



ONLINE-INFORMATIONSV ERANSTALTUNG FÜR EIGENTÜMER*INNEN
VORBEREITENDE UNTERSUCHUNGEN IM UMFELD DER EHEMALIGEN BETRIEBSFLÄCHEN HOESCH SPUNDWAND UND
PROFIL GMBH (HSP)/ SMART RHINO

12.09.2022

steg NRW

BEGRÜSSUNG

Amt für Stadterneuerung

Susanne Linnebach - Stadt Dortmund



TAGESORDNUNG

Was erwartet Sie heute?

TOP 1 Einführung in das Verfahren

TOP 2 Erste Erkenntnisse

TOP 3 Vorläufige Sanierungsziele

TOP 4 Weiteres Vorgehen



TOP 1 | EINSTIEG IN DAS VERFAHREN

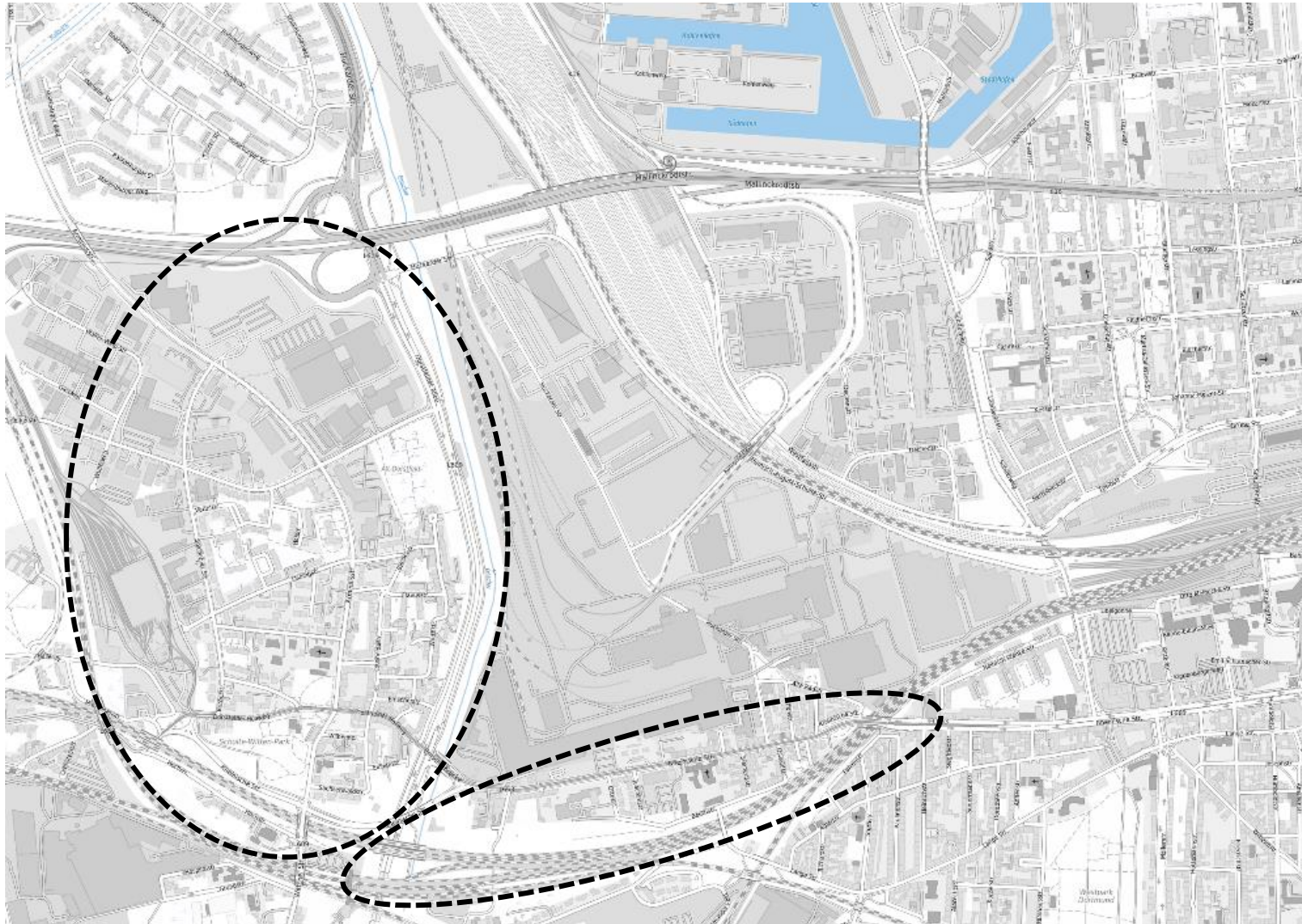
TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Herausforderungen in Unterdorstfeld und Union West



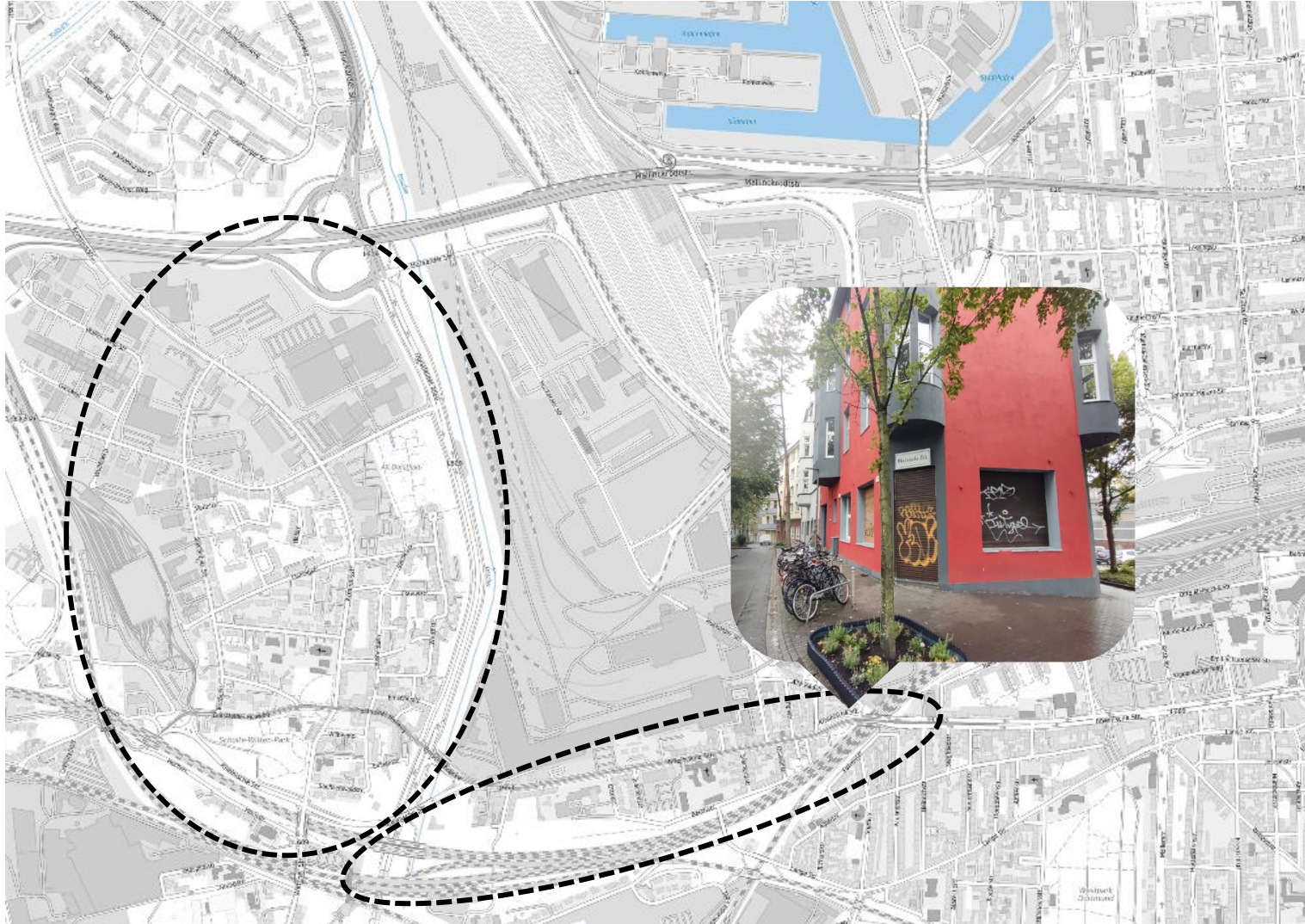
TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Herausforderungen in Unterdorstfeld und Union West



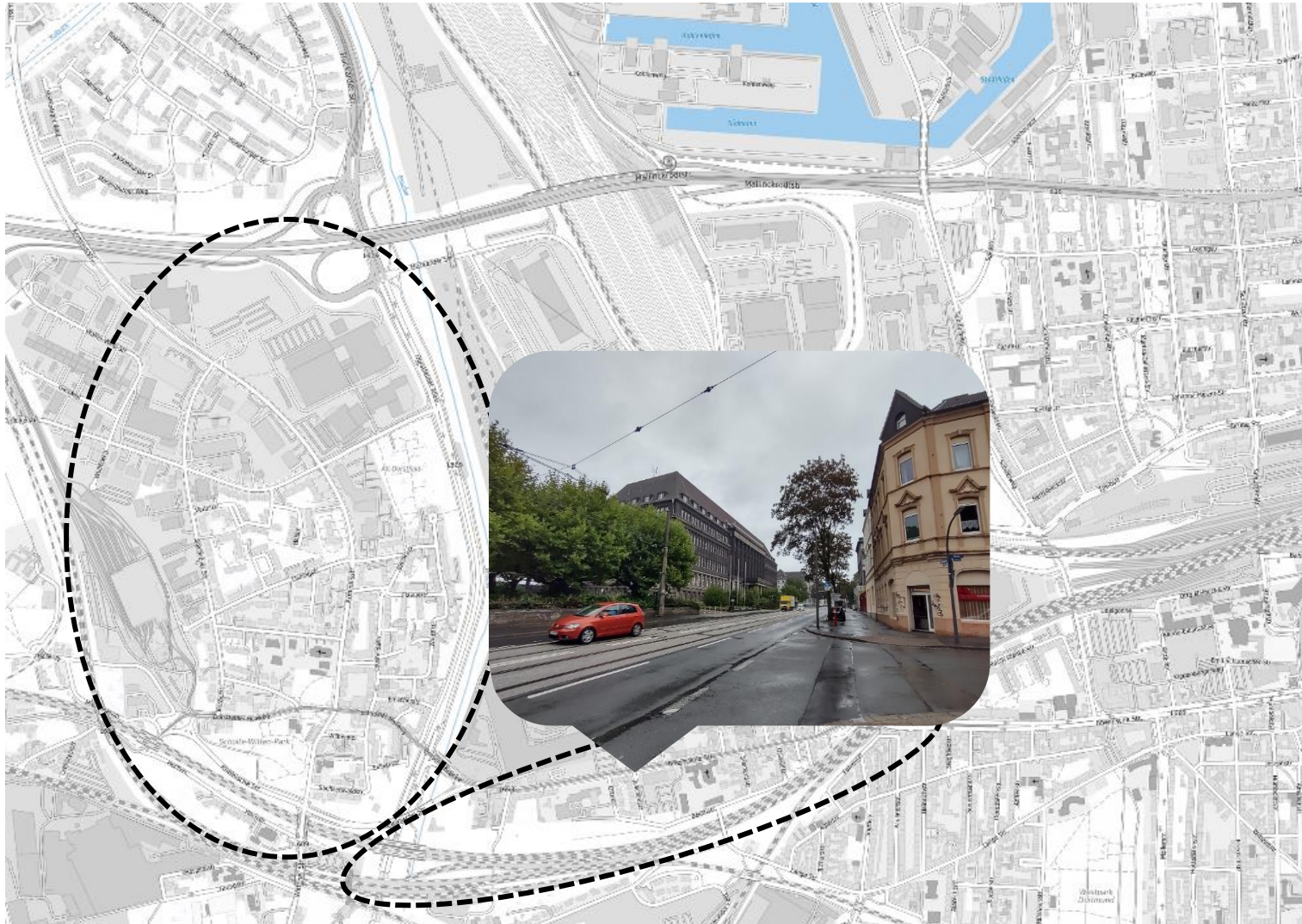
TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Herausforderungen in Unterdorstfeld und Union West



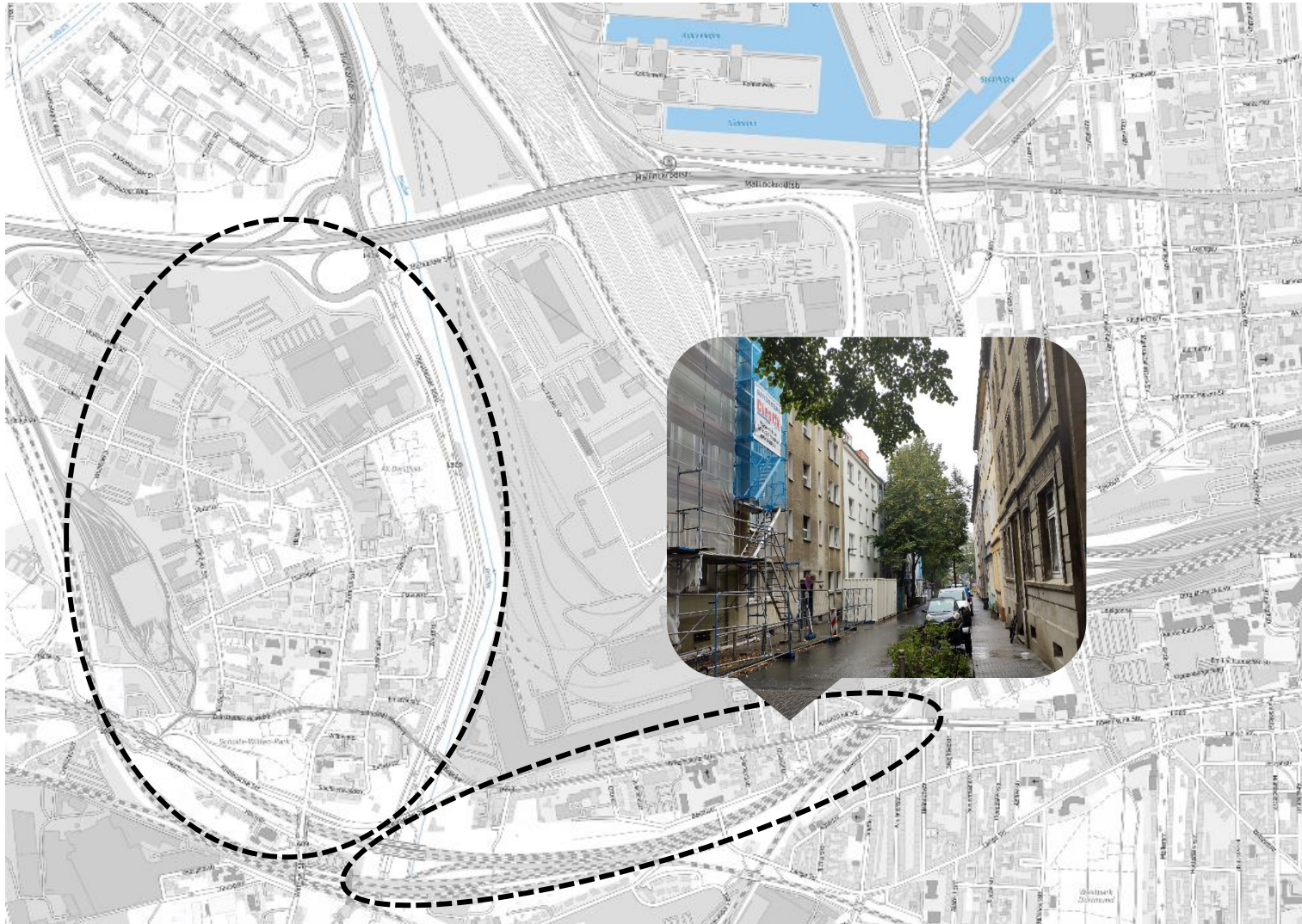
TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Herausforderungen in Unterdorstfeld und Union West



TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Herausforderungen in Unterdorstfeld und Union West



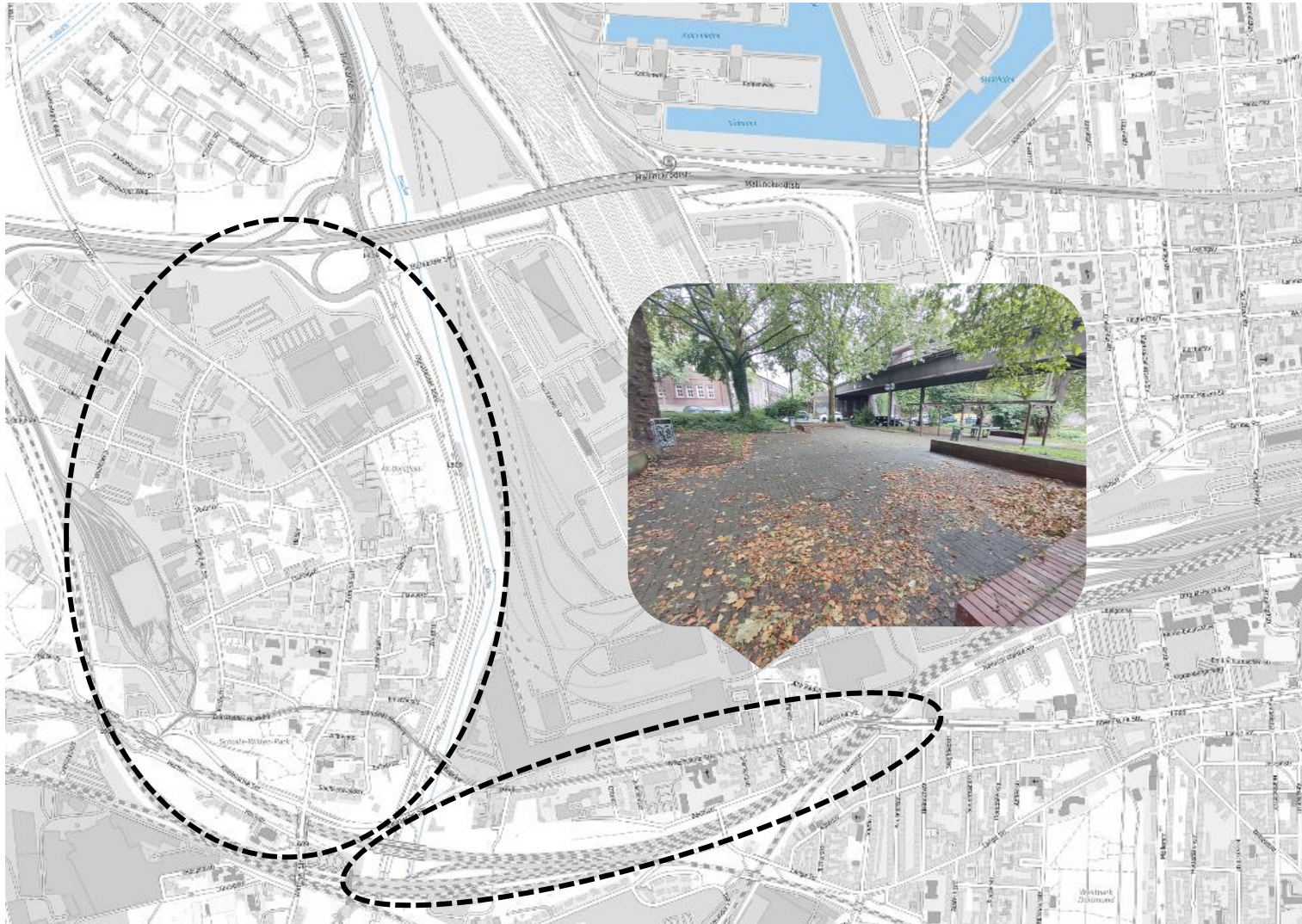
TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Herausforderungen in Unterdorstfeld und Union West



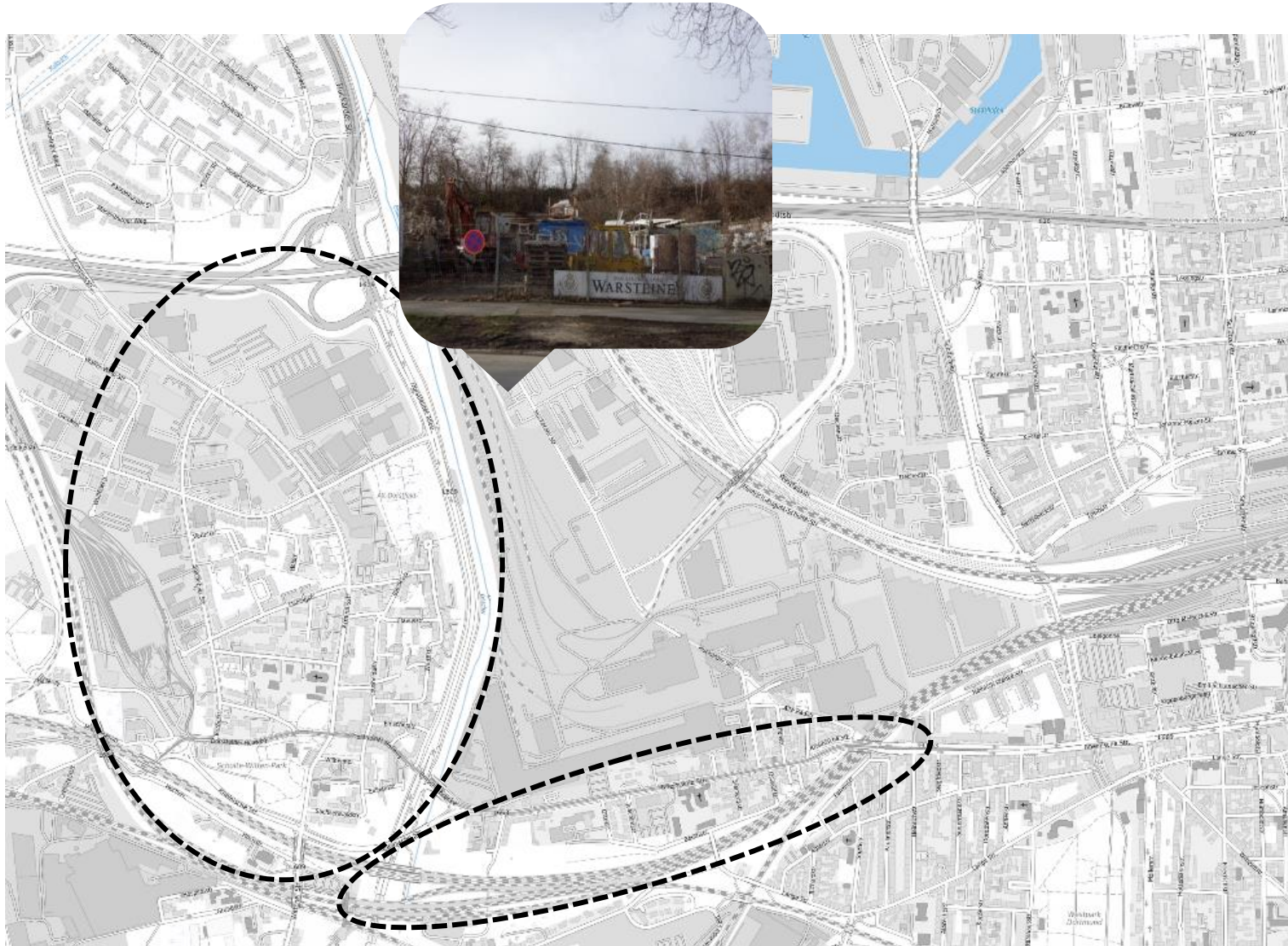
TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Herausforderungen in Unterdorstfeld und Union West



TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Herausforderungen in Unterdorstfeld und Union West



TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Das ehemalige HSP-Gelände



TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Anlass für die heutige Veranstaltung



TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

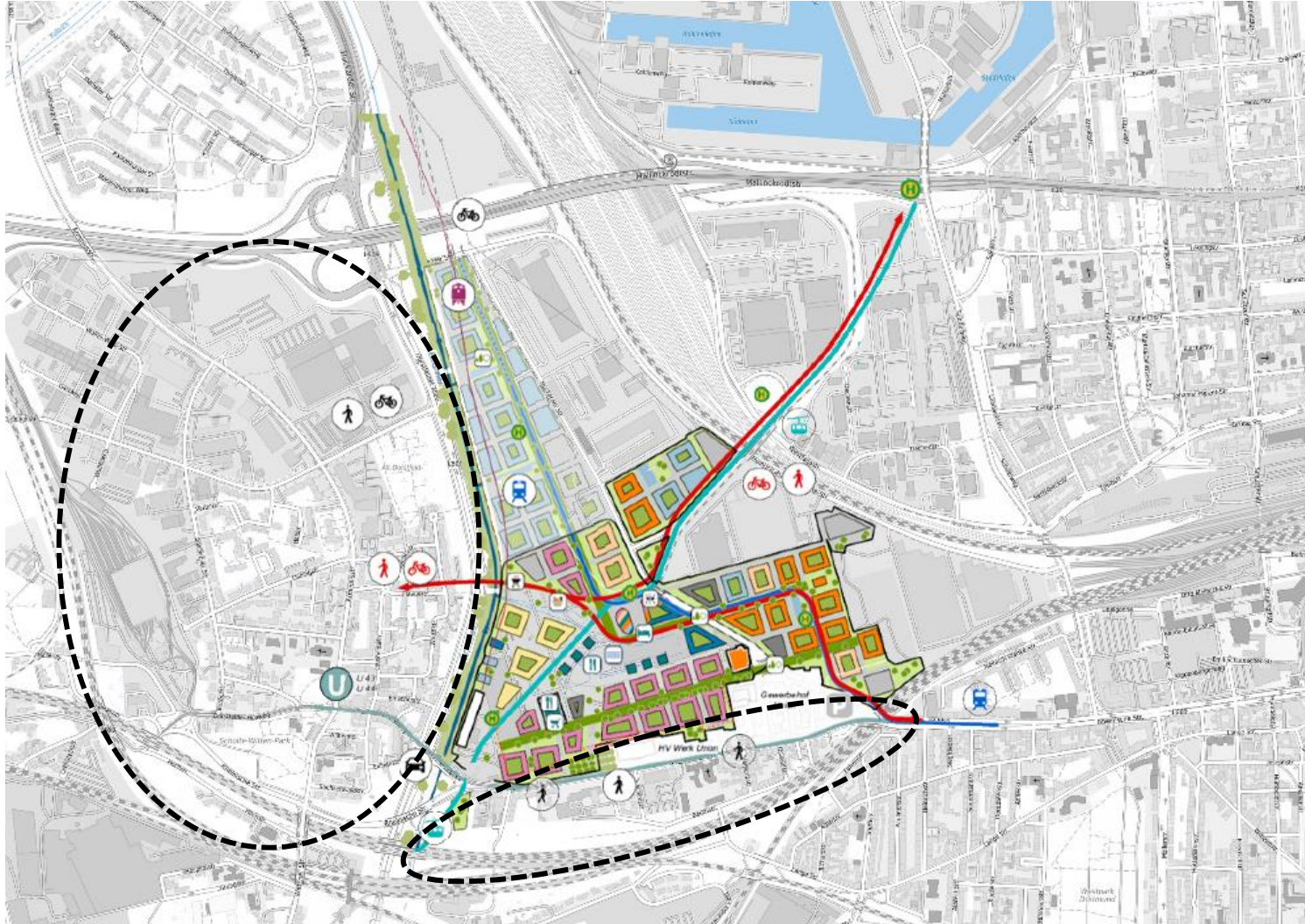
SMART RHINO



Quelle: Thelen Gruppe

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Anlass für die heutige Veranstaltung



TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Anlass für die heutige Veranstaltung



Erarbeitung eines Stadterneuerungskonzepts Umfeld HSP Fläche (grau)

Beschluss über **Vorbereitende Untersuchungen** für kleineren Teilbereich und **Vorkaufrechtssatzung (§25 BauGB)** (rot) vom 24.06.2021

— Abgrenzung InHK
- - - VU Gebiet

0 125 250 Meter



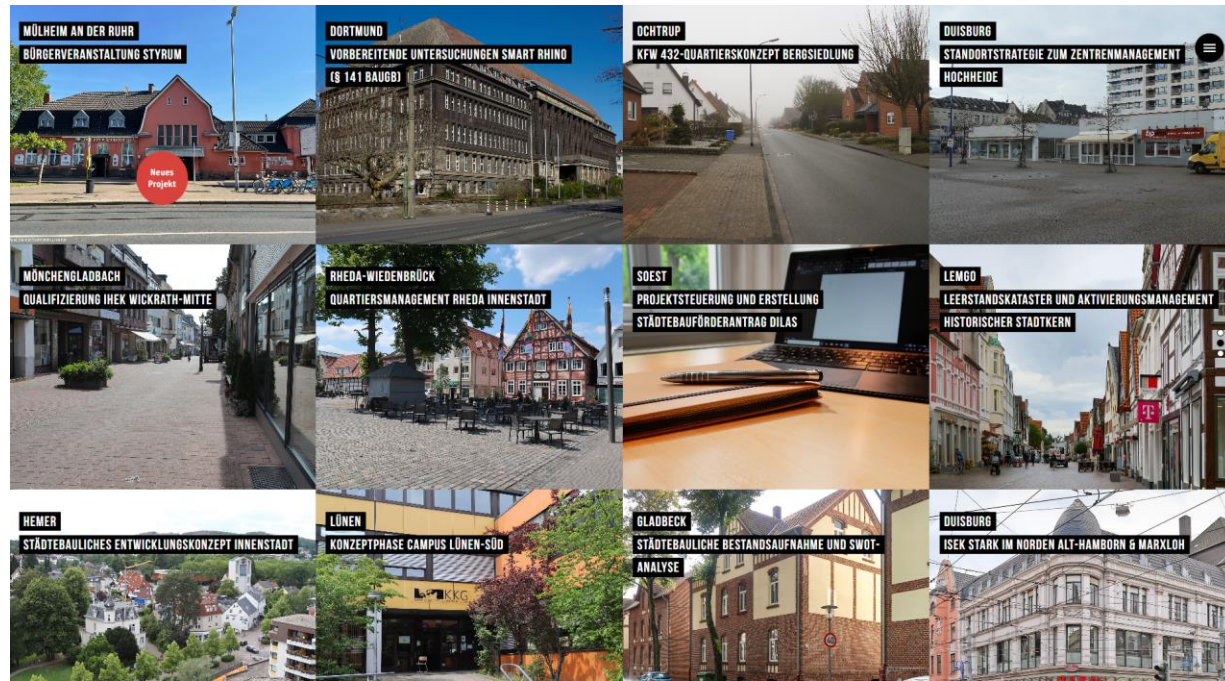
KOMPETENZBEREICHE – STEG NRW

Konzepte und Machbarkeitsstudien

Kommunikation und Begleitung vor Ort

Beratung

Projekt- und Fördermittelmanagement



KOMPETENZBEREICHE - IBOMA

Stadtforschung

Planung/Besonderes Städtebaurecht

Bodenordnung

Grundstückswertermittlung



TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Was ist eine Sanierungsmaßnahme?



räumlich, zeitlich und sachlich begrenztes Sonderrecht gem. Baugesetzbuch



Behebung städtebaulicher Missstände § 136 BauGB

Substanzmängel

Schlechte Gebäude/Ausstattung sorgen für ungesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Funktionsmängel

Ein Gebiet kann seine zugewiesenen Aufgaben/ Funktionen nicht erfüllen



Maßnahmen müssen zur erheblichen Verbesserung bzw. Umgestaltung beitragen



Ziel: Verbesserung der Wohn-, Arbeits- und Lebensbedingungen in Quartieren

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Wann kann ein Sanierungsgebiet festgelegt werden?

Allgemeine Grundsätze für die Aufstellung eines Sanierungsgebietes nach § 136 BauGB



Es liegen städtebauliche Missstände vor



Die Sanierungsmaßnahme dient dem Wohl der Allgemeinheit

Die Durchführbarkeit der Sanierung ist sichergestellt:



- Die Ziele der Sanierung können erreicht werden



- die Sanierung kann innerhalb von 15 Jahren durchgeführt werden

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Welche Abläufe sind dabei zu beachten?



Sanierungsverdacht



Einleitungsbeschluss VU



Durchführung VU

← Aktuell



Erstellung und Beschluss Satzung



Durchführung Sanierungsmaßnahme



Aufhebungsbeschluss und Abrechnung

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Was sind Vorbereitende Untersuchungen (VU)?



Planerisches Gutachten - Inhalte und Vorgaben in § 141 BauGB



Zielsetzung ist die Gewinnung von **Beurteilungsunterlagen** über bestimmte Voraussetzungen:

- **Notwendigkeit** der Sanierungsmaßnahme,
- **soziale, strukturelle** und **städtebauliche** Zusammenhänge,
- **Durchführbarkeit/ Finanzierbarkeit** der Sanierungsmaßnahme,
- Ermittlung **nachteilige Auswirkungen** für Sanierungsbetroffene,
- **Wahl** des „richtigen“ **Instruments** nach dem Besonderen Städtebaurecht (*insbesondere Verfahrensart der Sanierung*)



Zusammenfassung der Ergebnisse in einem **Abschlussbericht**



Wenn Voraussetzungen erfüllt: Erlass einer **Sanierungssatzung** (Ratsbeschluss)

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Was beinhalten Vorbereitende Untersuchungen (VU)?



Analyse der **städtebaulichen Missstände**



Beteiligung der **Betroffenen** und der **Träger öffentlicher Belange** (TöB)



Feststellung der **Mitwirkungsbereitschaft**



Überprüfung der Erfordernis eines **Sozialplanes**



Städtebauliches **Neuordnungs- und Maßnahmenkonzept**



Detaillierte **Kosten- und Finanzierungsübersicht** (KuF)

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Welche Auswirkungen bestehen durch die Einleitung des Verfahrens für Sie?

Auskunftspflicht im Rahmen der Beteiligung

- über Tatsachen die zur Beurteilung der Sanierungsbedürftigkeit notwendig sind (§ 138 BauGB)

Besonderes Vorkaufsrecht der Stadt Dortmund nach § 25 BauGB

- Anwendung im Einzelfall, zur Sicherung der Sanierungsziele

Zurückstellung von Baugesuchen

- Anwendung im Einzelfall, zur Sicherung der Sanierungsziele

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Welche besonderen Auswirkungen **kann** eine Sanierungsmaßnahme für Sie haben?

- **Sanierungsvermerk** im Grundbuch
- **Besonderes Genehmigungsverfahren** bei Bauvorhaben/Abrissen oder Nutzungsänderungen, Rechte zur Belastung von Grundstücken (z.B.: Wegerechte, Wohnrechte, Bestellung von Erbbaurechten)
- **Preisprüfungen** bei Grundstücksverkäufen
- **Vorkaufsrecht** (§ 24 BauGB) zu Gunsten der Gemeinde bzw. eines Sanierungsträgers
- Sanierungsbedingte Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen (**Ausgleichsbeträge**)

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Welche besonderen Auswirkungen **kann** eine Sanierungsmaßnahme für Sie haben?



- Ggf. **Fördermittel/Finanzielle Mittel** zur Umsetzung von Maßnahmen
- **Aufwertungsmaßnahmen** im öffentlichen Raum und bei privaten Grundstücks-/ Gebäudebeständen
- Insgesamt Lage- und Imageverbesserungen sowie immobilienwirtschaftliche **Wertsteigerungen**



- **Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten** (§§ 7h, 10f und 11a EStG) für Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§177 BauGB) entsprechend der Sanierungsziele

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Welche besonderen Auswirkungen **kann** eine Sanierungsmaßnahme für Sie haben?



Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

- Räumliche Grenze ist der **Geltungsbereich** der Satzung
- **Modernisierungs-/ Instandsetzungsmaßnahmen** nach § 177 BauGB
- Maßnahmen müssen den **Sanierungszielen** entsprechen
- Abschluss einer **Modernisierungsvereinbarung**
- **Bescheinigung** für die Vorlage beim **Finanzamt**

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Welche besonderen Auswirkungen **kann** eine Sanierungsmaßnahme für Sie haben?



Besondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten

Beispielhafte Maßnahmen:

- Verbesserung der Haustechnik (z.B. energetische Verbesserungen)
- Anpassungen der Wohnungen und bautechnische Verbesserungen
- Rückbau untergeordneter Gebäudeteile
- Umnutzung von Nebengebäuden zu Wohnzwecken oder ggf. Abbruch von Gebäuden zum Zwecke der Neubebauung bspw. mit Wohnraum

TOP 1 | EINFÜHRUNG IN DAS VERFAHREN

Welche besonderen Auswirkungen **kann** eine Sanierungsmaßnahme für Sie haben?



Insbesondere steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gemäß §§ 7h und 10f Einkommenssteuergesetz (EStG)

Absetzung regulär

- Vermietete oder selbstgenutzte Wohn-/Geschäftsgebäude
- Sanierung, Herstellung, Anschaffung von Gebäuden
- 40 bis 50 Jahre = 2 bis 2,5%

Absetzung im
Sanierungsgebiet
nach **§ 7 h EStG**

- Vermietete Wohn-/Geschäftsgebäude
- Modernisierung und Instandsetzung
- **Ersten 8 Jahre = 9% und folgenden 4 Jahre = 7%**

Absetzung im
Sanierungsgebiet
nach **§ 10 f EStG**

- Selbstgenutzte Gebäude
- Aufwendungen an Gebäuden (Modernisierung und Instandhaltung)
- **10 Jahre = bis zu 9%**



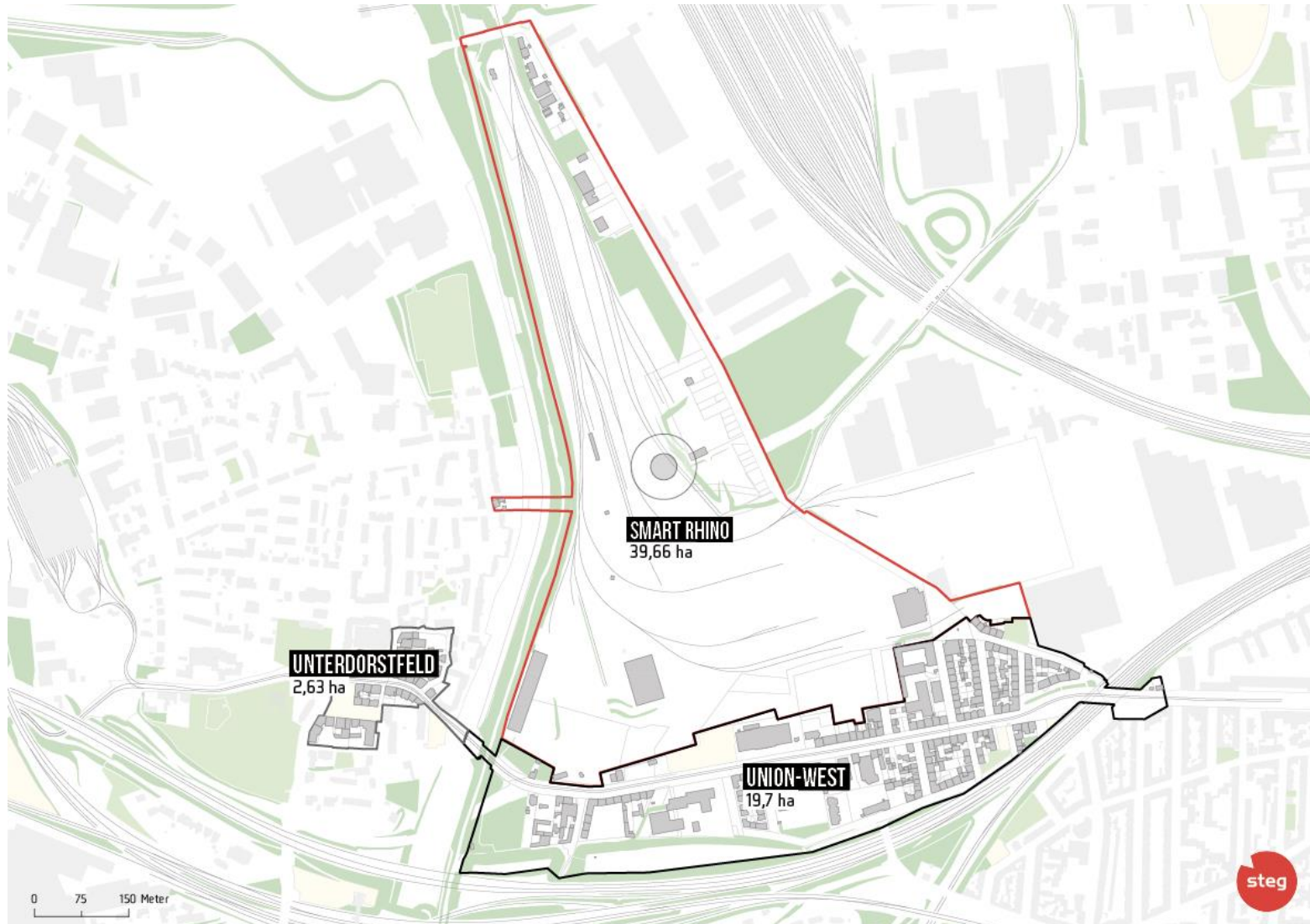
RÜCKFRAGEN



TOP 2 | ERSTE ERKENNTNISSE

TOP 2 | ERSTE ERKENNTNISSE

Unterschiedliche Eigenschaften, Größen und Zusammensetzung der Gebiete



TOP 2 | ERSTE ERKENNTNISSE

Analysethemen



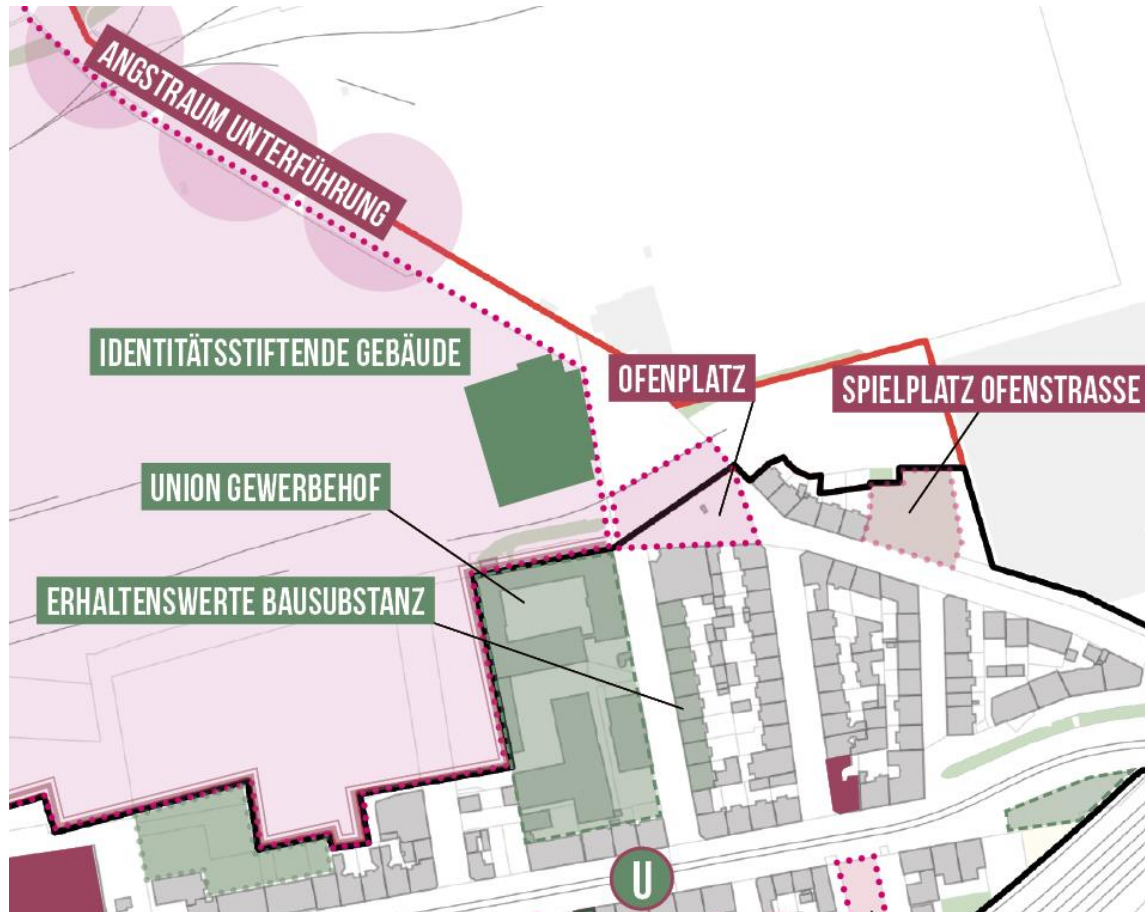
Wegeverbindungen



Bauliche Qualität



Verkehrsstruktur



Freiraumqualität



Freizeitwert



Nutzungsstruktur

ERSTE ZWISCHENERGEBNISSE

Handlungsbedarf im Gebäude-/ Grundstücksbestand



ERSTE ZWISCHENERGEBNISSE

Mangelnde Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum



ERSTE ZWISCHENERGEBNISSE

Qualität und Quantität von Grünflächen



ERSTE ZWISCHENERGEBNISSE

Defizite im Bereich Mobilität und Verkehr



ERSTE ZWISCHENERGEBNISSE

Nachverdichtungs-/Umstrukturierungspotentiale



TOP 3 | VORLÄUFIGE SANIERUNGSZIELE

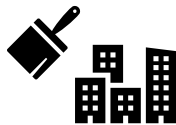
Vorläufige Sanierungsziele



Sicherung und Profilierung
erhaltenswerter Bausubstanz



Reaktivierung von leerstehenden und
untergenutzten Immobilien



Schaffung bzw. Wiedergewinnung
stadträumlicher
(Aufenthalts-)Qualitäten



Verkehrssicherheit und Reduzierung von
verkehrsbedingten Belastungen



Verbesserung der Anbindung und
Vernetzung

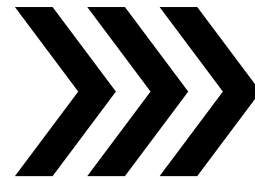


Anpassungen an eine
klimagerechte Stadt

**Die Ziele müssen abhängig von den
Ergebnissen der Analyse konkretisiert,
ergänzt und angepasst werden.**



RÜCKFRAGEN



TOP 4 | WEITERE VORGEHENSWEISE

TOP 4 | WEITERES VORGEHEN



**WESENTLICHER ERFOLGSFAKTOR
IST IHRE MITWIRKUNG!**

TOP 4 | WEITERES VORGEHEN

Befragung der Sanierungsbetroffenen



Befragung von Mieter*innen, Eigentümer*innen und Gewerbetreibenden



Fragebogen möglichst **digital** ausfüllen!

TOP 4 | WEITERES VORGEHEN

Befragung der Sanierungsbetroffenen



Themen der Befragung und beispielhafte Fragen

Allgemeine Fragen zu Ihrer Liegenschaft

- Aus welchem Baujahr ist das Hauptgebäude auf Ihrem Grundstück?
- Sind alle Wohn- und/ oder Gewerbeeinheiten auf dem Grundstück genutzt?

Angaben zum Grundstück

- Sind Sie mit der Nutzbarkeit des Grundstückes zufrieden?

Nutzung und Zustand Gebäude

- Ist das Hauptgebäude barrierefrei erreichbar?
- Gibt es Wohnungen in denen sich das Bad/WC außerhalb der Wohnung befindet?

Investitionsabsichten

- Haben Sie in den letzten zehn Jahren in dieses Grundstück oder Hauptgebäude investiert?

Energieversorgung

- Welche(s) Heizsystem(e) ist/sind in Ihrem Hauptgebäude vorhanden und aus welchem Baujahr stammt/ stammen dies(e)?

TOP 4 | WEITERES VORGEHEN

Befragung der Sanierungsbetroffenen



Alle Daten und Angaben werden **vertraulich** und **anonymisiert** behandelt und unterliegen den Datenschutzanforderungen!

Rechtsgrundlagen

- § 141 BauGB in Verbindung mit § 157 BauGB
- Die §§ 137 und 138 BauGB gelten entsprechend § 141 Abs. 4 BauGB

TOP 4 | WEITERES VORGEHEN



DIALOGE ZUM AUFTAKT

In Unterdorf und im Quartier Union West (westlich der Dorffelder Brücke) startet ein Stadterneuerungsprozess.

Lernen Sie die Ziele kennen, bringen Sie Ihre Ideen ein und erfahren Sie alles zu den Vorbereitenden Untersuchungen für eine mögliche Städtebauliche Sanierungsmaßnahme.

Digital im interaktiven Livestream
an beiden Terminen:



dortmund.de/unterdorf-feld-union-west

Montag, 19.09.2022

18.00 bis 20.15 Uhr

Werkhalle Union Gewerbehof
Rheinische Straße 143

Mittwoch, 21.09.2022

18.00 bis 20.15 Uhr

Eventkirche Dortmund
Hochstraße 10–12

Eine Anmeldung ist nicht erforderlich.

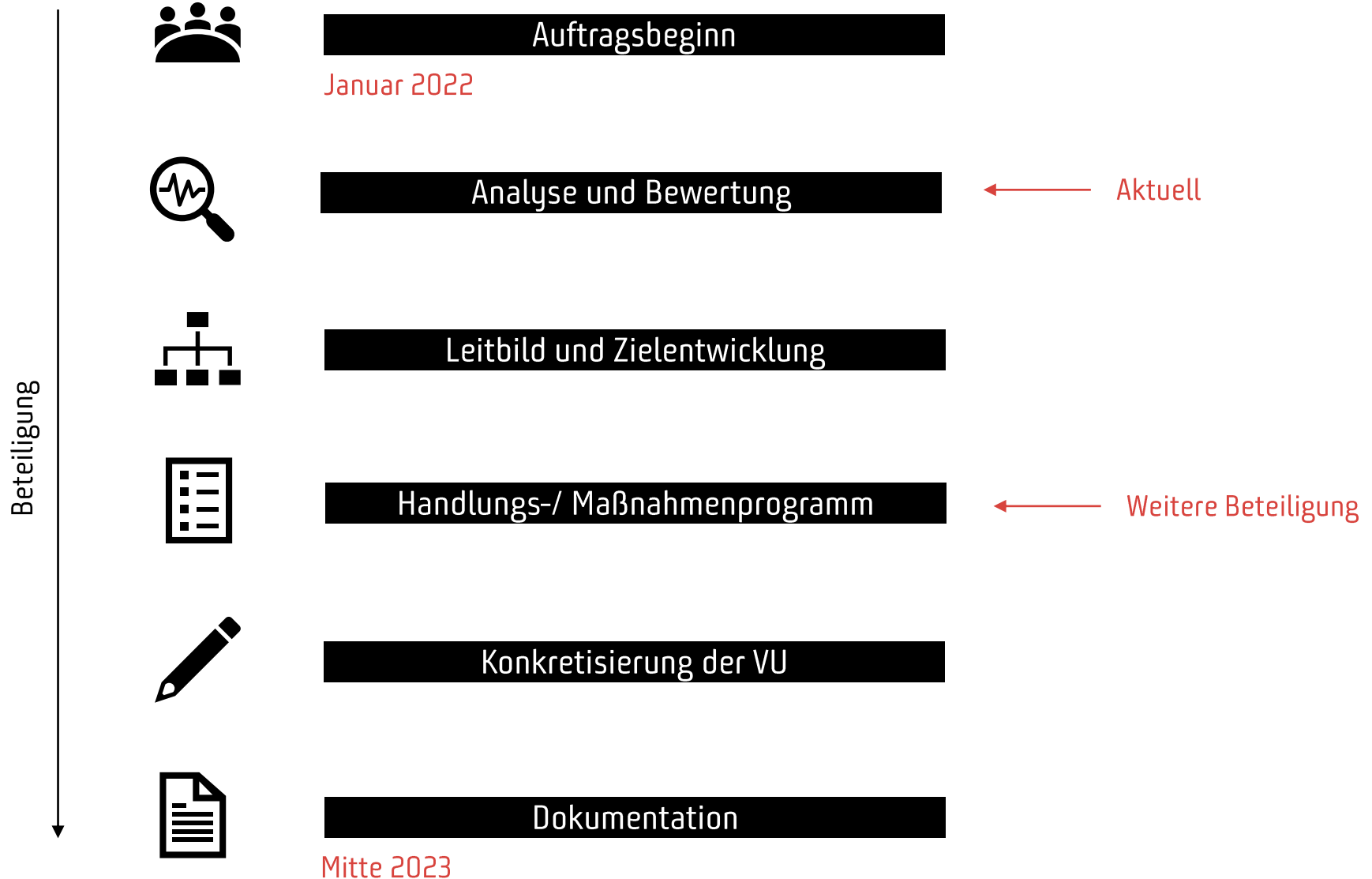


**STADTER
NEUERUNG
DORTMUND**

Stadt Dortmund



TOP 4 | WEITERES VORGEHEN





DISKUSSION UND RÜCKFRAGEN

VERABSCHIEDUNG



Stadt Dortmund
Amt für Stadterneuerung



VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT!

steg NRW

Stadterneuerungs- und Stadtent-
wicklungsgesellschaft NRW mbH

Ostwall 9
44135 Dortmund

Telefon 0231 - 47 77 88 0

Fax 0231 - 47 77 88 29

E-Mail info@steg-nrw.de

Netz www.steg-nrw.de

Stadt Dortmund

Amt für Stadterneuerung

Kampstraße 47

44137 Dortmund

Telefon 0231 - 50 - 10655

E-Mail vu-inwest@stadtdo.de