützung zu dem Offenen Brief der Initiative „Buntes Wohnen e.V.“ aus dem Januar 2019.

Der Beschluss des AUSW vom 07.02.2018 städtische Liegenschaften grundsätzlich im Rahmen von Konzeptverfahren zu vergeben, darunter ein Anteil nur für Baugemeinschaften und Wohnprojekte, begrüßen wir ausdrücklich. Denn ohne eine verbindliche und preislich fixierte Grundstücks- oder Gebäudeoption, fehlt Projektinitiativen die Grundlage gemeinschaftliche und nachbarschaftliche neue Wohnformen konkret voranzutreiben.

Insbesondere Wohnprojekte in Form von Wohnungsgenossenschaften oder im Modell des Mietshäusersyndikats können durch ihre Rechtsform dauerhaft bezahlbaren Wohnraum sicherstellen. Für die Projektentwicklung und Realisierung wären auch hier verwaltungsinterne Wohnungsbaukoordinator/-innen sinnvoll, die Wohnprojekte und Baugemeinschaften bei der Realisierung in einer Großstadt-Verwaltung begleiten und unterstützen.

Bei der weiteren Konkretisierung der Konzeptverfahren sollte das Thema bezahlbares Wohnen zudem eine zentrale Rolle spielen. Als Kriterien hierbei bieten sich der „Anteil geförderter Wohnungen“ über die allgemeine Quote hinaus und „längere Bindungsfristen für die geförderten Wohnungen“ an. Am Beispiel Freiburg-Gutleutmatten wird deutlich, wie durch diese Kriterien, auch Wohnprojekte des Mietshäuser-Syndikats den Zuschlag bekamen. Und dies auf Grundstücken, die eigentlich gar nicht für Baugruppen, sondern für „klassische Investoren“ vorgesehen waren (vgl. <https://3haeuserprojekt.org/was-wir-bauen/article/das-viertel-gutleutmatten>).

Grundsätzlich halten wir es zudem für notwendig, statt des Verkaufes städtischer Liegenschaften, viel mehr Grundstücke über Erbbaurechte zu vergeben. Damit könnte die Stadt Dortmund dauerhaft den Einfluss auf die Nutzung und Entwicklung der Grundstücke behalten. Die Stadt Dortmund würde zudem von dauerhaften Einnahmen profitieren, statt nur einmalige Verkaufserlöse verbuchen zu können.

Bürozeiten: montags bis donnerstags
8.30 - 18 Uhr und freitags 8.30 - 14 Uhr
Rechtsberatung nach tel. Terminvereinbarung.

Vereinsregister Dortmund Nr. 1418
St.-Nr. 314/5703/0708
Telefonische Rechtsauskünfte sind unverbindlich.

Sparkasse Dortmund
IBAN: DE45 4405 0199 0181 0181 94
BIC: DORTDE33

Postbank Dortmund
IBAN: DE55 4401 0046 0071 0264 62
BIC: PBNKDEFF

Damit Wohnprojekte und bezahlbares Wohnen im Rahmen von Konzeptverfahren auch dann eine Chance haben, dürfen hierbei keine überhöhten Erbbauzinssätze verlangt werden. Die Stadt Hamburg hat im Zuge niedriger Kapitalmarktzinsen uns im Rahmen wohnungspolitischer Debatten den Erbpachtzins für Wohnnutzungen auf 2,1% gesenkt.

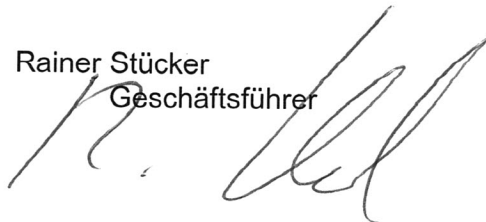
Gemeinsam mit kommunalem und genossenschaftlichem Wohnungsbau sehen wir in Wohnprojekten und Baugemeinschaften die zentralen Bausteine für die Weiterentwicklung des Dortmunder Wohnungsangebotes.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Tobias Scholz
Wohnungspolitischer Sprecher



Rainer Stücker
Geschäftsführer



Anlage zum offenen Brief von Buntes Wohnen e. V.

»Hand in Hand – gemeinschaftlich wohnen in Dortmund e. V.« unterstützt den offenen Brief von Buntes Wohnen e. V. an die Stadt Dortmund.



Susanne Requardt für »Hand in Hand – gemeinschaftlich wohnen in Dortmund e.V.«
Kontakt: srequardt@aol.com