Stadt Dortmund

Drucksache Nr.: 33976-24

14.05.2024

Beschlussvorlage

Fachbereich/e:	Amt für Stadterneuerung
Dezernent*in / Geschäftsführer*in:	Szuggat, Stefan
Verantwortlich:	Kröger, Sebastian

Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Bezirksvertretung Innenstadt-West	05.06.2024	Kenntnisnahme	öffentlich
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	12.06.2024	Kenntnisnahme	öffentlich
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	20.06.2024	Kenntnisnahme	öffentlich
Hauptausschuss und Ältestenrat	27.06.2024	Kenntnisnahme	öffentlich
Rat der Stadt	27.06.2024	Kenntnisnahme	öffentlich

Tagesordnungspunkt
Stadterneuerung: Integriertes Stadterneuerungskonzept und vorbereitende Untersuchungen im Umfeld der ehemaligen Betriebsflächen Hoesch Spundwand und Profil GmbH (HSP)/SMART RHINO

Beschlussvorschlag:
Der Rat der Stadt Dortmund nimmt die Ausführungen zum aktuellen Sachstand der Prozesse zur Erarbeitung des Integrierten Stadterneuerungskonzepts und der Vorbereitenden Untersuchungen im Umfeld der ehemaligen Betriebsflächen Hoesch Spundwand und Profil GmbH (HSP) / SMART RHINO zur Kenntnis.

Personelle Auswirkungen:
Keine

Finanzielle Auswirkungen:
Das Verfahren zur Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen wird nach Abschluss der Analysephase abgebrochen, das Auftragsverhältnis mit der steg NRW wird beendet. Aufgrund des Abbruchs ergeben sich beim FB 67 unter der Finanzstelle 67W00914014020 folgende Verbesserungen sowie Verschlechterungen bei investiven Ein- und Auszahlungen (PSP-Elemente 67W00914014020AF00001, 67W00914014020ZF00001, Finanzpositionen 780810, 680100, 680200), RAP - Ein- und Auszahlungen (PSP-Element 67W00914014020RF00001, Finanzpositionen 613900, 730200) bzw. konsumtiven Aufwendungen und Erträgen (PSP-Elemente 67W00914014020NF00001, 67W00914014020NF00002, 67W00914014020NF99999, Sachkonten 413100, 413200,

529900):

Investiv:

PSPE	FiPo	IST (2022-2023)	2024	2025	2026	2027	Summe
AF00001	780810	-	-130.000,00	-1.000.000,00	-2.000.000,00	-2.750.000,00	-5.880.000,00
Summe Veränderung investive Auszahlungen:		**-**	**-130.000,00**	**-1.000.000,00**	**-2.000.000,00**	**-2.750.000,00**	**-5.880.000,00**
ZF00001	680100	-	-	330.000,00	660.000,00	907.500,00	1.897.500,00
ZF00001	680200	-	-	370.000,00	740.000,00	1.017.500,00	2.127.500,00
Summe Veränderung investive Einzahlungen:		**-**	**-**	**700.000,00**	**1.400.000,00**	**1.925.000,00**	**4.025.000,00**
Verbesserung (-) / Verschlechterung (+) des städt. Eigenanteils:		**-**	**-130.000,00**	**-300.000,00**	**-600.000,00**	**-825.000,00**	**-1.315.000,00**

RAP:

PSPE	FiPo	IST (2022-2023)	2024	2025	2026	2027	Summe
RF00001	730200	-	-5.000,00	-30.000,00	-75.000,00	-75.000,00	-185.000,00
Summe Veränderung RAP Auszahlungen:		**-**	**-5.000,00**	**-30.000,00**	**-75.000,00**	**-75.000,00**	**-185.000,00**
RF00001	680100	-	-	21.000,00	52.500,00	52.500,00	126.000,00
Summe Veränderung RAP Einzahlungen:		**-**	**-**	**21.000,00**	**52.500,00**	**52.500,00**	**126.000,00**
Verbesserung (-) / Verschlechterung (+) des städt. Eigenanteils:		**-**	**-5.000,00**	**-9.000,00**	**-22.500,00**	**-22.500,00**	**-59.000,00**

Konsumtiv

PSPE	FiPo	IST (2022-2023)	2024	2025	2026	2027	Summe
NF00001/ NF00002	529900	131.353,29	-100.000,00	-125.000,00	-125.000,00	-150.000,00	-368.646,71
Summe Veränderung konsumtive Auszahlungen:		**131.353,29**	**-100.000,00**	**-125.000,00**	**-125.000,00**	**-150.000,00**	**-368.646,71**
NF99999	413100	-	-	49.500,00	49.500,00	49.500,00	148.500,00
NF99999	413200	-	-	55.500,00	55.500,00	55.500,00	166.500,00
Summe Veränderung konsumtive Einzahlungen:		**-**	**-**	**105.000,00**	**105.000,00**	**105.000,00**	**315.000,00**
Verbesserung (-) / Verschlechterung (+) des städt. Eigenanteils:		**131.353,29**	**-100.000,00**	**-20.000,00**	**-20.000,00**	**-45.000,00**	**-53.646,71**

Gesamtnettoauswirkung:

Investiv/RAP/Konsumtiv	IST (2022-2023)	2024	2025	2026	2027	Summe
Investiv	-	-130.000,00	-300.000,00	-600.000,00	-825.000,00	-1.315.000,00
RAP	-	-5.000,00	-9.000,00	-22.500,00	-22.500,00	-59.000,00
Konsumtiv	131.353,29	-100.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-45.000,00	-53.646,71
Verbesserung (-) / Verschlechterung (+) des städt. Eigenanteils:	**131.353,29**	**-235.000,00**	**-329.000,00**	**-642.500,00**	**-892.500,00**	**-1.202.353,29**

Im endgültigen Haushaltsplan 2024 ff. führen die vorgenannten Werte zu Mindereinzahlungen und Minderauszahlungen bzw. Minderaufwendungen und Mindererträgen im Teilfinanz- bzw. Teilergebnisplan des StA 67. Diese werden zur Deckung anderer Maßnahmen verwendet. Die Veränderungen für die Jahre 2025 ff. werden im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2025 ff. berücksichtigt.

Klimarelevanz:
Es entstehen keine klimarelevanten Auswirkungen.

Thomas Westphal
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor/Stadtkämmerer

Stefan Szuggat
Stadtrat

Begründung:

1. Ausgangssituation

Am 24.06.21 wurde vom Rat der Stadt Dortmund unter anderem die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzeptes im Bereich von Unterdorstfeld und Union West sowie für einen kleineren Teilbereich die Einleitung Vorbereitender Untersuchungen (VU) gem. § 141 Abs. 1 und 3 BauGB (Baugesetzbuch) beschlossen (siehe Drucksache-Nr. 20406-21).

Um die positiven Impulse aus der Entwicklung der ehem. HSP-Fläche in die Quartiere fortzusetzen und gleichzeitig eine stadträumliche Verknüpfung mit SMART RHINO herzustellen, sollte mit der parallelen Erarbeitung eines Integrierten Stadterneuerungskonzeptes die räumliche Entwicklung von Unterdorstfeld/Union West und SMART RHINO aufeinander abgestimmt werden. Auf Grundlage dieses Konzeptes sollte perspektivisch die Festlegung eines zukünftigen Stadterneuerungsgebietes sowie die Konzeption und Umsetzung von konkreten Projekten erfolgen sowie Städtebaufördermittel akquiriert werden.

In einem kleineren Teilbereich, in dem sich städtebauliche Missstände abzeichnen, ist im Rahmen der durchgeführten Analyse geprüft worden, ob das Instrument der Städtebaulichen Sanierungsmaßnahme als stärkere Intervention angewendet werden kann bzw. darf. Hintergrund ist die im Laufe des vorangegangenen Stadtumbauprozesses Rheinische Straße gewonnene Erkenntnis, dass durch die ausschließlich auf Kooperation basierende Zusammenarbeit mit Immobilieneigentümer*innen oftmals nicht die gewünschten Erfolge

erreichet werden können. Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen ermöglichen der Kommune hingegen deutlich mehr und wirksamere Eingriffsmöglichkeiten. Die VU bildet die Beurteilungs- und Entscheidungsgrundlage, ob eine Sanierungsmaßnahme eine Handhabe zur Stabilisierung und Entwicklung der Bestandsquartiere sein kann.

Der o. g. Beschlusses aus Juni 2021 umfasst auch den Erlass einer Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts im Sinne des § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB um eine geordnete städtebauliche Entwicklung, basierend auf den Sanierungszielen, frühzeitig absichern zu können.

1.1 Verfahrensstand Integriertes Stadterneuerungskonzept und Vorbereitende Untersuchungen

Im 1. Quartal 2022 wurde mit der Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen und dem Integrierten Stadterneuerungskonzept im Umfeld des ehemaligen HSP-Geländes/SMART RHINO begonnen. Neben der Auswertung von bestehenden Gutachten und statistischen Daten wurde durch das mit der Durchführung der VU beauftragte Büro u. a.

- eine umfangreiche Gebäudebestandsanalyse, die Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange (TöB-Beteiligung) sowie Ämterworkshops durchgeführt.
- Eine Beteiligung der Betroffenen erfolgte durch zwei Beteiligungsveranstaltungen. Eigentümer*innen des Sanierungsverdachtsgebiets wurden zusätzlich im Rahmen einer gesonderten Veranstaltung über den Prozess informiert.
- Mit den Mitgliedern der Bezirksvertretung Innenstadt-West wurde ein vor-Ort-Spaziergang durchgeführt.
- Im Sommer 2023 wurde eine umfangreiche Befragung von Eigentümer*innen, Bewohner*innen und Gewerbetreibenden des Sanierungsverdachtsgebiets durchgeführt.

1.2 Aktuelle Entwicklungen im Rahmen von „SMART RHINO“ und die Auswirkungen auf VU und Integriertes Stadterneuerungskonzept

Im Juli 2023 wurde durch das Land NRW die Entscheidung getroffen, die Standorte der Fachhochschule Dortmund nicht auf dem Entwicklungsgelände SMART RHINO zu bündeln. Die vom Eigentümer der Fläche bisher vorgelegte städtebauliche Planung sowie die angestrebte Umsetzungsperspektive ist u. a. durch die oben benannte Entscheidung obsolet geworden.

Aufgrund der nunmehr fehlenden städtebaulichen Planung ist es aktuell für den Bereich des ehemaligen HSP-Geländes weder möglich noch sinnvoll in die nächste Phase der vorbereitenden Untersuchungen einzusteigen und konkrete Ziele und Maßnahmen zu formulieren. Für ein rechtssicheres Sanierungsverfahren und ein umsetzbares integriertes Stadterneuerungskonzept muss die städtebauliche Planung – mindestens für die öffentlichen Teilbereiche – hinreichend konkretisiert und mit Kosten-, Finanzierungs- und Zeitplänen hinterlegt sein.

Wichtige Parameter und Rahmenbedingungen zum Einstieg in die Ziel- und Maßnahmenformulierung der VU und des Integrierten Stadterneuerungskonzepts bleiben auch in Bezug auf die Quartiere im Umfeld des ehemaligen HSP-Geländes undefiniert bzw. sind neu zu bewerten (z. B. der Übergang zwischen Bestand und Neuentwicklung, Erschließungsfragen, Zielformulierung für die Bestandsquartiere in Abhängigkeit von der Zielrichtung der Neuentwicklung auf der ehemaligen HSP Fläche). Ferner können der Schwung und die Impulskraft, die eine zeitlich absehbare Entwicklung des ehemaligen HSP-Geländes auch hinsichtlich möglicher Investitionen von privaten Eigentümer*innen im Bestand mit sich gebracht hätte, nicht genutzt werden.

2. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der aktuell sowohl inhaltlich als auch zeitlich unklaren Entwicklung ergeben sich

Konsequenzen für die Weiterführung der Erarbeitung des Integrierten Stadterneuerungskonzepts, der Vorbereitenden Untersuchungen und der Vorkaufsrechtssatzung.

2.1 Pausieren der weiteren Bearbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen und des Integriertes Stadterneuerungskonzept und Ausblick auf einen Verfahrenswechsel

Die Verfahren zur Erarbeitung der Vorbereitenden Untersuchungen sowie des Integrierten Stadterneuerungskonzeptes können derzeit nicht fortgeführt werden. Sobald sich eine neue Planungsgrundlage für die Entwicklung des ehemaligen HSP-Geländes in der Konkretisierungsphase befindet, wird die Fortführung der VU sowie die Erarbeitung eines Integrierten Handlungskonzepts ggfs. mit einer inhaltlichen Neuausrichtung/Anpassung der vorläufigen Zielsetzung geprüft. Bei Wiederaufnahme des Verfahrens kann auf den bisher erarbeiteten Zwischenstand zurückgegriffen werden. Allerdings müssen die im Rahmen der Analyse erhobenen Daten auf ihre Aktualität geprüft werden. Die Notwendigkeit bzw. der Aufwand zur Aktualisierung der Daten ist dabei abhängig vom Zeitpunkt der Wiederaufnahme und den möglicherweise zwischenzeitlich stattfindenden Veränderungen in den Quartieren und der Rahmenbedingungen.

Der Vertrag mit dem mit der Durchführung der VU beauftragten Dienstleister wird in beiderseitigem Einvernehmen beendet (siehe finanzielle Auswirkungen).

In der Sitzung des AKUSW am 24.04.2024 hat der Antrag *„Gelände im Umfeld der ehemaligen Betriebsflächen Hoesch Spundwand GmbH (HSP) - Vorbereitende Untersuchungen gemäß § 165 BauGB zur Prüfung des Bedarfs an einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme“* eine Mehrheit gefunden. Soweit der Rat sich dieser Empfehlung des Fachausschusses anschließt und in der Sitzung am 16.05.2024 einen entsprechenden Beschluss fasst, wird das StA 67 in den nächst möglichen Beratungszyklus eine Beschlussvorlage mit einer Gegenüberstellung der unterschiedlichen Maßnahmen unter Berücksichtigung der jeweiligen Vor- und Nachteile einbringen. Die Vorlage wird ferner Aussagen dazu treffen, ob bzw. unter welchen Prämissen ein Verfahrenswechsel zur Prüfung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß § 165 BauGB möglich und sinnvoll ist.

2.2 Vorkaufsrecht

Im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen hat der Rat der Stadt Dortmund auch eine Satzung über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts erlassen (s. o.). Im Falle eines kurzfristigen Aussetzens der vorbereitenden Untersuchungen bleibt diese Vorkaufsrechtssatzung wirksam, sofern die in der Begründung genannten Sanierungsziele weiterhin verfolgt werden.

Unabhängig von der Vorkaufsrechtssatzung für das Sanierungsverdachtsgebiet wurde durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes eine weitere Vorkaufsrechtssatzung entsprechend § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB für den Bereich des ehemaligen HSP-Geländes vorbereitet, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung für den Fall eines Grundstücksverkaufs durch die jetzige Eigentümerin zu sichern (siehe DS-Nr.: 33686-23). Der politische Beschluss erfolgte in der Ratssitzung am 22.2.2024. Die Satzung ist seit dem 8.3.2024 rechtskräftig.

3. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates der Stadt Dortmund ergibt sich aus dem § 41 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der derzeit gültigen Fassung in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Neufassung der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 23.06.2017. Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 der Neufassung der Hauptsatzung der Stadt Dortmund vom 23.06.2017.