

Baulandmanagement der Stadt Dortmund

Stadt Dortmund



Notwendigkeiten einer Neuorientierung

Bis Anfang der neunziger Jahre wurden Bauvorhaben des Sozialen Wohnungsbaus priorisiert.

Folgen:

- **Familien mit gehobenen Wohnansprüchen verließen Dortmund**
- **Der Wunsch nach einem Eigenheim wurde in den Nachbarstädten realisiert**

Stadt Dortmund



Notwendigkeiten einer Neuorientierung

Das bedeutete:

- **Wanderungsverlust**
- **Sinkende Einwohnerzahlen**
- **Kaufkraftverlust**
- **Sinkende Schlüsselzuweisungen**
- **usw.**

Stadt Dortmund



Notwendigkeiten einer Neuorientierung

Aus diesem Grunde wurden folgende Beschlüsse gefasst:

- **1994 Einführung einer sog. 25%-Regelung**
- **1998 Bildung eines Sondervermögens zur Grundstücksentwicklung**
- **1994 – 2008 verschiedene Beschlüsse zur Förderung des Einfamilienhausbaus auf städt. Grundstücken**

Stadt Dortmund



Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“

- gegründet 1998
- „Virtueller“ Eigenbetrieb
- Eigenkapital durch Grundstückseinlage

Stadt Dortmund



Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“

Ziele des Sondervermögens:

- Umsetzung des Wohnbauflächenentwicklungsprogramms mit dem Ziel, 5.000 städtische Grundstücke als erschlossenes Bauland zur Verfügung zu stellen
- Städtische Gebäude zu errichten, umzubauen oder zu bewirtschaften

Stadt Dortmund



Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“

Organisation des Sondervermögens:

Betriebsausschuss = Haupt- und Finanzausschuss

1. Betriebsleiter = Infrastrukturdezernent

2. Betriebsleiter = Kämmerer

Kaufmännischer Leiter

Stadt Dortmund



Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“

1. Das Sondervermögen kauft Grundstücke an, entweder von der Stadt Dortmund oder von Dritten

Stadt Dortmund



Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“

2. Das Sondervermögen finanziert

- Gutachten
- Planung
- Beseitigung von rechtl. u. tatsächl. Belastungen
- Erschließungen
- Vermessung
- usw.

auch soweit die Leistungen stadtseitig erfolgen

Stadt Dortmund



Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“

Arbeitsweise:

- Das Sondervermögen schließt mit den einzelnen Dienststellen Servicevereinbarungen i.d.R. mit pauschalierten Vergütungssätzen
- Alle Baugebiete werden einer kaufmännischen Kalkulation unterzogen
- Servicevereinbarungen und Kalkulationen unterliegen der Prüfung durch einen WP

Stadt Dortmund



Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“

3. Das Sondervermögen verkauft die entwickelten Grundstücke und refinanziert damit die Entwicklungskosten

Stadt Dortmund



Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“

Eigenkapitalstruktur (01.01.2007):

31,5 % Eigenkapital

69,5 % Fremdkapital

Stadt Dortmund



25%-Regelung

Ratsbeschluss vom 01. September 1994

Wesentliche Inhalte:

... Planverfahren sind künftig vorrangig für solche Bereiche durchzuführen, in denen die Stadt eigene Grundstücke hat oder in denen der Stadt in angemessenem Umfang Grundstücke zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden

... Wie groß der Prozentsatz der Stadt an der Gesamtfläche sein muss, kann nur im Einzelfall geregelt werden. Der Anteil sollte jedoch nicht unter 20% liegen.

Stadt Dortmund



25%-Regelung

- > 25% der Fläche werden i.d.R für 5 Jahre der Stadt notariell angeboten
- > Die Annahme erfolgt nach Rechtskraft des Planes
- > Erschließungsflächen sind kostenlos zu überlassen
- > Der Ankaufpreis für die 25% richtet sich nach der Altnutzung

Stadt Dortmund



Förderung

Nach obergerichtlichen Urteilen und entsprechenden Stellungnahmen des Rechtsamtes der Stadt Dortmund gehören die sog. 25%-Regelung und die Förderung des Wohnungsbaus unabdingbar zusammen

Stadt Dortmund



Förderung

Wer wird gefördert

- > Familien mit Kindern
- > Innerhalb der Einkommensgrenze des Wohnungsbauförderungsgesetzes
- > nur bei Erwerb eines städt. Grundstücks (auch wenn der Verkauf über Bauträger erfolgt)

Stadt Dortmund



Förderung

Wie wird gefördert

- > Darlehen mit einer Laufzeit von 15 Jahren
- > Zinslos mit 1% Tilgung pro Jahr
Rückzahlung der Restsumme nach 15 Jahren
- > Pro Kind max. 10.000 €, max. 40.000 €,
max. 40% des Nettogrundstückspreises
- > Grundbuchliche Sicherung

Stadt Dortmund



Verkauf der Grundstücke

- Ca. 60% werden an Einzelerwerber, ca. 40% an Bauträger verkauft
- Der Verkauf der Grundstücke an Einzelerwerber startet mit einem Losverfahren – ohne soziale Komponenten -
verlost werden die Zugriffsrechte auf Grundstücke
- Der Verkauf erfolgt zum Richtwert
- Das schließt unterschiedliche Preise innerhalb eines Baugebietes nicht aus

Stadt Dortmund



Erfolgsbilanz

- > Aus den 25%-Regelungen konnten im Laufe der Jahre ca. 200 Grundstücke angeboten werden
- > Im Rahmen des Sondervermögen konnte bisher für ca. 2.500 Grundstücke Planrecht geschaffen werden.

Stadt Dortmund



Erfolgsbilanz

- > Davon wurden bisher ca. 1.500 Grundstücke vom Sondervermögen verkauft
- > Ca. 250 können derzeit angeboten werden
- > Für über 600 Grundstücke beginnt in 2008/2009 die Erschließung mit anschließender Vermarktung
- Für weitere 800 – 850 Grundstücke haben die Planverfahren begonnen

Stadt Dortmund



Wo kommen die Bauwilligen her?

- > Eine Nachprüfung ergab, dass ca. 12,5 % der Bürger in Neubaugebieten vorher nicht in Dortmund wohnten
- > In einzelnen Stadtrand nahen Baugebieten liegt der externe Zuzug bei über 30%
- Ca. 2/3 der Zuzüge in den Baugebieten kommen aus dem jeweiligen Stadtbezirk oder angrenzenden Vororten.

Stadt Dortmund



Erfolgsbilanz

- Dortmund hat seit ein paar Jahren wieder Wanderungsgewinne
- Steigerung der Eigentumsquote von 19% auf 22% innerhalb weniger Jahre
- Dortmund hat die günstigste demographische Prognose aller Ruhrgebietsstädte

Stadt Dortmund



Amt für Liegenschaften - Immobilienentwicklung
Dortmund

www.liegenschaftsamtsamt.dortmund.de

Stadt Dortmund

