Satzung rechtsverbindlich
seit dem 14.08.2004

Satzung der Stadt Dortmund

über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung) sowie über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung der baulichen und sonstigen Anlagen (Gestaltungssatzung) für den Bereich „Nördlich Ammerstraße“ in der Hansemannsiedlung im Stadtbezirk Dortmund –Mengede, Ortsteil Nette vom 21.07.2004

Präambel

Die Eigentümerin, die Viterra AG, beabsichtigt, die in ihrem Besitz befindlichen Gebäude zu veräußern.
Der durch die Satzung zu schützende Bereich ist Teil der Arbeitersiedlung „Zeche Hansemann“. Sie wurde von der Deutsch-Luxemburgischen Bergwerks- und Hütten - Aktiengesellschaft für die Belegschaft der nahegelegenen Zeche und Kokerei im Stil der Gartenstadtbewegung geplant und in den Jahren 1913/1914 gebaut. Die von der Satzung erfassten Gebäude und Gebäudegruppen prägen das Ortsbild und haben geschichtliche Bedeutung.

Im Bereich „Nördlich Ammerstraße“ wurde ein gut durchdachtes städtebauliches Konzept einer harmonischen, ländlich wirkenden Anlage mit geschwungenen Straßen, solide und bodenständig erscheinenden Gebäuden und Schmuckplätzen zur Ausführung gebracht. Bei den Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Putzbauten mit markanten Dächern.
Die meisten Gebäude haben Stallanbauten, die jedoch in der Regel nicht mehr für Tierhaltung genutzt werden. Zu den Wohnungen gehören flächenmäßig großzügig geschnittene Mietergärten.

Das äußere Bild der Siedlung wurde gegenüber dem ursprünglichen Zustand bisher nur wenig durch bauliche Eingriffe oder Modernisierungen verändert bzw. verfremdet. Es ist anzustreben, dass auch zukünftig bei privaten Bau– und Modernisierungsmaßnahmen der schützenswerte Charakter der Siedlung gewahrt bleibt.

Um die Erreichung dieser Ziele zu unterstützen, hat aufgrund des § 86 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW, Seite 256, SGV NRW 232) und des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, Seite 2141, BGBl. III, FNA 213 – 1) in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666, SGV NRW 2023) der Rat der Stadt Dortmund in seiner Sitzung am 15.07.2004 die folgende Erhaltungs- und Gestaltungssatzung beschlossen:

§ 1 Geltungsbereich

(1) Der Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung im Stadtbezirk Dortmund-Mengede, Ortsteil Nette wird begrenzt von der Nordwestseite der Ammerstraße, der nördlichen Bebauung der Hugostraße einschließlich der Freiflächen, der Ostseite der Dönnstraße sowie der westlichen Bebauung der Wodanstraße einschließlich der Freiflächen. Der Bereich umfasst die Gebäude und Freiflächen der Grundstücke Gemarkung Mengede, Flur 4, Flurstücke 216, 344, 346, 351, 406, 591 und 834.

(2) Die zu diesem Bereich zählenden Grundstücke und Gebäude sind in der Anlage 1 zur Satzung aufgeführt und in der Anlage 2 (Übersichtsplan Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung) dargestellt. Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil der Satzung.

(3) Zu dieser Satzung gehört ferner die Begründung vom 07.06.2004

§ 2 Satzungszweck

Die Satzung wird erlassen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Abs.1 Nr.1 BauGB) sowie der Erhaltung wichtiger und prägender gestalterischer Elemente (§ 86 Abs. 1 BauO NRW) der einzelnen Gebäude.

§ 3 Genehmigungspflicht

Im räumlichen Geltungsbereich dieser Satzung sind äußere bauliche Veränderungen an den Gebäuden und Freianlagen, die Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Siedlung haben können, sowie die Errichtung und der Abriss von Gebäuden genehmigungspflichtig. Auch eine Nutzungsänderung ist genehmigungspflichtig. Sie gilt ferner für alle baulichen und sonstigen Anlagen, die nach der BauO NRW baugenehmigungspflichtig sind. Sie gilt auch für Vorhaben, die nach der BauO NRW genehmigungsfrei sind, für die aber diese Satzung Regelungen trifft. Ferner gilt sie für Einfriedungen, die keine baulichen Anlagen sind. Somit besteht auch für diese Vorhaben ein Genehmigungserfordernis.

Auch die Anbringung von Werbeanlagen unterliegt der Genehmigungspflicht nach dieser Satzung.

Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestaltung des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

A Bestandsgebäude

§ 4 Fassaden

Fassaden sind als Putzfassaden ohne Oberflächenstruktur (Glattputz, Spritzputz) auszuführen. Zulässig sind folgende nicht glänzende Farben: Perlweiß RAL 1013, Cremeweiß RAL 9001, Hellelfenbein RAL 1015, Beige RAL 1001, Lichtgrau RAL 7035, Achatgrau 7038 sowie die durch Beimischung von mind. 50% Weiß aufgehellten Zinkgelb RAL 1018 und Kadmiumgelb RAL 1021.
Ein Baukörper darf nur in einem einheitlichen Farbkonzept gestaltet werden, auch wenn innerhalb des Gebäudes vertikale Eigentumsgrenzen verlaufen.

Gliedernde Putzbänder, Fensterlaibungen, Sockel o.ä. dürfen farblich abgesetzt werden. Sockel können dunkler gestrichen werden (RAL 1001 Beige, 7038 Achatgrau sowie 7030 Steingrau).
Eine geeignete Maßnahme zur Verbesserung der Wärmedämmung der Fassaden ist die Anbringung von Wärmedämmputz. Wärmedämmverbundsysteme können ausnahmsweise zugelassen werden.

§ 5 Dächer

Die vorhandenen Sattel-, Walm- und Mansarddächer müssen bei Umbauten erhalten werden. Die vorgefundenen Dachneigungen sind beizubehalten.
Die Gebäude sind einheitlich im gesamten Geltungsbereich der Satzung mit Dachpfannen in einem mittleren bis dunklen Grauton aus der RAL-Farbreihe zu decken. Glasierte Dachpfannen sind nicht zulässig.
Dachgauben, die von der Straße aus sichtbar sind, müssen sich in Art und Form den Gauben der umliegenden Gebäude anpassen. Dachflächenfenster bis zu einer Größe von 1,25 m² sind zu allen Seiten zulässig.
Satellitenschüsseln sind so anzubringen, dass sie von der Straße aus nicht auffallen.

§ 6 Solarelemente

Die Zulässigkeit ist im Einzelfall zu prüfen.

§ 7 Fenster

An den Vorder- und Seitenfronten der Gebäude muss beim Einbauen neuer Fenster der Charakter der jeweiligen Gebäudeansicht, d. h. Anzahl, Anordnung und Proportion der Wandöffnungen, gewahrt bleiben. In Abhängigkeit der Größe der Fenster sind zwei- oder mehrflügelige Fenster mit Oberlicht vorzusehen (s. Beispiel Wodanstraße 57 – 59). Die Verglasung der Fensterflächen hat in Klarglas zu erfolgen. Fensterflächen in Sanitärräumen können in undurchsichtigem Weißglas/Strukturglas ausgeführt werden. Für die Fensterrahmen ist grundsätzlich eine weiße Farbe zu verwenden.

§ 8 Rollladenkästen

Beim Einbau neuer Fenster sollen innenliegende Rollokästen angebracht werden. Sofern dies bautechnisch nicht möglich ist, sind ausnahmsweise außen sichtbare Kästen zulässig, wenn die Abmessungen minimiert werden und dies zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen der Fassadengestaltung führt.

§ 9 Hauseingangstüren

Hauseingangstüren sollen aus Holz oder Kunststoff gefertigt werden. Sie können Türfenster oder verglaste Bereiche bis zu 1/3 der Gesamtfläche erhalten.

§ 10 Stallanbauten

Stallanbauten dürfen, wenn dadurch der Gesamteindruck des Gebäudes nicht wesentlich beeinträchtigt wird, zu Wohnraum umgebaut oder abgerissen werden.

§ 11 Windschutz und Vordächer

Windschutz und Vordächer dürfen nur aus Stahl und Glas/Plexiglas konstruiert sein und nicht mehr als 1,5 m vor das Gebäude reichen.

§ 12 Außentreppen

Außentreppen sind im ursprünglichen Zustand zu erhalten. Wenn das aufgrund des bautechnischen Zustandes nicht möglich ist, sind bei Veränderungen einfache Materialien zu verwenden: Verputztes Mauerwerk, Treppenstufen aus glattem Sichtbetonstein/Stein/Betonwerkstein (keine Fliesen etc.), einfach strukturierte Stahlgeländer.

B Freiflächen und Nebenanlagen

§ 13 Gartenlauben, Geräteschuppen

Gartenlauben und Geräteschuppen sind nur in den Hausgärten hinter der rückwärtigen Gebäudefluchtlinie zulässig.

§ 14 Vorgärten

Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. PKW-Stellplätze dürfen dort nicht angelegt werden. Wenn Einfriedungen benötigt werden, sind Holzlattenzäune oder Liguster- bzw. Hainbuchenhecken bis 1 m Höhe erlaubt. Mülltonnen in Vorgärten sind zu vermeiden und dürfen nur dann aufgestellt werden, wenn die Standplätze durch dichte Eingrünung abgeschirmt werden

§ 15 Stellplätze

Stellplätze dürfen zwischen den Gebäuden oder in den rückwärtigen Bereichen angelegt werden. Um bauliche Eingriffe in den Gärten zu begrenzen, ist die Zahl der Abstellplätze (einschl. Garagen) auf zwei je Wohneinheit beschränkt. Es sind wasserdurchlässige Materialien für die Stellplätze und Zufahrten zu verwenden.

§ 16 Garagen / Carports

Garagen und Carports sind in den rückwärtigen Bereichen zulässig. Sie können dort zu Garagenhöfen mit bis zu 10 Stellplätzen zusammengefasst werden. In den Innenbereichen können Garagendächer zur Gewinnung von Sonnenenergie genutzt werden.
Einzel- oder Doppelgaragen können auch im seitlichen Bauwich zulässig sein, wenn

- sie das Gesamtbild nicht beeinträchtigen
- deutlich hinter die straßenseitige Gebäudefluchtlinie verschoben sind
- die Baukörpergestaltung mit Garagen auf dem Nachbargrundstück abgestimmt ist.

C Anbauten

§ 17 Gestaltungsregeln für Anbauten an vorhandene Gebäude

Anbauten müssen sich dem Hauptgebäude deutlich unterordnen und sind nur zur Gartenseite zulässig. Das untergeordnete Erscheinungsbild ergibt sich durch einen Rücksprung von mindestens 50 cm von der hinteren Hauptgebäudeecke, die deutlich geringere Gebäudehöhe und die Verwendung des gleichen Fassadenmaterials wie beim Haupthaus (in der Regel Glattputz oder Spritzputz).
Es sind ein oder zwei Geschosse möglich.
Anbauten müssen Sattel- oder Walmdächer mit zum Haupthaus passender Dachneigung und Dachdeckung erhalten. Eingeschossige Anbauten können auch mit Flachdach (Dachterrasse) ausgeführt werden. Bei zweigeschossigen Anbauten sind Flachdächer ausgeschlossen.
Die mögliche Anbautiefe richtet sich nach der BauO NRW und nach den jeweiligen Verhältnissen des Grundstücks.
Die §§ 1 bis 5 und § 9 gelten auch für Anbauten, die übrigen nicht.

D Neubauten

§ 18 Gestaltungsregeln für Neubauten im Straßenrandbereich

Eventuelle Neubauten müssen sich in das prägende Siedlungsbild hinsichtlich Kubatur und äußerer Gestaltung des Gebäudes einfügen.

E Verfahrensregelungen

§ 19 Antragsverfahren

Der Antrag auf Genehmigung zur Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung oder zum Abbruch einer baulichen Anlage ist schriftlich bei der Stadt Dortmund, Bauordnungsamt, Katharinenstraße 9 zu stellen. Die Bauberatung des Bauordnungsamtes steht vorab zu näheren Erläuterungen zur Verfügung.

Mit dem Antrag sind alle für die Beurteilung des Vorhabens und die Bearbeitung erforderlichen prüffähigen Unterlagen (Bauvorlagen) i. S. d. § 63 BauO NRW in Verbindung mit der Bauprüfverordnung (BauPrüfVO) einzureichen.

§ 20 Abweichungen

Befreiungen von den zwingenden Vorschriften dieser Satzung regeln sich nach § 86 Abs. 5 in Verbindung mit § 73 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen.

§ 21 Ordnungswidrigkeiten und Bußgeld

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen Bestimmungen dieser Satzung verstößt, handelt gemäß § 84 (1) 21 BauO NRW ordnungswidrig. Eine Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 84 (3) BauO NRW mit einer Geldbuße bis zu 50.000,-- Euro geahndet werden.

§ 22 Inkrafttreten

Diese Satzung tritt am Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Dortmund, 21.07.04

Dr. Langemeyer
Oberbürgermeister

Begründung

**zur Satzung der Stadt Dortmund
über die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten
(Erhaltungssatzung) sowie über besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung
der baulichen und sonstigen Anlagen (Gestaltungssatzung)
für den Bereich „Nördlich Ammerstraße" in der Hansemannsiedlung
im Stadtbezirk Dortmund-Mengede, Ortsteil Nette vom 21.07.2004**

1. Einige Fakten und Zahlen

Die Wohnsiedlung für die Beschäftigten der Zeche Adolf von Hansemann wurde in den Jahren 1898 bis 1914 in mehreren Bauabschnitten errichtet. Der Siedlungsteil, der Gegenstand der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung ist, entstand zuletzt.
Von der Gesamtsiedlung, die einmal aus 260 Gebäuden bestand, sind rund 240 noch erhalten. In diesen Gebäuden befinden sich über 1000 Wohnungen für Familien, die nach heutigen Maßstäben mit durchschnittlich weniger als 60 m² recht klein sind.
Bemerkenswert ist die große Typenvielfalt der Wohnhäuser in der Hansemannsiedlung. Auf diese Weise unterscheiden sich die Quartiere der Siedlung deutlich voneinander und bekommen eine unverwechselbare Ausprägung.

2. Notwendigkeit einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Die Hansemannsiedlung insgesamt, aber auch der Bereich „Nördlich Ammerstraße" prägt das Ortsbild von Mengede-Nette. Die Siedlung ist ein geschichtlicher Zeuge für die vom Bergbau dominierte Vergangenheit der Region, zeigt wegen ihrer städtebaulichen und architektonischen Qualitäten jedoch auch die Bemühungen der Bergwerkseigentümer um akzeptable Wohnbedingungen für ihre Beschäftigten.
Die heutige Eigentümerin, die Viterra AG, strebt eine Einzelvermarktung von Teilen des Gebäudebestandes der Siedlung an. Wie Beispiele in der Hansemannsiedlung und anderswo belegen, besteht beim Eigentumsübergang an eine Vielzahl privater Eigentümer die Gefahr, dass durch stark unterschiedliche Bau- und Gestaltungsvorstellungen von Bauherren die heute noch vorhandene Harmonie und der Gesamtzusammenhang der Siedlung verloren gehen könnte oder sogar die „Verunstaltung" von Gebäuden droht.
Dem soll die Satzung entgegenwirken.

3. Beschreibung der städtebaulichen und architektonischen Qualitäten des Satzungsgebiets nördlich der Ammerstraße

Städtebau

Der Bereich, entworfen vom Zechenbaubeamten Schmidt, orientiert sich wie die anderen Quartiere der Hansemannsiedlung am dörflich-romantischen Ideal der Gartenstadt. Überwiegend zweigeschossige Mehrfamilienhäuser unterschiedlicher Größe, aber ähnlicher architektonischer Gestaltung sind in lockerer Folge an teilweise geschwungenen Straßen aufgereiht. An der Rückseite der Gebäude befinden sich ausgedehnte Gärten, die ursprünglich vor allem dem Gemüseanbau dienten, heute aber auch mit Rasenflächen, großen Bäumen und verwilderten Parzellen ein buntes Bild bieten.

Rund ein Dutzend unterschiedliche Haustypen bilden in scheinbar zufälliger Abfolge die Blockrandbebauung. Die Zahl der Wohnungen je Haus variiert derzeit von vier WE bis zu ca. 30 WE im langgestreckten Gebäude Wodanstraße 2-16. Die Originalbauakten lassen erkennen, dass ursprünglich überwiegend sehr kleine Wohnungen (2 Zimmer, Wohnküche, Toilette, kein Bad) konzipiert waren. Dies dürfte sich durch Wohnungszusammenlegungen und den Einbau von Bädern inzwischen vielfach geändert haben, sodass die Zahl der Wohnungen je Gebäude gegenüber früheren Zeiten kleiner geworden ist.

Städtebauliche Besonderheiten sind die bewusste Bildung von räumlichen Abschlüssen an den Endpunkten der Marschallstraße und am Nordende der Herkulesstraße durch markante, längere Gebäude. Von der Herkulesstraße geht eine kleine Straßenschleife aus, die ursprünglich wohl einen Schmuckplatz einfasste. Heute befindet sich dort ein Kinderspielplatz.

Weitere städtebauliche „Stilmittel" sind Aufweitungen und Verschwenkungen der Straßen. An den Straßenkreuzungen und –einmündungen wurde zumeist ein besonderer Eckhaustyp eingesetzt. Die sich gegenüberliegenden Gebäude wirken wie Eingangstore.

Prägend für den Straßenraum und das Erscheinungsbild der Siedlung sind auch die teilweise vorhandenen Vorgärten und der wertvolle alte Baumbestand (Platanen). Die Vorgärten sind überwiegend mit Hecken oder niedrigen Lattenzäunen eingefriedet. Dies passt zum Charakter der Siedlung.

Architektur

Vorherrschend sind zweigeschossige ungestrichene Putzbauten mit geneigten Dächern (Sattel-, Walm- und Mansarddächer). Die Fassaden bestehen aus glattem Putz, der in einigen Fällen durch horizontale Bänder gegliedert ist, welche auf Höhe der Fensterbänke verlaufen. Die Fensteröffnungen sind in der Regel hochstehende Rechtecke sowie teilweise der quadratischen Form angenähert. Ursprünglich waren die Fenster (insbesondere die Oberlichter) mehrfach geteilt. Diese Fenstertypen sind nur vereinzelt erhalten oder angelehnt an das Original nachgebaut worden. Wegen der Schlichtheit der Fassaden kommt bei anstehenden Modernisierungsmaßnahmen der Wahl eines geeigneten, möglichst nicht zu sehr vereinfachten Fenstertyps (abhängig von Breite und Höhe des Fensters) eine besondere Bedeutung zu.
Ähnliches gilt für die Hauseingangstüren, die im Original nur noch selten zu finden sind. Die Satzung schreibt bei Neueinbauten keinen bestimmten Typ vor, schließt aber bestimmte Materialien aus.

Der „ländliche" Charakter des Quartiers wird stark durch die vielgestaltige Dachlandschaft geprägt. Satteldächer wechseln ab mit Walm- und Mansarddächern. Es gibt verschiedene Variationen von Zwerchgiebeln und Gauben. Dennoch ist die Gesamtwirkung ruhig und harmonisch, nicht zuletzt wegen der überwiegend in Farbe und Material einheitlichen Dachdeckung. Da im Zuge der Privatisierung mit dem Ausbau bisher nicht genutzter Dachgeschosse zu rechnen ist, trifft die Satzung Regelungen für Änderungen im Bereich der Dächer.

An der Rückseite der Gebäude liegen häufig Stallanbauten, die für das Erscheinungsbild der Siedlung von der Straße aus von untergeordneter Bedeutung sind. Deshalb besteht hier ein größerer Spielraum für Veränderungen, Umbauten oder Erweiterungen.

4. Regelungen der Satzung

Die Satzung regelt den Satzungsbereich, den Satzungszweck und die Genehmigungspflicht für jede äußere Veränderung der Siedlung sowie die dazu erforderlichen Verfahrensregelungen. Dadurch soll der besondere städtebauliche und gestalterische Wert der Siedlung unabhängig von heutigen und künftigen Eigentümerverhältnissen erhalten werden.

Anlage
Fotodokumentation

Dortmund, 07.06.2004

O s t h o l t
Ltd. Städt. Verw.-Direktor

Anlage 1

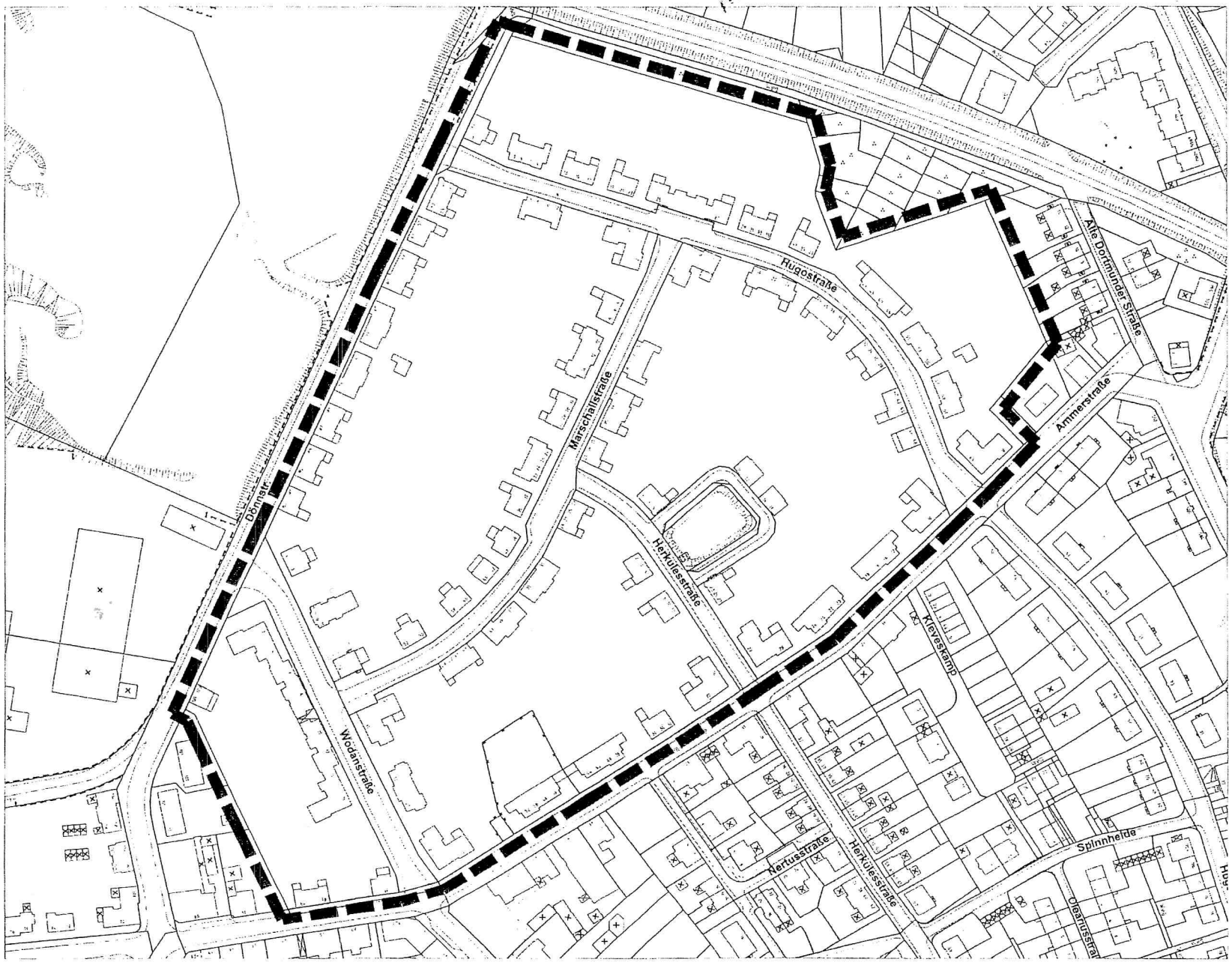
zur Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Nördlich Ammerstraße“ im Stadtbezirk Dortmund-Mengede, Ortsteil Nette

Zum Geltungsbereich der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung „Nördlich Ammerstraße“ zählen die nachfolgend aufgeführten Gebäude:

Flurstück 216	Ammerstraße 8 Dönnstraße 1 Hugostraße 1 – 63 (ungerade)
Flurstück 344	Ammerstraße 46 – 52 (gerade)
Flurstück 346	Ammerstraße 10 – 28 (gerade) Herkulesstraße 1 – 29 (ungerade) Hugostraße 16 – 50 (gerade) Marschallstraße 1 – 21 (ungerade)
Flurstück 351	Dönnstraße 53 – 101 (ungerade) Hugostraße 2 – 14 (gerade) Marschallstraße 2 – 52 (gerade) Wodanstraße 1 – 13 (ungerade)
Flurstück 406	Ammerstraße 30 – 54 (gerade) Herkulesstraße 2 – 14 (gerade) Marschallstraße 23 – 51 (ungerade) Wodanstraße 15 – 23 (ungerade)
Flurstück 834	Ammerstraße 56 – 64 (gerade) Dönnstraße 103 – 105 (ungerade) Wodanstraße 2 – 16 (ungerade)

Übersichtsplan des Geltungsbereiches der Erhaltungs - und Gestaltungssatzung „ Nördlich Ammerstr. "

Anlage 2



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Stadt
Planungsamt
Dortmund

Maßstab 1 : 2000

StA 61/4-2

ENTWURF

Vereinbarung „Hansemannsiedlung“ – nördlich Ammerstraße –

zwischen der Viterra AG, dem Mieterbeirat „Hansemannsiedlung“, dem Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V., dem Verein Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzverein – ,der Wohnbau Auguste Victoria GmbH – im Namen und für Rechnung der RAG Aktiengesellschaft - und der Stadt Dortmund

Präambel

Die „Hansemannsiedlung nördlich der Ammerstraße“ wurde zwischen 1890 und 1914 errichtet und umfasst 66 Gebäude mit 340 Wohnungen. 249 Wohnungen unterliegen dem Belegungsrecht der RAG AG, von denen derzeit 59 Wohnungen durch Angehörige oder ehemalige Mitarbeiter des Unternehmens bewohnt werden.

Im städtebaulichen Vertrag aus Dezember 1998 wurde vereinbart, dass dieser Bereich von der Eigentümerin zunächst weiterbewirtschaftet wird und notwendige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt werden. Auf der Basis einer Bestandsanalyse sollte ein Weiterentwicklungskonzept bis Mitte des Jahres 1999 von der Viterra AG der Stadt Dortmund vorgelegt und anschließend eine gemeinsame Vereinbarung getroffen werden.

In den Jahren danach versuchte Viterra, dieses Quartier an einen Investor zu veräußern. Durch Intervention der Stadt Dortmund wurden zwischenzeitlich notwendige Instandhaltungsarbeiten von Viterra durchgeführt und aktive Vermietungsbemühungen wieder aufgenommen.

Die Stadt Dortmund ist seit diesem Zeitpunkt bestrebt, einen Interessenausgleich zwischen dem Mieterbeirat Hansemannsiedlung“, dem „Mieterverein Dortmund und Umgebung e.V.“ und dem Verein „Mieter und Pächter e.V.“ einerseits sowie der Viterra AG andererseits herbeizuführen.

Nachdem die Eigentümerin nun ein eigenes Privatisierungskonzept vorgelegt hat, ist die Voraussetzung geschaffen, die Zielvorstellung des „Städtebaulichen Vertrages“ im Rahmen dieser Vereinbarung zu manifestieren. Diese Vereinbarung soll auch verdeutlichen, dass sich alle beteiligten Akteure einer sozial verträglichen Weiterentwicklung der „Hansemannsiedlung nördlich Ammerstraße“ bewusst sind.

...

Artikel I – Privatisierung

Die Privatisierung ist in fünf Verkaufsabschnitten geplant und gliedert sich wie folgt auf:

Verkaufsabschnitt	Straße und Hausnummer	Anzahl Wohn-einheiten
1	Dönnstraße 53 – 101 Marschallstr. 2 – 54 Hugostr. 2 - 14 Wodanstr. 1 – 11	89
2	Herkulesstraße 1 – 29 Ammerstraße 10 – 28 Hugostraße 16 – 50 Marschallstraße 1 - 21	81
3	Marschallstraße 23 – 51 Herkulesstraße 2 – 14 Ammerstraße 30 – 54 Wodanstraße 15 – 23	68
4	Dönnstraße 51 Hugostraße 1 – 63 Ammerstraße 8	66
5	Dönnstraße 103 – 105 Wodanstraße 2 – 18 Ammerstraße 56 – 64	36

Im 1. Verkaufsabschnitt strebt die Viterra AG eine Realteilung der Objekte an. Wo dies nicht möglich bzw. zweckmäßig ist, werden die Mehrfamilienhäuser en bloc verkauft. Die Viterra AG räumt in diesem Verkaufsabschnitt einen Verkaufsstopp von einem Jahr bei Mehrfamilienhäusern ein. Hiervon ausgenommen sind leer stehende Mehrfamilienhäuser.

Grundsätzlich wird Viterra den Mietern dieses Bereichs die von ihnen bewohnte Wohnung bzw. das von ihnen bewohnte Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus zum Kauf anbieten. Neben den Mietern sind auch deren Angehörige kaufberechtigt (bei RAG Belegung nur nach Abstimmung mit dem Wohnungsausschuss). Ein Verkauf an Dritte ist ebenfalls möglich, bei Objekten mit RAG-Belegungsrecht nur in Absprache mit dem zuständigen Wohnungsausschuss der RAG.

Ein Umzugsmanagement wird, wenn nötig, von den Beteiligten zugesichert. Art und Umfang der Unterstützung wird im Einzelfall zwischen dem Mieter und den Beteiligten festgelegt.

Unter der Voraussetzung, dass der Entwurf der „Erhaltungs- und Gestaltungssatzung Hansemann-siedlung –nördl. Ammerstraße“ im Juni/Juli 2004 vorliegt und die Inhalte der Satzung feststehen, ist der Verkaufsstart des 1. Verkaufsabschnitts für den 01.09.2004 vorgesehen.

Nach Ablauf von 6 Monaten nach Verkaufsstart und detaillierter Bewertung der Verkaufsergebnisse erfolgt ein gemeinsames Gespräch zwischen allen Beteiligten, bevor die Entscheidung von Viterra AG über den weiteren Ablauf der Privatisierung getroffen wird.

Die Viterra AG wird alle Gebäude d. Verkaufsabschnitts mit einem einheitlichen Außenanstrich versehen.

...

Artikel II – Kündigungsschutz

Der Kündigungsschutz gestaltet sich bei RAG-Angehörigen und Nicht-RAG-Angehörigen unterschiedlich:

RAG-Angehörige

Sowohl RAG-Beschäftigte als auch RAG-Rentner sowie deren Familienangehörige haben lebenslangen Schutz vor Kündigungen wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung.

Die real zu teilenden Objekte fallen unter die Regelungen der Gesellschaft zur Sicherung von Bergmannswohnungen (GSB).

Nicht-RAG-Angehörige

Mieterinnen und Mieter von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von umgewandelten Eigentumswohnungen haben bei einem Verkauf ein lebenslanges Wohnrecht, wenn sie das 65. Lebensjahr vollendet haben (bei Eheleuten ist es ausreichend, wenn ein Partner 65 Jahre alt ist). Für alle übrigen Mieterinnen und Mieter sowie deren im Haushalt lebenden Angehörigen verpflichtet sich Viterra, eine Kündigungsschutzfrist von zehn Jahren wegen Eigenbedarfs und wirtschaftlicher Verwertung bei einem Verkauf einzuräumen.

Bei Verkäufen von Mehrfamilienhäusern (mehr als 2 Wohnungen) gilt der gesetzliche Kündigungsschutz.

Härtefallregelung

In Härtefällen gilt ein lebenslanger Kündigungsschutz für Mieterinnen und Mieter. Hier wird jeweils eine Einzelfallregelung zwischen Viterra und den Betroffenen erfolgen. Viterra wird diese Fälle großzügig behandeln.

Artikel III – Mietereinbauten

Mieterinnen und Mieter müssen eigeninitiativ in den Wohnungen vorgenommene Einbauten bei der Viterra AG melden. Viterra wird die baulichen Veränderungen überprüfen. Fachgerecht und ordnungsgemäß durchgeführte Maßnahmen werden nachträglich in Form einer Anlage zum Mietvertrag immer dann genehmigt, wenn eine Wohnung an einen Dritten verkauft wird. In diesem Fall besteht seitens Viterra die grundsätzliche Bereitschaft zu prüfen, ob fachgerechte Einbauten bei Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung belassen werden können.

Artikel IV – Mietergärten

Viterra sichert für den ersten Verkaufsabschnitt den Erhalt der Gartenlandflächen und deren Nutzung zu. Verwilderte Flächen und Schuttplätze werden in Abstimmung mit den Mieterinnen und Mietern sowie der Quartiersarchitektin gemäß des vorliegenden Konzeptes überarbeitet und ggf. neu gestaltet.

Artikel V – Nachverdichtung

...

Die Eigentümerin schließt die Möglichkeit einer Nachverdichtung ausdrücklich nur für den ersten Verkaufsabschnitt aus. Für die nachfolgenden Verkaufsabschnitte wird eine Nachverdichtung vor dem Hintergrund einer noch aufzustellenden Erhaltungssatzung im Sinne des Erhaltes des städtebaulichen Erscheinungsbildes als Option offen gehalten.

Artikel VI – Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

Für den vorgenannten Siedlungsbereich wird derzeit eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung durch die Stadt Dortmund aufgestellt. Inhalt und Zielsetzung dieser Satzung befinden sich augenblicklich in Abstimmung. Viterra verpflichtet sich in den Kaufverträgen, auf den Erlass der Erhaltungs- und Gestaltungssatzung hinzuweisen.

In einer öffentlichen Veranstaltung im Mai/Juni diesen Jahres wird der Entwurf der Satzung den Mieterinnen und Mietern sowie den Kaufinteressierten vorgestellt.

Artikel VII – Beratungsbüro

Durch Einrichtung eines Beratungsbüros soll gewährleistet werden, dass die BewohnerInnen sowie KäuferInnen und Kaufinteressierte adäquate Hilfe in allen Fragen rund um das Quartier ortsnah erhalten können.

Beratungsteam:

- ProjektleiterIn
- QuartiersarchitektIn
- VerkaufsberaterIn
- MitarbeiterIn der Stadt Dortmund (zeitweise)
- MitarbeiterIn der Wohnbau Auguste Victoria GmbH (zeitweise)

Artikel VIII – Projektcontrolling

Die Viterra AG wird halbjährlich (erstmalig drei Monate nach Verkaufsstart) über ihre Verkaufsaktivitäten *gegenüber den Beteiligten* berichten.

Dortmund,

...

Dr. Michael Hermes Thomas Schwarzenbacher Viterra AG	Peter Ponthöfer Ulrich Wessel Wohnbau Auguste Victoria GmbH	Dipl.-Ing. Ullrich Sierau Planungsdezernent der Stadt Dortmund
Wilhelm Heitkämper Mieter und Pächter e.V. – Mieterschutzverein –	N. N. Mieterbeirat „Hansemannsiedlung“	Helmut Lierhaus Mieterverein Dortmund und Umgebung e. V.