

# Eigentümer\*innen-Forum

Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB für das  
Untersuchungsgebiet Dortmund City

21.01.2026

# Ablauf

**18.00 Uhr**      **Begrüßung und Einführung**

**18.15 Uhr**      **Interaktive Umfrage**

**18.25 Uhr**      **Inhaltlicher Input**

Das Untersuchungsgebiet Dortmund City

Sanierung, Vorbereitende Untersuchungen nach § 141 BauGB  
für die Dortmund City und Auswirkungen für die  
Eigentümer\*innen

Impressionen und vorläufige Sanierungsziele

Nächste Schritte

**19.10 Uhr**      **Rückfragen und Diskussion**

**19.55 Uhr**      **Ausblick und Verabschiedung**

**20.00 Uhr**      **Ende der Veranstaltung**

# Inhaltlicher Input



**Benedikt Vos & Martin Vöcks**  
S.T.E.R.N. GmbH

© Patrick Lambertus, 2025

# Das Untersuchungsgebiet Dortmunder City

## Die Dortmunder City auf einen Blick:

- **Rd. 96 ha** Gesamtfläche
- **Rd. 5.300** Einwohner\*innen (Stand: 2023)
- **+ rd. 20 %** mehr Einwohner\*innen (2014-2023)
- **Rd. 1.000** Gebäude
- **Rd. 500** Einzelhandelsbetriebe
- **Rd. 165.000 m<sup>2</sup>** Verkaufsfläche

© Stadt Dortmund (bearbeitet durch S.T.E.R.N.). 2025

# Instrumente für die Cityentwicklung

**Der Instrumentenkasten für Stadtentwicklungsaufgaben ist vielfältig.**

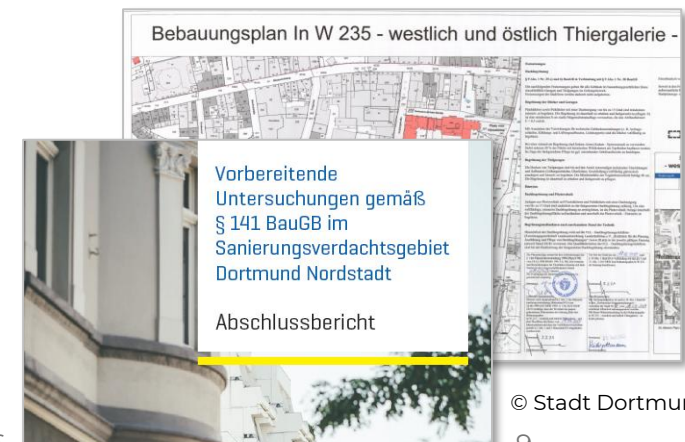
## Informelle Instrumente, z.B.

- Integrierte Entwicklungskonzepte
- Masterpläne
- Leitbild-Prozesse



## Formelle Instrumente, z.B.

- Flächennutzungsplan und Bebauungspläne
- Gestaltungssatzungen
- Vorbereitende Untersuchungen gem. § 141 BauGB (VU)



# Städtebauliche Sanierung im Überblick

## Was sind Vorbereitende Untersuchungen (VU)?

- Gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren zur Prüfung, ob eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme erforderlich ist

### **Ziel: Beurteilungsunterlagen erhalten zu...**

- der Notwendigkeit einer Sanierungsmaßnahme,
- den sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnissen im Gebiet,
- den allgemeinen Sanierungszielen sowie
- der grundsätzlichen Durchführbarkeit der Sanierung.

# Städtebauliche Sanierung im Überblick

## Was sind Vorbereitende Untersuchungen (VU)?

### Im Wesentlichen:

- Prüfung des Vorhandenseins von **städtebaulichen Missständen**:
  - **Substanzschwächen** und
  - **Funktionsschwächen**
- Ggf. Abgrenzung eines oder mehrerer **möglicher Sanierungsgebiete**
- Ggf. Prüfung erforderlicher **Sanierungsverfahren**



**Wichtig: VU sind ergebnisoffen!**

# Städtebauliche Sanierung im Überblick

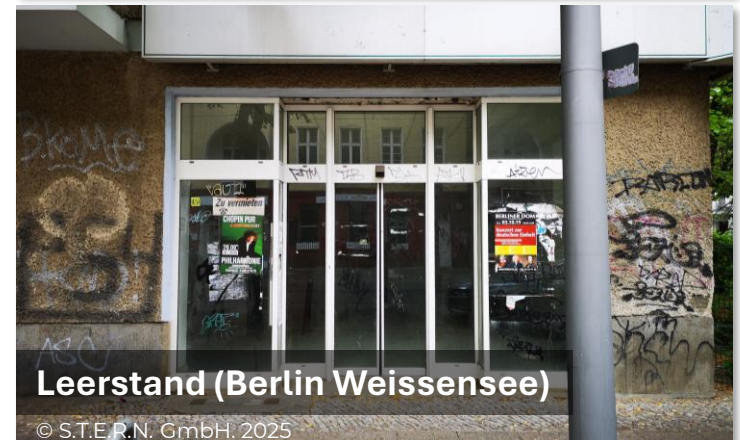
## Welche städtebaulichen Missstände werden betrachtet?

### Substanzschwächen, dies sind z.B.:

- Bauliche und energetische Mängel im Gebäudebestand

### Funktionsschwächen, dies sind z.B.:

- Leerstehende Gebäude
- Mangelnde Aufenthaltsqualität, gestalterische Defizite im öffentlichen Raum
- Hitzeinseln und klimatische Mängel



# Städtebauliche Sanierung im Überblick

## Ablauf des Gesamtprozesses

- Erarbeitung von **Vorbereitenden Untersuchungen (VU)** mit Auskunftspflicht der Betroffenen
- Abwägung und Bewertung
- Politische Entscheidung / Beschlussfassung
- Ggf. Durchführung der städtebaulichen Sanierung

## Ziele der Städtebaulichen Sanierung

- Behebung städtebaulicher Missstände
- Stärkung von Qualität und Werthaltigkeit
- Geordnete städtebauliche Entwicklung
- Rechtsgrundlage: §§ 136 – 164 BauGB



# Städtebauliche Sanierung im Überblick

## Was passiert, wenn die Ausweisung eines Sanierungsgebietes erforderlich ist?

- Ist eine **städtebauliche Sanierungsmaßnahme** zur Behebung der Missstände erforderlich, ist das dafür erforderliche Verfahren zu wählen:

### Umfassendes Verfahren

- Vollständige Genehmigungsvorbehalte
- Ausgleichsbeträge möglich

### Vereinfachtes Verfahren

- Genehmigungsvorbehalte können ganz oder teilweise ausgeschlossen werden
  - Keine Ausgleichsbeträge
- Verfahrenswahl ist Ergebnis der VU (kein Ermessensspielraum)
- Sanierungsgebiet und Sanierungsverfahren werden per Satzung beschlossen



# Auswirkungen auf die Eigentümer\*innen

## Finanzierung und steuerliche Vorteile in Sanierungsgebieten

- Aufwertung der City durch **hohe öffentliche Investitionen** unter Einsatz von Städtebaufördermitteln
- Erhöhte Planungssicherheit durch **klare Sanierungsziele**
- Verbesserte Vermietbarkeit und langfristige Werthaltigkeit
- Ggf. **Zugang zu Städtebaufördermitteln** für private Sanierungs- und Ordnungsmaßnahmen

# Auswirkungen auf die Eigentümer\*innen

## Finanzierung und steuerliche Vorteile in Sanierungsgebieten

- **Erhöhte Steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten**  
bei Modernisierung und Instandsetzung nach  
§§ 7h, 10f, 11a EStG
- **Kombination** von Förderung und  
Steuervergünstigungen möglich
- Ggf. **Erhebung von Ausgleichsbeträgen**  
(sanierungsbedingte Bodenwertsteigerung);  
→ ersetzen im umfassenden Sanierungsverfahren  
Erschließungs- und Ausbaubeiträge

# Auswirkungen auf die Eigentümer\*innen

## Sanierungsrechtliche Genehmigungsvorbehalte

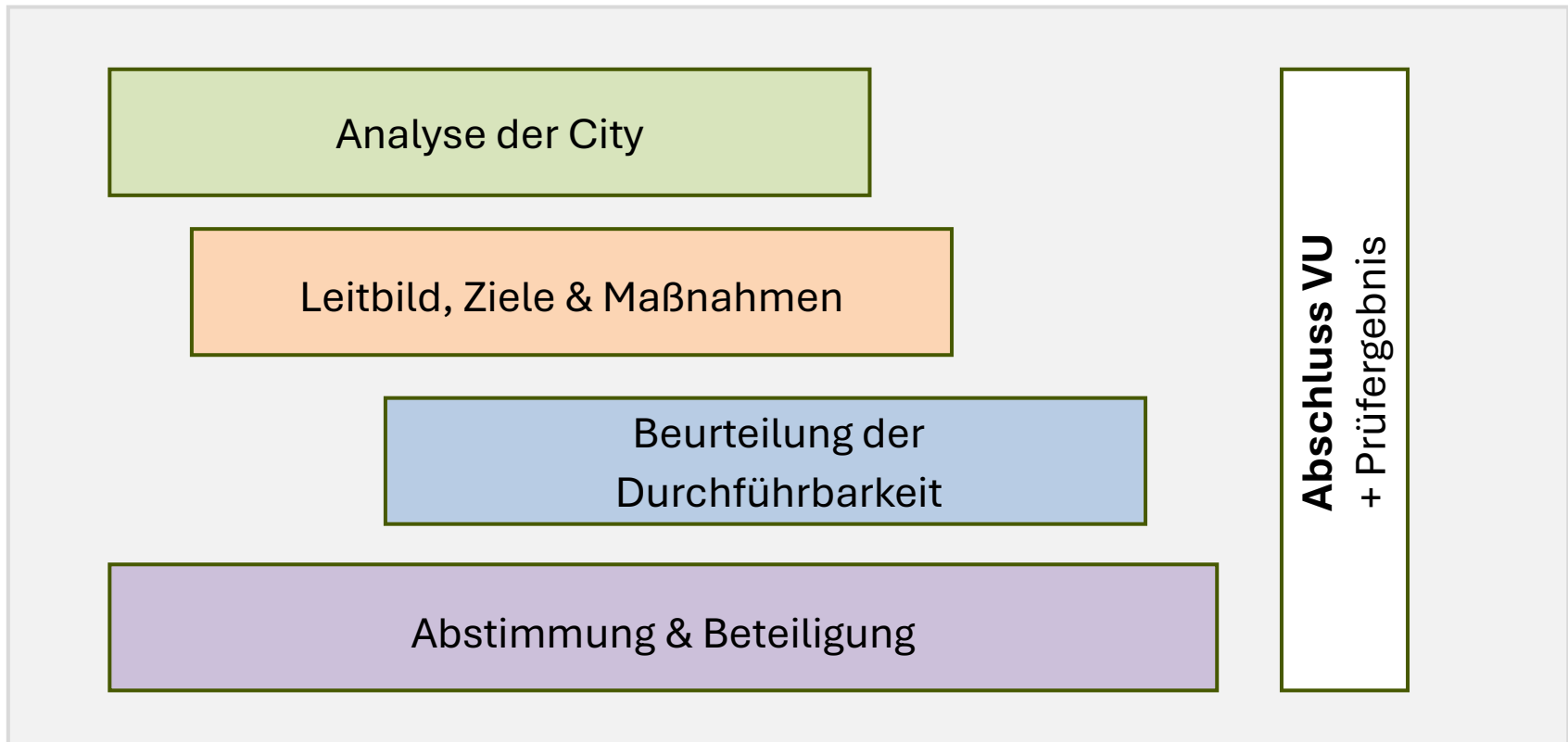
- Allein die Festlegung eines Sanierungsgebietes verpflichtet Eigentümer\*innen nicht zu baulichen Maßnahmen, Modernisierungen oder Investitionen
- Abhängig von der Satzung sind **Genehmigungsvorbehalte** im Sanierungsgebiet möglich (§ 144 BauGB)
  - Die Kommune kann alle oder einzelne Arten von Maßnahmen unter **Genehmigungsvorbehalt** stellen
  - Die Behörde hat **kein freies Ermessen**. Die sanierungsrechtliche Genehmigung ist zu erteilen, wenn das Vorhaben den **Sanierungszielen** nicht widerspricht
  - Rechtsgrundlagen: §§ 136 Abs. 2, 138, 144 146 BauGB



# Auswirkungen auf die Eigentümer\*innen

## **Genehmigungspflichtige Vorhaben können sein:**

- Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen
- Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen
- Kauf, Verkauf oder Teilung von Grundstücken
- Bestellung von Erbbaurechten, Nießbrauch, Wohnrechten
- Langfristige Miet- und Pachtverträge



## Mögliche Ergebnisse (Auswahl):

- Festlegung eines Sanierungsgebietes (umfassend oder vereinfachtes Verfahren)
- Festlegung mehrere Sanierungsgebiete (umfassend oder vereinfachtes Verfahren)
- Keine Festlegung eines oder mehrere Sanierungsgebiete

# Analyse: Vorgehensweise

- Auswertung von **Gutachten, Konzepten, Daten**
- **Grundstücksscharfe Bestandsaufnahme** vor Ort
- Beteiligung und **Befragung der Betroffenen**, u.a. Eigentümer\*innen
- Gespräche mit **Schlüsselakteur\*innen**
- Beteiligung der **Fachämter und Träger öffentlicher Belange**
- Beteiligung der **Öffentlichkeit**

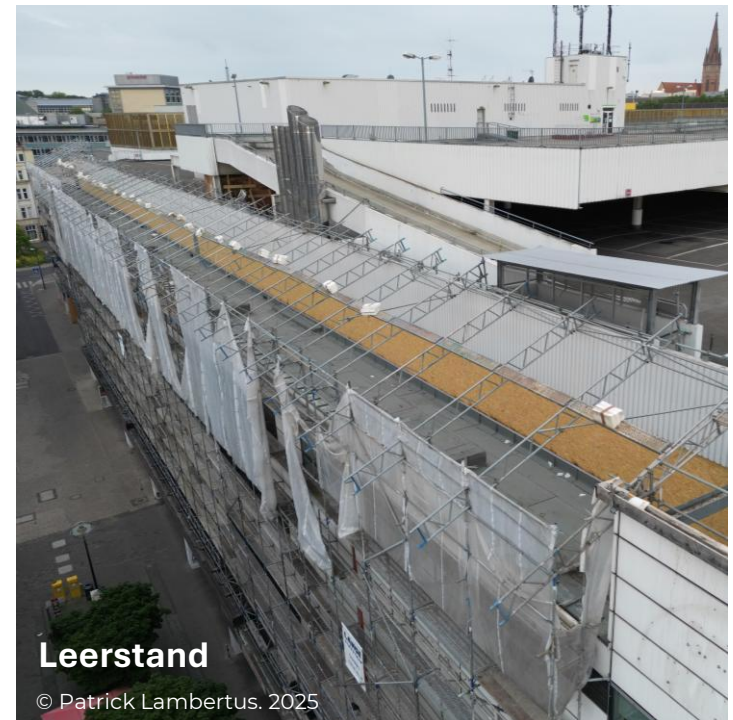
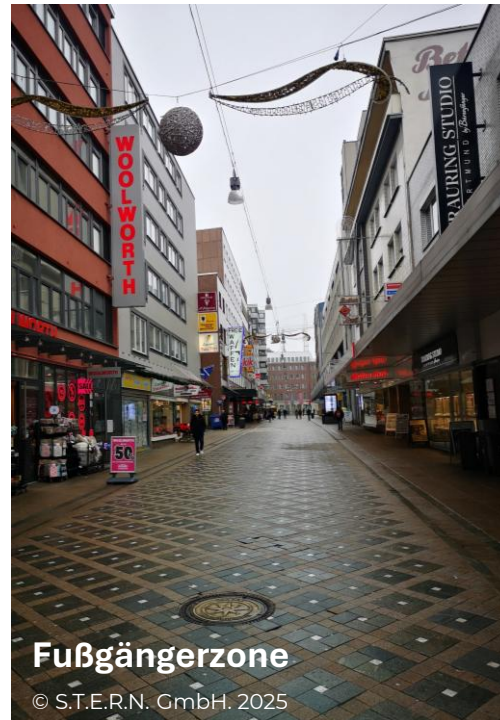


© Stadt Dortmund.



# Vorläufige Sanierungsziele

- Erhalt und Weiterentwicklung der **Funktionen als Oberzentrum** unter Beachtung der Angebotsvielfalt und Attraktivität
- Attraktivitätssteigerung durch ein **vielfältiges Nutzungsangebot**
- **Beseitigung von Leerständen** und **minder genutzten Immobilien**



# Vorläufige Sanierungsziele

- **Modernisierung und Aufwertung der Gebäudebestände** und Anpassung an aktuelle Standards
- Sicherung und Profilierung **erhaltenswerter Bausubstanz**
- Wiederherstellung, Stabilisierung, Sicherung und z. T. auch Ausweitung sowie **Verbesserung der innenstädtischen Wohnnutzung**



# Vorläufige Sanierungsziele

- Anpassung der Gebäude und der Infrastruktur des Raumes an eine **klimagerechte Stadt**
- Schaffung bzw. Wiedergewinnung **stadträumlicher (Aufenthalts-)Qualitäten**
- Realisierung von Maßnahmen für eine „**neue, nachhaltige Mobilität und Infrastruktur**“  
(Radverkehrsinfrastruktur, Ladeinfrastruktur, ruhender Verkehr, etc.)



- Dokumentation des **Eigentümer\*innen-Forums** und Beantwortung der **häufig gestellten Fragen (FAQ)**
- Veröffentlichung des **Mitschnitts der Inputpräsentation (Video)** sowie der **Inputpräsentation (PDF)** des Eigentümer\*innen-Forums
- **Schriftliche Befragungen** von Eigentümer\*innen, gewerblichen Pächter\*innen und Mieter\*innen sowie Bewohner\*innen bis **06.03.2026**
- Einarbeitung der **Befragungsergebnisse** in die VU
- **Öffentliche Beteiligung** im Sommer 2026
- Formulierung von **Sanierungszielen** und **Maßnahmen**
- Verfahrensrechtliche Abwägung und **Beurteilung der Notwendigkeit** einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme
- Ggf. **Abgrenzung** Sanierungsgebiet(e) und **Verfahrenswahl(en)**
- Öffentliche **Ergebnispräsentation**

# Informiert bleiben...

...zu den vorbereitenden Untersuchungen Dortmund City und mit nützlichen Informationen zu städtebaulicher Sanierung:

[www.dortmund.de/untersuchung-city](http://www.dortmund.de/untersuchung-city)



Stadt Dortmund



/

...

Prüfung eines Sanierungsgebiets in der City

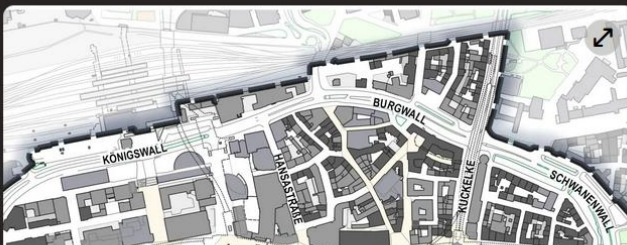
## Amt für Stadterneuerung

← zur Fachbereichsstartseite

Cityentwicklung

### Prüfung eines Sanierungsgebiets in der City

Für Dortmunds City prüft das **Amt für Stadterneuerung** aktuell, ob eine Städtebauliche Sanierungsmaßnahme einzuleiten ist. Dazu laufen sogenannte Vorbereitende Untersuchungen mit Begehungen, Befragungen und Veranstaltungen.



Mit diesem Vorgehen will die Stadtverwaltung alle möglichen Maßnahmen ausschöpfen, um die City als modernen Handels-, Wohn und Erlebnisstandort zu stärken. Ziel ist eine gesunde, vielfältige und nachhaltige Innenstadt.

Ein Baustein auf diesem Weg sind städtische Investitionen und Projekte. Wichtige Partner\*innen sind aber auch private Immobilieneigentümer\*innen. In diesem Bereich kann eine Städtebauliche Sanierungs-