



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
23	StD Jörg Stüdemann	31.08.2021
61	StR Ludger Wilde	
64	StR Ludger Wilde	

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

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Rat der Stadt	23.09.2021	Einbringung
Bezirksvertretung Huckarde	06.10.2021	Empfehlung
Integrationsrat	06.10.2021	Kenntnisnahme
Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Grün	26.10.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Lütgendortmund	26.10.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Innenstadt-West	27.10.2021	Empfehlung
Behindertenpolitisches Netzwerk	28.10.2021	Kenntnisnahme
Ausschuss für Soziales, Arbeit und Gesundheit	02.11.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Hörde	02.11.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Mengede	03.11.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Innenstadt-Nord	03.11.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Brackel	04.11.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Aplerbeck	09.11.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Hombruch	09.11.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Innenstadt-Ost	09.11.2021	Empfehlung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	10.11.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Eving	10.11.2021	Empfehlung
Seniorenbeirat	11.11.2021	Kenntnisnahme
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	12.11.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Scharnhorst	16.11.2021	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	18.11.2021	Empfehlung
Rat der Stadt	18.11.2021	Beschluss
Beirat bei der unteren Naturschutzbehörde	23.11.2021	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Kommunales Wohnkonzept Dortmund 2021

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt das Kommunale Wohnkonzept Dortmund 2021 und beauftragt die Verwaltung mit der sukzessiven Umsetzung der in der Vorlage formulierten 15 Punkte der wohnungspolitischen Agenda (siehe S. 6 bis 9).

Im I. Quartal 2023 soll die Verwaltung dem Rat einen ersten Sachstandsbericht vorlegen.

Personelle Auswirkungen

Die vorbereitende Prüfung von Umsetzungsmöglichkeiten der Agenda erfolgt mit dem vorhandenen Personal. Für Einzelmaßnahmen, für deren Umsetzung zusätzliches Personal erforderlich wird, werden die jeweils zuständigen Fachbereiche entsprechende Verwaltungsvorlagen erstellen.

Der Bedarf an zusätzlichem Personal ist bereits absehbar und insbesondere auch für die Vergabe eines Rahmenvertrages im Kontext der Grundstückerschließung (u. a. für die Flächen der DSG), um die zusätzlichen Aufwände für die Projektbegleitung abzufedern, gegeben. Auch die Vergabe eines Rahmenvertrages löst weiteren Ressourcenbedarf zur Begleitung der extern zu vergebenen Aufträge aus.

Finanzielle Auswirkungen

Durch diesen Beschluss entstehen keine unmittelbaren finanziellen Auswirkungen. Sofern für die Umsetzung von Einzelmaßnahmen politische Beschlüsse erforderlich sind, werden die jeweils zuständigen Fachbereiche die finanziellen Auswirkungen in den Verwaltungsvorlagen benennen.

Die finanziellen Auswirkungen im Zusammenhang mit der Vergabe des oben genannten Rahmenvertrages (u. a. für die Grundstückerschließung) werden in einer separaten Vorlage dargestellt.

Klimarelevanz

Im Zielsystem des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021 ist der Aspekt „Klima- und Umweltschutz“ als eine zentrale Herausforderung bei der Schaffung einer „ausreichenden und bezahlbaren Wohnraumversorgung für alle“ verankert.

Einige Punkte der Agenda wirken sich positiv auf die Erreichung der Ziele zum Klimaschutz und Klimafolgenanpassung aus. Neubautätigkeiten können jedoch im Grundsatz im Widerspruch zu den Erfordernissen des Klimaschutzes und der Klimafolgenanpassung stehen.

Negative Folgen von Bautätigkeiten für die Klimaanpassung sind im Rahmen der Flächenauswahl, der städtebaulichen Konzepte sowie bei der konkreten Bauausführung soweit wie möglich zu vermeiden. Neue Wohngebiete, die mittels Bebauungsplänen realisiert werden, sind klimaneutral zu planen.

Thomas Westphal
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor/Stadtkämmerer

Birgit Zoerner
Stadträtin

Ludger Wilde
Stadtrat

Arnulf Rybicki
Stadtrat

Begründung

Der Rat beschloss in seiner Sitzung am 18.06.2020 die Aktualisierung des Kommunalen Wohnkonzeptes sowie die Erarbeitung von Empfehlungen für ein zukünftiges wohnungspolitisches Arbeitsprogramm und beauftragte das Vergabe- und Beschaffungszentrum mit der Durchführung des Vergabeverfahrens (DS-Nr. 17222-20).

Den Zuschlag für das wirtschaftlichste Angebot für die Prozessbegleitung erhielt das Bonner Gutachterbüro Quaestio Forschung und Beratung.

In einem dialogorientierten und kooperativen Prozess, der sich über insgesamt fünf verwaltungsinterne Lenkungsgruppensitzungen und drei Workshops mit externen Wohnungsmarktakteur*innen (Wohnungswirtschaft, Mieter*innen- und Vermieter*innenvertretungen, Banken, Wissenschaft) sowie Ratsmitgliedern zwischen November 2020 und Mai 2021 erstreckte, wurden die Ziele und Inhalte des Kommunalen Wohnkonzeptes gemeinsam erarbeitet. Auf dieser Grundlage hat der Gutachter das Kommunale Wohnkonzept Dortmund aktualisiert und Empfehlungen für ein wohnungspolitisches Arbeitsprogramm für die Stadt Dortmund formuliert (s. Anlage Kommunales Wohnkonzept Dortmund 2021).

Kurzfassung

Das Kommunale Wohnkonzept Dortmund 2009 wurde noch unter dem Blickwinkel einer weitgehend entspannten bis ausgeglichenen Wohnungsmarktsituation und einer langfristigen Schrumpfungsperspektive erarbeitet. Ein großer Teil der konzeptionellen Überlegungen befasste sich daher mit der Frage, wie städtebauliche Erneuerungsprozesse trotz schwacher Investitionsanreize und drohender Leerstände auch vom Wohnungsbau getragen werden können. In den letzten zehn Jahren hat sich die Situation in Dortmund schrittweise gewandelt. Die Bevölkerungs- und Haushaltszahlen stiegen entgegen aller Prognosen deutlich an. Die Bautätigkeit konnte mit der stetig wachsenden Nachfrage kaum Schritt halten. Die strukturellen Wohnungsleerstände verringerten sich. Günstiger Wohnraum wurde immer knapper und die Umlandwanderung ist wieder von negativen Salden geprägt. Inzwischen gelten sowohl das untere als auch das mittlere Preissegment des Dortmunder Wohnungsmarktes als angespannt.

Die Leitziele des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund aus dem Jahre 2009

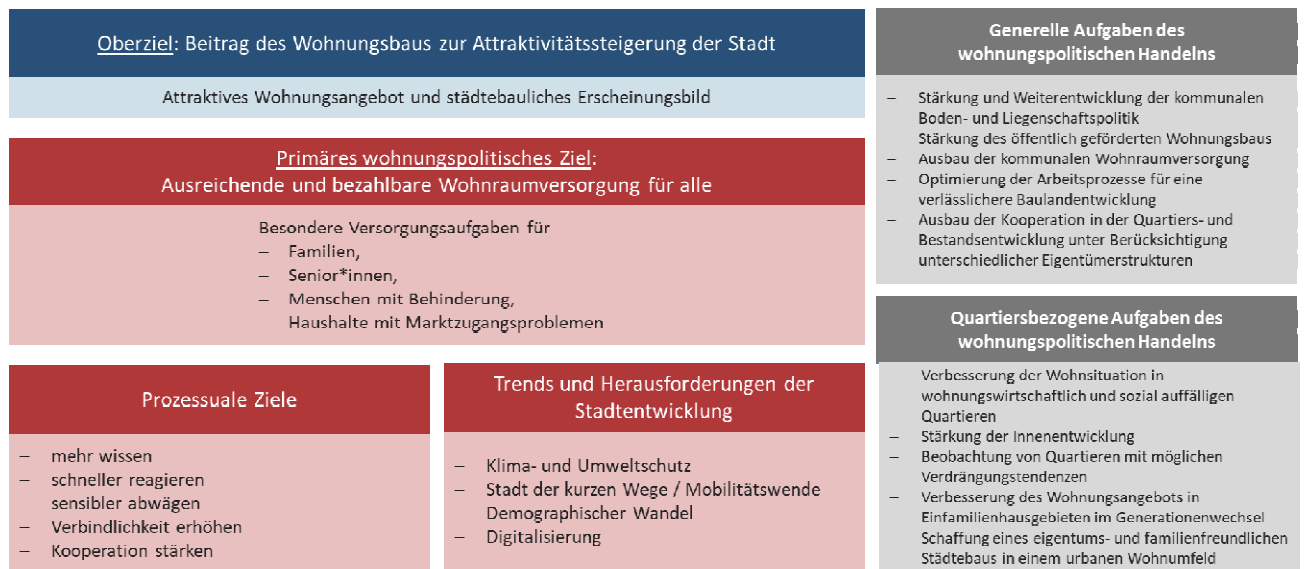
- Verbesserung der Wohnsituation von Familien,
- Verbesserung der Wohnsituation von Senior*innen sowie Menschen mit Behinderung,
- Sicherung der Wohnungsversorgung von Haushalten mit Marktzugangsschwierigkeiten,
- Verbesserung der Wohnsituation in wohnungswirtschaftlich und sozial auffälligen Quartieren

haben auch heute noch in den Grundzügen Bestand und wurden daher auch in das Zielsystem des Kommunalen Wohnkonzeptes 2021 integriert.

Im Aktualisierungsprozess wurde herausgearbeitet, dass auf Grund der veränderten Wohnungsmarktsituation und Rahmenbedingungen die „ausreichende und bezahlbare Wohnraumversorgung für alle“ als primäres wohnungspolitisches Ziel explizit hervorzuheben ist. Außerdem wurde die Notwendigkeit festgestellt, die inhaltlichen Ziele um prozessuale

Ziele sowie aktuelle Trends und Herausforderungen der Stadtentwicklung zu ergänzen. Hieraus wurden generelle Aufgaben des wohnungspolitischen Handelns sowie der Wohnungsbau- und Quartiersentwicklung abgeleitet. Die folgende Abbildung 1 zeigt das Zielsystem des Kommunalen Wohnkonzeptes 2021.

Abbildung 1: Zielsystem des Kommunalen Wohnkonzeptes Dortmund 2021



Ein Hauptaugenmerk des Kommunalen Wohnkonzeptes 2021 liegt auf der Operationalisierung der wohnungspolitischen Ziele auf der Handlungsebene. Das Gutachterbüro hat dazu ein Arbeitsprogramm mit Empfehlungen für die sich daraus ergebenden zentralen Themenfelder entwickelt (s. Abbildung 2).

Abbildung 2: Themenfelder und Empfehlungen des wohnungspolitischen Arbeitsprogramms

Verbesserung der Informationsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Einführung von Bezahlbarkeitsanalysen • Entwicklung eines Verdrängungs- und Gentrifizierungsmonitorings • Untersuchung des Wohnraumbedarfs von mobilitätseingeschränkten Personen • Weiterentwicklung des Wohnbaulandmonitorings
Verbesserung der Verwaltungskoordination und -abläufe in der Baulandentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Zielvorgaben für den Wohnungsneubau und deren Fortschreibung • Nachsteuerung der Zielzahlen (Monitoring und Controlling) • Wohnbaulandprogramm Stufe 1 – Vorprüfung • Wohnbaulandprogramm Stufe 2 – Umsetzung
Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik	<ul style="list-style-type: none"> • Stärkung und Weiterentwicklung der kommunalen Liegenschaftspolitik • Erhöhung der Quote für den geförderten Wohnungsbau • Nutzung des sektoralen Bebauungsplans (Baugesetzbuch – BauGB) • Ausbau der kommunalen Wohnungswirtschaft – Neuausrichtung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft
(Neue) Aufgaben der Wohnquartiersentwicklung	<ul style="list-style-type: none"> • Grundstücksmobilisierung und Wohnungsneubau in der Innenentwicklung • Kooperative, bestandsorientierte Wohnquartiersentwicklung • Generationenwechsel in Einfamilienhausgebieten • Städtebauliche Lösungen: Das Dortmunder Stadtquartier

Die Herleitung und Konkretisierung der einzelnen Handlungsempfehlungen sind im Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 – Kurzfassung: Eckpunkte für ein Arbeitsprogramm – ausformuliert (s. Anlage).

Wohnungspolitische Agenda der Verwaltung

Die folgenden 15 Aufgaben bilden auf Grundlage der gutachterlichen Empfehlungen die künftige wohnungspolitische Agenda. Die Umsetzung erfolgt unter Mitwirkung zahlreicher Fachbereiche, insbesondere Amt für Wohnen, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Fachbereich Liegenschaften, Sozialamt, Tiefbauamt, Eigenbetrieb Stadtentwässerung Dortmund sowie der Behindertenbeauftragten:

Verbesserung der Informationsgrundlage

1. Im Rahmen der Wohnungsmarktbeobachtung des Amtes für Wohnen soll künftig durch Bezahlbarkeitsanalysen das Verhältnis zwischen Einkommens- und Wohnkostenentwicklung abgebildet werden.
2. In der Verwaltung soll ein Monitoringsystem eingeführt werden, mit dem Stadträume identifiziert werden können, in denen sich Gentrifizierungs- bzw. Verdrängungsprozesse andeuten.
3. Zur Untersuchung des Wohnraumbedarfs von mobilitätseingeschränkten Personen soll die Datengrundlage verbessert werden. Zur Ermittlung der Nachfrage soll die Verwaltung eine Studie in Auftrag geben, die die aktuellen Wohnsituationen sowie die Anforderungen an Wohnraum der mobilitätseingeschränkten Personen erfasst. Zur Ermittlung des Angebots soll eine näherungsweise Übersicht über die barrierefreien (und ggf. auch barrierearmen) Wohnungen aufgebaut werden.
4. Das Wohnbaulandmonitoring des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes soll unter folgenden Gesichtspunkten weiterentwickelt werden:
 - 4.1. Ausweitung der bislang modellhaft durchgeführten Erfassung von Innenentwicklungsreserven auf das gesamte Stadtgebiet (Baulückenkataster) und die Implementierung in das Wohnbauflächenmonitoring.
 - 4.2. Ausbau der Digitalisierung und Automatisierung der Datenerfassung (z. B. Antrags-, Genehmigungs- oder Fertigstellungsmeldungen) und dadurch Steigerung der Aktualität und Genauigkeit.
 - 4.3. Ausbau der jährlichen Berichterstattung über die Ergebnisse des Wohnbauflächenmonitorings einschließlich eines Abgleichs mit der Baurechtschaffung und der Bautätigkeit.

Verbesserung der Verwaltungskoordination und -abläufe in der Baulandentwicklung

5. Folgende Zielzahlen werden für den Wohnungsneubau in Dortmund angestrebt:
 - 5.1. Für die jährliche Neubautätigkeit werden weiterhin 2.000 Wohneinheiten anvisiert. Diese Zielzahl ist auf Grund von Prognoseunsicherheiten und Änderung von Rahmenbedingungen regelmäßig zu überprüfen und ggf. nachzujustieren.
 - 5.2. Für die jährliche Baurechtschaffung durch Aufstellung neuer Bebauungspläne im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt wird ein Volumen von 1.000 Wohneinheiten (mit einem Schwankungsbereich von 800 bis 1.200 Wohneinheiten) als vorläufige Richtgröße angestrebt. Dies erfolgt unter der Prämisse, dass zur Erreichung der

Zielzahl zur Bautätigkeit Grundstücke mit bereits bestehendem Baurecht bzw. im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) bebaut werden.

- 5.3. Zur langfristigen Sicherung der Entwicklungspotenziale für den Wohnungsbau erfolgt im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt eine Flächenrevision aller bislang nicht in Anspruch genommener Baulandpotenziale des Flächennutzungsplanes von 2004 und die Prüfung neuer Flächen als mögliche Tauschoptionen.
- 5.4. Die jährliche Arbeitsplanung zur Flächenentwicklung im Stadtplanungs- und Bauordnungsamt wird um eine Perspektivplanung für den Zeitraum von 3 bis 5 Jahren ergänzt (in Verbindung mit dem Wohnbaulandprogramm Teil 1, siehe unten).
6. Wohnbaulandprogramm Teil 1 – Vorprüfung
 - 6.1. Stadtplanerische Eignung, Folgen für Klima und Umwelt und städtebauliche Ziele entscheiden über die Aufnahme von Wohnbauflächenpotenzialen in die Vorprüfung. Hierüber befindet das Dezernat für Umwelt, Planen und Wohnen.
 - 6.2. Eine Neuaufnahme von Flächen in das Wohnbaulandprogramm erfolgt nur unter der Voraussetzung, dass die Kooperationsbereitschaft der Eigentümer*innen sichergestellt ist bzw. die liegenschaftspolitischen Aktivierungsvoraussetzungen (Ankauf der Flächen) geschaffen werden können. Planerische und erschließungstechnische Restriktionen, die eine Umsetzung verhindern können, sind vorab zu prüfen und auszuschließen.
 - 6.3. Die Berichterstattung über neue Flächen gegenüber der Politik erfolgt nichtöffentlich.
7. Wohnbaulandprogramm Teil 2 – Umsetzung
 - 7.1. Die für die Vermarkt- und Bebaubarkeit relevanten städtischen Vorleistungen (insbesondere Erschließung) sind im vorher definierten Zeitraum zu erbringen. Bekannte und zukünftig eventuell absehbare verwaltungsinterne Ressourcenengpässe und Ressourcenkonflikte müssen frühzeitig identifiziert und durch die entsprechende Ressourcenausstattung gelöst werden.
 - 7.2. Federführend ist die AG Wohnen unter Vorsitz des Planungsdezernenten. Es erfolgt eine jährliche Berichterstattung gegenüber der Politik.

Stärkung der gemeinwohlorientierten Wohnungspolitik

8. Die kommunale Liegenschaftspolitik soll wie folgt gestärkt und weiterentwickelt werden:
 - 8.1. Der Grundstücksankauf durch den Fachbereich Liegenschaften soll weiter intensiviert werden.
 - 8.2. Die langfristige Bodenvorratspolitik der Stadt Dortmund wird fortgeführt. Im Einzelfall und bei besonderen städtebaulichen Entwicklungsaufgaben sollen auch kurzfristige Ankäufe bzw. Zwischenerwerbe erfolgen und auf Kosten- und Entwicklungsrisiken eingegangen werden.
 - 8.3. Die Vergabe von Wohnungsbaugrundstücken im Erbbaurecht erfolgt, wenn es sich um städtebauliche Schlüsselgrundstücke handelt oder wenn der Vorhabenträger bzw. der Investor das Erbbaurecht bevorzugt.

9. Der Ratsbeschluss zur Quote für den öffentlich geförderten Mietwohnungsneubau vom 10.04.2014 (DS-Nr.: 11409-13) wird wie folgt angepasst:
 - 9.1. Beim Verkauf kommunaler Grundstücke und beim Abschluss städtebaulicher Verträge mit privaten Vorhabenträger*innen für nichtkommunale Grundstücke wird die Mindestquote für den geförderten Wohnungsbau von 25 % auf 30 % angehoben.
 - 9.2. Als Bezugsgröße werden künftig nicht mehr die geplanten Wohneinheiten, sondern die Bruttogeschossfläche Wohnen herangezogen.
 - 9.3. Für den Übergang gilt folgende Stichtagsregelung: Auf alle Vorhaben, die vor dem Beschluss zum Kommunalen Wohnkonzept Dortmund 2021 bereits über einen Planaufstellungsbeschluss verfügen, werden die vorhergehenden Regelungen angewendet. Dementsprechend gelten die oben genannten neuen Regelungen für alle Vorhaben, die nach dem Beschluss zum Wohnkonzept einen Beschluss zur Planaufstellung erhalten.
10. Das im Juni 2021 in Kraft getretene Baulandmobilisierungsgesetz zur Novellierung des Baugesetzbuches sieht einen sogenannten „sektoralen Bebauungsplan Wohnen“ vor. Dieser soll es u. a. erleichtern, bislang nach § 34 BauGB genehmigungsfähige Vorhaben z. B. mit Vorgaben zur Realisierung des geförderten Wohnungsbaus zu belegen und hierzu städtebauliche Verträge abzuschließen. Die Verwaltung wird die sich daraus ergebenden Möglichkeiten zur Realisierung von mehr gefördertem Wohnungsbau prüfen und bei positivem Ergebnis umsetzen.
11. Die Ausweitung der kommunalen Wohnungswirtschaft ist in Vorbereitung. Hierzu wird auf den Grundsatzbeschluss vom 24.06.2021 (DS-Nr.: 21044-21) zur Neuausrichtung der Dortmunder Stadtentwicklungsgesellschaft mbH verwiesen.

(Neue) Aufgaben der Wohnquartiersentwicklung

12. In der Konsequenz der Potenzialerhebungen erarbeitet die Verwaltung ein Konzept zur Aktivierung von Bauland mit bestehendem Planrecht im Hinblick auf folgende zusätzliche Aufgaben:
 - 12.1. Planerische Bewertung und Priorisierung des aktivierbaren Flächenportfolios hinsichtlich seiner städtebaulichen Potenziale.
 - 12.2. Grundstücksaktivierung durch Wege der aktivierenden Eigentümer*innenansprache und -kooperation.
 - 12.3. Entwicklung baulicher und städtebaulicher Konzepte, wobei ein Interessenausgleich zwischen Eigentümer*innen/Investor*innen, Bürgerschaft/Nachbarschaft und öffentlichen Interessen anzustreben ist.
 - 12.4. Liegenschaftspolitische Begleitung durch gezielte Grundstücksankäufe.
 - 12.5. Begleitende Evaluation des Nutzens dieser neuen Aufgabe.
13. Zukünftig soll noch stärker eine quartiers- und bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Wohnungsbestände und des Wohnumfeldes (auch eine punktuelle Ergänzung mit Wohnungsneubau) erprobt werden.
 - 13.1. Kooperation mit den relevanten, primär wohnungswirtschaftlichen Akteur*innen und der aktiven Ansprache und Einbindung der Akteur*innen.

-
- 13.2. Transparenz und zeitliche Bündelung der ohnehin geplanten städtischen Investitionen und Maßnahmen in ausgewählten Quartieren.
 - 13.3. Diese neue Koordinationsaufgabe „Wohnquartiersentwicklung“ soll die Verwaltung zunächst anhand von einem noch zu bestimmenden Modellquartier erproben.
 14. Nutzung des wohnungs- und stadtentwicklungspolitischen Potenzials von Einfamilienhausgebieten mit bevorstehendem oder schon laufendem Generationenwechsel.
 - 14.1. Die Verwaltung wird Analysemethoden entwickeln, um sich damit einen Überblick über die Dynamik und die Prozesse des Generationenwechsels in älteren Einfamilienhausgebieten zu verschaffen.
 - 14.2. Ansätze und Konzepte zu deren Weiterentwicklung sollen in noch auszuwählenden Modellquartieren untersucht und erprobt werden.
 15. In einem innovativen und langfristig angelegten Prozess entwickelt die Stadt Dortmund das „Dortmunder Stadtquartier“, das als verdichtetes, eigentums- und familienfreundliches und zugleich ökologisches Stadtquartier eine hohe Lebensqualität für unterschiedliche Zielgruppen bietet. Das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt geht hierfür in zukünftigen Baugebieten (z. B. Sckellstraße) neue Wege, um schrittweise zu erproben, wie Stadtquartiere zu konzipieren sind, die auch von jungen Familien als attraktive Alternative zum „Haus im Grünen“ verstanden werden können.

Der sukzessiven Umsetzung dieser 15 Punkte der wohnungspolitischen Agenda gehen Machbarkeitsprüfungen der Einzelaspekte voraus sowie die Prüfung und Darstellung der finanziellen und personellen Auswirkungen durch die jeweiligen Fachbereiche.

Zuständigkeit:

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung des Landes Nordrhein-Westfalen.

Abweichende Beratungsfolge:

Um den Rat der Stadt Dortmund frühzeitig über die Ergebnisse des aktualisierten Kommunalen Wohnkonzepts in Kenntnis zu setzen, wird unmittelbar nach Abschluss des Erarbeitungsprozesses das Kommunale Wohnkonzept noch vor Beratung der Bezirksvertretungen und Ausschüsse in den Rat eingebracht. Hiermit soll bereits ein Ausblick auf künftige kommunale Handlungsschwerpunkte und -ansätze zur Schaffung eines ausreichenden und bezahlbaren Angebots an Wohnraum für Familien, Senior*innen, Menschen mit Behinderung sowie für Haushalte mit Marktzugangsschwierigkeiten gegeben werden. Im Anschluss erfolgt die Beratung in den jeweiligen Bezirksvertretungen und Ausschüssen und die abschließend anvisierte Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Dortmund. Um die Ratssitzung am 18.11.2021 zu erreichen muss die Beratung in den Ausschüssen zum Teil abweichend von der üblichen Beratungsfolge nach §4 (2) der

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
21690-21	10

Geschäftsordnung für den Rat der Stadt Dortmund und seine Ausschüsse, Kommissionen und die Bezirksvertretungen vor der Beratung in den Bezirksvertretungen erfolgen.

Anlage

Kommunales Wohnkonzept Dortmund 2021