



Ullrich Sierau, Thomas Böhm, Stefan Thabe

# Kooperationsverträge zwischen Bewohnern, Kommune und Wohnungsunternehmen – das Beispiel Vogelsiedlung in Dortmund-Oestrich

**Im Rahmen der weiteren Entwicklung dieser Wohnungsbestände werden in Dortmund z.Zt. neue Wege beschritten. Wie die Aufwertung der Bestände durch Modernisierung, ergänzenden Neubau und Teilprivatisierung im Konsens mit Eigentümern und Bewohnern erreicht werden kann, wird am Beispiel der Vogelsiedlung deutlich.**

## Dortmund – eine Stadt im Um- bzw. Aufbruch

Dortmund befindet sich im Strukturwandel. Der Weg führt weg vom traditionellen Montanstandort hin zu einer Stadt, deren Ökonomie stark durch Dienstleistungen und Unternehmen der New Economy geprägt wird. Mit dem dortmundproject wird das Ziel verfolgt, Dortmund bis zum Jahre 2010 zu einem international ausgerichteten Standort mit neuen Führungsbranchen zu entwickeln. Durch die Ansiedlung von Unternehmen aus den zukunftsfähigen Branchen Mikrosystemtechnik, Informationstechnologie, Logistik und E-Commerce sollen bis zu 70.000 neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

Bei der Standortwahl orientieren sich Unternehmen zunehmend an den sog. weichen Standortfaktoren, zu denen zweifellos ein attraktives Wohnungsangebot für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gehört. In diesem Zusammenhang bietet der Dortmunder Wohnungsmarkt eine gute Ausgangsposition. Mitte der 90er-Jahre wurden in Dortmund neue wohnungspolitische Schwerpunkte gesetzt. Aufgrund des sich verändernden Nachfrageverhaltens wurden verstärkt Wohnbauflächen für den Bau von Ein- und Zweifamilienhäusern entwickelt und die Eigentumsbildung von Schwellenhaushalten zusätzlich mit städtischen Mitteln gefördert. Die Erfolge dieser Maßnahmen werden jetzt in zahlreichen Neubaugebieten sichtbar.

Aber auch der Weiterentwicklung der Wohnungsbestände kommt für die Zukunft erhebliche Bedeutung zu. Der Wohnungsbestand in Dortmund wird stark durch den ehemaligen Werkwohnungsbau für Kohle- und Stahlarbeiter sowie durch die mit öffentlichen Mitteln geförderten Mietwohnungsbestände der 50er bis 70er-Jahre geprägt. Diese Siedlungsbereiche haben z.T. eine sehr hohe städtebauliche Qualität, manchmal aber auch Schwächen in der Wohnqualität und im wohnungsnahen Umfeld.

## Die Vogelsiedlung

Der Wohnungsbestand der Vogelsiedlung ist überwiegend im Jahre 1912 entstanden und wurde durch weiteren Wohnungsbau von 1936 bis 1938 und Mitte der 50er-Jahre sukzessive ergänzt. Die ehemalige Arbeitersiedlung liegt im Nordwesten Dortmunds (Stadtbezirk Mengede/ Ortsteil Oestrich). Die räumliche Eingrenzung des Wohnquartiers ist im Wesentlichen durch eine nördlich verlaufende Eisenbahntrasse, im Westen durch die A 45 und durch den südlich gelegenen Ortskern von Oestrich gekennzeichnet. Der Wohnstandort verfügt über gute infrastrukturelle Gegebenheiten und erfüllt relativ viele Voraussetzungen, die einen Ortsteil für die Bewohnerschaft lebenswert gestalten.



Bussardstraße, Dortmund



Der Siedlungsbereich besteht aus insgesamt 251 Wohnungen, die ursprünglich überwiegend ohne Bad, mit Einzelöfen und ein-fachverglasten Holzfenstern ausgestattet wurden. Die meisten Gebäude sind seit ihrer Errichtung unverändert geblieben. In Einzelfällen wurden Kunststofffenster mit Iso-Verglasung eingebaut, Rollläden vorgesetzt und Dächer neu eingedeckt. Dass verschiedene Wohnungen über Bäder verfügen, ist auf eigeninitia-tiv veranlasste Mietermodernisierungen zurückzuführen. Um-fassende Modernisierungsmaßnahmen waren seitens der Ei-gentümerin bis Ende 2000 nicht veranlasst worden. Im Laufe der Zeit hat sich die Vogelsiedlung in der öffentlichen Wahrnehmung zu einem eher unattraktiven und vernachlässigten Wohnquar-tier entwickelt. Die vermietungsbedingte Leerstandsquote lag Mitte 2000 bei ca. 15 %.

Nicht nur in Zeiten entspannter Wohnungsmärkte ist zu beob-achten, dass insbesondere einkommensstarke Haushalte mit ge-regelten Erwerbseinkünften unattraktive Siedlungsbereiche ver-lassen. Es wird die von guten Wohnalternativen geprägte Markt-situation dahingehend genutzt, dass qualitativ anspruchsvollerer Wohnraum angemietet wird oder auch der Traum vom eigenen Heim Erfüllung findet. Diese Haushalte verbessern ihre Wohnsi-tuation nicht nur an ihrem gegenwärtigen Wohnstandort, son-dern finden relativ schnell kostengünstigere und attraktive Al-ternativen in Nachbarstädten. So entstehen Leerstände und es ziehen i.d.R. weniger einkommensstarke Haushalte in die frei ge-wordenen Wohnungen nach.

## Weiterentwicklung Dortmunder Siedlungsbestände

Der häufig pauschal von außen formulierte schlechte Ruf man-cher Stadtteile und die damit einhergehende Stigmatisierung der Bevölkerung führt vielfach dazu, dass die in den Quartieren vor-handenen Wohn- und Lebensqualitäten weder erkannt noch weiterentwickelt werden. Diese Qualitäten gilt es zu analysieren, bewusst zu machen und offensiv nach außen darzustellen.

Ab dem Jahr 2000 wurden in Dortmund bestandsbezogene Ak-tivitäten entwickelt, die die Stärkung Dortmunder Siedlungsbe-stände in den Vordergrund kommunalen Verwaltungshandeln stellen. Sie berücksichtigen das Ziel, Interessen von Mieterinnen und Mietern, Wohnungsunternehmen sowie der Wohnungspo-litik ausgewogen zu gestalten und deren Realisierung zu fördern. Die Einbindung der Bestandsförderung in das neue Wohn-raumförderungsgesetz des Bundes zum 01.01.2002 belegt, dass die schon sehr früh in Dortmund entwickelten und etablierten Maßnahmen mittlerweile zur wohnungspolitisch definierten Aufgabe gewachsen sind. Insbesondere in Ballungszentren re-sultiert die Vielfältigkeit der Anforderungen an diese äußerst komplexe Aufgabe aus teilweise völlig unterschiedlichen Ge-gebenheiten der einzelnen Siedlungsquartiere sowie deren städ-tebaulichen und infrastrukturellen Qualitäten.

Die Berücksichtigung der Interessen von Mieterinnen und Mie-tern durch Partizipation der Mieterbeiräte an diesen Entwick-

lungsprozessen ist von quartiersstabilisierender Relevanz, der be-sondere Aufmerksamkeit zu widmen ist. Insoweit bedarf die Summe aller notwendigen Maßnahmen der Koordination und Schaffung eines soliden, strukturierten, gemeinsamen Hand-lungskonzeptes aller beteiligten Akteure.

## Entwicklung einer Gesamtstrategie

Die Bündelung der Kompetenzen aller Beteiligten in Form einer großstadtbezogenen Gesamtstrategie ist eine wesentliche Vor-aussetzung für die Wirksamkeit finanzieller Investitionen seitens der Wohnungswirtschaft und der öffentlichen Hand im Sinne ei-ner nachhaltigen Aufwertung und Stabilisierung der Siedlungs-bereiche. Die nachstehend beschriebenen Überlegungen, Hand-lungsansätze und Maßnahmen stellen wichtige Eckpunkte ei-ner entsprechenden Gesamtkonzeption und Grundlagen einer Kooperationsvereinbarung dar:

### 1. Diagnose

Als Basis für die Entwicklung eines ganzheitlichen Handlungs-konzeptes bedarf es einer Fülle an Informationen. Die Stadt Dort-mund verfügt seit 1992 über ein selbst entwickeltes Woh-nungsmarktbeobachtungssystem, das seit einem Jahrzehnt ständig fortgeschrieben und in seiner Qualität kontinuierlich verbessert wurde. Dieses Berichtssystem nimmt eine kurz- bis mittelfristige Analyse von Angebot und Nachfrage, aufgegliedert nach Teilmärkten, vor und stellt insoweit ein „Frühwarnsystem“ für Investoren und andere Wohnungsmarktakteure dar. Die Grundlage der Wohnungsmarktbeobachtung bildet ein Indika-torensystem, das regelmäßig fortgeschriebene Daten des Dort-munder Wohnungsmarktes enthält.

Neben diesem unverzichtbaren „Daten- und Informationsschatz“ bedarf es auch der Analyse des quartiersspezifischen Status quo anhand harter und weicher Faktoren:

- Qualität der Wohngebäude und des Wohnumfeldes
- Modernisierungsbedarf
- Instandhaltungsrückstau
- Infrastruktur
- Vermietungssituation/ Leerstände
- Bewohnerstrukturen
- Privatisierungsabsichten.

### 2. Kommunale Moderation

Die Verwaltung der Stadt Dortmund übernimmt in den Sied-lungen die Rolle der „Moderation“. Das Hauptziel der Modera-tion ist in der Regel die Herbeiführung eines Interessenausgleichs zwischen Eigentümern und Bewohnern dieser Siedlungsberei-che. Der Ausgleich der sehr unterschiedlichen Interessen als we-sentliche Intension einer Kooperationsvereinbarung kann leich-ter gelingen, wenn sich alle Beteiligten ihrer (sozialen) Verant-wortung bewusst sind.



Weitere wesentliche Ziele der Kooperation sind:

- ❑ die Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität,
- ❑ die Sicherung bestmöglichen Mieter-/ Kündigungsschutzes im Falle von Privatisierungen,
- ❑ die Partizipation der Bewohnerhaushalte (durch Mieterbeiräte),
- ❑ Eigentumsbildung in Beständen,
- ❑ Sicherung solidarischer Nachbarschaften,
- ❑ die Vermeidung von Abwanderungen in Stadt-Umland-Gemeinden und
- ❑ Controlling von Vereinbarungen (auch städtebauliche Verträge).

### 3. Partizipation der Bewohnerhaushalte

Partizipation und Stärkung des Bürgerengagements sind wichtige Ziele, die im Rahmen der Prozesse zur kommunalen Agenda 21 in den Gemeinden verfolgt werden. Die Einbeziehung der Bewohnerinnen und Bewohner in die Planung von Maßnahmen im Wohnungsbestand stellt eine Chance für mehr Selbstverantwortung dar. Hier ist das Engagement erwartungsgemäß sehr hoch, weil die Menschen direkt betroffen sind und ihre Erfahrungen und ihre Ortskenntnisse in die Entwicklungsprozesse einbringen können. Durch die Beteiligung der Bewohnerhaushalte wird besonders die soziale Seite dieser Entwicklungsprozesse thematisiert und bearbeitet. Die Ergebnisse der Partizipation sind vielfältig und als Investition der Mieterinnen und Mieter in „ihren“ Siedlungsbereich zu verstehen.

Eine ernst gemeinte Partizipation fördert insbesondere eine höhere Akzeptanz und Kompromissbereitschaft in Bezug auf geplante Maßnahmen, wie z. B. Modernisierung, Nachverdichtung und Privatisierung. In diesem Kontext darf jedoch nicht verkannt werden, dass von Verwaltungen und Eigentümern favorisierte Bestandsentwicklungskonzepte trotz Partizipation von Mieterbeiräten und Mietervereinen auf Ablehnung der Bewohnerschaft stoßen. Spannend werden die Prozesse besonders dadurch, dass Mieterinitiativen eine öffentlichkeitswirksame Kraft darstellen und vor dem Hintergrund des Aspektes „Privatisierung“ rasant Fronten entstehen können.

### 4. Wohnungswirtschaftliche Maßnahmen

Im Rahmen der Weiterentwicklung von Siedlungen ist eine isolierte Betrachtung der Immobilie völlig unzureichend und widerspricht der Intension eines ganzheitlichen Handlungskonzeptes. Allerdings darf nicht verkannt werden, dass vor dem Hintergrund oft langjährig ausgebliebener Modernisierungen der Aufwertung von Immobilien in diesen Prozessen eine besondere Bedeutung beizumessen ist. Nachfolgend dargestellte Maßnahmeoptionen sind insbesondere für altindustrielle Wohnanlagen typisch:

- Modernisierung
- ❑ Anpassung an heutige und zukünftige Wohnbedürfnisse

- ❑ Energetische Nachrüstung
- ❑ Zukunftsfähige Wohnungszuschnitte
- ❑ Nachrüstung von Balkonen
- Wohnumfeldverbesserung
- ❑ Gestaltung der Außenanlagen
- ❑ Mietergärten
- ❑ Spiel- und Begegnungsstätten
- Bewirtschaftungskonzepte
- ❑ Senkung der Mietnebenkosten

- Veränderung von Quartiersstrukturen

- ❑ Privatisierung
- ❑ Neubau
- ❑ Nachverdichtung (auch als Folge von Rückbau / Teilrückbau)
- ❑ Zweckentfremdung leerstehender Wohnungen

### 5. Öffentlichkeitsarbeit

Eine aktive Öffentlichkeitsarbeit stellt einen wesentlichen Faktor auf dem Weg zu einem besseren Stadtteil- oder Quartiersimage dar. Hierbei ist nicht nur die Einbeziehung der Medien gemeint, deren Beteiligung unerlässlich ist, und lokale, aber auch regionale Transparenz und Multiplikationswirkung erzeugt.

Besonders wichtig – und das belegen die Erfahrungen im Rahmen des „Dortmunder Weges“ – ist die Durchführung von Bürgerversammlungen in den betroffenen Quartieren. Mieterinnen und Mieter arbeiten mit, wenn Wohnungsunternehmen, Mieterbeiräte, Mietervereine und Verwaltung detailliert über „ihren“ Lebensraum diskutieren, Planvorstellungen offen legen und somit für Transparenz sorgen. Diese Veranstaltungen laden Mieterinnen und Mieter zur aktiven Teilhabe an der Quartiersentwicklung ein. Hierdurch wird ein Forum geboten, in dem die betroffene Bevölkerung vorrangig individuelle Sorgen und Interessen artikuliert und die Chance der Auseinandersetzung nutzt. Dass hier Emotionen frei gesetzt werden, zeigt deutlich, dass Mieterinnen und Mieter sich für ihren Wohnbereich einsetzen. Dies ist leider nicht mehr überall anzutreffen und sollte somit, auch wenn diese Art der Partizipation ein mitunter schwieriger Job ist, positiv bewertet werden.

Denn gegenteilige Ergebnisse – zu nennen sind beispielsweise Teilnahmslosigkeit und Anonymität – würden das Erreichen des Zieles einer von Akzeptanz getragenen Quartiersentwicklung erschweren oder möglicherweise sogar konterkarieren. Ohne diese Akzeptanz wird es schwierig, die Bewohnerschaft langfristig für den Standort zu interessieren und ungewollte Fluktuationsraten zu vermeiden.





## Die Kooperationsvereinbarung

Die beschriebenen Merkmale einer Kooperationsvereinbarung stellen das wesentliche Verfahrensgerüst dar, das im Rahmen des Quartiersentwicklungsprozesses in der Vogelsiedlung praktische Anwendung fand.

Zunehmende Leerstände sowie erste unklare Privatisierungs- und Nachverdichtungsabsichten der Eigentümerin veranlassten den aus Angst um den Erhalt der Vogelsiedlung aktuell gegründeten Mieterbeirat, im Februar 2000 aktiv zu werden. Zu diesem Zeitpunkt haben negative Privatisierungspraktiken der Ei-

gentümerin im Ruhrgebiet zu massiver öffentlicher Kritik geführt. Insoweit haben die für die Vogelsiedlung zunächst nur abstrakt bekannt gewordenen Absichten des Unternehmens eine Stimmung der „Alarmbereitschaft“ bewirkt. Infolgedessen wurden Verwaltung, Kommunalpolitik, Eigentümerin und die Dortmunder Mietervereine gleichzeitig informiert und um Unterstützung gebeten. Der Wunsch der verunsicherten Bewohnerschaft nach Informationen über den Planungsstand war der eigentliche Auslöser eines Prozesses, in dem zunächst Transparenz im Vordergrund stehen sollte.







Die Eigentümerin wurde durch die Verwaltung veranlasst, ein konkretes Entwicklungskonzept für die Vogelsiedlung zu erarbeiten. Im September 2000 erfolgte auf Einladung der Verwaltung die erste Zusammenkunft aller Beteiligten, in der die unterschiedlichen Interessen dargelegt und kontrovers diskutiert wurden. Wesentliche Zielvorstellungen der Eigentümerin waren:

- die Privatisierung wesentlicher Teile des Wohnungsbestandes,
- die frei finanzierte Modernisierung des nicht zu privatisierenden Bestandes (ca. 7,8 Mio. DM Investitionsvolumen),
- Nachverdichtungsmaßnahmen in den Innenbereichen,

- die Nutzung nicht bebauter Außenbereichsflächen – westlich der Vogelsiedlung – für eine spätere Wohnbebauung (ausschließlich Verkaufsobjekte).

Von diesen Planungsabsichten war aus Sicht des Unternehmens letztendlich die wirtschaftliche Realisierung des Gesamtkonzeptes abhängig.

Der Mieterbeirat erklärte sich mit den Modernisierungsabsichten einverstanden, favorisierte diese aber für den gesamten Siedlungsbereich. Sämtliche Mietergärten sollten erhalten bleiben und eine Nachverdichtung in den Innenbereichen nicht weiterverfolgt werden. Auch die spätere Neubebauung der westlich des Quartiers gelegenen Freiflächen fand keine Zustimmung. Dieser Bereich sollte als „grüne Lunge“ im ökologischen Sinne und als Spielfläche für Kinder unbebaut bleiben. Die Mietervereine unterstützten die Position des Mieterbeirates mit der Zielsetzung, der Sicherung und Entwicklung der Qualitäten des Wohnquartiers Vorrang einzuräumen.

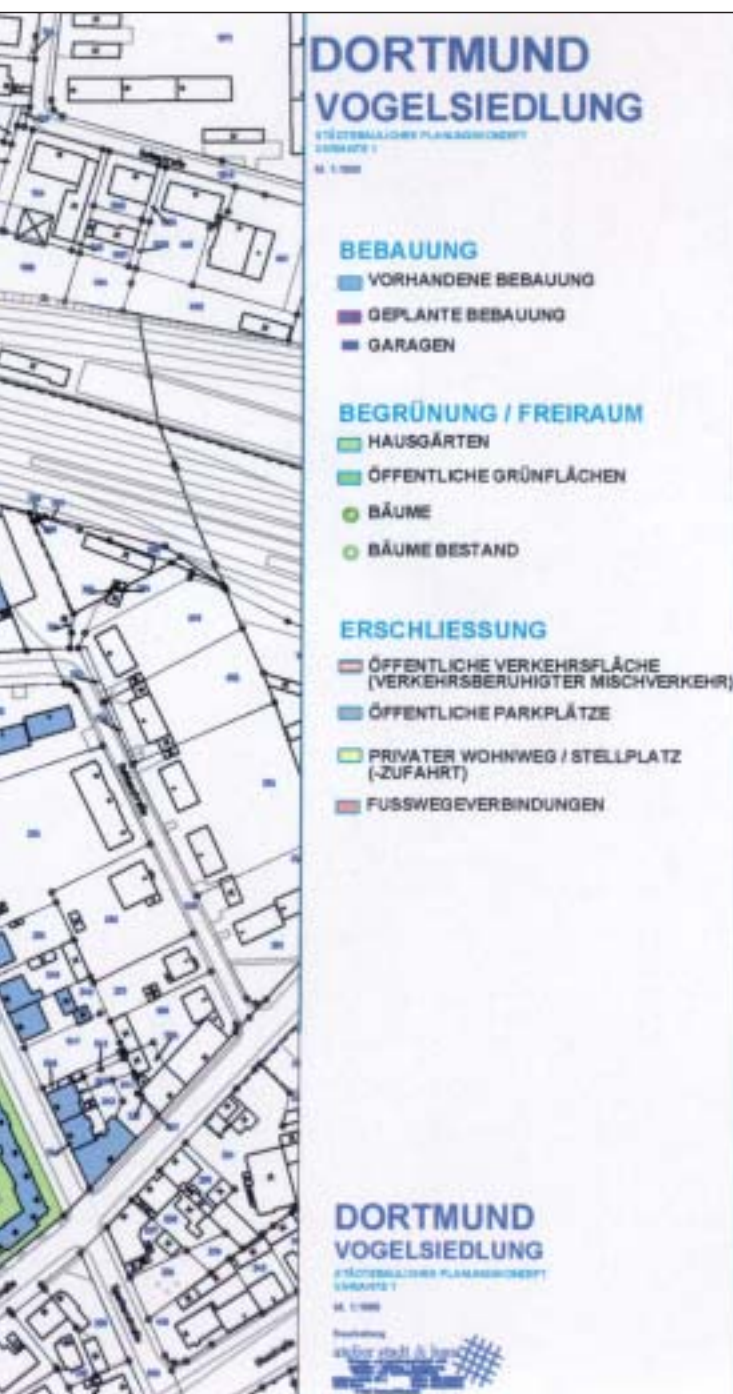
Obwohl allen Beteiligten bewusst war, dass die Unternehmenskonzeption und insbesondere die Privatisierung (aufgrund bestehender Nachfrage der Mieter) nicht verhindert werden konnte, führte der moderierte und von gegenseitigem Respekt getragene Dialog zu einer konstruktiven Annäherung.

Seitens der Verwaltung wurden die Privatisierungsabsichten auch unter dem Aspekt der niedrigen Eigentumsquote in Dortmund (gegenwärtig ca. 22 %) als durchaus wünschenswerter Beitrag zur Eigentumbildung bewertet. Der Erwerb von Eigentum befördert auch das kommunale Ziel, Bürgerinnen und Bürger an Dortmund als Wohnstandort zu binden. Die Eigentumbildung trägt zur stärkeren Identifizierung mit dem Wohngebiet und zur sozialen Stabilisierung bei. Grundvoraussetzung ist jedoch, dass die Privatisierung ohne Druck und ohne Verdrängung der Mieterinnen und Mieter durchgeführt wird.

Im weiteren Verlauf folgten bis August 2001 Workshops, Plenarveranstaltungen, Bürgerversammlungen und Pressekonferenzen. Bestmöglicher Kündigungsschutz, die Anerkennung von Mietermodernisierungen in Verbindung mit dem Ankauf von Wohnungen, die Schaffung von Planrecht und einer Gestaltungssatzung, Privatisierungsmodalitäten, Gründung einer Mietergenossenschaft, Quartiersmanagement, Fassadengestaltung und die Förderung der Siedlungsgemeinschaft füllten neben vielen anderen Themen die Tagesordnungen zahlreicher Zusammenkünfte und wurden akribisch aufgearbeitet.

Alle Beteiligten waren sich einig, dass die im Rahmen des gemeinsamen Prozesses erzielten Ergebnisse durch die „Vereinbarung Vogelsiedlung“ manifestiert werden sollten. Diese Kooperationsvereinbarung, in der die Eckpunkte der zukünftigen Entwicklung der Vogelsiedlung festgelegt sind, wurde am 25.08.2001 im Rahmen eines Siedlerfestes von der Eigentümerin, dem Mieterbeirat, den Dortmunder Mietervereinen und der Stadt Dortmund unterzeichnet.

Hierdurch wurde besiegelt, dass es im Wesentlichen gelungen ist, einen Ausgleich der sehr unterschiedlichen Interessenslagen





herbeizuführen und dass alle Beteiligten soziale Verantwortung übernommen haben.

Für die Stadt Dortmund hat die sozialverträgliche Weiterentwicklung der Vogelsiedlung „Pilotprojekt-Charakter“ und wird richtungsweisend für ähnlich gelagerte wohnungswirtschaftliche Aktivitäten in Dortmund sein. Die Arbeit in den zahlreichen Gesprächsrunden während des Prozesses war geprägt von gegenseitiger Achtung und Wertschätzung. Die für die Bewohnerinnen und Bewohner positiven Ergebnisse waren nur erzielbar, weil alle Beteiligten kooperations- und kompromissbereit waren.

*P.S.: Mittlerweile (im März 2002) sind viele Wohnungen durch ehemalige Mieter erworben worden. Das Fassadengestal-*

*tungsprogramm ist in konkreter Vorbereitung, das nächste Siedlungsfest steigt im Juli 2002, die ersten Bauanträge für (begrenzte) Nachverdichtungen sind gestellt und die Modernisierung von Wohnungen ist zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter abgeschlossen.*

Ullrich Sierau

Stadtrat und Planungsdezernent der Stadt Dortmund;

Mitarbeiter: Thomas Böhm, Stefan Thabe

## „Vereinbarung Vogelsiedlung“

**Vereinbarung zur Weiterentwicklung der Vogelsiedlung zwischen der Viterra Wohnen AG, dem Mieterbeirat Vogelsiedlung, dem Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., dem Verein Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzverein und der Stadt Dortmund:**

### Präambel

In der zwischen 1936 und 1938 errichteten „Vogelsiedlung“ in Dortmund-Mengede begannen Ende August 2000 in der Bussardstraße die ersten Modernisierungsmaßnahmen. Gleichzeitig stellte die Grundstücks- und Immobilienbesitzerin Viterra Wohnen AG, ihre weitergehenden Planungen dem bestehenden Mieterbeirat vor. Neben den vorgenannten Modernisierungsmaßnahmen sollen Teilbereiche des Wohnungsbestandes privatisiert werden. Darüber hinaus sollen vorhandene freie Entwicklungsflächen für eine spätere Wohnbebauung vorbereitet werden.

Die Stadt Dortmund hat ab Herbst 2000 den Abstimmungsprozess zwischen der „Viterra Wohnen AG“, dem „Mieterbeirat Vogelsiedlung“, dem „Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.“ und dem Verein „Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzverein“ koordiniert. Die im Rahmen des gemeinsamen Prozesses erzielten Ergebnisse sollen durch diese „Vereinbarung Vogelsiedlung“ manifestiert werden. Die „Vereinbarung Vogelsiedlung“ soll verdeutlichen, dass sich alle beteiligten Akteure ihrer Verantwortung für eine sozial verträgliche Weiterentwicklung der Vogelsiedlung bewusst sind.

### Artikel I - Modernisierung

Die Objekte Bussardstraße 5-25 sowie 19 a-d und 21 a-d werden von der Viterra Wohnen AG modernisiert. Für die Neuvermietung gilt ein Oberwert in Höhe von 9,50 DM Nettokaltmie-

te je Quadratmeter Wohnfläche monatlich. Für Bestandsmieter des Modernisierungsbereichs wird eine Nettokaltmiete in Höhe von 8,50 DM je Quadratmeter Wohnfläche nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen monatlich garantiert. Diese Miete kann sich innerhalb der folgenden 5 Jahre pro Jahr um 0,20 DM je Quadratmeter Wohnfläche monatlich erhöhen.

Die bislang geduldeten baulichen Veränderungen und Modernisierungsmaßnahmen der Mieterinnen und Mieter werden auf Antrag der Mieter von der Viterra Wohnen AG nachträglich schriftlich genehmigt, sofern die Arbeiten fachgerecht ausgeführt worden sind. Gesetzlich vorgeschriebene baurechtliche und statische Nachweise werden dabei vorausgesetzt. Die Viterra Wohnen AG wird sämtliche Häuser mit einem Gasanschluss versehen. Sofern Mieterinnen und Mieter einen Anschluss der von Ihnen genutzten Wohnung wünschen, werden die Kosten nach den gesetzlichen Bestimmungen auf die Miete aufgeschlagen.

### Artikel II – Gestaltungssatzung

Die Vogelsiedlung weist zwar keine einheitliche Baustruktur auf, jedoch ist eine homogene Siedlungsstruktur erkennbar. Zur deren Weiterentwicklung soll eine Gestaltungssatzung mit dem Ziel aufgestellt werden, einen harmonischen Gesamteindruck der Siedlung zu sichern. Diese öffentlich-rechtliche Regelung gilt auch beim Weiterverkauf der Wohnhäuser. Die Aussagen zur Gestaltung sollen sich im Wesentlichen auf die Fassaden und Dacheindeckung beschränken.

Auf die Absicht der Stadt Dortmund, in Abstimmung mit den beteiligten Akteuren eine Gestaltungssatzung zu erstellen und zu verabschieden, wird in den Kaufverträgen ausdrücklich hingewiesen. Die Kaufverträge beinhalten außerdem die bereits vorliegenden inhaltlichen Eckpunkte der Satzung.



### Artikel III – Neubebauung

Eine Neubebauung soll ausschließlich westlich der Straße Erlenkamp und zwar mit überwiegend Reihen- und Doppelhäusern, sowie im südlichen Randbereich mit bis zu dreigeschossigen Stadtvillen erfolgen. Des Weiteren wird im nordwestlichen Bereich eine kleinere, und im südwestlichen Bereich eine größere Freifläche entstehen. Insgesamt sollen ca. 98 Wohneinheiten in Reihen- und Doppelhäusern und ca. 36 Wohneinheiten in den Stadtvillen geschaffen werden. Für diese Flächen soll Baurecht über die Durchführung eines Planverfahrens geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Mg 160 „Vogelsiedlung“ ist im Juni diesen Jahres gefasst worden.

Auf eine Bebauung der nordöstlichen Mietergärten wird seitens der Viterra Wohnen AG verzichtet. Östlich der Straße Erlenkamp und südlich Bussardstraße sollen je drei Doppelhäuser entstehen, die sich der näheren Umgebung einfügen. Ebenfalls sollen über zwei Erschließungsmaßnahmen insgesamt acht weitere Wohneinheiten westlich der Sperberstraße realisiert werden.

### Artikel IV - Privatisierung

Die Privatisierung erfolgt in 5 Verkaufsabschnitten. Im Bereich Castroper Straße 87-91, Dohlenstraße 6-12 und Sperberstraße 22-34 wird Wohnungseigentum, in allen übrigen Bereichen der Vogelsiedlung Realeigentum gebildet.

Vermietete Objekte werden zunächst den jeweiligen Mieterinnen und Mietern zum Kauf angeboten. Leer stehende Wohnungen und Gebäude werden zunächst den Mieterinnen und Mietern aus dem Siedlungsbereich zum Kauf angeboten. An Dritte werden maximal alle Wohnungen einer Parzelle verkauft; ein Blockverkauf wird nicht erfolgen. Im Falle eines Verkaufs an Dritte gelten die unter Artikel V dargestellten Schutzregeln für die Mieterinnen und Mieter, die auch Inhalt der Kaufverträge werden.

Die Viterra Wohnen AG hat in der Vogelsiedlung eine Beratungsstelle eingerichtet, in der kaufinteressierte Mieterinnen und Mieter von Mitarbeitern der Viterra Wohnen AG individuell und objektiv beraten werden. Jede Mieterin beziehungsweise jeder Mieter hat ein konkretes Kaufangebot mit entsprechend beigelegten Lageplänen erhalten.

Die Viterra Wohnen AG hat sich bereit erklärt, für die Renovierung der Fassaden einen pauschalen Finanzierungsbeitrag zur Verfügung zu stellen. Dieser wirkt sich nicht auf die Kaufpreise aus. Eine entsprechende Farbpalette wurde bereits ausgewählt. Weiter erhalten Käuferinnen und Käufer auf Wunsch einen Gasanschluss auf Kosten der Viterra Wohnen AG.

### Artikel V - Kündigungsschutz

Allen Mieterinnen und Mietern, die das 65. Lebensjahr vollendet haben, wird von der Viterra Wohnen AG ein lebenslanges Kündigungsschutzrecht zugesichert. In Härtefällen gilt das lebenslange Kündigungsschutzrecht auch für Mieterinnen und Mieter, die das 65. Lebensjahr noch nicht vollendet haben. Die Viterra Wohnen AG wird derartige Härtefälle großzügig behandeln. Für alle übrigen Mieterinnen und Mieter garantiert Viterra Wohnen einen zehnjährigen Schutz vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung.

### Artikel VI – Förderung der Siedlergemeinschaft

Die Viterra Wohnen AG wird auch zukünftig die Mietervertretung in ihren Bestrebungen, die Siedlergemeinschaft zu fördern, unterstützen. Dem Mieterbeirat wurde in der Beratungsstelle ein Büro bis zum 31. März 2003 zur Verfügung gestellt. Für das jährlich stattfindende Siedlerfest stellt die Viterra Wohnen AG jährlich einen Finanzierungsbeitrag zur Verfügung.

Dortmund-Mengede, den 25. August 2001

**Dr. Michael Hermes**  
Viterra Wohnen AG

**Dipl.-Ing. Ullrich Sierau**  
Planungsdezernent der  
Stadt Dortmund

**Gerald Barthen**  
Mieterbeirat Vogelsiedlung

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

**Robert Punge**  
Mieter und Pächter e.V.  
Mieterschutzverein