

VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN FÜR EIN SANIERUNGSGEBIET – WAS BEDEUTET DAS FÜR DIE EIGENTÜMER*INNEN?

Stadterneuerung als Daueraufgabe

Die Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse in den unterschiedlichen Stadtquartieren ist eine Daueraufgabe der Stadt Dortmund. Ein möglicher Baustein zur Erreichung dieser Ziele kann eine Sanierungssatzung sein. Dazu werden zunächst sogenannte Vorbereitende Untersuchungen durchgeführt, für die die Stadt Dortmund auch auf das Engagement der im Quartier lebenden Bürger*innen und die Eigentümer*innen der Gebäude und Grundstücke angewiesen ist.

Was sind Vorbereitende Untersuchungen?

Die Untersuchungen prüfen, ob ein zuvor abgegrenzter und vom Rat der Stadt beschlossener Bereich innerhalb der Stadt als Sanierungsgebiet ausgewiesen werden soll. Dabei untersucht die Stadt, ob es dort städtebauliche Missstände gibt, die mit Hilfe einer sogenannten Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme behoben werden können. Hierfür ist der Austausch mit den Eigentümer*innen der Grundstücke und Gebäude im Gebiet ein wichtiger Schritt. Deshalb sind die Eigentümer*innen auch gesetzlich verpflichtet, auf Anfrage Informationen bereitzustellen. Die erhobenen Daten werden vertraulich behandelt und dürfen von der Stadt Dortmund ausschließlich im Rahmen der Städtebaulichen Sanierung verwendet werden.

Um die künftigen Sanierungsziele frühzeitig abzusichern, kann die Stadt für das Gebiet der Vorbereitenden Untersuchungen zusätzlich eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht aufstellen.

Was passiert in einem Sanierungsgebiet?

In einem Sanierungsgebiet sieht die Stadt Dortmund die Chance für eine weitere und tiefgreifende Verbesserung der dortigen (städte-)baulichen Verhältnisse. Bestätigen die Vorbereitenden Untersuchungen diese Einschätzung, kann der Rat der Stadt Dortmund ein Sanierungsgebiet festsetzen. In einem Sanierungsgebiet führen die Stadt und private Eigentümer*innen Einzelmaßnahmen aus verschiedenen Bereichen durch. Beispiele sind etwa die Modernisierung der Gebäude, die Aufwertung des Wohnumfeldes, die Klimaanpassung, die Verbesserung der Verkehrssituation, die Neugestaltung von Plätzen und die Aufwertung von Grün- und Spielflächen.

Welche Auswirkungen hat ein Sanierungsgebiet für die Eigentümer*innen?

Beschließt der Rat der Stadt Dortmund ein Sanierungsgebiet, gehen aus der entsprechenden Satzung die dazugehörigen Grundstücke hervor. Die konkreten Auswirkungen auf die Eigentümer*innen hängen davon ab, wie das Sanierungskonzept ausgestaltet und welche Verfahrensart gewählt wird.

Die Eigentümer*innen haben eine zentrale Rolle wenn es darum geht, den privaten Gebäudebestand aufzuwerten. In dem Sanierungskonzept vorgesehene Baumaßnahmen

werden durch die Stadt Dortmund (z.B. Umgestaltung des öffentlichen Raums), aber auch durch private Eigentümer*innen durchgeführt. Eigentümer*innen sind beispielsweise im Fall von Neubauten, der Verlagerung von Betrieben oder auch der Modernisierungen und Instandsetzungen des Gebäude- und Grundstücksbestandes betroffen. Hierzu treffen die Stadt und die Eigentümer*innen im Regelfall entsprechende Vereinbarungen. Kommt keine Vereinbarung zustande, kann die Stadt einzelne Maßnahmen auch anordnen.

Die Stadt kann in einem Sanierungsgebiet verschiedene Vorgänge (z.B. Grundstücksverkäufe, bauliche Veränderungen) genehmigungspflichtig machen und ein Vorkaufsrecht nutzen. Bei besonders umfangreichen Veränderungen und zu erwartenden Erhöhungen der Grundstückswerte können zudem alle Eigentümer*innen über Ausgleichsbeiträge an den Kosten der Sanierung beteiligt werden. Dabei werden getätigte eigene Investitionen im Zusammenhang mit der Sanierung angerechnet. Zu Beginn der Vorbereitenden Untersuchungen ist jedoch noch vollkommen offen, ob die Erhebung von Ausgleichsbeiträgen in einem neuen Sanierungsgebiet überhaupt erforderlich wird.

Wie werden Eigentümer*innen unterstützt?

Der Erfolg einer Sanierungsmaßnahme hängt maßgeblich von der guten Zusammenarbeit zwischen der Stadt und den privaten Eigentümer*innen ab. Für die Eigentümer*innen gibt es deshalb Beratung und Unterstützung durch Projektteams der Stadt Dortmund oder einen von ihr beauftragten Sanierungsträger. Dies betrifft zum Beispiel den Einsatz von Fördermitteln oder steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.