

# Investition in die Zukunft

Der Fachbereich  
Liegenschaften





# Investition in die Zukunft

Der Fachbereich  
Liegenschaften





# Inhalt

<b>VORWORT .....</b>	<b>7</b>
<b>Die Liegenschaften sind das Kapital der Stadt .....</b>	<b>8</b>
<b>Wohnen in Dortmund .....</b>	<b>11</b>
Wachsender Bedarf an Wohnraum in Dortmund.....	11
Große Nachfrage nach Wohnbauland .....	12
Die Stadt schafft Platz für öffentlich geförderten Wohnungsbau: Dreistellige Millionen-Beträge zur Verfügung .....	13
<b>Konzeptvergabe: Neue Formen der Grundstücksvergabe zur nachhaltigen Stadtentwicklung.....</b>	<b>15</b>
<b>Vorausschauende Stadtentwicklung und Flächenvorratskäufe .....</b>	<b>17</b>
<b>Offensiver Umgang mit Problemimmobilien .....</b>	<b>19</b>
<b>Interessenbekundungsverfahren – Schlüssel zum Erfolg .....</b>	<b>22</b>
Die Zukunft des ehemaligen Studieninstituts Ruhr .....	23
Neue Zukunft für das Gesundheitsamt.....	24
Wohnen im Robert-Schuman-Berufskolleg .....	25
Ein Ort für Denker und Macher am Dortmunder U.....	26
<b>Das Dortmunder U-Areal – eine Erfolgsgeschichte .....</b>	<b>27</b>
<b>Moderne Infrastruktur für eine wachsende Stadt .....</b>	<b>30</b>
Immobilienstandards für mehr Qualität, Geschwindigkeit und Kostenreduktion .....	30
Schulbauten im Wandel der Zeit .....	32
1,4 Milliarden Euro für das Schulbauprogramm .....	35
Investitionen in berufliche Bildung: Erfolgsgeschichte Berufskollegs .....	37
Massiver Kita-Ausbau .....	40
Investitionen in die Sporthalleninfrastruktur .....	42
Massive Investitionen in die Feuerwehr .....	43
Sanierungsfahrplan für Seniorenbegegnungsstätten.....	46
Jugendfreizeitstätten .....	47

<b>Büroflächen-Bedarf im Wandel der Arbeitswelten .....</b>	<b>48</b>
Ringtausch:	
Die Frenzelschule wird zum Ausweichquartier für Sozial- und Jugendamt.....	52
Großbaustelle Rathaus – ein logistischer Kraftakt .....	53
<b>Modernes Portfoliomanagement.....</b>	<b>55</b>
„BeMa“ – die gesamtstädtische Bedarfs- und Maßnahmenliste für Neubau und Unterhaltungen .....	56
Das Portfoliomanagementsystem .....	57
Controlling/Portfolio-Analysen .....	58
Immobilienkalkulation/Wirtschaftlichkeitsberechnungen/ Finanzierungsvarianten .....	58
Der Fachbereich Liegenschaften als Bauherr .....	59
<b>Das Sondervermögen als Instrument einer aktiven Immobilienentwicklung .....</b>	<b>60</b>
Beispiele aus den Geschäftsfeldern .....	61
<b>Und noch vieles mehr... .....</b>	<b>62</b>
Zentrale Eigentümerverantwortung.....	62
„Fremdbewirtschaftung“ .....	63
Der Hafen als Entwicklungsfläche.....	64
Wichtiges Tagesgeschäft.....	65
Bewältigung von Covid-19 .....	65
<b>Der Fachbereich Liegenschaften als Arbeitgeber .....</b>	<b>66</b>
Verstärkte Werbung um Externe .....	66
Untypische Kompetenzen werden geschätzt .....	67
Qualifizierte Ausbildung zur Personalgewinnung .....	69
Verstärkte Ausbildung und Personalentwicklung .....	70
<b>Dortmund auf einen Blick .....</b>	<b>71</b>

# Vorwort

## Liebe Leserinnen und Leser,

in Dortmund haben wir uns vorgenommen, zur Großstadt der Nachbarn zu werden. Großstadt der Nachbarn zu sein, das bedeutet umsichtig zu wachsen, neue Arbeitsplätze zu schaffen, Räume für Investitionen und Menschen nachhaltig zu öffnen und bürokratische Anforderungen zu vereinfachen. Vor allem aber, die Menschen in den Mittelpunkt zu stellen. Bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu erhalten, trotz unserer Größe unsere Herzlichkeit zu bewahren und eine Großstadt zu bleiben, in der man sicher und gut leben kann. Dabei schätzen wir unsere kulturelle Vielfalt und die großen Potenziale, die diese Vielfalt birgt.

Dortmund ist darüber hinaus als wachsendes Oberzentrum für Technologie, Wissenschaft und Bildung, Dienstleistungen und Handel Teil des starken westfälischen Wirtschaftsraums. Einer einzigartigen Mittelstandsregion, in der sich Digitalisierung und Industrie neu verbunden haben. Hier eröffnen sich für Unternehmen und Investoren ständig neue Chancen. Diese Chancen werden im neuen Jahrzehnt beispielsweise durch die Entwicklung rund um das neue Technologiequartier „Smart Rhino“, im Digitalhafen, auf dem Gelände der IGA 2027 und weiteren Quartieren realisiert.

Der Fachbereich Liegenschaften ist dabei ein wesentlicher Baustein für das weitere erfolgreiche Wachstum unserer Stadt und die Verknüpfung mit den erforderlichen Investitionen. Die Expert\*innen dort sind verlässliche Ansprechpartner\*innen für die Erschließung zukunftsträchtiger Flächen und die Entwicklung von Immobilienprojekten. Entdecken Sie auf den nachfolgenden Seiten unsere Stärken. Ich wünsche Ihnen dabei viel Freude.

Mit freundlichen Grüßen



Ihr Thomas Westphal



# Die Liegen- schaften sind das Kapital der Stadt

Der Fachbereich Liegenschaften ist „Eigentümer“ nahezu aller städtischen Immobilien. Sowohl Ver- und Ankäufe von Grundstücken als auch sämtliche Investitionsentscheidungen über Sanierungen, Erweiterungen oder Neubauten werden aus einer Hand gesteuert. Ein systematisches Portfoliomanagement ermöglicht eine zeitnahe Beurteilung des Bestandes. Mit technischem Sachverstand werden Entscheidungen über Sanierung oder Erneuerung vorbereitet und führen unter Einbeziehung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zu Entscheidungsvorlagen. Insgesamt wird vom Fachbereich Liegenschaften und dem angegliederten Sondervermögen ein Anlagevermögen von rund 2 Milliarden Euro verwaltet.

„Einblicke“ hat dazu mit Jörg Stüdemann, Stadtdirektor, Kämmerer und Liegenschaftsdezernent, und Thomas Ellerkamp, Leiter des Fachbereichs Liegenschaften, gesprochen.

## Wer kümmert sich bei der Stadt um unsere Infrastruktur, wie z. B. Schulen, Kitas oder Seniorenbegegnungsstätten?

**Jörg Stüdemann:** Wir haben uns für eine Struktur entschieden, die wir auch üblicherweise in der Wirtschaft finden. Die Eigentümergebietungen werden vom Fachbereich Liegenschaften wahrgenommen. Dort laufen die Bedarfe aus den Fachbereichen, wie z. B. Schulen oder Kindertageseinrichtungen, zusammen. Gemeinsam mit dem Fachbereich Liegenschaften werden die Standorte definiert und die Bauvorhaben konkretisiert.

Auf Basis einer Machbarkeitsstudie ermittelt der Fachbereich Liegenschaften das voraussichtliche Investitionsvolumen. Auf dieser Grundlage trifft dann die Politik eine Entscheidung. Diese Steuerung ist für den Kämmerer von entscheidender Bedeutung, schließlich muss ich die langfristige Investitions- und Handlungsfähigkeit der Stadt sicherstellen und gleichzeitig mit den verschiedenen Bedarfen und Interessen in Einklang bringen. Das eigentliche Planen, Erstellen und Unterhalten der Gebäude liegt bei der Städtischen Immobilienwirtschaft. Dort ist der Sachverstand für nachhaltiges Bauen und dauerhafte Bauunterhaltung.

## Was heißt das für Ihre Aufgaben?

**Thomas Ellerkamp:** Wir sind eine wachsende Stadt, und das sorgt für eine enorme Dynamik. In der Vergangenheit haben wir überwiegend bestehende Gebäude unterhalten und punktuell durch Neubauten ersetzt. Das hat sich komplett gewandelt. Wir müssen möglichst rasch einem wachsenden Bedarf, insbesondere nach neuen Schulzügen und Kindertageseinrichtungen, gerecht werden. Das Investitionsvolumen der letzten Jahre bewegte sich in der Regel zwischen 40 und 70 Millionen Euro pro Jahr. Das ändert sich gerade dramatisch. In den nächsten Jahren wird die Stadt jährlich 200 bis 300 Millionen Euro in die Infrastruktur investieren.

## Ist die Stadt überhaupt in der Lage diese Volumen zu realisieren?

**Thomas Ellerkamp:** Wir haben in den letzten Jahren den Fachbereich Liegenschaften organisatorisch grundlegend neu aufgestellt, systematisch die Digitalisierung vorangetrieben und in die Qualifizierung unserer Kollegen\*innen investiert. Ganz wesentlich für die höhere Leistungsfähigkeit ist die verbesserte Zusammenarbeit mit allen beteiligten Fachbereichen. Gemeinsam konnten wir eine Standardisierung des Schulbaus und der Kindertageseinrichtungen erreichen. Von großer Bedeutung ist die enge Zusammenarbeit mit der Immobilienwirtschaft. Dort kann das Bauvolumen

durch eine konsequente Umsetzung des modularen Bauens deutlich erhöht werden. Die stärkere Einbindung städtischer Unternehmen kann weitere Möglichkeiten der Kapazitätsausweitung eröffnen.

## Kann der Haushalt diese Zukunftsinvestitionen stemmen?

**Jörg Stüdemann:** Aktuell können wir uns das zutrauen und deshalb sollten wir die Dinge auch engagiert angehen. Das gilt auf jeden Fall für die kurz- und mittelfristige Betrachtung. Gleichzeitig ist es wichtig, dass wir uns die Fähigkeit bewahren, nachsteuern zu können. Die im Fachbereich aufgebaute Investitionssteuerung ist sehr transparent und ermöglicht jederzeit eine Anpassung an sich verändernde Haushaltslagen. Niemand kann vorausschauen, wie sich die Investitionsfähigkeit der Stadt langfristig entwickelt. Mit dem Sondervermögen haben wir darüber hinaus ein Instrument, das ggf. auch antizyklisch in der Lage ist, notwendige Investitionen zu gewährleisten.

## Kommen wir zu einem wichtigen Thema: Wie sieht es aus mit dem Wohnungsbau?

**Jörg Stüdemann:** Dieses Thema hat der Oberbürgermeister klar priorisiert. Ich habe die Erwartung und das Ziel, dass die Ausweisung von Wohnbauflächen deutlich zunimmt und insbesondere die Stadt in erheblichem Maße Wohnbauflächen

*v.l. Jörg Stüdemann und  
Thomas Ellerkamp im Gespräch*



zur Verfügung stellt – wie sie es im Übrigen auch schon in der Vergangenheit getan hat. Schwerpunkt muss die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums sein.

**Thomas Ellerkamp:** In den nächsten drei bis vier Jahren werden allein auf städtischen Flächen ca. 900 neue Wohneinheiten entstehen. Das gesamte Potenzial der in der Stadt verfügbaren und in Entwicklung befindlichen Wohnbauflächen ist ausreichend, um in den nächsten Jahren die gewünschten rund 2.000 Einheiten jährlich zu errichten. Wir konzentrieren uns gegenwärtig darauf, unsere bestehenden Flächen durch weitere Zukäufe zu arrondieren und größere Flächenpakete von Privaten für den Wohnungsbau zu erwerben. Wir müssen auch langfristig handlungsfähig bleiben. Herausstellen möchte ich auch unser Engagement beim Ankauf sogenannter Problemimmobilien. Unsere Aufgabe ist die gezielte Aufwertung von in Misskredit geratenen Wohnlagen.

## In den letzten Jahren wird viel über neue Instrumente wie Konzeptvergaben oder Erbbaurechte diskutiert. Was passiert da in Dortmund?

**Thomas Ellerkamp:** Diese Instrumente sind geeignet, die langfristigen Ziele der Stadtentwicklung deutlich zu unterstützen und vor allem langfristig zu sichern. Konzeptvergaben – oder wie wir es genannt haben Interessensbekundungsverfahren – betreiben wir schon seit einigen Jahren in enger Kooperation mit der Stadtplanung. Beispiele sind das ehemalige Studieninstitut mit seinem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe, das ehemalige Robert-Schuman-Berufskolleg an der Sckellstraße oder das alte Gesundheitsamt. Eine große Investition mit einem Mix aus Wohnen und Gewerbe der Landmarken AG wird der Schlussstein am Dortmunder U. Wir möchten Erbbaurechte deutlich stärker im Markt anbieten und etablieren. Es bietet die Möglichkeit, Grundstücke von besonderer Bedeutung langfristig im Eigentum zu halten und eröffnet die Chance, Vorhaben mit einer dauerhaften Bindung z. B. für den kostengedämpften Wohnungsbau zu vergeben. Ich freue mich, hier neue Wege am Markt zu erproben. ■





Phoenix See

# Wohnen in Dortmund

## Wachsender Bedarf an Wohnraum in Dortmund

Dortmund ist eine wachsende Stadt. Die Bevölkerungszahl ist in den letzten Jahren kontinuierlich angestiegen und liegt aktuell bei über 603.609 Einwohnerinnen und Einwohnern. Infolgedessen steigt die Nachfrage nach Wohnraum. Wenig überraschend ist es daher, dass Planungsdezernent Ludger Wilde von einem „angespannten Wohnungsmarkt“ spricht.

## Hohe private Nachfrage

Es gibt eine hohe Nachfrage nach Bauland von privaten und gewerblichen Investoren, die Ein- und Mehrfamilienhäuser bauen wollen. Die Stadt arbeitet daher kontinuierlich an der Ausweisung zusätzlicher Baugebiete. Dies ist in vielen Stadtbezirken gelungen. Doch die Nachfrage befindet sich auf einem konstant hohen Niveau.

Noch größer ist der Druck auf dem (Miet-)Wohnungsmarkt: Denn der Wohnungs-Leerstand beläuft sich in Dortmund nur noch auf 2,1 Prozent; drei bis vier Prozent wären normal und wünschenswert, um überhaupt Fluktuationen und Sanierungen möglich zu machen.

## Sozialer Wohnungsbau

Mit der wachsenden Nachfrage gibt es vor allem eine wachsende Anspannung im Bereich von preisgünstigen Wohnungen. Dementsprechend setzt die Stadt verstärkt auf öffentlich geförderten Geschosswohnungsbau: „Wir nehmen als Stadt unsere soziale Verantwortung ernst und ermöglichen gezielt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum“, betont Wilde.

Die Stadt Dortmund geht mehrere verschiedene Wege zur Schaffung von neuen Wohnungen: Neben Investitionen Dritter (etwa auch als

# „Es gibt so viele Bewerber, dass wir wie immer eine Verlosung machen. Jedes andere Prinzip ist irgendwie ungerecht.“

Sabine Steckelbach



Nachverdichtung durch Förderung des Dachgeschossausbaus) werden geeignete städtische Grundstücke an Investoren mit Bauverpflichtung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau an den Markt gegeben.

Dabei macht die Stadt nicht nur öffentlich geförderten Wohnungsbau durch Dritte möglich, sondern der Fachbereich Liegenschaften baut – erstmals seit Jahrzehnten – auch selbst wieder Wohnungen.

## Große Nachfrage nach Wohnbauland

Dem Trend, von der Stadt aufs Land zu ziehen – noch bis in die 1990er Jahre dominierend – konnte prinzipiell entgegengewirkt werden. Dortmund ist attraktiv und wächst – durch Umzüge aus dem Umland ebenso wie durch Zuwanderung. Um dem Bedarf von privaten Häuslebauern gerecht zu werden, hat die Stadt seit rund 20 Jahren die Ausweisung und Realisierung von Neubaugebieten für Ein- und Mehrfamilienhäuser intensiviert. Allerdings fällt die Nahwanderungsbilanz weiterhin negativ

aus. Daher ist insbesondere ein entsprechendes Angebot an Flächen für Einfamilienhäuser erforderlich.

Es gab und gibt eine Vielzahl von Projekten: Die Vermarktung der Brechtener Heide ist bis auf zwei Investorengrundstücke abgeschlossen. Auf dem Bergfeld sind alle 29 städtischen Grundstücke vermarktet und die Bebauung läuft. Der fünfte und letzte Bauabschnitt im Baugebiet Erdbeerfeld mit sechs Grundstücken wurde erfolgreich vermarktet. Im Baugebiet Erdbeerfeld sind insgesamt über 420 Wohneinheiten auf insgesamt 111.000 Quadratmetern Wohnbauland entstanden (Grundstücke für Investoren und für den Einfamilienhausbau).

Daher richtet sich der Blick nun auf die Vermarktung der aktuell entwickelten Baugebiete: Zu den herausragenden Bereichen gehört das Baugebiet Pleckenbrink im Ortsteil Wickede. Die östliche Teilfläche ist städtisch: die Erschließung von 130 Wohneinheiten wird zurzeit geplant und in 2022/23 realisiert. Die westliche Teilfläche bebaut das Unternehmen Deutsche Reihenhaus.

*Ehemals Sportanlage  
Holtestraße*





Für das Baugebiet Wickede-West läuft die Bebauungsplan-Aufstellung mit dem Ziel eines Satzungsbeschlusses in 2022. 125 Wohneinheiten sind geplant. Fast genauso viele Wohneinheiten sollen westlich der Wellinghofer Straße entstehen, wo die ehemalige Feuerwache 4 abgerissen wurde. Die Erschließung für 120 Wohneinheiten könnte 2022/23 realisiert werden.

Über eine mangelnde Nachfrage braucht sich die Stadt keine Sorgen machen: „Es gibt so viele Bewerber, dass wir wie immer eine Verlosung machen. Jedes andere Prinzip ist irgendwie ungerrecht“, verdeutlicht Sabine Steckelbach (Teamleitung Grundstücksentwicklung und -vermarktung). Weder nach Höchstgebot noch nach sozialen Kriterien will die Stadt die Bauplätze vergeben.

Denn vor allem die Höchstgebotsvergabe würde die Preise stark nach oben treiben: „Unsere Preispolitik orientiert sich am vorhandenen Bodenrichtwert, auch wenn die Stadt heute viel mehr bekommen könnte. Wir wollen unsere Angebote so einem möglichst weiten Kreis der Bevölkerung zugänglich machen und nicht mit unseren Flächen die Preisspirale weiter antreiben.“

Ziel der Stadt ist, dass die Menschen, die in Dortmund bauen wollen, auch hier bauen können: „Wir wollen ihnen ein Angebot machen, um sie in Dortmund zu halten und auch das Zuziehen zu ermöglichen“, so Steckelbach. Drei Viertel der Nachfrage ist ortsteilbezogen – und diese soll möglichst auch ortsnah bedient werden.

### **5.500 registrierte Interessierte warten auf Bauland**

Doch die Nachfrage ist größer als das Angebot – bei jedem ausgewiesenen Baugebiet. „Wir wollen aus dem Sondervermögen der Stadt weitere potenzielle Flächen im Volumen von rund 70 Millionen Euro an den Start bekommen. Allerdings sind die Planungs- und Vorlaufzeiten viel länger geworden“, weiß Detlef Niederquell.

So ist beispielsweise das Vorhaben Wickede-West aufwändig: „Das ist entwässerungstechnisch sehr schwierig – wir müssen z. B. Grachten anlegen. Zudem gibt es ein aufwändiges Bauleitplanverfahren, das mehr kostet und länger dauert. Dazu braucht es u. a. ein Artenschutzgutachten, im Verfahren

werden die Einwände und Anregungen von Anwohnern geprüft und abgewogen. Außerdem ist ein Umlegungsverfahren erforderlich. All das kostet Zeit, so auch bei den neuen Baugebieten in Sölde und Oespel. „Da braucht es viel Geduld“, räumt der Experte des Fachbereichs Liegenschaften ein.

Insgesamt hat die Stadt in ihrer Datenbank über 5.500 registrierte Interessent\*innen, die sich für Grundstücke in Dortmund interessieren. Daher arbeitet der Fachbereich Liegenschaften weiterhin mit Nachdruck daran, neue potenzielle Bauflächen zu identifizieren, zu entwickeln und zur Vermarktungsreife zu bringen.

### **Die Stadt schafft Platz für öffentlich geförderten Wohnungsbau: Dreistellige Millionen-Beträge zur Verfügung**

Die Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Dortmund kann sich sehen lassen: Statt der geplanten 90 Millionen Euro (30 Millionen pro Jahr) wurden in den Jahren 2015 bis 2017 fast 140 Millionen Euro an Bauwillige gezahlt, die geförderten Wohnraum in Dortmund geschaffen oder saniert haben.

Ab dem Jahr 2019 stieg die Summe sogar: Bis zum Jahr 2022 wurden nun planmäßig jährlich 35 Millionen Euro vom Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen an die Stadt Dortmund als Globalbudget zur Verfügung gestellt. In den Jahren 2018 bis 2020 wurden bereits 101 Millionen Euro an Bauherr\*innen ausgezahlt, die geförderten Wohnraum in Dortmund schaffen.

Die Fördergelder können sowohl im Neubaubereich von mietpreis- und belegungsgebundenen Mietwohnungen als auch zum Zweck der Sanierung von Bestandswohnungen und zur Eigentumsförderung verwendet werden. Der Mitteleinsatz führt dazu, dass die betroffenen Wohnungen ausschließlich an Haushalte mit einem Wohnberechtigungsschein vermietet werden dürfen. In Dortmund trifft dies auf mehr als 50 Prozent aller Haushalte zu.

Auch die Stadt selbst schafft öffentlich geförderte Wohnungen: Der Fachbereich Liegenschaften hat beispielsweise an der Holtestraße 92 Wohneinheiten errichtet, am Erdbeerfeld 49 und an der

Fuchteystraße 24, die zum größten Teil bereits bezogen wurden. Die DOGEWO21 hat nach einer Ausschreibung die Bewirtschaftung übernommen.

### **25-Prozent-Regelung bei neuen Verfahren**

Vor dem Hintergrund steigender Mieten, abschmelzender Sozialwohnungsbestände sowie dem hohen Bedarf an preiswertem Wohnraum, trägt jede neu entstehende, öffentlich geförderte Wohnung zur Entlastung bei. Zu dieser Zielerreichung trägt auch die im Jahr 1994 vom Rat der Stadt Dortmund beschlossene „25-Prozent-Regelung“ bei. Nach dem ergänzenden Ratsbeschluss vom 10. April 2014 müssen Vorhabenträger\*innen 25 Prozent der entstehenden Wohneinheiten in einem Baugebiet im öffentlich geförderten Mietwohnungsbau zur Verfügung stellen.

Im Rahmen der 25-Prozent-Vereinbarung wurden so 150 Wohnungen im zukünftigen Kronprinzenviertel für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gesichert. Erwähnenswert sind die neuen Wohngebiete in Hombruch: Am Luisenglück entstehen öffentlich gefördert ca. 54 Mietwohnungen und am Standort „Alte Gleisfabrik“ rund 95.

Bei den städtischen Grundstücksverkäufen mit Bauverpflichtung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau sind beispielhaft Bereiche an der Ardeystraße, Zillestraße, Am Grimmelsiepen, Brechtener Heide, Am Remberg sowie An der Witwe zu nennen. In Vorbereitung sind hier größere Areale an der Büttnerstraße und Niederste Feldweg. Hier sind noch Ratsbeschlüsse erforderlich. ■

„Wir wollen aus dem Sondervermögen der Stadt weitere potenzielle Flächen im Volumen von rund 70 Millionen Euro an den Start bekommen. Allerdings sind die Planungs- und Vorlaufzeiten viel länger geworden.“

Detlef Niederquell



# Neue Formen der Grundstücksvergabe zur nachhaltigen Stadtentwicklung

Städtische Grundstücke für den Wohnungsbau sollen für möglichst alle Gruppen von Nachfragenden zielgerichtet zur Verfügung gestellt werden. Daher hat die Stadt 2020 erstmals Grundstücke für Baugemeinschaften ausgeschrieben. Die Idee ist, neue Wohnformen in einer Solidargemeinschaft zu ermöglichen.



B-Plan Pleckenbrink

„Immer mehr Menschen wollen bewusst in anderen Wohnformen leben. Die Stadt Dortmund nimmt den Trend auf und hat 2020 erstmals zwei Grundstücke für Gemeinschaftsprojekte ausgeschrieben“, erklärt Teamleiterin Sabine Steckelbach. „Wir sind sehr offen und aufgeschlossen für neue Gruppen.“ Diese Konzeptvergaben richteten sich beispielsweise an (inklusive) Wohnprojekte, Wohngruppen, Wohninitiativen, Genossenschaften und Wohlfahrtsverbände.

Die Stadt verspricht sich davon einen Beitrag zur nachhaltigen Versorgung sowie zur Schaffung und zum Erhalt sozial durchmischter Quartiere. Nicht allein die demographische Entwicklung und die sich ändernden Lebensumstände führen dazu, dass sich immer mehr Dortmunder\*innen für das Wohnen und Leben in alternativen Wohnformen interessieren.









*Hofstelle Ellinghausen*

# Vorausschauende Stadtentwicklung und Flächen- vorratskäufe

Die Stadt Dortmund betreibt seit ca. 20 Jahren eine sehr aktive Entwicklung ihrer eigenen Flächen zu Wohnbauland, um sowohl Eigenheimbau als auch Geschosswohnungsbau zu ermöglichen. Herausragende Beispiele sind große Areale wie das Erdbeerfeld in Mengede und die Brechtener Heide. Dort wurden jeweils in mehreren Bauabschnitten über einen Zeitraum von fünf bis zehn Jahren 238.000 Quadratmeter Wohnbauland verkauft, die mit über 1.000 Wohneinheiten bebaut wurden. Dabei handelte es sich um Grundstücke für Investor\*innen und für den Einfamilienhausbau.

Die der Vermarktung vorauslaufende Entwicklung beansprucht ebenfalls in der Regel drei bis fünf Jahre. In dieser Zeit wird ein Bebauungsplan erstellt sowie die Erschließung geplant und realisiert. Um kontinuierlich immer wieder neue Wohnbaugrundstücke zu bekommen, ist eine aktive Bodenvorratspolitik von hoher Bedeutung für eine vorausschauende Stadtentwicklung.

Mit dem frühzeitigen Erwerb von unbebauten Grundstücken erweitert die Stadt Dortmund ihre Handlungsmöglichkeiten erheblich. Damit sichert



sie sich langfristige Baulandpotenziale. So kann durch den gezielten Hinzuerwerb von Grundstücken zu den bereits städteigenen Flächen der zu planende Bereich erheblich vergrößert und aus einer Hand entwickelt werden, um ihn später vermarkten zu können.

Um dies zu gewährleisten, sind häufig Interessensausgleiche mit Landwirt\*innen erforderlich, denen entsprechende Tauschflächen angeboten werden können. Das eigene Portfolio an landwirtschaftlichen Flächen wird mit Zukäufen stetig ergänzt. Im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplans sind regelmäßig ökologische Ausgleichs- und Ersatzflächen bereitzustellen, die im Idealfall ebenfalls auf bereits städtischen Flächen realisiert werden. Das gehört zum Tagesgeschäft des Fachbereichs Liegenschaften.

Aktuell gibt es eine Vielzahl von Ankäufen: Dazu gehören beispielsweise ein 30 Hektar großes Flächenpaket von einem Dortmunder Immobilienunternehmen (überwiegend im Stadtbezirk Scharnhorst) und eine landwirtschaftliche Hofstelle in Ellinghausen inklusive zehn Hektar Fläche. Aber auch zur Arrondierung des städtischen Grundbesitzes werden z. B. an der Wodanstraße (Mengede) und Brechten-Ost potenzielle Wohnbauflächen angekauft. In Rahm ging es um private Grünflächen und landwirtschaftliche Flächen, deren Nutzung zunächst beibehalten wird. ■





# Offensiver Umgang mit Problem- immobilien



Beim Thema der Problemimmobilien, speziell in der Nordstadt, hat sich bereits viel getan und verbessert. Doch die Aufgabe bleibt für den Fachbereich Liegenschaften weiter aktuell. Insbesondere in der nördlichen Innenstadt gibt es zahlreiche leerstehende und/oder stark verfallene Wohngebäude, die im Fokus des Ordnungsamtes und der Stadterneuerung stehen.

Neben der möglichen Förderung durch das Land NRW zum Ankauf, der Sanierung und des Abbruchs von maroden Gebäuden hat die Stadt Dortmund auch eigene Aktivitäten zur Verbesserung der misslichen Situation in der Nordstadt ergriffen. Ein Ansatz eines städtebaulichen, aber auch ordnungsrechtlichen Instrumentes der Kommune sind Ankauf, Instandsetzung und Verkauf derartiger Immobilien mit städtischen Mitteln.

## **In-Wert-Setzung von Problemhäusern**

Immobilien, deren Gebäude sich nur noch zum Abbruch eignen, sollen nach dem Abbruch schnellstmöglich wieder vermarktet werden. Sanierungsbedürftige Immobilien sollen – gerne mit Hilfe sozialer Einrichtungen, wie z. B. Grünbau gGmbH, Stiftung Soziale Stadt oder Viertelwerk gGmbH – dem Markt als preiswerter Wohnraum wieder zur Verfügung gestellt werden.

Vor allem Schlüsselimmobilien wie der Gebäudekomplex Mallinckrodtstraße 55–59/Nordmarkt sind dabei von Interesse. Sie strahlen auf ein ganzes Quartier aus – positiv wie negativ.

„Die Missstände sind offenkundig. Wir können etwas verändern, wenn wir als Stadt ins Eigentum kommen“, verdeutlicht Marita Köhler (Teamleitung Immobilienmanagement Innenstadt).

Zunächst wurden die Räume der ehemaligen Nordmarkt-Apotheke erworben und dort ein Büro des Ordnungsamtes eingerichtet. Anschließend gelang es, in einem aufwändigen Prozess die Anteile von vielen verschiedenen Eigentümern zu erwerben.

„Es war unser Ziel, dass wir nicht nur einer von vielen Eigentümern in einer Eigentümergemeinschaft sind, sondern dass wir die alleinige Verfügungsgewalt erhalten – und das ist inzwischen auch gelungen. Wir wollen eine eigene Nutzung einbringen, damit sich das Umfeld verbessert“, so Köhler. Neben dem Ordnungsamt soll in die anderen Gewerbeeinheiten u. a. eine FABIDO-Kita einziehen. Der Gebäudekomplex Nordmarkt 3/Mallinckrodtstraße 55–59 sowie das Objekt Schleswiger Straße 31 wurden im Erbbaurecht an die Viertelwerk gGmbH zum Zwecke der Sanierung übertragen.

### Vorkaufsrecht gegen ein Berliner Immobilienunternehmen eingesetzt

Das gilt auch für das Gebäude Missundestraße 80, welches nach der Sanierung wieder für Wohnzwecke genutzt werden kann. Das Gebäude Schleswiger Straße 31 mit vier Wohneinheiten konnte durch ein Gebot im Rahmen einer Zwangsversteigerung in das Eigentum der Stadt Dortmund genommen werden. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen haben die Wohnqualität der Mieter\*innen erheblich verbessert.

Die Aktivitäten des Fachbereiches Liegenschaften sollen, auch in Zusammenarbeit mit der Stadt-erneuerung, in den kommenden Jahren verstärkt werden. Dabei spielt die Ausübung des Vorkaufsrechts eine Rolle. So konnte ein fünf Objekte umfassendes Paket erworben werden. Dazu zählen die Brunnenstraße 66, Burgholzstraße 35/Lortzingstraße 10, Heroldstraße 72, Mallinckrodtstraße 58 und Oesterholzstraße 64. „Die ersten Schritte sind nun die Herstellung der Verkehrssicherheit und der Sanierungsfähigkeit“, berichtet Bereichsleiter Detlef Niederquell.

Darüber hinaus konnte die Stadt die Gebäude Nordmarkt 5 und Kesselstraße 61 erwerben. Bei letzterem Objekt wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Des Weiteren hat die Stadt im Wege einer Zwangsversteigerung eine größere Immobilie am Borsigplatz erworben. Dort soll eine Kita entstehen.

### Ende des „Horrorhauses“ nach 20 Jahren Kampf

Größte und markanteste Immobilie ist aber das schlagzeilenträchtige „Horrorhaus“ in der Kielstraße 26. Der Niedergang und geplante Abriss des 16-stöckigen Hochhauses ist eine unendliche Geschichte. Rund 20 Jahre nach der Räumung des Gebäudes wird es nun endlich abgerissen.

Es war ein jahrelanger Kampf für die Stadt, die 102 Wohnungen von den dutzenden Eigentümer\*innen bzw. ihren Gläubiger\*innen und Banken zu erwerben, um das Gebäude abreißen zu lassen.

„Die Missstände sind offenkundig. Wir können etwas verändern, wenn wir als Stadt ins Eigentum kommen.“  
Marita Köhler







### Nachbarn von sanierten Häusern ziehen nach

Dass sich diese Arbeit lohnt, ist an verschiedenen Objekten in der Nordstadt sowie in anderen Stadtteilen absehbar. Denn nicht nur die Stadt, sondern auch andere regeltreue Dritte haben sich engagiert und ehemalige Problemhäuser wieder auf Vordermann gebracht. Neben privaten Käufer\*innen sind beispielsweise auch die DOGEWO21, die Julius Ewald Schmitt GmbH, Hetmeier Immobilien, die ITW GmbH, der Kinderschutzbund und die AWO Dortmund zu nennen.

Durch die In-Wert-Setzung vernachlässigter Wohngebäude wird ein wertvoller Beitrag zur Stabilisierung der Situation in schwierigen Wohnquartieren der Nordstadt geleistet. In der Regel können bezahlbarer Wohnraum für verschiedene Zielgruppen gesichert und Räumlichkeiten für soziale Zwecke nutzbar gemacht werden.

Erwünschter Folgeeffekt: die Eigentümer\*innen von Nachbargebäuden haben, nachdem Problemimmobilien in Schuss gebracht waren, häufig ebenfalls investiert und damit einen zusätzlichen Beitrag zur Aufwertung ihres Quartiers geleistet.

### Deutlich weniger Problemhäuser

Die Erfolge sind auch an „nackten Zahlen“ ablesbar: Die Zahlen der Problemimmobilien, die im Nordstadtbüro des Ordnungsamts geführt werden, sind in den letzten Jahren deutlich gesunken: Im Jahr 2014 gab es stadtweit noch 169 Problemimmobilien, 2019 waren es „nur“ noch 60, die die am Arbeitskreis Problemhäuser beteiligten Fachbereiche und externe Partner\*innen (Polizei, DEW21, EDG und Finanzamt) im Blick haben (müssen).

Neben der regelmäßigen Kontrolle auffälliger Immobilien und der konsequenten Bearbeitung aller vorgefundenen Missstände stehen auch hier vor allem Maßnahmen zur Wieder-In-Wert-Setzung im Fokus. ■

# Interessen- bekundungs- verfahren – Schlüssel zum Erfolg

**Städtische Immobilien werden in Dortmund „nicht“ einfach an Meistbietende verkauft. Insbesondere bei prägnanten, denkmalgeschützten oder das Stadtbild prägenden Immobilien setzt der Fachbereich Liegenschaften auf Interessenbekundungsverfahren. Ziel ist, das beste Vorhaben zu finden, welches zudem mit hoher Wahrscheinlichkeit realisiert wird.**

Nach den beim Dortberghaus (hier entsteht ein Hotel) sowie bei der Hörder Burg und dem Stiftsforum (hier entstand die Sparkassenakademie NRW) gesammelten Erfahrungen gibt es nun eine etablierte und erfolgreiche Arbeitsweise.

## **Mehrstufiges Verfahren**

Was früher mit einer einfachen Verkaufsanzeige lief, ist heute ein mehrstufiges Verfahren. „Wir gehen das deutlich strukturierter an, um einen großen Investorenkreis zu erreichen“, erklärt Detlef Niederquell, Leiter des Geschäftsbereichs Immobilienmanagement und -entwicklung des Fachbereichs Liegenschaften.

In der ersten Stufe gibt es viele Basis-Informationen zu dem jeweiligen Objekt und den daraus resultierenden Anforderungen – z. B. durch bestehenden Denkmalschutz oder Gestaltungsanforderungen der Stadtplanung. Das Verfahren ist zweistufig. Wer zugelassen wird, bekommt vertiefte Informationen und legt dann ein konkre-

tes Angebot vor. „Wir wollen heute ausgearbeitete Projekte, die realistisch und tragfähig sind. Schließlich sollen die Objekte nicht jahrelang leer stehen“, so Niederquell.

## **Hochqualitative Projektentwicklung**

Dabei sitzen die Mitarbeitenden des Fachbereichs Liegenschaften nicht alleine am Tisch, sondern auch andere Fachbereiche: Stadtplaner und Bauordnung sind dabei, ggf. auch die Denkmalpflege. „Wir haben eine stadtinterne Jury unter Leitung von Stadtbaurat Ludger Wilde, die bewertet, vorauswählt und bearbeitet“, erklärt Niederquell. Im Rahmen dieser Prüfung gibt es mehrstündige Gespräche mit potenziellen Investor\*innen. Die besten Entwürfe werden anschließend dem Rat vorgelegt und von der Politik entschieden.





Planung Königswall

## Die Zukunft des ehemaligen Studieninstituts Ruhr

Zahlreiche Investor\*innen und Projektentwickler\*innen haben sich für das Gebäude des ehemaligen Studieninstituts Ruhr (SIR) am „Königswall 44/46“ interessiert. Das Gebäude stand leer, nachdem die Einrichtung in das ehemalige AOK-Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite umgezogen ist.

Bei der Bewertung war der Kaufpreis zwar wichtig, aber nicht ausschlaggebend: Aufgrund der Lage im unmittelbaren Kern der City, der Nähe

zum Dortmunder U und zum Deutschen Fußballmuseum sei insbesondere zu beachten gewesen, dass das rund 2.030 Quadratmeter große Grundstück besonders öffentlichkeitswirksam und als städtebaulich prägend bebaut wird.

Im Zuge des Verfahrens erklärten 31 im Bundesgebiet ansässige Interessent\*innen ihre Teilnahme, von denen 17 schließlich ein Angebot abgaben. Das fachbereichsübergreifende Auswahlkomitee war von den Planungen des Dortmunder Spar- und Bauverein e. G. überzeugt, der das Architekturbüro Koschany + Zimmer aus Essen beauftragt hatte.

„Wir wollen heute ausgearbeitete Projekte, die realistisch und tragfähig sind.“  
Detlef Niederquell



Dieser sieht vor, das gesamte Grundstück mit einem Sockelgeschoss zu bebauen und darauf drei Gebäude zu platzieren. Die drei Gebäude werden acht, sechs und fünf Geschosse haben. Zwei sind für Wohnen und eins für Büronutzung vorgesehen. „Es ist eine hochinteressante Mischung“ lobt Planungsdezernent Ludger Wilde. „Wir haben dort ja auch schon Wohnungen, u. a. auch schon vom Spar- und Bauverein.“

Die Planung stellt eine sehr gute Bindung zur angrenzenden Bebauung dar, sodass der städtebaulichen Situation mit einer nachhaltigen Nutzung und einer anspruchsvollen Architektur gerecht wird und überzeugend ist. Zudem ist der Investor grundsolid und ein Garant dafür, dass die Planung zeitnah realisiert wird. Das Projekt wird Mitte 2021 fertig.

### Neue Zukunft für das Gesundheitsamt

Das Gesundheitsamt in der Hövelstraße ist eines der bedeutendsten Gebäude der 50er Jahre in Dortmund und steht unter Denkmalschutz. Doch der Gebäudekomplex ist seit Jahren sanierungsbedürftig. Für das denkmalgeschützte Gebäude gibt es jetzt eine neue Zukunft.

Beim Interessenbekundungsverfahren hat die „Landmarken AG“ mit einem Entwurf des Architekturbüros „pinkarchitektur, Düsseldorf“ überzeugt. Insgesamt gab es 25 Interessent\*innen und 14 Bieter\*innen. Geplant ist eine Wiederherstellung der sanierungsbedürftigen Immobilie sowie der Außenanlagen auf Grundlage der alten Konzeption.

Das Besondere an der Immobilie: Seinerzeit bis ins Detail der Innenausstattung im Stil der 50er Jahre errichtet, war die Stadt im Laufe der Jahrzehnte, was etwaige Modernisierungsmaßnahmen betrifft, sehr zurückhaltend. Konsequenz: Inmitten der Stadt liegt ein wahres architektonisches Schmuckstück der 50er und 60er Jahre, in dem sich heute quasi ein Museum von Einrichtungsgegenständen aus der Nachkriegszeit befindet, vom Kleiderständer bis zur Türklinke.

Daher ging es für die anstehenden Sanierungsarbeiten beim Investorenauswahlverfahren vor allem darum, einen solventen Privatinvestor mit einer Konzeption zu finden, der den Bestand erhält und im Sinne des ursprünglichen Denkansatzes hinter dem Gesundheitshaus weiterentwickelt. Man fühle sich der Aufgabe, das Gesundheitshaus zu erhalten, verpflichtet, betont Norbert Hermanns, Vorstandsvorsitzender der Landmarken AG.







Planung Sckellstraße

Das Gebäude ist vom damaligen Architekten Will Schwarz konzeptionell dicht durchgearbeitet worden, nichts ist dem Zufall überlassen gewesen. Die Frage war, wie ein Weg aus der Vergangenheit in die Zukunft gefunden werden kann – vor allem bei Themen wie Energiesparen und Umweltschutz.

Daneben soll Urbanität in die Stadt zurückgeholt werden. Vorgesehen ist ein urbaner Mix aus Hotel, Apartments, Kita, Co-Working-Flächen und einem Café. Teile der Immobilie werden zu einem Design-Hotel mit 155 Zimmern umgebaut, ausgestattet mit dem Inventar der 50er und 60er Jahre. In den oberen Geschossen soll es einen Apartment-Bereich mit 40 Wohneinheiten geben. In einem Co-Working-Sektor von bis zu 1.000 Quadratmetern können Tische und Räumlichkeiten von Start-Up-Unternehmen gemietet werden. Das Café auf dem Dach ermöglicht Besucherinnen und Besuchern, den Blick über die Innenstadt zu genießen. Die Sanierungsarbeiten laufen. Zur Gartenseite wird eine Kindertageseinrichtung entstehen.

## Wohnen im Robert-Schuman-Berufskolleg

Direkt neben dem Westfalenpark – in bester Lage – war das Robert-Schuman-Berufskolleg beheimatet. Nach dem Umzug der Berufsschule zum Dortmunder U soll der an der Sckellstraße gelegene Gebäudekomplex auf dem über 20.000 Quadratmeter großen Areal zu einer Wohnanlage für gehobene Ansprüche und variable Wohnformen umgebaut werden – und das unter Denkmalschutz-Auflagen. Den Zuschlag bekam Vonovia mit dem Architekturbüro „Winkler und Partner“.

Beim Interessenbekundungsverfahren erklärten 32 Interessenten ihre Teilnahme, von denen neun schließlich ein Angebot abgaben. Der Gebäudekomplex an der Sckellstraße wurde in den Jahren 1958 bis 1962 nach Entwürfen der Dortmunder Architekten Otto-Heinz Groth, Werner Lehmann und Wolfram Schlote erbaut und gliedert sich in vier miteinander verbundene Gebäudeteile.

Das Nutzungskonzept sieht unterschiedliche, generationsübergreifende Wohnformen vor. Neben verschiedenen Wohnungstypen, vom Single-Apartment bis zu größeren Wohnungen für

Familien, ist eine Nutzung des Atriumgebäudes für Betreutes Wohnen oder Demenzkranke vorgesehen.

In den Baubestand sollen zwei ergänzende Neubauten integriert werden. Diese erlauben eine Durchlässigkeit, welche einerseits die Denkmaleigenschaft der Bestandsgebäude aufgreift, andererseits bleibt damit die Landschaft auf dem Gelände relativ offen. Insgesamt sollen rund 83 Wohneinheiten entstehen; 59 davon im alten Bestand und jeweils zwölf in den Neubauten. Die Klassenräume im Atrium- und im Kammgebäude sollen ohne große Eingriffe in Wohnungen umgebaut werden. „Das Projekt kann umgesetzt werden, wenn aktuell die erforderliche Bebauungsplanänderung abgeschlossen ist“, erklärt Detlef Niederquell.

## Ein Ort für Denker und Macher am Dortmunder U

Die Stadt hat nach Durchführung eines Interessenbekundungsverfahrens das letzte verbliebene Bau- feld mit einer Größe von ca. 3.600 Quadratmetern westlich des U-Turms – an der Rheinischen Straße gelegen – an die Landmarken AG verkauft. Ziel des Verfahrens war es, durch eine Neubebauung des Grundstücks den Standort mit seiner wichtigen Entrée-Funktion für das Dortmunder U-Areal aus Süden kommend städtebaulich und strukturell abzuschließen.

Insbesondere der südliche und östliche Grund- stücksbereich der Liegenschaft mit seiner Lage im direkten Umfeld des U-Turms und dem südlichen Zugang zum U-Areal sollte im Entwurfsprozess eine besondere gestalterisch-architektonische Be- achtung finden und bewusst den städtebaulichen Kontext aufnehmen. Zudem sollte sich die Ge- schossigkeit des Neubaus an der Höhenentwick- lung der Nachbarbebauung westlich am Wohn- gebäudebestand und östlich an das Gebäude der BIG-Versicherung orientieren.

Die Landmarken AG hat mit kadawittfeldarchi- tektur einen Entwurf von außergewöhnlicher architektonischer und städtebaulicher Qualität vorgestellt, der sich städtebaulich einfügt und

dennoch eigenständig wahrgenommen wird, um der gewünschten Entrée-Funktion des Dortmun- der U-Areals gerecht zu werden. Städtebaulich orientiert man sich an den vorhandenen Block- rand-Strukturen. Dadurch entstehen zwei unter- schiedliche Baukörper:

Ein Gebäude, das sich an den vorhandenen Blockrand anschließt und ein Solitär, der durch seine Form und Lage besticht. Das geplante Erdgeschoss ist durch seine transparente Gestal- tung und durchlässige Struktur gekennzeichnet. Aufgrund mehrerer Eingangssituationen integriert sich diese Fläche in das Areal und wird durch die Einbeziehung der Öffentlichkeit zum Herzstück der Entwicklung.

Der zwischen den beiden Baukörpern entste- hende öffentliche Außenraum soll eine hohe Verweilqualität und Flächen für Außengastro- nomie bieten. Nach dem Verlassen der Aufzüge im Obergeschoss gelangt man direkt und ohne Umwege in die Welcome-Zone, die unmittelbar an das Atrium grenzt. Rechts und links erstrecken sich Meeting- und Lounge-Bereiche, die den Nut- zer\*innen und Gästen des Hauses offenstehen. Das in den Obergeschossen liegende Raumange- bot reicht vom flexiblen Arbeitsplatz im Commu- nity Space über private Büros und Besprechungs- räume. Die Dachterrasse ermöglicht den Blick auf das Dortmunder U.

Mit dem vorliegenden Nutzungskonzept wird die Entwicklung eines modernen und digitalen Bürostandortes angestrebt, der gerade auch für etablierte Dortmunder Unternehmen interessant ist. „Es entsteht eine echte Landmarke mit hohem Wiedererkennungswert, die das gesamte Quartier markiert“, betont Jens Kreiterling, Vorstand der Landmarken AG.

„Unser Neubau an der Rheinischen Straße ist ein verbindender Trittstein aus der Stadt und dem Westpark hinein in das Entwicklungsgebiet am Dortmunder U. Als selbstbewusster Solitär löst er den Blockrand am ehemaligen Hellweg auf, nimmt baulich Bezug zum „U“ und schafft einen neuen „Ort der Begegnung“, ergänzt Kilian Kada, geschäftsführender Gesellschafter von kadawitt- feldarchitektur. ■





# Das Dortmunder U-Areal – eine Erfolgsgeschichte

Die Stadt hat viele schöne Seiten. Das Quartier zwischen Dorstfelder Brücke und Westentor gehörte lange nicht dazu. Einst war die Rheinische Straße eine der wirtschaftlichen Schlagadern der Stadt. Doch der Strukturwandel beutelte das westliche Tor zur City. Jahrelang schien das damals namenlose Quartier vergessen. Doch der Wandel kam mit großen Schritten – er nahm im Kauf des Dortmunder U durch die Stadt Dortmund seinen Anfang.





*Campus Berufskollegs  
am Dortmunder U*

Mit dem Erwerb des ehemaligen Brauereigeländes im Jahr 2007 durch den Fachbereich Liegenschaften wurde das gesamte Areal einer hochwertigen städtebaulichen Entwicklung zugeführt. Das Wahrzeichen „Dortmunder U“ bildete dabei den zentralen Baustein des Stadtumbaus Rheinische Straße als Bestandteil des mittlerweile „hippen“ Unionviertels. Dreistellige Millionenbeträge wurden und werden dort investiert.

Die Stadt Dortmund hat mit dem Verkauf des letzten Baufeldes am Dortmunder U an die Landmarken AG die Vermarktung des Dortmunder U-Areals abgeschlossen. Mit der Fertigstellung aller Projekte wird bis zum Jahr 2025 gerechnet. Doch ohne die Sanierung des alten Brauereihochhauses wäre diese Entwicklung nicht denkbar gewesen.

### **Das neue Dortmunder U**

Die Stadt Dortmund hat über ihr Sondervermögen das rund fünf Hektar große Dortmunder U-Areal 2007 von der Radeberger Gruppe erworben. Zum damaligen Zeitpunkt befanden sich das ungenutzte Kellereihochhaus (der U-Turm), die ehemalige Haustrunk-Ausgabe und das neu errichtete Bürogebäude für die ursprüngliche neue Hauptverwaltung von Brau und Brunnen auf dem Gelände. Im ersten Schritt wurde die zur Ritterstraße gelege-

ne Halle abgerissen. Parallel begannen die Planungen und vorbereitenden Arbeiten für die Sanierung des U-Turms, der in den Jahren 2008 bis 2011 zu einem Europäischen Zentrum für Kunst und Kultur nach den Plänen des Dortmunder Architekten Eckhard Gerber ausgebaut wurde. Zum Kulturhauptstadt-Jahr 2010 wurde das „Dortmunder U“ als neues Wahrzeichen der Stadt und Kulturmagnet mit dem Museum Ostwall eröffnet.

Das Dortmunder U ist heute ein kultureller Ort mit überregionaler Bedeutung weit über das Ruhrgebiet hinaus – nicht zuletzt auch durch die einzigartige Filminstallation und „Fliegenden Bilder“ des Regisseurs Adolf Winkelmann, die weit über die Stadtgrenzen Dortmunds hinaus sichtbar sind. Beheimatet ist hier seit Oktober 2011 auch das „European Centre for Creative Economy“ (ECCE), das von Dortmund aus europaweit relevante Debatten um Kultur- und Kreativwirtschaft mitten ins Ruhrgebiet holt.

Das Areal bot aber noch fünf weitere Entwicklungsflächen, die auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzepts sukzessive vermarktet wurden. Die Nutzungen Wohnen, Arbeiten, Lernen, Kultur und Gastronomie sollten ermöglicht werden, um der hohen Lagegunst zu entsprechen.



Auf der ersten Teilfläche entlang der Rheinischen Straße ist ein Bürogebäude entstanden, in dem die BIG Krankenversicherung ansässig ist. Voraussetzung dafür war die veränderte Anbindung der Brinkhoffstraße an den Königswall (Abkröpfung), mit der zugleich auch zwei städtische Plätze (Leonie-Reygers-Terrasse und Park der Partnerstädte) entstanden sind.

### Größte Schulbaustelle in NRW

Auf der zweiten Teilfläche im nördlichen Bereich betreibt die Stadt Dortmund die beiden Berufskollegs Robert-Bosch und Robert-Schuman. Diese Anlage mit ihrem Campus-Charakter ist bundesweit beispielgebend. Im Jahr 2016 wurde auf der U-Nordfläche die größte Berufsschule Deutschlands nach einem prämierten Architektenentwurf bezogen, die im Jahr 2017 mit der Auszeichnung „Gute Bauten 2017“ des BDA (Bund Deutscher Architekten) prämiert wurde.

Im Rahmen derselben Projektentwicklung entstanden eine ca. 500 Plätze umfassende und privat betriebene Tiefgarage sowie ein Bürogebäude für ein Energieversorgungsunternehmen.

Der Bau der Berufskollegs war eine 92 Millionen-Euro-Investition in Bildung und damit das größte Schulneubau-Projekt in NRW.

Das Projekt hat der Fachbereich Liegenschaften zwei Jahre lang begleitet. Denn erstmals wurde eine innerstädtische Industriebrache in einer öffentlich-privaten Partnerschaft entwickelt: „Das war nicht nur ein reiner Grundstücksverkauf. Die Stadt ist da sehr engagiert gewesen“, unterstreicht Detlef Niederquell, Leiter des Geschäftsbereichs Entwicklung und Vermarktung (mehr dazu im Kapitel Berufskollegs).

### Mikroapartments, Hotel und Bürokomplex

Dem folgen weitere Großprojekte: Westlich des Dortmunder U folgt ein weiteres Gebäudeensemble mit sogenannten Mikroapartments für Studierende. Die Investitionen sollen sich auf mehr als 50 Millionen Euro belaufen – im Schatten des U entstehen 437 Apartments für Studierende. Die Ten Brinke Projektentwicklung GmbH hat 8.000 Quadratmeter westlich des U-Turms gekauft. Die Realisierung erfolgt aktuell.

Die letzten Bausteine sind nun auch beschlossene Sache: Auf der vierten Teilfläche – entlang der

Rheinischen Straße im unmittelbaren Anschluss an das Bürogebäude BIG – wird ein Hotelkomplex errichtet. Auf der fünften Teilfläche – ebenfalls entlang der Rheinischen Straße/westlich des neuen Hotelkomplexes – wird ein innovatives Bürogebäude errichtet. Hier engagiert sich die Landmarken AG (mehr dazu im vorigen Kapitel).

Nach Abschluss aller Hochbaumaßnahmen erfolgt abschließend die Umsetzung der ebenfalls hochwertigen Gestaltung der öffentlichen Grünanlagen, Straßen und Plätze, die das Gesamtensemble des U-Areals abschließen werden.

Auch im weiteren Umfeld des U-Areals entstehen in naher Zukunft noch einige vom Fachbereich Liegenschaften initiierte Projektentwicklungen von städtebaulicher und infrastruktureller Bedeutung. Beispielhaft sei hier genannt der geplante Neubau einer Wettkampfsportstätte mit Platz für 3.250 Zuschauer\*innen an der Übelgönne sowie der Neubau der Volkshochschule am Königswall und der Brinkhoffstraße (mehr dazu auf Seite 42 im Kapitel Investitionen in die Sporthalleninfrastruktur).

Bereits umgesetzt wurde die Sanierung des ehemaligen AOK-Gebäudes mit der Unterbringung des Studieninstituts Ruhr. Die Vermarktung des Grundstücks des ehemaligen Studieninstituts ist erfolgt. Dort entsteht nun ein hochwertiger Büro- und Wohnkomplex des Spar- und Bauvereins (mehr dazu im Kapitel Interessenbekundungsverfahren). ■

*Planung Studentisches  
Wohnen am Dortmunder U*





Entwurf VHS-Neubau

# Moderne Infra- struktur für eine wachsende Stadt

## Immobilienstandards für mehr Qualität, Geschwindigkeit und Kostenreduktion

Dortmund wächst – mit ihr die Anforderungen an die städtische Infrastruktur: Das tangiert viele Bereiche. Denn mit der wachsenden Bevölkerung werden die zu bewältigenden Aufgaben größer. Sowohl bei den städtischen Büroflächen als auch bei Infrastruktureinrichtungen wie Kitas, Schulen, Berufsschulen, Sportstätten oder der Feuerwehr gibt es enorme Zuwächse sowie einen deutlichen

Modernisierungsbedarf. Das stellt die Stadt vor vielfältige Herausforderungen.

Um dem überhaupt gerecht werden zu können hat der Fachbereich Liegenschaften in engem Schulterschluss mit der Immobilienwirtschaft und den „Bedarfsträgern“ wie den beiden Fachbereichen Schule und Jugend in den vergangenen Jahren viel Zeit und Energie investiert, um die Grundlagen für einheitliche Immobilienstandards zu schaffen mit denen mehr Qualität, aber vor allem eine höhere Geschwindigkeit bei möglichst



sinkenden Kosten zu erreichen sind. Um es einfacher auszudrücken: Die definierten Standards helfen dabei, optimale Strukturen zu ermitteln, ohne für jedes neue Bauprojekt das Rad neu erfinden zu müssen.

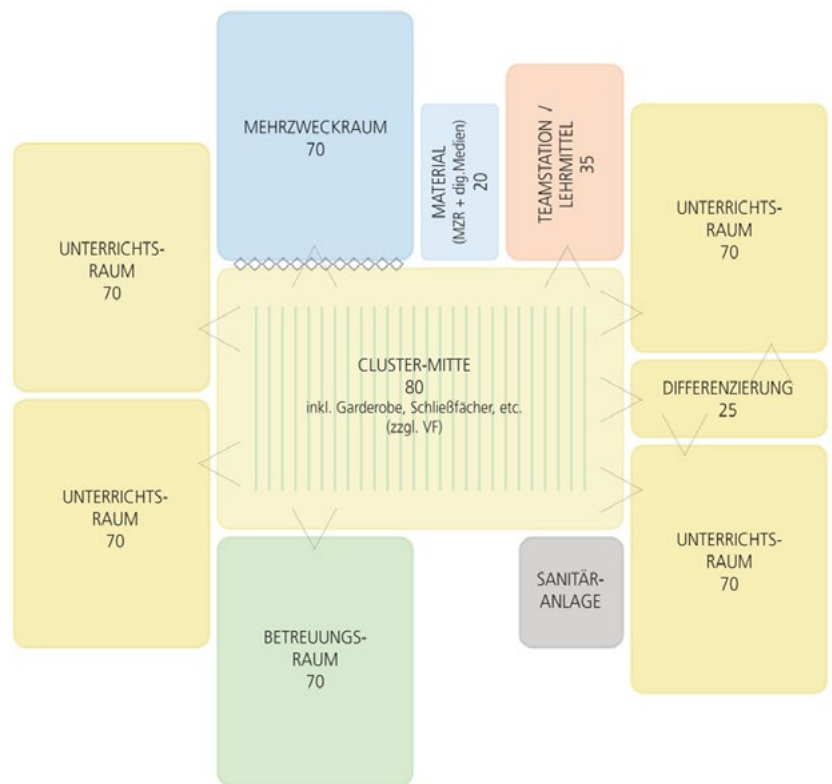
### Entwicklung einer Schulbauleitlinie

Ein ganz wichtiges Feld ist dabei die Entwicklung einer Schulbauleitlinie. Denn seit dem Schuljahr 2015/16 im Vergleich zum Schuljahr 2020/21 haben die Dortmunder Schulen, durch Zuwächse über das gesamte Stadtgebiet verteilt, ca. 4.000 Kinder und Jugendliche zusätzlich aufgenommen. Die aktuellen Prognosen aus der Schulentwicklungsplanung lassen auf weitere Zuwächse in den nächsten Jahren schließen, die einen Bedarf an Schulraumerweiterungen im größeren Umfang für den Primar- und Sekundarbereich auslösen werden.

„Die Entwicklung einer Schulbauleitlinie als Leitfaden zur Erstellung leistungsfähiger und nachhaltiger Schulbauten, die pädagogisch räumliche Anforderungen vorgibt, aber auch flexibel und entwicklungsfähig ist, um künftige Veränderungen auffangen zu können, war der Schlüssel“, betont Rainer Peper (Teamleiter Immobilienprojektentwicklung). Zu diesem Zweck hat der Rat der Stadt Dortmund im Dezember 2019 ein Schulbauprogramm mit rund 200 Projekten und einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund 1,4 Milliarden Euro beschlossen und im Mai 2020 eine Schulbauleitlinie ins Leben gerufen.

### Interdisziplinäres Projektteam beteiligt

Ein interdisziplinäres Projektteam sieht sich den jeweiligen Standort an – nicht nur den akuten



Mangel, sondern das ganze Gebäude. Gemeinsam mit der Schulleitung werden die Bedarfe frühzeitig erfasst und verbindlich festgelegt. „Es geht um Verbindlichkeit, Kosten und Termine. Was wir an Weichen stellen, müssen andere bauen“, verdeutlicht Peper. „Daher müssen die Bedarfe also vorher klar sein. Denn nachträgliche Wünsche und Änderungen sorgen dafür, dass es teurer wird und länger dauert“.

Die neue Bauleitlinie soll helfen, die Zeiträume der Projektentwicklung, der Planung und der baulichen Realisierung deutlich zu reduzieren. Dafür wurden Musterraumprogramme und Funktionsschemata entwickelt, die Raumtypen und Raumnutzungen, abhängig vom jeweiligen Schultyp, vorgeben.

„Die Entwicklung einer Schulbauleitlinie als Leitfaden zur Erstellung leistungsfähiger und nachhaltiger Schulbauten, [...], war der Schlüssel.“

Rainer Peper



## Schulbauten im Wandel der Zeit

Die Schule ist wie kaum ein anderer Bereich im Wandel. Die Schule wird Lebensort mit Lern-, Arbeits-, Aufenthalts- und Erholungsbereichen für Lernende und Lehrende. Durch die gemeinsame Nutzung aller Funktionsflächen nutzen Schule und Ganztagsbetreuung die Flächen effizient.

Auch Stichworte wie Willkommensklassen, Inklusion und Migrationsfragen sowie der Beratungsbedarf für Schüler\*innen und Eltern haben zugenommen. Durch Corona haben auch die Digitalisierung und alternative Lernmodelle wie Distanz- und Wechselunterricht neue Bedeutung bekommen.

### DIE eine Schule der Zukunft gibt es nicht

Klar ist: DIE eine Schule der Zukunft gibt es nicht, sondern viele unterschiedliche Angebote – abhängig von Ort und schulischem Profil. „Es geht um maßgeschneiderte, individuelle Konzepte für die möglichen Bedarfe“ erklärt Bereichsleiter Tim Schiebold, „ohne dabei die Wirtschaftlichkeit aus dem Blick zu verlieren.“

Außerdem ist der Ansatz viel größer: Der Fachbereich Liegenschaften denkt dabei über den einzelnen Standort hinaus und nimmt das Quartier, den Stadtteil und auch die gesamte Schullandschaft in den Blick. Wie entwickeln sich Schüler\*innen-Zahlen, welche sozio-ökonomischen Strukturen und damit verbundenen Herausforderungen und Aufgaben gibt es? Lässt sich der Bedarf am Standort realisieren oder brauchen wir neue und weitere Standorte? Was passiert mit dem Altbestand und wie lassen sich nicht mehr benötigte Standorte zukünftig, z. B. als Einrichtungen für die Kinderbetreuung, nutzen?

Dabei wurde und wird nicht über die Köpfe der Schulen hinweg geplant – im Gegenteil. Die Fachbereiche Liegenschaften und Schule hatten ein Pilotprojekt an allen Nordstadt-Schulen gestartet. „Wir sind den Prozess sehr systematisch und gemeinsam mit den Schulleitungen angegangen“, betont Thomas Ellerkamp, Leiter des Fachbereichs Liegenschaften.

„Jede Planung ist von Schule zu Schule unterschiedlich – je nach pädagogischem Konzept und dem soziokulturellen Hintergrund der Schülergruppen, die die Schule besuchen“, erklärt Daniela Lüllmann, die als Projektleiterin den Prozess intensiv begleitet hat. „Zu berücksichtigende Fragen sind z. B., ob das Mittagessen in kleinen Räumen oder einer Zentralmensa gegessen werden soll, wie viele Flächen für den Offenen Ganztag benötigt werden, wie viele Arbeitsplätze für Lehrer\*innen vorgehalten werden sollen oder ob es Teambüros geben muss. Auch die Elterncafés sind in der Nordstadt ein wichtiges Thema“, erläutert die Projektleiterin.

### Die klassische Flurschule hat ausgedient

Unabhängig vom Stadtteil: „Das alte Modell der Flurschule in Kombination mit Frontalunterricht ist überholt: An deren Stelle tritt das Clustermodell, welches das selbstständige und eigenaktive Lernen in unterschiedlichen Gruppengrößen ermöglicht“, berichtet Christian Ravagni.

„Durch die Nutzungsvielfalt der angebotenen Flächen wird das individuelle pädagogische Konzept der Schule unterstützt und unterschiedliche Lernumgebungen werden geschaffen“, erklärt der gelernte Architekt und Wirtschaftsingenieur.



„Es geht um maßgeschneiderte, individuelle Konzepte für die möglichen Bedarfe.“

Tim Schiebold



# „Das alte Modell der Flurschule in Kombination mit Frontalunterricht ist überholt: An deren Stelle tritt das Clustermodell, welches das selbstständige und eigenaktive Lernen in unterschiedlichen Gruppengrößen ermöglicht.“

Christian Ravagni

Auch das Thema Inklusion wird mitbedacht: „Sämtliche Schulgebäude sind gemäß den Dortmunder Immobilienstandards (DIS) im Zwei-Sinne-Prinzip barrierefrei. Nach diesem Prinzip müssen mindestens zwei der drei Sinne „Hören, Sehen und Tasten“ angesprochen werden, so dass auch Menschen mit Einschränkungen das Raumangebot nutzen können. So müssen Alarmierungen z. B. sowohl hör- als auch sichtbar erfolgen. Da gehörlose und schwerhörige Menschen akustische Alarmsignale nicht wahrnehmen können, muss die Alarmierung auch optisch, z. B. durch Alarmlichter, wahrnehmbar sein. Für Blinde gilt Entsprechendes umgekehrt.

Moderne Schulen sollen und müssen den Wandel zum digitalen Lernen vorantreiben: WLAN, Lademöglichkeit für mobile Endgeräte, Ausstattung mit digitalen Medien und Blendschutz werden Standard der modernen Schulausstattung. Diese Fragen haben nicht zuletzt durch Corona einen zusätzlichen Schub bekommen.

## **Neue Perspektive: Die Schule im Quartier**

Außerdem wird die Öffnung der Schulen für außerschulische Aktivitäten mitbedacht. So wird die mögliche Nutzung quartiersoffener Bereiche unabhängig vom restlichen Schulgebäude berücksichtigt. Vermehrt gibt es die Kombination von Schulen mit

weiteren öffentlichen Einrichtungen. Beispiele sind eine Kita, eine Stadtteil-Bibliothek, eine Jugendfreizeitstätte, eine Seniorenbegegnungsstätte oder eine Einrichtung der Erwachsenenbildung. Die Schule der Zukunft ist ein lokales Bildungs- bzw. Quartierszentrum, durch das Synergien aufgrund der gemeinsamen Nutzung von Räumen entstehen, was den kommunalen Haushalt entlastet.

Insbesondere Schulbauten als vergleichsweise große Gebäude können zur Verbesserung des stadträumlichen Mikroklimas durch Begrünung von Dachflächen, Verringerung versiegelter Flächen, Schulgärten, Regenwassernutzung und Einsatz von Photovoltaik beitragen. „Wir möchten zukünftig schnell auf sich verändernde Bedarfe und Anforderungen reagieren können. Um das zu gewährleisten, werden Schulbauten schon jetzt flexibel gestaltet.“, so Linda Zimmer, Teamleiterin in der technischen Projektentwicklung.

Bei der Gestaltung der Freiflächen sind die spezifischen Bedarfe der jeweiligen Altersstufen sowie barrierefreie Gestaltung zu beachten. Außenflächen erfüllen unterschiedliche Nutzungsanforderungen: Bewegung, Spiel und Kommunikation, Unterricht im Freien (grünes Klassenzimmer) sowie Ruhe und Entspannung gehören dazu. Aber auch die verkehrliche Anbindung und Erschließung rückt stärker in den Blick (Stichwort: „Kiss and Ride Zone“).



### Ganzheitliche Projektentwicklung

Bei den Schulbauentwicklungen legt der Fachbereich Liegenschaften großen Wert auf die Bedarfsermittlung als gemeinsamer Prozess, der über ein Workshopverfahren die zentralen Fragen der Bedarfsplanung beantwortet. Diese Methoden aus der Schulplanung haben sich bewährt. Daher werden aktuell ähnliche Standards für den Bereich der Tageseinrichtungen für Kinder erarbeitet. Alle Projekte – von der Kita über ein neues Verwaltungsgebäude bis zur Feuerwache – haben eines gemeinsam: „Wenn Bedarfe und Anforderungen in frühen Projektphasen klar definiert werden, kann noch der größte Einfluss auf die späteren Planungs-, Bau- und Bewirtschaftungskosten genommen werden“, betont Tobias Dölling, Projektleiter in der technischen Projektentwicklung.

Aus diesem Grund werden die notwendigen Voraussetzungen in der Projektentwicklung geschaffen.

„Die Grundsatzfrage ist, ob eine bestehende Immobilie saniert, umgebaut oder erweitert werden soll oder ob ein Neubau aus Sicht von Kosten und Nutzen nicht die bessere Variante ist“, erklärt der ausgebildete Immobilienökonom.

Wenn Nutzer\*innen einer städtischen Immobilie Bedarfe melden, steigen die Kolleg\*innen der technischen und kaufmännischen Projektentwicklung gemeinsam mit Bedarfsträger\*innen und Nutzer\*innen in die Bedarfsplanung ein.

In den Blick genommen werden eine Vielzahl von Faktoren: Dazu gehört die Beleuchtung von Flächen- und Sanierungsbedarfen, die enge Einbindung der jeweiligen Nutzer\*innen unter Durchführung von Workshops zur Konkretisierung und Planung der Bedarfe, die Erstellung von Raum- und Funktionsprogrammen, Belegungsplanungen für Bestandsgebäude und die Identifizierung von räumlichen Fehlbedarfen sowie die Erarbeitung von Raum- und Nutzungskonzepten.

„Wir möchten zukünftig schnell auf sich verändernde Bedarfe und Anforderungen reagieren können. Um das zu gewährleisten, werden Schulbauten schon jetzt flexibel gestaltet.“

Linda Zimmer





Ob ein bestehendes Gebäude oder ein Grundstück überhaupt zur Deckung der Nutzerbedarfe geeignet ist, wird anhand einer Machbarkeitsstudie untersucht. Benötigt werden Standortanalysen zu Boden und Baugrund, Gebäudeschadstoffen, Ver- und Entsorgungssituation, planungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließung, Verkehr und Baubestand.

Das Ganze geschieht im Abgleich mit Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen für die Handlungsalternativen und der Abstimmung der grundsätzlichen Genehmigungsfähigkeit. Auf Basis der Machbarkeitsstudie wird die aus wirtschaftlicher, funktionaler und Nutzer\*innen-Sicht beste Handlungsvariante identifiziert und zur Entscheidung in die politischen Gremien gebracht.

## 1,4 Milliarden Euro für das Schulbauprogramm

Rund 1,4 Milliarden Euro wird die Stadt Dortmund in den nächsten Jahren in den Schulbau investieren. Einen gewaltigen Kraftakt bedeutet für den Fachbereich Liegenschaften und die Städtische Immobilienwirtschaft das Verbauen der millionenschweren Bundes- und Landeszuschüsse für die Investitionen in Schulen, von denen die Stadt Dortmund profitiert.

Für viele Vorhaben ist die Projektentwicklung im Fachbereich Liegenschaften bereits abgeschlossen. Die Projekte sind schon in der Planungs- und Ausführungsphase der Städtischen Immobilienwirtschaft. Darunter sind u. a. das sogenannte Modulpaket 3: Es sieht die Schaffung von acht Schulzügen mit einem Investitionsvolumen von rund 80 Millionen Euro an der Reinoldi-Sekundar-Gesamtschule, an der Dietrich-Bonhoeffer-Grundschule, am Immanuel-Kant-Gymnasium, am Max-Planck-Gymnasium, am Bert-Brecht-Gymnasium und am Heinrich-Heine-Gymnasium sowie den Neubau der vierzügigen Berswordt-Europa-Grundschule vor.

Ein weiteres großes Paket mit einem Volumen von ca. 47 Millionen Euro hat die Standortentwicklung am Schulzentrum Kreuzstraße zum Ziel: „Es geht hier um die bauliche Erweiterung und Zusammenlegung der Johannes-Wulff-Förderschule, die Schaffung eines eigenen offenen Ganztagsbereichs und die bauliche Erweiterung des Leibniz-Gymnasiums, auch im Hinblick auf die bislang nicht vorhandene Aula. Darüber hinaus bedarf es des Neubaus der vierzügigen Kreuz-Grundschule mit Schaffung eines vierten Schulzuges“, erklärt Jan Gotthold, technischer Projektleiter. Die Projektentwicklungen für eine weitere Dreifach-Sporthalle und eine Tageseinrichtung für Kinder am Standort folgen noch und sind in der Investitionssumme noch nicht enthalten.



Bauliche Erweiterungen sind am Gymnasium an der Schweizer Allee und der Hansa-Grundschule geplant, ebenso wie der Neubau einer Dreifach-Sporthalle in der Gartenstadt, einer Vierfach-Sporthalle als Wettkampfstätte im Unionviertel sowie der Neubau einer Dreifach-Sporthalle an der Konrad-von-der-Mark-Schule.

Damit ist jedoch den Bedarfen noch nicht Genüge getan. Zahlreiche weitere Projekte befinden sich zurzeit in der Projektentwicklung. Darunter sind unter anderem Standortentwicklungen am Schulzentrum Münsterstraße, am Schulzentrum Burgholzstraße, am Schulkomplex Am Ostpark sowie zur baulichen Erweiterung am Heisenberg-Gymnasium.

Es wird nicht nur erweitert, sondern auch neu gebaut: So sind die Projektentwicklungen zum Neubau einer vierzügigen Grundschule im Stadtbezirk Hörde und einer fünfzügigen Grundschule im Stadtbezirk Innenstadt-Ost in der Pipeline.

### **330 Millionen Euro für Nordstadt-Schulen**

Ungefähr ein Viertel der Investitionen in den Schulbau werden in die Nordstadt investiert. In der Innenstadt-Nord wurden im Rahmen der Erstellung eines „Realisierungskonzeptes zur Erweiterung der Schulraumressourcen in der Innenstadt-Nord“ nahezu alle Schulstandorte genau untersucht. Gemeinsam mit Steuerungsgruppen der einzelnen Schulen wurden individuell die Bedarfe für die Standorte ermittelt und mit Blick auf die zwischenzeitlich verabschiedete Schulbauleitlinie aktualisiert.

Im Rahmen von baulich-technischen Untersuchungen wurden darüber hinaus die Bestandsgebäude betrachtet, um eine Entscheidung über eine Sanierung und bauliche Erweiterung oder einen Neubau fällen zu können. Zur Beschleunigung der Maßnahmen wurde das ursprüngliche Konzept aus 2018 überarbeitet. Dabei wurde auch der Wunsch der Schulen des Schulzentrums Münsterstraße berücksichtigt, gemeinsam am aktuellen Standort verbleiben zu können.

Durch die Anpassung des Konzeptes kann der Realisierungszeitraum um voraussichtlich vier Jahre verkürzt werden. Die Schulen könnten dann bis 2031 alle baulich erweitert oder neu errichtet werden.

Die Verkürzung ist möglich, da mit der ehemaligen Tremoniaschule in der Innenstadt-West und mit dem aktuellen Gebäude der Lessing-Grundschule zwei Ausweichstandorte gewonnen werden konnten, die für die Grundschule Kleine Kielstraße (ehemalige Tremoniaschule) und die Oberstufe der Anne-Frank-Gesamtschule (ehemalige Lessing-Grundschule nach Freizug) interimsmäßig genutzt werden. Insgesamt fließen rund 330 Millionen Euro in die Schulen der Innenstadt-Nord.

### **Bauvolumen von 70 Millionen Euro an der Burgholzstraße**

Im „Starterpaket“ werden zunächst zum einen die Diesterweg-Grundschule und die Libellen-Grundschule um jeweils einen Schulzug erweitert. Die Planungen laufen bereits auf Hochtouren. Die Diesterweg-Grundschule wird hierbei im laufenden Schulbetrieb am Standort neu errichtet.

Die Libellen-Grundschule wird aufgestockt und raumstrukturell angepasst, um dem pädagogischen Konzept der Schule gerecht zu werden. Zum anderen wird auf der Fläche des zwischenzeitlich abgebrochenen ehemaligen Brüderkrankenhauses an der Burgholzstraße 150 ein neues Schulzentrum entstehen.

Auf der Fläche wird für den Stadtbezirk Innenstadt-Nord eine neue vierzügige Grundschule entstehen, um die fehlenden Schulzüge im Primarbereich im Stadtbezirk bereitstellen zu können. Außerdem wird die Kielhorn-Förderschule perspektivisch an die Burgholzstraße verlagert. Zuvor wird der Neubau der Förderschule jedoch als Interimsschule durch die Nordmarkt-Grundschule genutzt werden, während der Standort am Nordmarkt abgebrochen und neu errichtet wird.

Für die beiden neuen Schulen an der Burgholzstraße sowie zur Deckung der Fehlbedarfe an Sporthalleinheiten bei den vorhandenen Schulen am Standort (Libellen-Grundschule und Anne-Frank-Gesamtschule) werden auf der aktuellen Grabelandfläche an der Burgholzstraße zwei zusätzliche Dreifachsporthallen entstehen.

Neben den Schulen umfasst das Maßnahmenpaket auch noch ein Lagergebäude für die angrenzende Stadtteilwerkstatt und eine Tageseinrichtung für Kinder. Insgesamt wird auf den Flächen an der Burgholzstraße ein Bauvolumen von rund



70 Millionen Euro umgesetzt, davon 65 Millionen Euro im Bereich Schule.

## 110 Millionen Euro am Schulzentrum Münsterstraße

Auch der Standort der Münsterstraße soll zur optimalen Entwicklung und unter Berücksichtigung städtebaulicher Belange ganzheitlich betrachtet werden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt ein Vergabeverfahren mit Lösungsvorschlägen durchzuführen. Hierbei soll unter anderem ein Gesamtkonzept für den Standort erarbeitet werden.

Zur Schaffung der fehlenden Raumressourcen und unter Berücksichtigung der Anforderungen zur Umsetzung von modernen pädagogischen Konzepten wurde beschlossen, die Gertrud-Bäumer-Realschule und die Albrecht-Brinkmann-Grundschule neu zu errichten. Das Helmholtz-Gymnasium wird saniert und bekommt einen Erweiterungsneubau.

Darüber hinaus benötigt das Schulzentrum neben der bereits vorhandenen Dreifachsporthalle (und durch den Wegfall der Einfachsporthallen in den Gebäudeteilen der Gertrud-Bäumer-Realschule) weitere Sporthalleneinheiten, die abschließend durch den Bau von zwei zusätzlichen Dreifachsporthallen geschaffen werden. Insgesamt werden

Baumaßnahmen von rund 110 Millionen Euro am Schulzentrum realisiert.

"Am Standort Münsterstraße müssen wir ein hohes Bauvolumen umsetzen. Deshalb betrachten wir alle Vorhaben im Zusammenhang, um sie dann auch zügig realisieren zu können", sagt Daniela Lüllmann, Projektentwicklerin für die Schulen in der Nordstadt. "Die einzelnen Baumaßnahmen wollen wir – auch mit dem Fachbereich Schule – eng miteinander abstimmen, damit wir die Störungen während der Bauphase reduzieren."

Im Rahmen eines Vergabeverfahrens sollen von maximal fünf Teilnehmer\*innen erste Lösungsvorschläge, wie das Schulzentrum zukünftig aussehen soll, unter Berücksichtigung der festgelegten Reihenfolge der Maßnahmen, erarbeitet werden. Dabei sind bereits Überlegungen zur erforderlichen Baustellenlogistik, Schulhofflächen während der Bauphase, ein Umzugskonzept und ein Terminplan zu erarbeiten.

## Investitionen in berufliche Bildung: Erfolgsgeschichte Berufskollegs

Die Berufskollegs stellen den Fachbereich Liegenschaften vor besondere Herausforderungen – allein durch ihre Zahl und Größe sind Sanierungen, Modernisierungen und Neubauten von besonderem

*Abriss Gebäude ehem. Anne-Frank-Gesamtschule (vormals Brüderkrankenhaus), Burgholzstraße*



# „Am Standort Münsterstraße müssen wir ein hohes Bauvolumen umsetzen. Deshalb betrachten wir alle Vorhaben im Zusammenhang, um sie dann auch zügig realisieren zu können.“

Daniela Lüllmann



logistischem und finanziellem Aufwand. Die Herausforderung: Insgesamt acht Berufskollegs, ursprünglich auf drei Standorte verteilt, sukzessive zu sanieren bzw. ganz neu zu bauen. „Die Gebäude sind älterer Natur und Bedarfe haben sie alle. Daher haben wir das Konzept der Maßnahmenpriorität geboren“, erklärt Christian Ravagni, der das Projekt von Anfang an geleitet hat.

Die Liegenschaftler\*innen haben sich bei der Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie externe Unterstützung ins Boot geholt. Darin beinhaltet sind die Raumbedarfe an aktuellen und zukünftigen Schülerzahlen, sofern sie sich realistisch einschätzen lassen. Dazu gehörten auch die gemeinsamen Begehungen von Räumen, Workshops mit 12 bis 20 Lehrkräften, die dargestellt haben, wie sie sich ihr zukunftsfähiges Berufskolleg vorstellen. „Unter den beteiligten Akteur\*innen ist die Akzeptanz sehr hoch – es ist ein innovativeres Vorgehen“, betont Ravagni.

Alle Kollegs wurden und werden zukunftsorientiert neu gestaltet – zwei davon wurden bereits ganz neu gebaut. Allein im Brüggmannzentrum gab es ursprünglich fünf Kollegs mit mehr als 12.000 Berufsschüler\*innen. Bedarfe gab und gibt es baulich wie auch von der Ausstattung her. Zudem sind die Schüler\*innen-Zahlen massiv gestiegen.

2010 wurde begonnen, das erste Kolleg zu sanieren. Doch dies im Bestand zu tun, ist ziemlich schwierig. Daher mussten teils komplette Kollegs ausgelagert werden. Zeitweise gab es eine Containerschule aus 500 Containern mit 9.000 Quadratmetern Nutzfläche, um im Altbau Platz für die Sanierung zu schaffen.

## 92 Millionen-Euro-Investition in Bildung am U

Hilfreich waren dabei auch die beiden Kolleg-Neubauten im Schatten des U-Turms, die 2016 bezogen wurden. Es war eine 92 Millionen-Euro-Investition in Bildung und damit ist das Vorhaben das größte Schulneubau-Projekt in NRW. Hier ist die Stadt allerdings Mieterin.

Der Komplex bietet mehr als 6.000 jungen Menschen Platz, die von rund 250 Lehrer\*innen unterrichtet werden. Die Anmietung der Schulen von Seiten der Stadt erfolgt mit einer Laufzeit von 25 Jahren. „Der Neubau am U war innovativ und die Planungen alles andere als Standard. Allein die Größe ist schon Champions League“, verdeutlicht Tim Schiebold die Dimensionen.

## Weiterentwicklung des Brüggmannzentrums

Nach dem Umzug des Robert-Bosch-Berufskollegs ans U waren dessen alte Räume frei, um auch hier entwickeln und sanieren zu können. Mittlerweile sind Teile des Brüggmannzentrums durchsaniiert – darunter das Konrad-Klepping-, das Fritz-Henßler- und das Karl-Schiller-Berufskolleg.

Perspektivisch werden die Berufskollegs Leopold-Hoesch, Gisbert-von-Romberg und Paul-Ehrlich jeweils an neuen Standorten angesiedelt. Das Leopold-Hoesch-Berufskolleg im Bereich der nördlichen Speicherstraße, das Gisbert-von-Romberg nördlich des Hauptbahnhofs und das Paul-Ehrlich soll voraussichtlich im Einzugsbereich der Rheinischen Straße angesiedelt werden. Zeitziel der baulichen Fertigstellung ist 2027.





Lageplan Berufskolleg Brügmannzentrum

Aktuell werden zusammen mit den Berufskollegs und unter externer Begleitung die funktionalen Zusammenhänge, Raumprogramme und -bücher erarbeitet. Dies stellt gerade bei Berufskollegs mit den unterschiedlichsten Bildungsgängen und den dafür erforderlichen Unterrichts-, Arbeits-, Lager- und Sammlungsräumen, Fachräumen für Theorie- und Praxisunterricht, Werkstätten etc. eine besondere Herausforderung dar.

„Neben den Neubauten beschäftigen wir uns auch parallel mit den bisherigen Schulgebäuden, um hier bis zur Fertigstellung der Neubauten einen guten und reibungslosen Schulbetrieb sicherstellen zu können“, erklärt Tim Schiebold.

Nach der Verlagerung des Leopold-Hoesch-Berufskollegs in den Hafengebiete wird das ehemalige Schulgebäude am Brügmannzentrum zusammen mit dem ehemaligen, bereits leerstehenden, Robert-Bosch-Berufskolleg abgerissen. Hier – am Brügmannzentrum – werden dann mittelfristig die bisher ausgelagerten Dependancen der Brauer und Destillateure sowie die Bauberufe des Fritz-Henßler-Berufskolleg in räumlicher Nähe zum Haupthaus untergebracht.

Auf der Freifläche sollen ebenfalls weitere Raumbedarfe des Konrad-Klepping-Berufskolleg gedeckt werden sowie eine Mensa für den gesamten Standort Brügmannzentrum entstehen.

### Übersicht der Förderprogramme

- „Gute Schule 2020“:  
Kreditmittel: ca. 94,01 Millionen Euro  
Die Kreditmittel, die der Stadt Dortmund vom Land über das Kreditprogramm "Gute Schule 2020" zur Verfügung gestellt wurden, konnten vollständig ausgeschöpft werden.
- Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (Kapitel 1):  
Gesamtförderbudget 84,3 Millionen Euro  
(davon Fördermittel 75,9 Millionen Euro)  
– davon bereits 91 Prozent abgerufen
- Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (Kapitel 2):  
Gesamtförderbudget 70 Millionen Euro  
(davon 63 Millionen Euro Fördermittel)  
– davon bereits 21 Prozent abgerufen





Der Umzug des Leopold-Hoesch-Berufskolleg führt insgesamt zu einer Entlastung des Standortes Brügmannzentrum, da dort dann insgesamt weniger Schüler\*innen unterrichtet werden.

Zur Entlastung der beiden 2016 bezogenen Berufskolleg-Neubauten am Dortmunder U bestehen derzeit Überlegungen, Bildungsgänge des Robert-Schuman-Berufskollegs mit insgesamt etwa 1.000 Schüler\*innen ebenfalls in den Bereich Rheinische Straße als Dependance zu verlagern. Auch für diesen Neubau sind Raumprogramme, funktionale Zusammenhänge und Raumbücher zu erarbeiten.

„Insgesamt wird somit in den nächsten Jahren ein dreistelliger Millionenbetrag alleine in die Bildungseinrichtungen der Berufskollegs investiert. Die Stadt Dortmund ist der Schulstandort für eine kompetente Ausbildung der Fachkräfte von morgen“, betont Schiebold.

### Massiver Kita-Ausbau

Aufgrund der stetig steigenden Kinderzahlen in Dortmund hat die Stadt eine sehr hohe Nachfrage nach Betreuungsplätzen für Kinder im Alter von vier Monaten bis zum Schuleintritt in Tageseinrichtungen für Kindern (TEK) zu verzeichnen. Darüber hinaus haben alle Kinder in Deutschland ab der Vollendung des ersten Lebensjahres einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz. Daher beschreitet die Stadt unterschiedliche Wege, um der riesigen Herausforderung gerecht zu werden. Vor allem die Nachfrage nach U3-Plätzen (U3 = Kin-

der unter drei Jahre) steigt – und die Versorgungsquote soll planmäßig vom Ziel 41 Prozent (Ratsbeschluss aus 2018) auf 50 Prozent im Jahr 2025 und sogar auf 60 Prozent im Jahr 2030 steigen. Im Ü3-Bereich (Ü3 = Kinder über drei Jahre) ist der Bedarf noch höher: Gemäß der „Strategischen Ausbauplanung der Kindertagesbetreuung“ ist eine Versorgungsquote von bis zu 110 Prozent der Ü3-Plätze vorgesehen. Gründe hierfür sind hereinwachsende Jahrgänge, zurückgestellte Kinder, weitere Zuwanderung und weiter steigende Geburtenzahlen.

Das sorgt für einen enormen Baudruck: Die Stadt hat daher selbst eine Vielzahl von Kitas – sie wurden und werden saniert, ausgebaut und – falls nötig und möglich – neu gebaut. Derzeit gibt es im gesamten Stadtgebiet Dortmunds rund 100 Einrichtungen für Kinder des städtischen Eigenbetriebs FABIDO. Hinzu kommen die zahlreichen Einrichtungen der freien Träger.

Um den dargestellten Herausforderungen gerecht zu werden, hat die Stadt Dortmund durch Vereinbarung von Versorgungszielen den weiteren konsequenten Ausbau der Betreuungsangebote festgelegt. Um die stetig steigende Nachfrage bedarfsgerecht zu erfüllen, wird das vorhandene Angebot an TEK-Betreuungsplätzen in den nächsten Jahren weiterhin durch städtische Eigenrealisierungen sowie durch Bauvorhaben privater Investoren erhöht.

Der Ausbau des Kita-Angebots ist längst nicht abgeschlossen: Allein im Jahr 2020 wurden fünf Einrichtungen mit 14 zusätzlichen Gruppen in Betrieb genommen. 21 Einrichtungen mit 90 zusätzlichen

Gruppen befinden sich in der Bauphase. Zehn Einrichtungen mit zusätzlichen 49 Gruppen befinden sich in der Bauplanung. Zudem befinden sich fünf weitere TEK mit 17 zusätzlichen Gruppen in der Ausschreibungsvorbereitung.

Für fünf Grundstücke mit 20 oder 21 zusätzlichen Gruppen laufen planrechtliche Aktivitäten und 13 Grundstücke mit 51 oder 52 Gruppen befinden sich in liegenschaftlicher und/oder planungsrechtlicher Klärung.

### Die Stadt als Kita-Bauherr

Unter Federführung des Fachbereichs Liegenschaften erarbeitete eine fachbereichsübergreifende Arbeitsgruppe eine standardisierte Bedarfsplanung (Raumprogramm und Funktionsschemata) für künftige TEK-Gebäude. „Die standardisierte Bedarfsplanung soll als wesentliche Planungsgrundlage für alle TEK-Maßnahmen der Stadt Dortmund dienen, um den Planungs- und Bauprozess zu vereinfachen und zu beschleunigen“ erklärt Dana Imken, technische Projektentwicklerin.

Zur Erhöhung von TEK-Betreuungsplätzen wurden in den vergangenen fünf Jahren (2016 bis 2020) neun städtische Eigenrealisierungen mit insgesamt 24 Gruppen durch An-/Umbauten mit einem Bauvolumen von rund 20 Millionen Euro geschaffen. Die Eigenrealisierungen wurden in dem Zeitraum ergänzt durch drei Bauvorhaben privater Investoren. Dies sind die Einrichtungen Strohnstraße, Fröbelweg sowie die Einrichtung am Hombrucher Bogen.

Hierdurch konnten, neben dem größeren Re-development der Einrichtung Fröbelweg, acht weitere Gruppen geschaffen werden. Die Projektentwicklungen wurden durch den Fachbereich Liegenschaften sämtlich präqualifiziert und an den Hochbau zur Realisierung übergeben. Für die Realisierung wurden die Mietverträge beigesteuert.

Ziel ist im Jahr 2021 ein „Starterpaket“ mit sechs Tageseinrichtungen mit insgesamt bis zu 47 zusätzlichen Gruppen nach Beendigung der Projektentwicklung durch die Gremien beschließen zu lassen, um anschließend in den weiteren Planungsprozess zur Umsetzung in modularer Bauweise einzusteigen. Weitere Maßnahmenpakete sollen folgen, die zur Beschleunigung der Realisierung ebenfalls in modularer Bauweise errichtet werden.

### Erfolgreiches „Investorenmodell“

Doch die Stadt baut nicht nur selbst: Der Fachbereich Liegenschaften hat im Jahr 2011 ein neues Modell entwickelt, welches sich zu einem regelrechten Erfolgsmodell entwickelt hat. Im Rahmen des sogenannten Investorenmodells für den Bau von Kitas konnten städtische Grundstücke nach einer öffentlichen Ausschreibung zur Verfügung gestellt werden.

Die Idee: Die Stadt verkauft ein Grundstück an einen Investor, der die Kita baut und dann die Einrichtung an einen Träger vermietet. Betrieben werden sie in der Regel von Wohlfahrtsverbänden. Der Vorteil des Erfolgsmodells: Die Neubauten werden schneller realisiert. Zudem sind die Bauten standardisiert.

Die erste formale Ausschreibung erfolgte 2011, die erste Inbetriebnahme einer TEK bereits im Folgejahr. Das Modell sprach sich herum und erfreut sich ungebrochener Beliebtheit: Auf diesem Wege wurde ein Investitionsvolumen von über 135 Millionen Euro bewegt und es wurden insgesamt 233 Nutzflächen zum Ausbau der Kinderbetreuung im U3- und Ü3-Bereich beigesteuert.





## Investitionen in die Sporthalleninfrastruktur

Gerade auch das Thema Sporthalleninfrastruktur ist für die Stadt Dortmund mit seinen vielfältigen Sportangeboten sowohl im Breiten- als auch im Leistungssport eine Herzensangelegenheit. Daher wird auch Dortmunds Sport-, Turn- und Gymnastikhallenlandschaft weiter optimiert und für zukünftige Anforderungen fit gemacht.

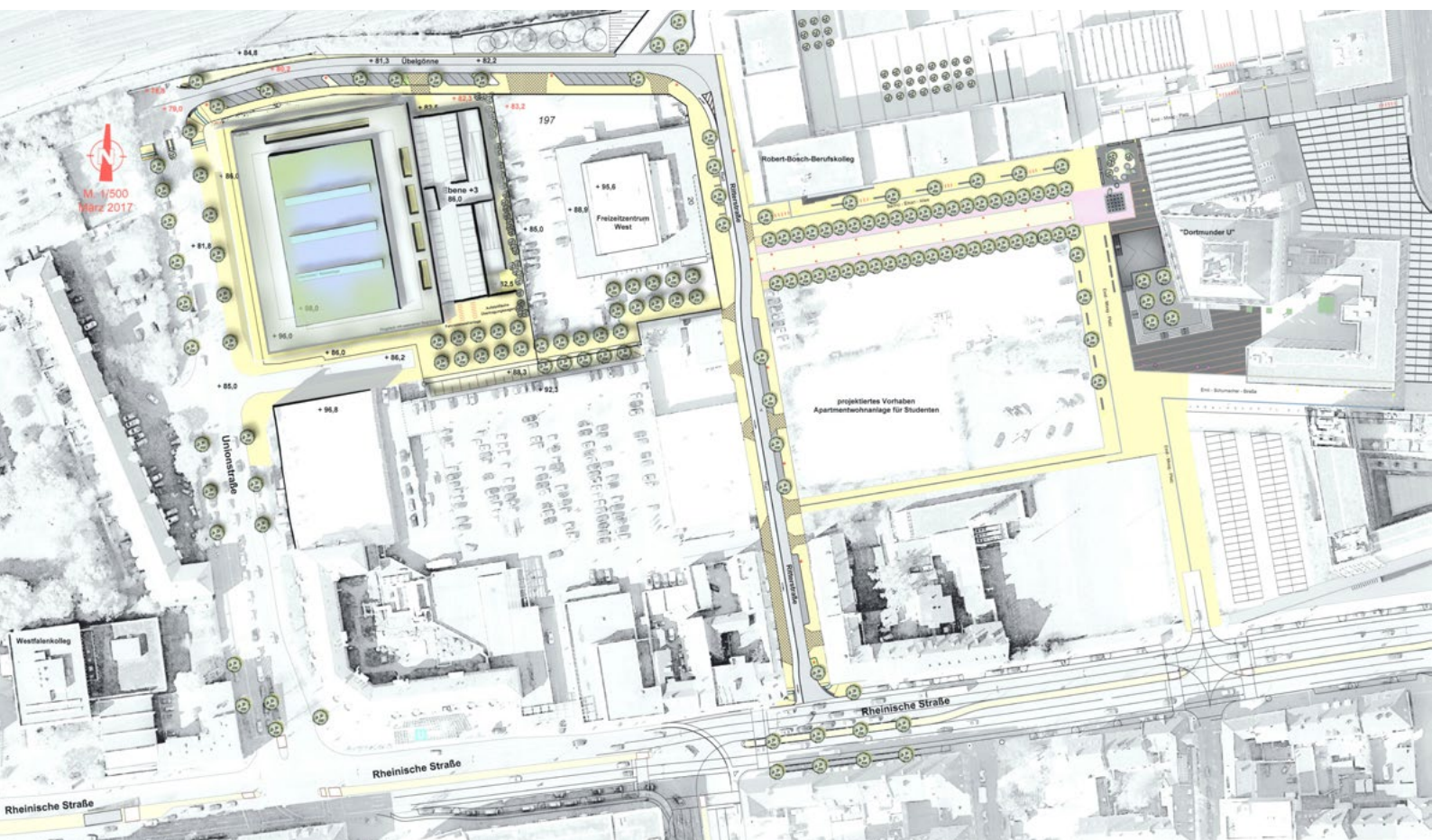
Das Thema Sporthallen ist dabei eng mit dem Bereich Schulbau verbunden. „Aus diesem Grunde werden bei der Betrachtung der Schulstandorte auch immer Bedarfe an Halleneinheiten für den Schulsport geprüft“, erläutert Stefanie Püschner, zuständige Projektleiterin für Sporthalleninfrastruktur. „Hier wird nicht nur den gesetzlichen Anforderungen – z. B. von einer Sporthalleinheit je zehn bis zwölf Schulklassen – Rechnung getragen. Auch gesamtgesellschaftliche Interessen, insbesondere im Hinblick auf den Vereinssport, werden berücksichtigt und sind auch in die bereits erwähnte Schulbauleitlinie eingeflossen“, so Püschner.

So entsteht nach modernsten Standards unter anderem für den Dortmunder Leistungssport in den Fachschaften Handball, Volleyball und Basketball eine bundesligataugliche Wettkampfhalle an der Übelgönne/Ecke Unionstraße. Die Dortmunder Fechter\*innen haben bereits – auf ihre individuellen Bedürfnisse angepasst – am Schulzentrum Kreuzstraße eine neue Bleibe gefunden. Ebenso sucht die Stadt ein neues Zuhause für die Ringer\*innen.

Der Fachbereich Liegenschaften befindet sich im ständigen Austausch mit dem Fachbereich Schule, den Sport- und Freizeitbetrieben wie auch der Städtischen Immobilienwirtschaft und hat dabei sämtliche Sporthallen wie auch die kleineren sogenannten Turn- und Gymnastikhallen im Blick, um ideale Bedingungen für den Schul- und Vereinssport zu schaffen.

Sogar für Interimsphasen – bedingt durch nicht planbare Schließungen und auch Spitzen bei der Belegung von Sporthallen – wurde eine Lösung gesucht und schnell gefunden. Im Frühjahr 2021 wird eine neue Dreifachsporthalle auf dem vormals nicht mehr genutzten Sportplatz an der Gesamtschule Gartenstadt fertiggestellt, die zu einer Entspannung der Situation für die Dortmunder Schüler\*innen – besonders im Bezirk Innenstadt-Ost – wie auch der zahlreichen Sportler\*innen im Stadtgebiet beitragen wird.

Ausschnitt Sporthalle Unionviertel (Übelgönne/Ecke Unionstraße)







„Hier wird nicht nur den gesetzlichen Anforderungen – z. B. von einer Sporthalleinheit je zehn bis zwölf Schulklassen – Rechnung getragen.“

Stefanie Püschner

### Massive Investitionen in die Feuerwehr

Feuerwehr und Rettungsdienst sind essentiell und gehören zu den wichtigsten Pflichtaufgaben einer Kommune. Schutzziel für die Stadt Dortmund ist, dass bei der Notfallrettung in mindestens 90 Prozent aller Fälle der Einsatzort innerhalb der Hilfsfrist von acht Minuten durch ein geeignetes Rettungsmittel erreicht wird. Daher braucht es ein enges dezentrales Netz von Feuer- und Rettungswachen.

Deutliche Steigerungen bei den Fallzahlen, neue rechtliche Regelungen, umfassende gesellschaftliche sowie strukturelle Veränderungen sowie die Weiterentwicklung von Wissenschaft und Technik führten zu der Entscheidung, den Rettungsdienstbedarfsplan fortzuschreiben. Im Ergebnis ist eine gravierende Neustrukturierung und ein deutlicher Ausbau des Rettungsdienstes notwendig.

Ausgelöst durch die Novellierungen des Rettungsdienstbedarfsplans und des Brandschutzbedarfsplans stehen für das Themenfeld „Feuerwehr“ seit 2019 weitere Projektentwicklungen mit einem Projektvolumen im dreistelligen Millionenbereich an, die vom Fachbereich Liegenschaften angegangen werden. Hier einige Beispiele:

#### Feuer- und Rettungswache 1:

So startete z. B. die Projektentwicklung für die Erweiterung der Hauptfeuer- und Rettungswache 1 an der Steinstraße mit einem prognostizierten Investitionsvolumen von rund 20 Millionen Euro. Eine große Herausforderung stellt dabei eine noch zu regulierende Grundstückserweiterung dar, von der der Fachbereich Liegenschaften davon ausgeht, sie 2021 positiv abzuschließen.

#### Technikzentrum und Zentrallager:

Eine weitere Herausforderung stellte der Projektstart und die Projektentwicklung zum Neubau des Technikzentrums nebst neuem (Hoch-)Regallager in Eving mit einem Investitionsvolumen von rund 50 Millionen Euro dar. Hervorgerufen durch die stetig anwachsenden Einsatzzahlen der Feuerwehr und des Rettungsdienstes erwuchs in den letzten Jahren die Notwendigkeit, den Fahrzeug- und Gerätepark qualitativ und quantitativ an die Erfordernisse anzupassen.

Die heutige KFZ- und Geräterwerkstatt der Feuerwehr Dortmund befindet sich in einem für die Aufgaben der Feuerwehr umgebauten, ca. 100 Jahre alten ehemaligen Straßenbahndepot in Dortmund-Marten. Ursprünglich als Provisorium gedacht, wird das Gebäude seit Jahrzehnten als Werkstatt für die ca. 300 Fahrzeuge und unzähligen Geräte des Rettungsdienstes, der Feuerwehr und des Katastrophenschutzes genutzt und ist dringend erneuerungsbedürftig.

Zur Ausrichtung der Aufgaben auf die Zukunft und einer nachhaltigen Material- und Lagerwirtschaft ist die Einführung eines Warenwirtschafts-Systems dringend notwendig. „Mit Abschluss der Projektentwicklung im Jahre 2020 hat der Fachbereich Liegenschaften die planerischen Grundlagen zur Errichtung eines der wohl modernsten Technikzentren Deutschlands mit angegliedertem Hochzentrallager geschaffen,“ erklärt die zuständige Projektleiterin Ulrike Schröder, die das Projekt gemeinsam mit technischer Unterstützung durch Christan Ravagni gestemmt hat.

#### Feuer- und Rettungswache 6:

Aufgrund der nicht mehr auskömmlichen Desinfektionsmöglichkeiten der Rettungsdienstfahrzeuge in der heutigen Feuer- und Rettungswache 4 in Hörde, der nicht mehr einzuhaltenden Hilfsfristen und der Defizite des Bestandsgebäudes der bestehenden Feuer- und Rettungswache 6 in Scharnhorst war dringender Handlungsbedarf gegeben, die feuerwehrlche Gesamtsituation im Stadtteil Scharnhorst durch eine Machbarkeitsstudie zu untersuchen.

Im Ergebnis liegt nach Abschluss der Projektentwicklung nun die planerische Konzeptionierung für eine Errichtung einer neuen Feuer- und Rettungswache 6 in Scharnhorst vor. Mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rd. 25 Millionen Euro erhält der Stadtbezirk nach baulicher Umsetzung neben einer neuen Feuer- und Rettungswache einen

zweiten Standort zur Desinfektion der Fahrzeuge und zur Sicherstellung der Einsatzbereitschaft bei Pandemielagen. Darüber hinaus wurden weitere Projekte über Um- und Erweiterungsbauten aufgrund veralteter Feuerwehrinfrastruktur und bedingt durch die Novellierungen des Rettungsdienst- und des Brandschutzbedarfsplans aufgegriffen.

#### Immobilien-Projektgruppe:

Im Februar 2020 wurde eine Projektgruppe "Feuerwehr- und Rettungsdienstimmobilien" gegründet. Ziele der Projektgruppe sind das Erarbeiten eines Baubedarfsprogramms für die Immobilien von Feuerwehr und Rettungsdienst sowie die Entwicklung einer „Feuerwehrbauleitlinie“ mit einem Standardraumprogramm als Grundlage für die jeweils speziellen Gegebenheiten der einzelnen Feuerwehrimmobilien.

Im Baubedarfsprogramm sind die erforderlichen Um-, Erweiterungs- und Neubaumaßnahmen aller Feuerwehr- und Rettungsdienstimmobilien zusammenzuführen; sie sollen als „Feuerwehrbauprogramm“ durch den Rat beschlossen werden. Als Pilotprojekte im Rahmen einer jeweils zu beauftragenden Machbarkeitsstudie wurden u. a. die Feuer- und Rettungswache 5 (Bärenbruch 31 in Marten) sowie der Löschzug 16 der Freiwilligen Feuerwehr in Hombruch (Domänenstraße 19) benannt. Die Ergebnisse dieser beiden Pilotprojekte sollen zukünftig als Basis dienen und mit entsprechenden Kostenkennwerten alle weiteren Hochbauprojekte der Feuerwehr unterstützen.





Skizze Feuer- und Rettungswache 6 in Scharnhorst

#### Ausblick:

In 2021 ff. wird der Fachbereich Liegenschaften die Phase der qualifizierten Bedarfsplanung und Erstellung oder Vergabe von planerischen Machbarkeitsstudien beenden. Es handelt sich um ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund 51 Millionen Euro.

Dazu gehört der Neubau der Rettungswache 12a in Huckarde (rd. 3,5 Millionen Euro), der Um- oder Neubau der Feuer- und Rettungswache 9 in Mengede (rd. 15 Millionen Euro), die Erweiterung der Feuer- und Rettungswache 2 in Eving nebst neuer Atemschutzwerkstatt sowie die Erweiterung des Ausbildungszentrums (rd. 20 Millionen Euro), die Erweiterung der Freiwillige Feuerwehr Löschzug 12 in Aplerbeck (rd. 2 Millionen Euro) sowie Umbau und Sanierung der Feuer- und Rettungswache 3 in Aplerbeck (rd. 10 Millionen Euro). Weiteren Investitionsbedarf in Höhe von geschätzten 20 Millionen Euro gibt es in Marten, Eichlinghofen, Sölde, Hombruch und in Bodelschwingh.

#### Kinder – und Jugendfeuerwehr:

Seit 2015 gibt es die gesetzliche Grundlage für die Feuerwehren in NRW, Kinderfeuerwehren zu gründen und damit bereits Kinder ab dem sechsten Lebensjahr in die Feuerwehr aufzunehmen. Nach der Beendigung einer zweijährigen Projektentwicklung wurde bei der Feuerwehr in Dortmund eine Kinder- und Jugendreferentin eingestellt, die die Implementierung der Kinderfeuerwehr in der Stadt Dortmund begleitet.

Die Kinderfeuerwehren sind, wie bereits die Jugendfeuerwehren, an die Freiwilligen Feuerwehren angebunden. Diese freuen sich sehr über die neue Aufgabe und den jungen Nachwuchs, jedoch stellt diese auch neue Herausforderungen dar. Unter anderem sind gerade ältere Löschzüge oft sehr klein, so dass die Kinderfeuerwehren keine eigenen Räume haben. Diese Problematik besteht bereits jetzt schon bei den Jugendfeuerwehren.

Aufenthalts- oder Umkleieräume sind teils in den Fahrzeughallen, Kellerräumen oder nicht getrennt von der Freiwilligen Feuerwehr untergebracht. Der Flächenbedarf wächst also stark an, was zu einem erhöhten Erweiterungs- und/oder Neubaubedarf führt.





## Sanierungsfahrplan für Seniorenbegegnungsstätten

Bereits im März 2016 beschloss der Rat der Stadt Dortmund ein Konzept zur Weiterentwicklung und Qualifizierung der Seniorenarbeit in Begegnungsstätten. Zur weiteren Sicherung der bedarfsgerechten und qualitativen Sicherung eines flächendeckenden Angebotes von Begegnungsstätten wurden Machbarkeitsstudien realisiert.

Mittels Machbarkeitsstudien wurden vom Fachbereich Liegenschaften Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen an insgesamt 16 Standorten erarbeitet. So konnten in 2020 die ersten drei Standorte als Sanierungsmaßnahme fertiggestellt (Kley, Persebeck, Huckarde) sowie der Neubau an der Haferfeldstraße in Brackel als Neubau angefangen werden.

„Die Verbesserungen, die wir für die Senior\*innen erzielen können, sind hierbei vielfältig“, sagt Emine Çelik, technische Projektleiterin. „Dies geht über die Herstellung der Barrierefreiheit, Modernisierung der WC-Anlagen, Notrufinstallationen, Austausch der alten Eingangstüren durch elektrische und vieles mehr.“ Unter anderem wurden die Beleuchtungskonzepte überprüft und modernisiert, Innenanstriche vorgenommen und Steckdosen-Würfel angebracht.

„Der Komfort für die Nutzer\*innen wird sich sicht- und spürbar verbessern“, verspricht Çelik. Aktuell läuft das zweite Maßnahmen-Paket an, welches die Standorte Innenstadt-Ost, Wellinghofen, Kirchlinde und Lanstrop umfasst. Die Ausführung ist für 2022 folgend vorgesehen.

„Der Komfort für die Nutzer\*innen wird sich sicht- und spürbar verbessern.“

Emine Çelik



## Jugendfreizeitstätten

Das Jugendamt der Stadt Dortmund bietet in den Stadtbezirken vielfältige Angebote für Kinder, Teens und Jugendliche, die attraktive Freizeitmöglichkeiten suchen. In den städtischen Jugendfreizeiteinrichtungen gibt es abwechslungsreiche Aktivitäten und Projekte, bei denen junge Menschen ihre unterschiedlichen Interessen einbringen können.

Um diese noch attraktiver zu machen, möchte die Stadt Dortmund die Immobilien ihrer Jugendfreizeitstätten ertüchtigen. Dazu werden die aktuellen Sanierungsbedarfe ermittelt und mit der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen das Mögliche getan, um die Gebäudestrukturen so zu erhalten, dass sie bedarfsgerecht genutzt werden können.

In Fällen, wo Ertüchtigungen nicht wirtschaftlich sind, werden Neubauprojekte geprüft.

Dies passiert derzeit für den Stadtbezirk Aplerbeck mit dem Neubau des Jugendfreizeitentrums Aplerbeck und im Stadtbezirk Innenstadt-Nord mit dem Neubau des Kinder- und Jugendtreffs „KECK“. Das „KECK“ wird im Bereich der Oestermärsch in direkter Nähe zum Borsigplatz zusammen mit einer Kita und einer Begegnungsstätte für die Generation 50+ umgesetzt, wodurch die Möglichkeit einer generationsübergreifenden Nutzung von städtischen Infrastruktureinrichtungen

bestimmt auch zu einer Aufwertung dieses Grundstückareals führen wird.

In Machbarkeitsstudien werden verschiedene Varianten tiefgehend untersucht. Kann ein vorhandenes Gebäude saniert, umgebaut oder erweitert werden? Muss ein neues Gebäude errichtet werden? An welchem Standort, in welchen Ausmaßen? Was für Möglichkeiten bietet das Baurecht? Welche Bauform ist die beste Lösung? Kann die Jugendfreizeitstätte ggf. mit anderen Gebäuden kombiniert werden oder in einen anderen Neubau, z. B. in einen Schulneubau integriert werden?

Bei diesen Überlegungen werden die verschiedenen Fachbereiche der Stadt Dortmund eingebunden: FABIDO und Jugendamt, Stadtplanungsamt, Städtische Immobilienwirtschaft und mitunter auch das Tiefbauamt. Durch die Beteiligung in einer frühen Projektphase können mögliche Hindernisse frühzeitig erkannt werden und Vorgaben von Beginn an berücksichtigt werden. Dies ermöglicht eine frühzeitige Fokussierung auf die abgestimmten Ziele, damit am Ende die optimale Lösung umgesetzt wird.

Auch der Rahmen der Bürgerbeteiligung wird untersucht. Am Ende steht der Vorschlag an die politischen Gremien, in die Detailplanung einzutreten und – bei Neubauten – einen architektonischen Entwurf zu erstellen. ■







# Büroflächen- Bedarf im Wandel der Arbeitswelten

Das Wachstum der Stadt zeigt sich nicht nur bei den massiven Anstrengungen im Kita- und Schulbau. Mit der Bevölkerung wächst auch die Verwaltung, die zudem durch Bund und Land immer neue Aufgaben übertragen bekommt. Damit wächst auch der städtische Büroflächenbedarf – ihn zu realisieren, ist eine zentrale Aufgabe des Fachbereiches Liegenschaften.



Die Bereitstellung von Büroflächen für städtische Nutzungen – durch Anmietung oder die Eigenrealisierung – ist eine fordernde Aufgabe. Denn von 2015 bis 2020 ist die Zahl der Beschäftigten in der Stadtverwaltung um mehr als 1.400 gestiegen. Damit steigt auch der Raumbedarf: Rechnerisch werden etwa 30.000 Quadratmeter zusätzlich benötigt. Das entspricht etwa der dreifachen Bürofläche des neuen Gesundheitsamtes am Hohen Wall.

Selbst wenn durch Nachverdichtung viele Mitarbeiter\*innen in den Bestandsgebäuden untergebracht werden konnten, führt dies zu einer Ausweitung der von der Stadt genutzten Büroflächen. Um dem gerecht zu werden, plant der Fachbereich Liegenschaften den Bau von weiteren eigenen städtischen Büroimmobilien und deckt den Mehrbedarf kurz- bzw. mittelfristig durch Anmietungen.

### **Anmietungsquote soll wieder sinken**

Mehr als 10.600 Menschen arbeiten in Voll- und Teilzeit für die Stadt. Ein erheblicher Anteil entfällt auf Büroarbeitsplätze. Allein im Innenstadtbereich beläuft sich der Büroflächenbestand auf rund 193.000 Quadratmeter Nutzfläche. Das Vorhalten von Büroflächen ist ein erheblicher Kostenfaktor, den es fortwährend zu optimieren und zu reduzieren gilt. Etwa 51 Prozent dieser Flächen (98.000 m<sup>2</sup>) sind im Eigentum der Stadt. Die übrigen 49 Prozent (95.000 m<sup>2</sup>) sind angemietet.

Der Anteil der Anmietungen ist in den vergangenen Jahren gestiegen. 2008 waren nur 38 Prozent angemietet. Durch die geplanten Neubauten soll der Anteil wieder sinken – bis 2030 soll die Eigentumsquote auf 66 Prozent gestiegen sein. „Für die Stadt sind eigene Büros die günstigste Variante. Ein konsequenter Ausbau eigener Büroimmobilien ist daher das Ziel“, macht Thomas Ellerkamp, Leiter des Fachbereichs Liegenschaften, deutlich.

Die nötigen Ausbauflächen sind weitestgehend identifiziert: Das Areal des früheren Kreiswehersatzamtes, die ehemalige VHS Löwenhof und die Brache an der Brinkhoffstraße werden bebaut bzw. überplant. Hier können insgesamt ca. 35.000 Quadratmeter städtische Bürofläche entstehen (mehr dazu am Ende des Artikels). Ergänzt werden diese innerstädtischen Projekte um die Verlagerung von dosys in ein eigenes Bürogebäude im Hafenuartier.

„Die Qualität der vorgehaltenen Arbeitsplätze hat durch Arbeitszufriedenheit und eine möglichst hohe Arbeitsproduktivität erheblichen Einfluss auf die Arbeitsergebnisse und die Wirtschaftlichkeit. Der Büroarbeitsplatz spiegelt den Wandel der Arbeitswelt“, betont Ellerkamp.

„Eine allgemeingültige Regelung zum mobilen Arbeiten wird erhebliche Auswirkungen auf Anzahl und Ausstattung der städtischen Büroflächen haben.“

Thomas Ellerkamp



### Digitalisierung und anderes Arbeiten

Die Büroflächen und die Ausstattung der Arbeitsplätze verändern sich sowohl durch die zunehmende Vernetzung und Digitalisierung als auch die veränderten Formen und Möglichkeiten der Zusammenarbeit durch mobiles Arbeiten. Dem muss die Büroflächen-Entwicklung auch inhaltlich Rechnung tragen.

Eine Frage, die sich immer wieder stellt: Brauche ich überhaupt noch so viele Büroflächen? „Durch die Digitalisierung selbst spare ich keine Arbeitsplätze ein. Und auch ein Großraum spart keine Flächen. Entscheidend ist, welche flexiblen Formen der Zusammenarbeit wir zukünftig ermöglichen. Da steckt die Produktivität“, verdeutlicht der Leiter der Liegenschaftsverwaltung.

Die Corona-Pandemie und die damit verbundene Intensivierung des mobilen Arbeitens („Homeoffice“) wirft auch die grundsätzliche Frage auf, ob ich für Menschen, die 50 Prozent ihrer Zeit im Homeoffice arbeiten, die bisherigen persönlichen Büroarbeitsplätze 1:1 vorhalte. Das bedarf einer grundsätzlichen Entscheidung.

„Covid-19 hat die Veränderungen erheblich beschleunigt. So hat die Stadt eine allgemeingültige Regelung zum mobilen Arbeiten, die von Arbeitnehmer\*innen auch gut angenommen wird. Das wird erhebliche Auswirkungen auf Anzahl und Ausstattung der städtischen Büroflächen haben“, glaubt Thomas Ellerkamp.

Die Bereitschaft der Kolleg\*innen zum digitalen Arbeiten und dazu einen Teil der Arbeitszeit im Homeoffice zu verbringen sei hoch. Statt leerer individueller Büros brauche es daher mehr Besprechungsräume und auch Raum für interdisziplinäres Arbeiten und Projektbüros. Das ermögliche neue Formen des Arbeitens. „Dafür brauche ich Kollaborationsmöglichkeiten und Besprechungsräume, aber auch Stillarbeitsplätze. Ich schaffe unterschiedliche Arbeitsumgebungen, aber ob das insgesamt wesentlich Flächen spart, werden wir sehen.“

### Dosys als Beispiel für Neukonzeption

Neben der Optimierung der Kostenstrukturen muss es wesentliches Ziel sein, Arbeitsstätten vorzuhalten, die sich optimal an die zukünftigen Anforderungen einer zunehmend vernetzten Arbeitswelt anpassen.

Aktuell werden die verschiedenen Formen der Zusammenarbeit in unterschiedlichen Bürokonzepten systematisch erfasst und einer Bewertung unterzogen. Konkret wird dies am Beispiel des Dortmunder Systemhauses („dosys“) analysiert, das in einigen Jahren in eine eigene städtische Immobilie umziehen soll. Dabei zeigt sich, dass dosys in seiner Aufgabenstruktur einen Großteil der Vielfältigkeit innerhalb der Gesamtstadtverwaltung abbildet.

Daher werden exemplarisch für konkrete Arbeitswelten (entwickeln, beraten, verwalten, unterrichten und informieren, betreuen, ...) Modelle der Zusammenarbeit und deren Umsetzung in räumliche

Konzepte erarbeitet. Ziel ist die Übertragbarkeit auf andere Einheiten der Verwaltung.

Dabei gilt es auch zu erfassen, welche Möglichkeiten sich aus einer deutlich stärkeren Anwendung des mobilen Arbeitens ergeben. Welche Veränderungen werden sich daraus für den gesamtstädtischen Büroflächenbedarf ergeben? Wird es Mischformen von persönlich zugeordneten Einzelbüros und mehrfach zu besetzenden Arbeitsplätzen geben? Wie stellt sich das Verhältnis von Einzelarbeitsplätzen und Gruppenbüros dar?

### Ressourcen-Deckung: Eigentum ist in der Regel das wirtschaftlichste Ziel

Letztendlich müssen neben den erforderlichen Qualitätsstandards auch im nötigen Umfang Büroflächen an den richtigen Standorten in einem möglichst optimalen Kosten-Nutzen-Verhältnis vorgehalten werden. Aus der rein wirtschaftlichen Betrachtung sind Büroflächen im Eigentum der Stadt Dortmund dauerhaft kostengünstiger als angemietete Flächen. Dieser Einsicht folgend sind für die nahe Zukunft mehrere große stadteneigene Büroflächen-Investitionen geplant.

Zurzeit sind drei Projektentwicklungen zur Schaffung städtischer Büroflächen in Bearbeitung: Im Bereich der oberen Brinkhoffstraße soll die VHS ein eigenes Gebäude mit modernen und flexiblen Unterrichts- und Verwaltungsräumen erhalten.

An der Leuthardstraße hat die Stadt Dortmund das ehemalige Kreiswehersatzamt erworben. Dieses alte Gebäude soll abgerissen und durch ein neues funktio-

nales Bürogebäude ersetzt werden. An diesem Standort könnten die auf verschiedene Standorte verteilten Bereiche des Planungsamtes konzentriert werden.

Das Gebäude Löwenhof an der unteren Hansastraße und angrenzende Bereiche der VHS werden aufgrund baulicher Mängel gegenwärtig nicht vollständig genutzt. Durch weitere Flächenankäufe soll der Bestand arrondiert werden, um den denkmalgeschützten Löwenhof zu sanieren. Der Anbau soll abgerissen und mit einem modernen Bürogebäude bebaut werden. Nach der Realisierung könnten hier verschiedene Aufgaben des technischen Dezernats konzentriert werden.

Ausserhalb des Wallrings wird dieses Konzept durch den Neubau für dosys im Hafenquartier abgerundet. In diesem Jahrzehnt wird damit erheblich in die städtische Infrastruktur investiert. Neben zeitgemäßen Büros nach zukunftsweisenden Standards – was sich auch im Energieverbrauch und damit Klimaschutz auszahlt – ist dies auch ein Beitrag, um die Stadt langfristig finanziell zu entlasten.

### Neue Anlaufstelle für Bürger\*innen

Aber auch außerhalb der Innenstadt gibt es Bedarfe, um die sich der Fachbereich Liegenschaften kümmert. So ist geplant, für die Bezirksverwaltungsstelle Brackel in direkter Nachbarschaft zum Bestandsgebäude ein neues Bürogebäude zu errichten. Das Bestandsgebäude wird abgerissen, da eine wirtschaftliche Sanierung nicht mehr möglich ist. Auf dem freiwerdenden Grundstück soll eine Kindertagesstätte errichtet werden.

Das neue Gebäude wird dreigeschossig mit Staffelgeschoss errichtet. Das abgestimmte Raumprogramm macht eine Bruttogrundrissfläche von ca. 1.800 Quadratmetern erforderlich. Das neue Bürogebäude wird im Gegensatz zum Bestandsgebäude barrierefrei ausgestattet. Tagungsräume, die bisher extern angemietet werden mussten, sind Bestandteil des Raumprogramms.

Ferner ist es möglich, eine angemessene Anzahl von Stellplätzen auf dem Grundstück zur Verfügung zu stellen. Damit wird die Situation des ruhenden Verkehrs erheblich verbessert. Nach Durchführung der Gebäudeplanung in diesem Jahr soll die Ausführung im Jahr 2023 beginnen, mit der Fertigstellung ist dann Mitte 2024 zu rechnen.

Ausschnitt Lageplan  
Bezirksverwaltung Brackel







Büro-Modulbauten  
ehem. Frenzelschule

### Ringtausch: Die Frenzelschule wird zum Ausweich- quartier für Sozial- und Jugendamt

Jugendamt, Sozialamt und altes Gesundheitsamt haben eines gemeinsam: Die städtischen Gebäude sind in die Jahre gekommen und massiv sanierungsbedürftig. Während das Gesundheitsamt im Frühjahr 2018 in sein neues Domizil im ehemaligen Postbank-Gebäude am Wall gezogen ist, sollen Sozial- und Jugendamt jedoch in ihren bisherigen Immobilien bleiben.

### Platz für alle Dienstleistungen an einem Ort

Die Herausforderung: Der Fachbereich Liegenschaften musste ein Ausweichquartier suchen, in dem möglichst alle Dienstleistungen an einem Standort angeboten werden können. Dafür ist eine Lösung gefunden: Die Frenzelschule und die daneben errichteten Modulbauten – zuletzt waren in der ehemaligen Förderschule Geflüchtete untergebracht – wurden zu einem Bürogebäude umgebaut. Hierzu bedurfte es allerdings noch entsprechender Anpassungs- und Umbauarbeiten (z. B. Datenverkabelung), um das ehemalige Schulgebäude und die Modulbauten für eine Büronutzung herzurichten.

### Fünffährige Nutzung der Frenzelschule

Dorthin sind dann die 250 Beschäftigten des Sozialamtes umgezogen, damit das städtische Gebäude Luisenstraße 11-13 grundsaniert werden kann. Rund zwei Jahre sind dafür veranschlagt. Der Sanierungsfahrplan städtischer Großobjekte sieht im Anschluss an die Sanierung des Sozialamtes eine Sanierung des Gebäudes Ostwall 64 (Jugendamt) vor.

Daraus ergibt sich bereits jetzt eine Anschlussnutzung als Ausweichquartier für das Jugendamt für voraussichtlich drei weitere Jahre. Wegen der Beschäftigtenzahl reicht die Schule allerdings nicht aus. Eine Abteilung des Sozialamtes musste in der Kleppingstraße unterkommen. Dies wird auch beim Jugendamt der Fall sein.

Die Herrichtungskosten des gesamten Standortes belaufen sich auf knapp vier Millionen Euro. Ein zusätzlicher Betrag von 750.000 Euro ist für die stadtspezifische Dateninfrastruktur (Datenverkabelung) enthalten. Dieser Betrag wäre auch bei einem Mietobjekt zu veranschlagen gewesen. Im Vergleich dazu wäre bei einer ähnlichen externen Flächenanmietung mit Mietkosten in Höhe von über 5,5 Millionen Euro zu rechnen gewesen. Noch nicht berücksichtigt sind hierbei notwendige mieterspezifische Anpassungen.

## Großbaustelle Rathaus – ein logistischer Kraftakt

Seit November 2020 – nach dem Ende der vergangenen Legislaturperiode – hat sich das Rathaus der Stadt Dortmund für rund zwei Jahre in eine Großbaustelle verwandelt. Dafür mussten alle Nutzerinnen und Nutzer vorübergehend ausziehen. Allerdings gab es nicht – wie bei anderen Projekten – „den einen“ großen Ersatzbau. An verschiedenen Orten in der Innenstadt mussten Beschäftigte, Fraktionen und Gremien untergebracht werden. Ein logistischer Kraftakt für den Fachbereich Liegenschaften und die Projektgruppe Sanierung Rathaus. 36,35 Millionen Euro sind allein für Bau- und Planungskosten veranschlagt.

### Rathaus wird haustechnisch und baulich saniert

Das Rathaus der Stadt Dortmund wurde im Zeitraum von 1987 bis 1989 errichtet und zeigt nach rund 30 Jahren eine altersbedingte Abnutzung der haustechnischen Anlagen des Gebäudes. Diese müssen saniert werden. Damit wurde ab Herbst 2020 begonnen.

Ein Abriss und Neubau des Rathauses war für die Stadtspitze keine Option: Dies käme die Stadt deutlich teurer – zumal dann auch mehr Zeit benötigt würde. Grundsätzliche Umbauten oder Veränderungen in der Struktur des Hauses sind nicht beabsichtigt. Das Rathaus hat sich mit seinem Raumkonzept über die Jahre bewährt.

Jedoch sind die haustechnischen Anlagen, wie z. B. die Brandmeldeanlage, die Heizungs- und Lüftungsinstallationen, abgenutzt und müssen saniert werden. Mit der Erneuerung dieser technischen Anlagen, die sich auf alle Bereiche des Gebäudes erstrecken, werden Bauteile wie z. B. Decken- und Wandflächen und zum Teil Fußböden im Anschluss überarbeitet.

Da sich die technischen Anlagen über alle Geschosse erstrecken, sind von diesen Maßnahmen sämtliche Räume des Rathauses betroffen. Hinsichtlich der Auswirkungen kam die Voruntersuchung zu dem Ergebnis, dass eine Nutzung oder auch eine teilweise Nutzung des Rathauses bei Ausführung der Sanierungsmaßnahmen definitiv nicht möglich ist.

Außerdem werden die Fensterfassaden erneuert und die Granitfassaden überarbeitet. Es erfolgt die Ertüchtigung des baulichen Brandschutzes sowie die der Barrierefreiheit.

### Ersatzarbeitsplätze für rund 100 Beschäftigte

Für die Dauer der Sanierung des Rathauses musste daher ein Ausweichquartier gefunden werden. Schließlich arbeiten rund 100 Beschäftigte im Rathaus. Außerdem ist es als Ort der Demokratie Raum für Rats- und Ausschusssitzungen, unzählige Kultur- und Bürgerinfoveranstaltungen, Seminare, Kongresse, Empfänge, repräsentative Termine, Konferenzen und vieles mehr.





Im Rathaus befinden sich unter anderem die Geschäftsstellen der Ratsfraktionen, die Büros von OB und Bürgermeister\*innen. Außerdem werden hier in mehreren Geschäftsbereichen unterschiedliche Aufgaben durch Verwaltungsbeschäftigte bearbeitet.

Im Erdgeschoss gibt es ein Trauzimmer des Standesamtes, die Rathausgastronomie, Ausstellungsflächen und Präsentationen. Nicht zuletzt ist im Rathaus natürlich auch die Rathaus-Technik und -verwaltung inklusive Küche untergebracht, um einen reibungslosen Ablauf tausender Veranstaltungen und Termine jährlich zu gewährleisten.

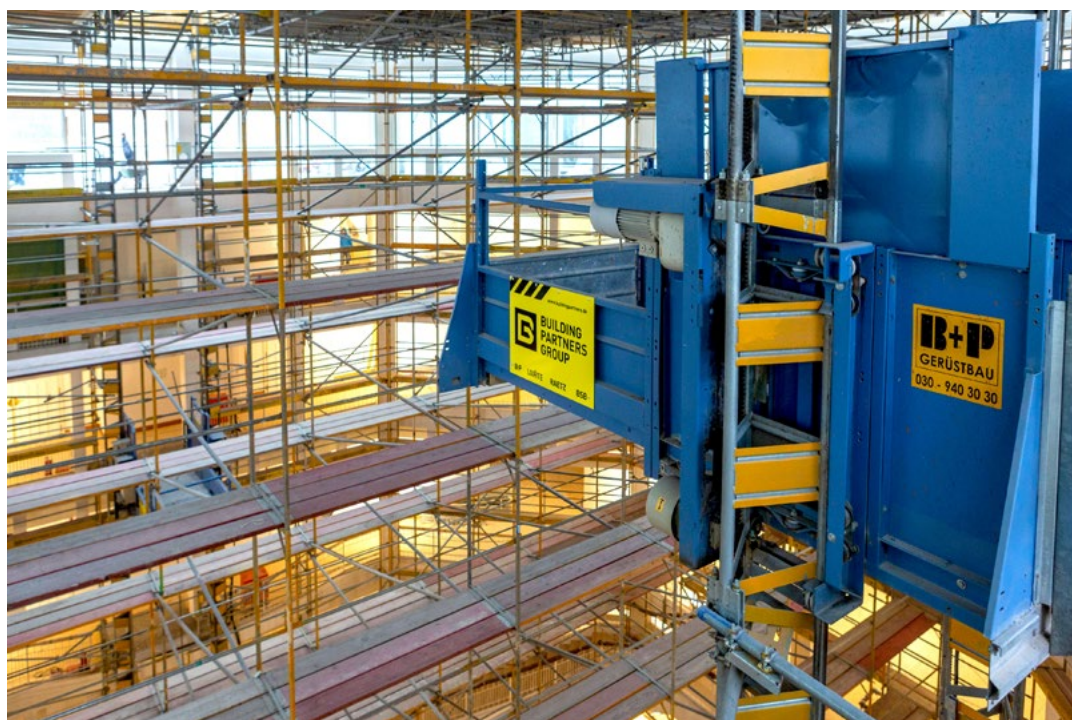
Der Terminplan für die Sanierung des Rathauses sah den Auszug der Beschäftigten in das Ausweichquartier nach Abschluss der alten Ratsperiode vor. Für die Dauer der Sanierung mussten für die Büro- und Sitzungsflächen geeignete Ausweichquartiere angemietet werden. Hier gab es bei der Auswahl einiges zu beachten.

### Räumlich-funktionale Zusammenarbeit mit den Fraktionen

Bei der zeitlich befristeten Auslagerung sind die Arbeitszusammenhänge der verschiedenen Funktionen weitestgehend durch räumliche Nähe sicherzustellen. Ebenso soll die räumlich-funktionale Zusammenarbeit mit den Fraktionen sichergestellt werden. Dies ist gelungen: Alle sind vorübergehend am Südwall im Altbau des Volkswohlbundes bzw. nach Umzügen im Stadthaus untergekommen.

Vor dem Bezug wurde das Gebäude durch den Vermieter nach den städtischen Anforderungen hergerichtet und von dosys mit einem neuen, leistungsfähigen Datennetz ausgestattet. Nach dem Abschluss der Rathaussanierung erfolgt eine Weiterverwendung der Immobilie für städtische Bürobedarfe.

Die Ratsgremien tagen in Räumen der Westfallehallen. Dort wurde die Halle 1U für Ratssitzungen hergerichtet. Wegen der Corona-Auflagen tagte der Rat seit Sommer 2020 ohnehin schon dort – allerdings in der Halle 1 bzw. 2. Der neue Ratssaal ist für Corona-Zeiten zu klein. Allerdings bietet er für die Ausschüsse ausreichend Platz. Kurzfristig mussten auch Räume für die Fraktionsitzungen bereitgestellt werden – ebenfalls aus Pandemie-Gründen. ■







*Standort für die Akademie  
für Theater und Digitalität  
am Dortmunder Hafen*

# Modernes Portfolio- management

Die Stadt Dortmund nennt rund ein Drittel des gesamten Stadtgebiets ihr Eigen und ist somit einer der größten kommunalen Immobilieneigentümer in Deutschland. Der Wert beläuft sich auf rund 2 Milliarden Euro. Dies ist eine Chance, aber auch eine große Verpflichtung. Denn eine adäquate Bewirtschaftung, Inwerthaltung bzw. Inwertsetzung sowie die zukunftsgemäße Weiterentwicklung sind eine wichtige wie komplexe Aufgabe.



Portfolio	Farbe	in Prozent	Grundstücksfläche (m²)
Stadt Dortmund – Allgemeines Grundvermögen	■	19%	17.458.207
Forst	■	26%	24.166.617
Jugend	■	1%	1.056.140
Grün-/Parkanlagen	■	10%	9.666.360
Schulen	■	2%	2.223.208
Öffentliche Wege und Gewässer	■	26%	24.105.769
Umwelt	■	4%	4.077.454
Sonstige Infrastruktur	■	1%	902.934
Friedhöfe	■	3%	3.295.271
Sondervermögen Grundstücks- und Vermögensverwaltungs-fonds Dortmund	■	2%	1.528.745
Deponiesondervermögen	■	3%	2.383.530
Sport- und Freizeitbetriebe Dortmund	■	4%	3.363.277
<b>Gesamtsumme</b>			<b>94.227.512</b>

Zur „Verwaltung“ und Entwicklung dieses riesigen Bestandes wurde ein umfangreiches System, bestehend aus mehreren Bausteinen, aufgebaut. Zur Steuerung des Immobilienbestands werden Daten ausgewertet, analysiert und daraus über die Jahresarbeitsprogramme des Fachbereiches Liegenschaften Maßnahmen angeschoben.

Die Investitionen und die damit verbundene Steuerung sind in finanzielle Dimensionen vorgestoßen, die man vor wenigen Jahren noch nicht für möglich gehalten hätte.

In immer kürzeren Zeiträumen müssen immer umfangreichere Programme realisiert werden, weil die Bedarfe in allen Bereichen zunehmen – von Kitabau und Schulentwicklung über die Bereitstellung von Berufskollegs und modernen Sportstätten, der Realisierung moderner Büroflächen, bis hin zu Feuerwachen und anderen Funktionsimmobilien.

Dafür braucht es modulare Lösungen und eine systematische, regelmäßige und bewertende Beurteilung des städtischen Immobilienbestandes. Dafür nutzt die Stadt Dortmund verschiedene Instrumente. Dazu gehören u. a. ein systematisches Berichtswesen, die Bedarfs- und Maßnahmenliste für Hochbaumaßnahmen (BeMa), Portfolio-Analysen, Immobilien-Steckbriefe sowie regelmäßige Begehungen.

### „BeMa“ – die gesamtstädtische Bedarfs- und Maßnahmenliste für Neubau und Unterhaltungen

Insgesamt wird vom Fachbereich Liegenschaften und dem angegliederten Sondervermögen ein Immobilienvermögen von rund 2 Milliarden Euro verwaltet. Es ist durch Unterhaltungen und Neubau substanziell zu erhalten, weiterzuentwickeln und an neue Anforderungen anzupassen. Mit dem Beschluss der Bedarfs- und Maßnahmenliste für Hochbaumaßnahmen 2020/21ff. (BeMa) und der darin enthaltenen Jahresarbeitsprogramme der Fachbereiche Liegenschaften und Immobilienwirtschaft steht der Fahrplan für die kommenden Jahre.

Von dem Neubau im Schulbereich, Bürgerzentren und Kindertageseinrichtungen über Flächen-erweiterungen und energetischen Sanierungen bis hin zur Errichtung von Fahrradabstellanlagen an öffentlichen Gebäuden – die Nutzerbedürfnisse und gesetzlichen Anforderungen an den städtischen Immobilienbestand sind mannigfaltig. Mit der BeMa wird sichergestellt, dass neben den zur Verfügung stehenden Mitteln aus Förderprogrammen (z. B. „Gute Schule 2020“, Kommunalinvestitionsförderungsgesetz Kapitel I und II) auch alle zur Verfügung stehenden städtischen Mittel voll ausgeschöpft werden.

Seit 2014 legt die Stadtverwaltung dem Rat die BeMa jährlich analog zum Haushaltsplan zur Beschlussfassung vor – so auch in diesem Jahr. Für den Doppelhaushalt 2020/21 stehen insgesamt 562 Maßnahmen auf der Liste, von denen 57 Maßnahmen bereits beschlossen und in 2020 ff. umgesetzt werden sollen.

**MIK** steht für die Abkürzung „Management – Information – Kommunikation“ und ist ein Software-Produkt der „MIK GmbH“.

**DORIS** steht für Dortmunders raumbezogenes Informationssystem.

**Grappa** ist die Abkürzung für Graphischer Präsentations- und Analysearbeitsplatz.

In der Stadtverwaltung Dortmund wird das Dortmunders raumbezogene Informationssystem (DORIS) eingesetzt. Dabei werden Geodaten aus verschiedenen Fachbereichen und anderen Quellen zentral auf dem Geodatenserver zusammengeführt.

Über ein Auskunftssystem ist der Zugriff auf die verschiedenen raumbezogenen Daten der Stadt Dortmund unter einer einheitlichen Oberfläche verfügbar.

Basis für das Auskunftssystem ist QGIS.

Darüber hinaus sind für 2020 ff. 397 Projektentwicklungen vorgesehen. Die größten Investitionen fallen in den kommenden Jahren auf den Bereich Schulbau. Hier wird die Stadt Dortmund rund 1,4 Milliarden Euro investieren. Inhaltlich hervorzuheben sind z. B. die Fortsetzung der Investitionsprogramme zur Förderung der kommunalen Infrastruktur und Städtebau, Erweiterungen der Schulraumressourcen aus der Schulentwicklungsplanung, Rückkehr G8/G9, Neubau und Erweiterung von drei Berufskollegs sowie die Sanierung/der Neubau von Sport-, Turn- und Gymnastikhallen.

Die BeMa 2020/21ff. (Stand 01/2021) beinhaltet alle bekannten investiven und konsumtiven Hochbaumaßnahmen mit einem Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von rund 2 Milliarden Euro. Die anhaltende Hochkonjunktur in der Bauwirtschaft stellt für dieses ambitionierte Programm eine besondere Herausforderung dar.

## „Immo-MIK“: Das Portfoliomanagementsystem

Die Stadt Dortmund hat zur Verwaltung ihres Immobilienbestandes ein komplexes IT-Immobilienmanagement aufgebaut. Daraus entsteht ein Datenpool, der zur Steuerung des Immobilienvermögens verwendet wird.

Zur Auswertung dieser Daten stehen mehrere Werkzeuge zur Verfügung: Der Immobilien-Steckbrief ermöglicht die umfassende Sicht auf eine einzelne Immobilien und stellt die Daten zu Flächen, Kosten und Erlösen, Werten sowie Verbrauchskennzahlen zur Verfügung.

Das Portfoliomanagementsystem „Immo-MIK“ ermöglicht die systematische Auswertung der Datenbestände zu allen Immobilien. Beide Programme bilden zusammen mit dem geographischen Informationssystem (GIS) doris/Grappa ein Controlling-System. Hierdurch lassen sich zum ersten Mal gezielt Standorte miteinander vergleichen.



## Keine Standard-IT-Lösungen

Eine besondere Herausforderung war dabei der heterogene Immobilienbestand: Die Stadt Dortmund verfügt wegen ihrer zu erledigenden Aufgaben über sehr unterschiedliche Gebäude- und Grundstücksarten. Entsprechend verschieden sind die Immobiliendaten.

Es galt eine Lösung zu finden, die den größtmöglichen gemeinsamen Nenner abbildet. Standardlösungen vom IT-Markt waren nicht verwendbar. Deshalb wurde mit Unterstützung des Dortmunder Systemhauses (dosys) auf Eigenentwicklungen gesetzt.

Das „Immo-MIK“ ermöglicht durch die Datenstruktur die mehrdimensionale Betrachtung aller zu verarbeitenden Daten. Die Informationen können z. B. nach Lage, nach Baustatus, nach Besitzstatus oder nach Zweck der Immobilie selektiert werden. Dazu wird eine Vielzahl von Kennzahlen angeboten: Kosten und Erlöse, Anlagenwerte, Flächendaten, Verbrauchswerte, Nutzer-Kennzahlen.

## Dynamische Herangehensweise

Durch die Verknüpfung mehrerer Kennzahlen, z. B. Verbrauch pro Nutzer\*in, Abschreibungsquote, Instandhaltungskosten je Quadratmeter, sowie mittels Selektion können Rangfolgen erstellt und Ausreißer – positive wie auch negative – identifiziert werden. Die Kennzahlen stehen zudem für mehrere Jahre zur Verfügung, sodass auch Jahresvergleiche oder Entwicklungen dargestellt werden können.

Auffälligkeiten können daraufhin weitergehend analysiert werden. Bei negativen Entwicklungen oder Auffälligkeiten werden die Ursachen geprüft und Handlungsoptionen erarbeitet. Die positiv auffälligen Immobilien können dagegen Hinweise geben, welche Lösungen sich als vorteilhafter erwiesen haben.

Das Immobilien-MIK ist dabei kein starres System, in dem eine beschränkte Anzahl von Berichten hinterlegt wird. Vielmehr ermöglicht es durch seine Datenstruktur und sein Bedienungskonzept ein dynamisches und intuitives Herangehen an verschiedene, auch spontane Fragestellungen. Dem Fachbereich Liegenschaften stehen somit

durch Eigenentwicklung mehrere Tools zur Verfügung, um den Immobilienbestand aktiv zu steuern.

## Controlling/Portfolio-Analysen

Zur Verbesserung der Steuerung des städtischen Immobilienbestandes erfolgt derzeit die Implementierung einer regelmäßigen, systematischen und objektspezifischen Zustandsbeurteilung, aus der sich künftig Priorisierungen bei den Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen ableiten lassen.

Die systematische Begehung und Zustandserfassung des jeweiligen Portfolios spielt dabei die entscheidende Rolle. Hier orientiert sich der Fachbereich Liegenschaften an den klassischen Bestandshalter\*innen der Immobilienbranche.

Die Sicherstellung sowohl der jeweiligen Funktion der Immobilien als auch der zukünftigen finanziellen Bedarfe steht bei dieser Betrachtung im Vordergrund. Auf dieser Grundlage können für die Folgejahre mittel- bis langfristig Handlungsprogramme für alle Immobilien-Portfolios erstellt werden.

Diese Ergebnisse können dann sukzessive sowohl in der BeMa als auch bei den Haushaltsplanaufstellungen im Rahmen der zur Verfügung stehenden finanziellen Ressourcen berücksichtigt werden.

## Immobilienkalkulation/Wirtschaftlichkeitsberechnungen/Finanzierungsvarianten

Immobilienkalkulationen und Wirtschaftlichkeitsberechnungen sind in der Arbeit des Fachbereichs Liegenschaften „das tägliche Brot“. Es wird grundsätzlich jede Investitionsentscheidung einer Wirtschaftlichkeitsanalyse unterzogen.

Zu den alltäglichen Fragestellungen gehören z. B.: Eigentum oder Anmietung, Sanierung oder Abbruch und Neubau, Eigenrealisierung oder Öffentlich-Private-Partnerschaft (ÖPP-Modell), Darlehensfinanzierung oder beispielsweise Immobilienleasing?

Im Fokus der Betrachtung stehen stets die Auswirkungen der Investitionsentscheidung auf die städtische Ergebnis- und Finanzrechnung sowie das Eigenkapital. Dabei liegt der Schwerpunkt nicht allein auf gegenwärtige Haushaltsziele, sondern auch darauf, inwieweit künftige Generationen von den Auswirkungen heutiger Investitionsentscheidungen betroffen sein werden.

Idealerweise verbraucht eine Generation nur so viele Ressourcen, wie sie auch aufbaut. Hierzu wird der sogenannte saldierte Ressourcenverbrauch ermittelt. In den Wirtschaftlichkeitsanalysen finden neben den Kapitalkosten (Zinsen, Abschreibungen) auch die Betriebskosten (Verwaltung, Instandhaltung, Reinigung, Energieverbrauch etc.) der einzelnen Investitions-/Handlungsalternativen Berücksichtigung. Hierzu greift der Fachbereich Liegenschaften auf geeignete Analyse-Tools der NRW.BANK sowie die allgemein üblichen dynamischen Verfahren der Investitionsrechnung zurück.

## Der Fachbereich Liegenschaften als Bauherr

Als Bauherr ist der Fachbereich Liegenschaften in der federführenden Verantwortung für die Vorbereitung von Ratsentscheidungen in Bezug auf Immobilieninvestitionen. Im Rahmen der Investitionssteuerung erfolgt von hier die Projektentwicklung und Programmdefinition sowie das Investitionscontrolling über die Planung und Bauausführung bis zur Abrechnung und Dokumentation.

In der Projektentwicklung sorgt er für Nutzerbedarfsplanungen, Standortanalysen, Machbarkeitsstudien, Wirtschaftlichkeitsberechnungen, die Erstellung von Kosten- und Zeitrahmen und die Definition der baulichen und technischen Anforderungen an das zukünftige Bauwerk.

Die Durchplanung der Vorhaben durch Architekt\*innen, die in den Bauantrag mündet, sowie die Realisierung der Gebäude liegen in der Verantwortung der Städtischen Immobilienwirtschaft. Dies gilt auch für die laufende Bauunterhaltung. ■

# Das Sondervermögen als Instrument einer aktiven Immobilienentwicklung

Landmarken-Projekt





Es klingt sperrig, eröffnet der Stadt aber viele Möglichkeiten: Das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ wurde in den 90er Jahren gegründet, um ein zusätzliches Finanzierungsinstrument für die Immobilienaktivitäten der Stadt Dortmund zu haben.

Ursprüngliche Aufgabe war die Schaffung von Wohnbaugrundstücken im Ein- und Zweifamilienhaussektor sowie für den Geschosswohnungsbau. Hinzugekommen sind die Errichtung bzw. Umbau und Sanierung von städtischen Immobilien aus den Portfolien Schule, Verwaltung, Feuerwehr, Kultur und Wohnen.

Das Sondervermögen hat eine Bilanzsumme von 442 Millionen Euro. Die Eigenkapitalquote beträgt rund 40 Prozent. Es werden Umsatzerlöse von jährlich rund 32 Millionen erzielt (Mieten und Grundstücksverkäufe). Der Gewinn beträgt ca. neun Millionen Euro, von denen fünf Millionen an den Haushalt abgeführt wurden (Kennzahlen aus dem Jahresabschluss 2019).

Das Sondervermögen „Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds Dortmund“ ist rechtlich unselbständig, aber finanztechnisch separat wie ein Eigenbetrieb zu führen. Eigene Beschäftigte gibt es nicht – die verantwortlichen Funktionsträger sind bereits Beschäftigte der Stadt Dortmund.

Die verantwortlichen Betriebsleiter sind der Kämmerer Jörg Stüdemann und der Baudezernent Arnulf Rybicki. Das operative Geschäft leiten Detlef Niederquell und Tim Schiebold, beide in ihrem „Hauptberuf“ Geschäftsbereichsleiter im Fachbereich Liegenschaften.

## Beispiele aus den Geschäftsfeldern

Wohnbauflächenentwicklung (z. B. Brechtener Heide und Erdbeerfeld als „Generationenprojekte“): Das Sondervermögen verfügt über eigene Grundstücke und erwirbt – wenn möglich – weitere Flächen in potenziellen Wohnbaubereichen hinzu. Alle Grundstückskosten und Entwicklungskosten werden über lange Zeiträume vorfinanziert, bis ein Bebauungsplan zur Rechtskraft geführt und die Erschließung realisiert wurde. Mit der Erschließung in der ersten Ausbaustufe erfolgen die konkreten Grundstücksverkäufe, und das Sondervermögen refinanziert sich über Verkaufserlöse.

Gebäudesanierung (z. B. Rathaus und Schulen): Bei einer Gebäudesanierung trägt das Sondervermögen alle Sanierungskosten und refinanziert sich über eine Kostenmiete, die der Haushalt nach dem Ende der Sanierung an das Sondervermögen zahlt. Die Bewirtschaftungsaufwendungen liegen vollständig beim städtischen Haushalt.

Gebäudeerrichtung (in Eigenregie):

Die „Akademie für Theater und Digitalität“ im Dortmunder Hafen wird durch das Sondervermögen realisiert. Nach dem abgeschlossenen Abriss des alten Gebäudes wird nun ein neues Gebäude mit dem Ziel der Fertigstellung in 2022 errichtet, welches an den Eigenbetrieb Theater Dortmund vermietet wird.

Wettkampfstätte (Sporthalle an der Übelgönne): Ebenfalls kein Projekt „von der Stange“ ist die neue Wettkampfsportstätte mit Platz für 3.250 Besucher\*innen, die durch das Sondervermögen an der Übelgönne errichtet wird. Es ist ein herausragendes Projekt, wo u. a. auch Bundesliga-Handball stattfinden könnte. Der Planungswettbewerb ist im Oktober 2020 gestartet. Der Fachbereich Liegenschaften eruiert damit am Markt die Möglichkeiten. Gerade im Hinblick auf die herausragenden Projekte am Dortmunder U handelt es sich um einen förmlichen Wettbewerb nach RPB und eine europaweite Ausschreibung. ■





# Und noch viele mehr ...

## Zentrale Eigentümerverantwortung

Der Fachbereich ist ein wesentlicher Motor für ein modernes Immobilienmanagement der Kommune. „Von einem reaktiven zu einem aktiven Entwickler des Bestands“, skizziert Peter Westermeyer, Leiter des Geschäftsbereichs Liegenschaftsdienste und Fremdbewirtschaftung, die Anforderungen. Der Fachbereich Liegenschaften ist in der Rolle des

Eigentümers für alle Grundstücke und Gebäude der Kernverwaltung der Stadt, ohne Straßen und Stadtbahnen, verantwortlich. Früher war dies über die Verwaltung verteilt – die jeweiligen Fachbereiche kümmerten sich um ihre Objekte und Flächen. Die Zusammenlegung in eine Hand leitete die Hinwendung zu einem systematischen und professionellen Umgang mit dem städtischen Immobilienvermögen ein.

„Selbst die Grabeland-Grundstücke sind fremdbewirtschaftet. Hier ist der Stadtverband Dortmunder Gartenvereine e.V. derjenige, der die Flächen betreut.“

Melanie Buchholz



# „Von einem reaktiven zu einem aktiven Entwickler des Bestands.“

Peter Westermeyer



## „Fremdbewirtschaftung“

Die Stadt ist Eigentümerin des gesamten Hafensareals – bis auf Eisenbahnflächen und Kaianlagen. Mit der Dortmunder Hafen AG gibt es einen „Fremdbewirtschafter“, der als Treuhänder fungiert und die Bewirtschaftung der Hafensflächen übernimmt. Keine ungewöhnliche Konstruktion: Diese gibt es auch bei Garagenhäusern bzw. Tiefgaragen. Auch die Westfalenhallen – der Großteil ist städtisches Eigentum – sind zur Bewirtschaftung verpachtet.

„Selbst die Grabeland-Grundstücke sind fremdbewirtschaftet. Hier ist der Stadtverband Dortmunder Gartenvereine e.V. derjenige, der die Flächen betreut“, berichtet Melanie Buchholz, im Geschäftsbereich zuständig für den Bereich Fremdbewirtschaftung.

Der Fachbereich Liegenschaften ist auch für eine Anzahl von City-Tiefgaragen sowie die Parkplätze im Veranstaltungsbereich der Messe Dortmund

(Westfalenhallen), am Zoo, an der Spielbank und am Mehrzweckplatz an der Eberstraße (Fredenbaumplatz) in der Eigentümerrolle.

Dieser Parkraum wird durch die „DOPARK“ in enger Abstimmung mit der Stadt Dortmund bewirtschaftet. Er dient einerseits der Entlastung der öffentlichen Straßen in und um die City bzw. um die Veranstaltungsbereiche, andererseits – und dies ist die wichtigere Funktion – stellen diese Anlagen einen Baustein für die Attraktivität der City und sonstigen Einrichtungen dar.

Gerade die City-Tiefgaragen haben inzwischen ein Alter von über 30 Jahren. Neben notwendigen Sanierungen der Baukörper werden die Anlagen derzeit auf den Stand der Zeit gebracht. Insofern werden die Anlagen sukzessive an die Erfordernisse der Zeit hinsichtlich E-Mobilität, Stellplatzbreite oder einfache Handy-Bezahlsysteme angepasst. „Dies ist – wie wir glauben – insbesondere ein wichtiger Schritt zur Steigerung der Attraktivität der City in Zeiten eines sich ändernden Käuferverhaltens“, so Peter Westermeyer.





## Der Hafen als Entwicklungsfläche

Für den Bereich des Dortmunder Hafens gilt grundsätzlich, dass keine Flächen veräußert werden. Neue Ansiedlungen erfolgen im Erbbaurecht oder über Mietverträge. Lediglich im wohnbereichsnahen Randbereich in der Speicherstraße wird von dieser Strategie abgewichen.

Im Geschäftsbereich „Immobilienmanagement und -entwicklung“ wird – in enger Abstimmung mit der Wirtschaftsförderung, welche die Federführung bei der Entwicklung des Areals „Südliche Speicherstraße“ zu einer „Digital Business Location“ hat – im Rahmen von Sonderprojekten die Vermarktung der Grundstücke betrieben.

Mit Hilfe von Interessenbekundungsverfahren wird erreicht, dass neben der typischen Hafennutzung auch andere Strukturen entstehen, die der Idee einer innovativen, kleinteiligen Nutzung des Hafenviertels Rechnung tragen. Entsprechende Erfolge sind unter anderem der Gründungs- und

Innovationscampus sowie der Lensing Media Port, hier veräußert(e) der Geschäftsbereich die Grundstücke mit den alten Speichergebäuden.

„Wir haben aber auch mit dem Sondervermögen Grundstücks- und Vermögensverwaltungsfonds die Aufgabe übernommen, dem Theater Dortmund eine Heimat für seine neue Akademie für Theater und Digitalität zu errichten“, so Detlef Niederquell, Geschäftsbereichsleiter der Abteilung Immobilienmanagement und -entwicklung. Die Akademie ist in der südlichen Speicherstraße eines der tragenden Projekte.

Mit Ideen und Kreativität aus Kopenhagen wurde der Entwurf des Büros Cobe Architekten die Grundlage für den Rahmenplan der „Quartiersentwicklung Nördliche Speicherstraße“ ausgewählt. Ein Schwerpunkt der Arbeit des Geschäftsbereiches an dieser Stelle wird die Projektentwicklung für die Neuansiedlung eines Berufskollegs und den neuen Standort der städtischen Datenverarbeitung – dosys – sein. Die Gesamtentwicklung erfolgt in enger Kooperation mit der Wirtschaftsförderung, der Stadtplanung und der für die Entwicklungsmaßnahmen gegründeten d-port Gesellschaft.

„Die Stadt Dortmund tritt nicht als Behörde auf, sondern agiert privatrechtlich. Der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen gehört ebenso zu unseren Aufgaben, wie auch An- und Verkäufe, sonstige Grundstücksregelungen, Wege- und Leitungsrechte, Einräumung von Baulasten etc.“

Silvia Streichert



# „Aus dem Nichts heraus [...] musste eine entsprechende Infrastruktur bereitgestellt werden.“

Bettina Schlosser



## Wichtiges Tagesgeschäft

Neben projektbezogenem Arbeiten werden zentral alle liegenschaftlichen Aufgaben wahrgenommen, die an einen Grundstückseigentümer herangetragen werden oder die die Stadt als Grundstückseigentümerin mit Dritten regeln möchte.

„Die Stadt Dortmund tritt hier – bis auf wenige Ausnahmen – nicht als Behörde auf, sondern agiert privatrechtlich. Der Abschluss von Miet- und Pachtverträgen gehört ebenso zu unseren Aufgaben, wie auch An- und Verkäufe, sonstige Grundstücksregelungen, Wege- und Leitungsrechte, Einräumung von Baulasten etc.“, erklärt Silvia Streichert (Teamleitung Immobilienmanagement Süd).

Darüber hinaus gehört auch der Erwerb oder die Anmietung von Flächen, die für die Realisierung der Bedarfe anderer Fachbereiche benötigt werden, wie die Verkehrsinfrastruktur, Schulen, Tageseinrichtungen für Kinder, die Feuerwehr oder für öffentliche Grünflächen zum Tagesgeschäft.

## Bewältigung von Covid-19

„Nachdem das Thema „Flüchtlinge“ in den Jahren 2015 bis 2018 große Herausforderungen an den Fachbereich Liegenschaften stellte, ist es jetzt die Corona-Pandemie. Aus dem Nichts heraus – und in kürzester Zeit – musste eine entsprechende Infrastruktur bereitgestellt werden“, verdeutlicht Bettina Schlosser (Teamleitung Immobilienmanagement Nord) die Herausforderungen.

So wurden, entsprechend der Vorgaben des Krisenstabes und der mit der Umsetzung der Maßnahmen betrauten städtischen Fachbereiche, vornehmlich der Feuerwehr, geeignete Objekte für den jeweiligen Zweck identifiziert und Verhandlungen über eine Anmietung geführt. Mit Erfolg: Das zentrale Impfzentrum für Dortmund wurde in der „Warsteiner Music Hall“ auf Phoenix-West eingerichtet.

Für ein „festes“ Corona-Testzentrum, welches sowohl als Drive-In als auch Walk-In Testmöglichkeiten zulässt, wurde ein ehemaliges Autohaus an der Bornstraße in der Nordstadt angemietet. Damit verfügen die Mitarbeiter\*innen im Testzentrum über ein winterfestes Quartier, nachdem sie das erste halbe Jahr der Corona-Pandemie behelfsmäßig in einem Zelt bzw. in Containern hinter dem Klinikum Nord untergebracht waren.

Aber auch zunächst „unsichtbare“ Arbeiten werden erledigt: So hat sich der Fachbereich Liegenschaften in Abstimmung mit dem Corona Krisenstab auch mit dem Thema „Poststationäre Begleiteinrichtungen für Covid19-Rekonvaleszenten“, im allgemeinen Sprachgebrauch „Behelfskrankenhäuser“, beschäftigt.

Die Planungen für eine entsprechende Einrichtung in den Westfalahallen wurden vorsorglich vorangetrieben, die für die Inanspruchnahme der Immobilien erforderlichen Mietverträge sind abgestimmt, ein „Behelfskrankenhaus“ ist damit in kürzester Zeit aktivierbar. Im Fall der Fälle – für Covid-19 oder eine andere Großlage – ist die Stadt Dortmund künftig gerüstet. ■



# Liegenschaften als Arbeitgeber

**Qualifiziertes und motiviertes Personal ist der Schlüssel für eine gut funktionierende Verwaltung und damit für die Zukunftsfähigkeit unserer Stadt. Dabei ist die Stadtverwaltung so bunt und weltoffen wie Dortmund selbst. Durch eine Reihe von Rahmenbedingungen und Maßnahmen sorgt die Stadt dafür, dass die Beschäftigten gerne zur Arbeit kommen.**

## Verstärkte Werbung um Externe

Der Fachbereich Liegenschaften versteht sich als Teil einer attraktiven und innovativen Verwaltung. Er bietet ein vielseitiges und abwechslungsreiches Tätigkeitsfeld und teamorientiertes Arbeiten in einer modernen Großverwaltung.

Die Aufgaben des Fachbereiches erfordern besondere Kompetenzen und Qualifikationen. „Es ist unverzichtbar, das Personal entsprechend gut auszubilden und zu fördern. Wir bieten vielseitige Arbeitsplätze in einem interdisziplinären Team“, verdeutlicht Rüdiger Haarmann (Teamleiter Zentrale Angelegenheiten).

Um all den Aufgaben einer modernen Immobilienverwaltung gerecht zu werden, sind im Fachbereich



**„Es ist unverzichtbar, das Personal entsprechend gut auszubilden und zu fördern. Wir bieten vielseitige Arbeitsplätze in einem interdisziplinären Team.“**

Rüdiger Haarmann



Liegenschaften sowohl Kollegen\*innen mit Verwaltungsausbildung als auch Absolventen\*innen der Ingenieurwissenschaften, Immobilienökonomie, Betriebswirtschaftslehre und anderer Disziplinen vereint. Benötigt werden auch Methoden, Kenntnisse und Fähigkeiten des Projektmanagements. „Damit die benötigten Kompetenzen hier arbeitsteilig zusammenkommen, suchen wir neben der Ausbildung in Verwaltungsberufen verstärkt auch externe Kräfte“, so Haarmann.

### **Untypische Kompetenzen werden geschätzt**

„Die Herausforderungen auf dem Arbeitsmarkt und der demographische Wandel erfordern ein Umdenken bei der Personalgewinnung. Der Fachbereich Liegenschaften hat in den letzten Jahren erfolgreich an seinem Profil als Teil einer modernen und innovativen Kommunalverwaltung gearbeitet und sich als attraktiver Arbeitgeber positioniert“, betont Diplom-Verwaltungswirtin Heidi Wojciechowski, im Fachbereich verantwortlich für Personalangelegenheiten.

**„Der Fachbereich Liegenschaften hat in den letzten Jahren erfolgreich an seinem Profil als Teil einer modernen und innovativen Kommunalverwaltung gearbeitet und sich als attraktiver Arbeitgeber positioniert.“**

Heidi Wojciechowski



# „Ich konnte mich mit meiner betriebswirtschaftlichen Ausbildung und meinen langjährigen Erfahrungen in der Wirtschaft gut in den Fachbereich einfügen sowie mein Wissen gewinnbringend einsetzen.“



Michael Harig

„Ich komme ja nicht aus der ‚klassischen Verwaltung‘. Dennoch konnte ich mich mit meiner betriebswirtschaftlichen Ausbildung und meinen langjährigen Erfahrungen in der Wirtschaft gut in den Fachbereich einfügen sowie mein Wissen gewinnbringend einsetzen. Dies führt zu einer Win-win-Situation“, berichtet Diplom-Betriebswirt Michael Harig, ehemals Controller Materialwirtschaft mit Verantwortung in einem weltweit agierenden Industriekonzern.

Die Tätigkeit im Fachbereich Liegenschaften zeichnet sich durch spannende und sehr unterschiedliche Aufgabenfelder aus: „Ich habe die Möglichkeit, jederzeit etwas Neues hinzuzulernen. Insbesondere in der Zusammenarbeit mit Verwaltungsfachleuten und Techniker\*innen kann ich so meine Kenntnisse einbringen, so dass unsere gemeinsame Arbeit für beide Seiten gewinnbringend ist“, berichtet Deniz Ergüzel, Diplom-Betriebswirt (FH).

## Berufliche Vielfalt im Fachbereich Liegenschaften

- Öffentliche Verwaltung
  - Bachelor of Laws/Arts
  - Verwaltungsfachwirte/Verwaltungswirte
  - Öffentliches Recht/Verwaltungsrecht
- Technisches Ingenieurwesen
  - Master/Bachelor of Science
  - Raumplanung
  - Bauingenieurwesen
  - Architektur
  - Betriebswirtschaft
  - Geografie
- Master/Bachelor of Science
  - Wirtschaftsingenieurwesen
- Immobilienwirtschaftliche Zusatzqualifikationen
  - Immobilienfachwirt

## B.A. Real Estate

- Das Besondere an einem dualen Studium ist die Verzahnung einer Berufsausbildung („Lehre“) mit einem Studium.
- Die Stadt Dortmund kooperiert mit der European Business School in Bochum und gewährt Freiräume für ein Studium während und nach der Ausbildung.
- In vier Jahren können die dual Studierenden sowohl den IHK-/HWK-Abschluss, als auch den Hochschulabschluss (Bachelor) erreichen.
- Der Bachelor-Studiengang Real Estate vermittelt die Kompetenzen, die für Fach- und Führungspositionen in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft benötigt werden.

„Ich habe die Möglichkeit, jederzeit etwas Neues hinzulernen.“  
Deniz Ergüzel



### Qualifizierte Ausbildung zur Personalgewinnung

Eines der wichtigsten Instrumente zur Personalgewinnung ist eine qualifizierte Ausbildung. Neben den klassischen Verwaltungsberufen wird zunehmend auf fachspezifische Ausbildungen gesetzt und eigenes Fachpersonal ausgebildet – auch im Rahmen von Dualen Studiengängen.

„Es wird immer wichtiger, in den gesuchten Berufen sowie in bedarfsgerechten Ausbildungsmodellen selbst auszubilden.“

Mit den Aufgaben der Stadt Dortmund ändern sich auch die Bedürfnisse und Anforderungen an Ausbildungsberufe, z. B. bilden wir mittlerweile Immobilienkaufleute i. V. m. einem dualen Studium aus“, verdeutlicht Rüdiger Haarmann.

„Das duale Studium ermöglicht mir, erste praktische Erfahrungen in einem vielseitigen Berufsfeld zu sammeln. Außerdem wird viel Wert auf eigenständige Arbeit gelegt, mit der man schon früh Verantwortung für eigene Projekte übernehmen kann,“ ergänzt Laura Roloff, Auszubildende im dualen Studium Facility Management.

Auch in Zukunft werden Ausbildungsplätze in Verbindung mit einem dualen Studium angeboten. Dazu gehört der Studiengang „Facility Management“ in Kombination mit der Ausbildung von Immobilienkaufleuten sowie der Studiengang „Bachelor of Science Real Estate“ ab 2022.



„Das duale Studium ermöglicht mir, erste praktische Erfahrungen in einem vielseitigen Berufsfeld zu sammeln.“  
Laura Roloff



# „Die Stadt Dortmund und der Fachbereich Liegenschaften fördern durch ein umfangreiches Schulungsangebot und ein fortschrittliches Personalentwicklungskonzept meine Weiterentwicklung.“

Dana Imken



## Verstärkte Ausbildung und Personalentwicklung

Zusammen mit der Erhöhung des Ausbildungsangebotes der Stadt werden im Fachbereich Liegenschaften selber neue Einsatzstellen für Azubis geschaffen. Die Ausbildung von Nachwuchskräften ist die notwendige Antwort auf die demographische Entwicklung. Dieser Personenkreis trägt in jedem Jahr maßgeblich dazu bei, dass der Anteil der jüngeren Belegschaft kontinuierlich wächst. Das Besondere: Die Stadt Dortmund hat in allen Ausbildungsberufen eine sehr hohe Übernahmequote.

Doch nicht nur in der Erstausbildung, auch in der Fort- und Weiterbildung setzt der Fachbereich Akzente: Inhouse-Schulungen zu sämtlichen Themen des Immobilienrechts, umfassende Schulungsangebote der städtischen Personalentwicklung, auch zu sogenannten „Soft-Skills“, oder Unterstützungsprogramme für Mitarbeitende in persönlichen Qualifizierungsmaßnahmen (z. B. Aufbaustudium, Masterstudium) sind einige Beispiele aus dem Bereich der Personalentwicklung.

„Die Stadt Dortmund und der Fachbereich Liegenschaften fördern durch ein umfangreiches Schulungsangebot und ein fortschrittliches Personalentwicklungskonzept meine Weiterentwicklung. Dazu kommt die Möglichkeit flexibler Arbeitsmodelle, wie z. B. mobiles Arbeiten. Da fühle ich mich jetzt und für meine Zukunft gut aufgehoben“, findet Dana Imken. Die Ingenieurin für energieeffizientes und nachhaltiges Bauen war zuvor Projektleiterin in einem großen Beratungs- und Planungsunternehmen. ■

# Dortmund auf einen Blick

## Bevölkerung 2020

0–u.6 Jahre .....	<b>34.558</b>
6–u.18 Jahre .....	<b>64.547</b>
18–u.40 Jahre .....	<b>177.837</b>
40–u.65 Jahre .....	<b>203.851</b>
65 Jahre u.ä. ....	<b>122.374</b>
<hr/>	
Dortmund .....	<b>603.167</b>

## Anzahl der Haushalte 2020

Einpersonenhaushalte .....	<b>154.853</b>
Paare ohne Kinder .....	<b>86.149</b>
Paare mit Kindern .....	<b>43.374</b>
Alleinerziehend .....	<b>14.056</b>
Sonstige Mehrpersonen-HH .....	<b>15.529</b>
<hr/>	
Dortmund .....	<b>313.961</b>

## Hauptwohnbevölkerung in den Stadtbezirken 2020

Stadtbezirk-Innenstadt-West .....	<b>52.533</b>
Stadtbezirk-Innenstadt-Nord .....	<b>59.380</b>
Stadtbezirk-Innenstadt-Ost .....	<b>56.966</b>
Stadtbezirk Eving .....	<b>38.687</b>
Stadtbezirk Scharnhorst.....	<b>46.626</b>
Stadtbezirk Brackel .....	<b>56.232</b>
Stadtbezirk Aplerbeck .....	<b>55.588</b>
Stadtbezirk Hörde .....	<b>56.443</b>
Stadtbezirk Hombruch .....	<b>56.949</b>
Stadtbezirk Lütgendortmund .....	<b>48.151</b>
Stadtbezirk Huckarde .....	<b>36.368</b>
Stadtbezirk Mengede .....	<b>39.244</b>
<hr/>	
Dortmund .....	<b>603.167</b>

<sup>1</sup> Bei der Generierung der Haushalte (HHGen) werden Berechnungsverfahren auf die Einwohnerbestandsdatei des Melderegisters aufgesetzt, die auf Annahmen beruhen und aufgrund der komplexen Lebensumstände der Einwohner/-innen Unschärfen beinhalten. Bei der Interpretation der Daten und Vergleichen mit anderen Datenquellen (z. B. ZENSUS, Mikrozensus) sollte dies berücksichtigt werden. Seit dem Jahr 2016 werden durch methodische Verbesserungen in der Haushaltgenerierung Personen in Gemeinschaftsunterkünften (und damit keine Privathaushalte) ausgeschlossen. Hierdurch kommt es trotz wachsender Bevölkerung einmalig zu einem Rückgang der Haushalte.

Quelle: Dortmunder Statistik

## Strukturdaten Dortmund

Fläche ..... **280,7 km<sup>2</sup>** Quelle: Dortmunder Statistik  
Einwohner am 31.12.2020 ..... **603.167**

---

Gewerbsteuerhebesatz ..... **485%** Quelle: www.dortmund.de  
Grundsteuerhebesatz ..... **A 325%**  
..... **B 610%**

---

Sozialversicherungsbeschäftigte  
am 30.06.2019 ..... **246.603** Quelle: Statistik der Bundes-  
agentur für Arbeit  
davon

Verarbeitendes Gewerbe .... **25.556**  
Baugewerbe ..... **10.806**  
Handel etc. .... **33.500**  
Verkehr & Lagerei ..... **18.901**  
Gastgewerbe ..... **6.435**  
Information &  
Kommunikation ..... **11.308**  
Finanz- & Versicherungs-  
dienstleistungen ..... **10.883**  
Immobilien, freiberufliche  
wissenschaftl. u. technische  
Dienstleistungen ..... **18.959**  
Sonstige wirtschaftliche  
Dienstleistungen ..... **26.252**  
Öffentl. Verwaltung, Verteidigung,  
Sozialversicherung ..... **13.736**  
Gesundheits- & Sozialwesen **39.640**  
Sonstige ..... **30.627**

Arbeitslosenquote  
am 31.12.2019 ..... **10,0 %**

---

Studierende und  
Studienanfänger\*innen ..... **48.813**  
TU Dortmund WS 2019/2020 .... **34.269** Quelle: TU  
FH Dortmund WS 2019/2020 .... **14.544** Quelle: FH



## Kennzahlen Büromarkt Dortmund

Jahr	Flächenbestand BGF (m <sup>2</sup> )	Büroflächenvermietung (m <sup>2</sup> )	Eigenutzer (m <sup>2</sup> )	Flächenabsatz (m <sup>2</sup> )	Leerstand (m <sup>2</sup> )	Leerstandsquote in %/MF	Neubaufertigstellung (m <sup>2</sup> )	Spitzenmiete
2016	3.092.350	84.000	32.300	116.300	99.000	3,7 %	20.000	13,50 €
2017	3.434.525	84.000	4.000	88.000	98.000	3,3 %	25.000	14,00 €
2018	3.500.600	66.000	13.500	79.500	65.300	2,2 %	37.000	15,00 €
2019	3.462.650	76.000	16.000	92.000	61.000	2,0 %	38.000	15,50 €
2020	3.047.000	67.000	2.500	69.500	84.500	2,8 %	35.000	15,45 €

Abgleich der Bestandsflächen mit den Maklerhäusern Cubion und BNP. Differenz betrug ca.300.000 qm Mietfläche (MF), davon fallen rund 33.000 qm auf den ECO Port Holzwickede. Deshalb 270.000 qm MF hinzugerechnet.

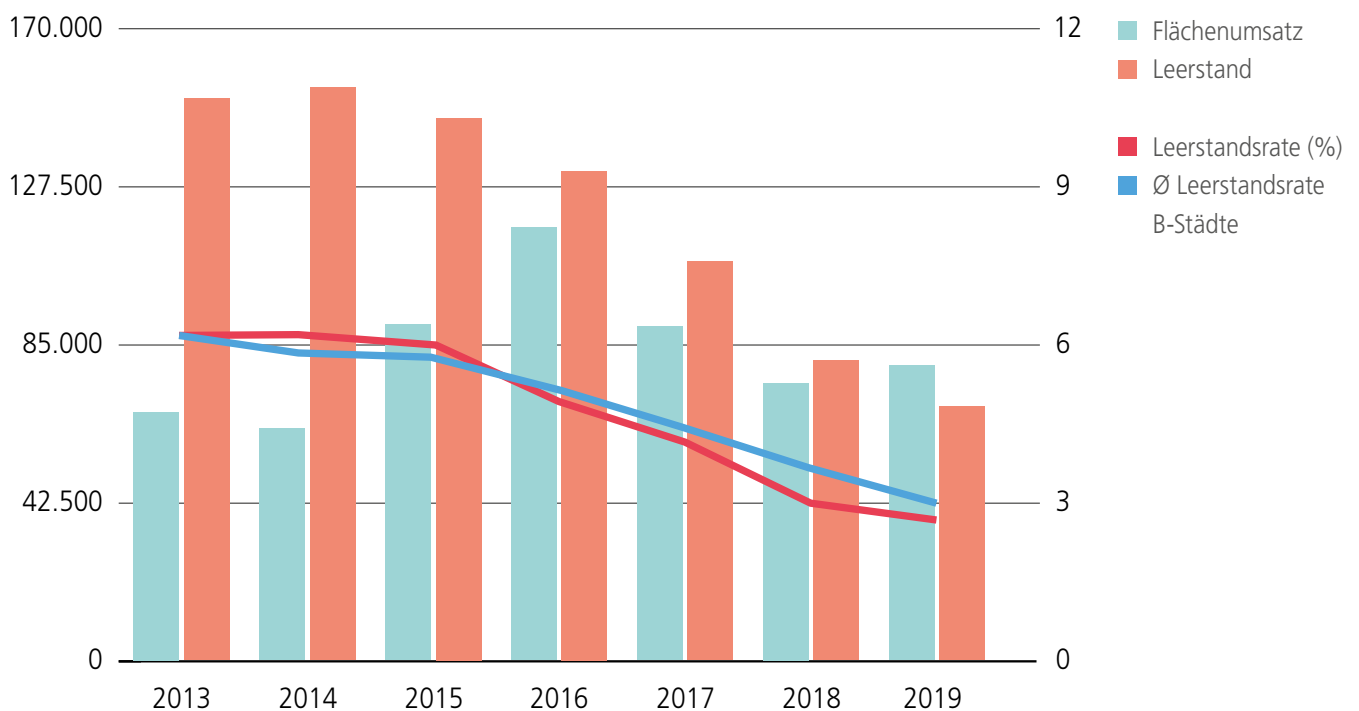
## Anzahl Übernachtungen in Dortmund

Jahr	Insgesamt	Hotels	Gasthöfe	Hotels garnis
2019	1.440.863	717.440	3.480	533.825
2018	1.352.848	668.602	3.241	482.262
2017	1.253.546	661.349	3.767	369.358

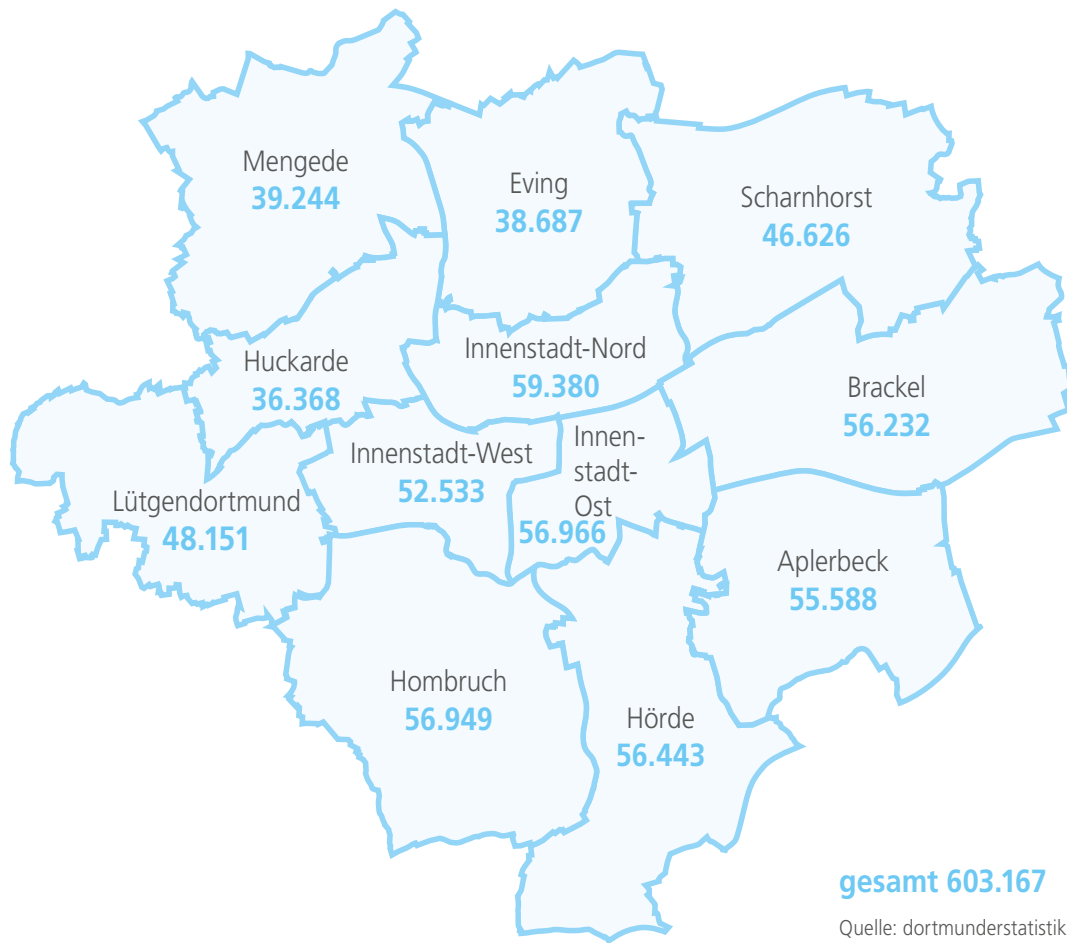
Quelle: © IT.NRW, Düsseldorf, 2021.

## Büroflächenumsatz und Leerstand: Dortmund

	Büroflächenbestand (MFG) in 1.000 qm	Büroflächenumsatz in 1.000 qm	Leerstand in 1000 qm	Leerstandsrate	Verhältnis Leerstand zu Umsatz
2013	2.591	70,7	160,0	6,2 %	228,6 %
2014	2.613	65,0	161,0	6,2 %	247,7 %
2015	2.601	96,0	155,0	6,0 %	161,5 %
2016	2.616	115,0	130,0	5,0 %	113,0 %
2017	2.618	92,0	110,0	4,2 %	119,6 %
2018	2.643	74,0	80,0	3,0 %	108,1 %
2019	2.664	79,0	68,0	2,6%	86,1 %



## Bevölkerungszahlen in den Stadtbezirken





## Impressum

Stadt Dortmund, Fachbereich Liegenschaften  
Redaktion: Thomas Ellerkamp (verantwortlich), Tobias Ilmer,  
Rüdiger Haarmann, Detlef Niederquell, Tim Schiebold, Peter Westermeyer  
Kommunikationskonzept, Layout, Druck: Dortmund-Agentur 02/2021

Der Umwelt zuliebe: Für den Druck verwenden wir ausschließlich  
FSC/PEFC-zertifiziertes Papier aus verantwortungsvollen Quellen,  
alkoholfreie Druckchemie sowie Druckfarben auf Pflanzenölbasis.

## Fotos:

Titelfoto: Alex Völkel

- © Dortmund-Agentur, Roland Gorecki: Seite 7
- © Dortmund-Agentur, Gaye Suse Kromer: Seite 52
- © Stadt Dortmund: Seite 51
- © Stadt Dortmund, Amt für Stadterneuerung, Lars Jäger: Seite 18
- © Stadt Dortmund, Fabido: Seite 40
- © Stadt Dortmund, Feuerwehr: Seite 44
- © Stadt Dortmund, Jugendamt: Seite 47
- © Stadt Dortmund, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt: Seiten 15, 16, 42
- © Alex Völkel: Seiten 21, 35, 37, 55, 62, 66
- © Alexander Ludwig Obst & Marion Schmieding: Seite 50
- © B+P Reiner Becker GmbH: Seite 30
- © conceptK: Seite 39
- © Frank Heldt Photography: Seite 11
- © Gerber Architekten: Seite 28
- © kadawittfeldarchitektur: Seite 60
- © Klaus Hartmann: Seiten 9, 12, 14, 17, 20, 31, 32, 34, 38, 43, 46, 53, 54, 62, 64, 65, 67, 68, 69, 70
- © Koschany + Zimmer Architekten, Essen: Seite 23
- © kplan@AG: Seite 45
- © Luftbild Hans Blosssey: Seite 27
- © Oliver Schaper: Seite 41
- © pinkarchitektur, Düsseldorf: Seite 24
- © REFLEX/Grotkamp: Seite 31
- © Sensvector – stock.adobe.com: Seite 48
- © Spar- und Bauverein eG Dortmund: Seite 63
- © SSP AG, Bochum: Seite 29
- © Winkler und Partner Architekten und Ingenieure, Dortmund: Seite 25



