

Beantwortung von Anfragen.

Fachbereich/e:	Fachbereich Liegenschaften Städt. Immobilienwirtschaft
Dezernent*in / Geschäftsführer*in:	Norbert Dahmen, Arnulf Rybicki
Verantwortlich:	Nolte, Felix, Dr.; Grosse-Holz, Andreas

Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	02.07.2026	Kenntnisnahme	öffentlich

Tagesordnungspunkt.**Zusammenarbeit Liegenschaftsamt und Immobilienwirtschaft**

Die Bitte um Stellungnahme der Fraktion von GRÜNE & Volt vom 16.03.2026 zur Sitzung des Ausschusses für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften vom 19.03.2026, DS-Nr. 01389-26/1, beantwortet die Verwaltung wie folgt:

- Im Rahmen der Projektierung städtischer Bauvorhaben kommt es regelmäßig zu Verzögerungen im Planungsablauf, teils bereits in sehr frühen Phasen des Projektes. Vor diesem Hintergrund bitten wir um Darstellung anhand jeweils eines aktuell durchgeführten Projektes eines Neubaus (z.B. Diesterweg-Grundschule), und einer Sanierung/Instandsetzung eines städtischen Gebäudes. Dabei soll dargestellt werden, wie aktuell die Zusammenarbeit und der zeitliche Ablauf eines Gesamtprojektes abläuft, insbesondere bezogen auf den Übergang der Zuständigkeit entlang der Leistungsphasen von Liegenschaftsamt zu Immobilienwirtschaft.*

Im Rahmen der Abwicklung von Hochbauprojekten findet ein kontinuierlicher Austausch zwischen den beteiligten Fachbereichen statt. Neben dem Fachbereich Liegenschaften (FB 23) und der Städtischen Immobilienwirtschaft (FB 65) sind dies auch die jeweiligen Bedarfsträger, wie im Falle des angefragten Beispiels der Diesterweg-Grundschule der Fachbereich Schule (FB 40).

Die Bedarfe werden seitens der Bedarfsträger ermittelt und beim FB 23 angemeldet. Beispielsweise hat FB 40 für den Stadtbezirk Eving den Bedarf von weiteren Schulzügen angemeldet. Mit der Bedarfsanmeldung wird der Prozess der Projektentwicklung im FB 23 angestoßen.

FB 23 ist als Grundstückseigentümer in der Bauherrenfunktion zuständig für die Bedarfsprüfung, Grundstücks- bzw. Flächensuche, Variantenentwicklung und Beurteilung der Wirtschaftlichkeit. FB 23 prüft, auf welchen Grundstücken die angemeldeten Bedarfe umgesetzt werden könnten (Sanierung vs. Neubau und/oder Anbau, Grundstücksverfügbarkeit, Grundstücks- und Gebäudebeschaffenheit, Planungs-/Baurecht etc.). Hierbei sind ggf. Interessen verschiedener Bedarfsträger abzuwägen, da z.B. für mehrere Nutzungen (Schule, TEK, Feuerwehr, Wohnungsbau etc.) in einem Quartier Bedarfe bestehen.

Mit einer Machbarkeitsstudie für die Nutzungskonzeption wird von FB 23 die planerische Umsetzbarkeit der Bedarfsplanung auf dem vorgesehenen Grundstück nachgewiesen und die Erfüllung des Raum- sowie Funktionsprogramms durch eine geeignete Gebäude- und Geschossbelegung bestätigt. Das Leistungsbild für die Machbarkeitsstudie wird durch den FB 23 vorbereitet und mit FB 65 abgestimmt. Im Zuge der Erstellung der Machbarkeitsstudie werden dann in Zwischenterminen gemeinsam die Varianten erörtert und anschließend durch ein externes Büro oder durch den FB 23 weiter ausgearbeitet und zum Abschluss gebracht. Letztendlich wird dann eine Realisierungsvariante unter Berücksichtigung der Grundstücksbesonderheiten, der Wirtschaftlichkeit und der Ergebnisse der Gutachten sowie der individuellen Belange erstellt und im Rahmen eines Übergabegesprächs dem Bedarfsträger und dem FB 65 vorgestellt.

Nach Abschluss der Projektentwicklung bereitet FB 23 bei einem Planungsbudget ab 300.000 € in Abstimmung mit den beteiligten Fachbereichen (FB 65, Kämmerei und Bedarfsträger) einen Grundsatzbeschluss der politischen Gremien vor. Bei einem Planungsbudget unter 300.000 € entscheidet die verwaltungsinterne Investitionskonferenz.

Auf Grundlage des Grundsatzbeschlusses wird FB 65 von FB 23 mit dem Projektauftrag formal beauftragt, die Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung und Genehmigungsplanung durchzuführen (LPh 1 – 4 HOAI). Hiermit beginnt durch FB 65 der formale Einstieg in die Objekt- und Fachplanungsphase. Ab diesem Zeitpunkt liegt die Projektverantwortung beim Fachbereich 65 und der Fachbereich 23 wirkt in den Planungsphasen mit.

Nach Vorliegen der Kostenberechnung mit Abschluss der LPh 3 bereitet FB 65 federführend in Abstimmung mit den anderen beteiligten Fachbereichen den Baubeschluss durch die politischen Gremien vor, aufgrund dessen dann die bauliche Umsetzung in Verantwortung des FB 65 erfolgt.

Nachfolgend ist dieser Prozess am Beispiel der Diesterweg-Grundschule dargestellt:

Der Bedarf der Diesterweg-Grundschule wurde bereits im Rahmen des Realisierungskonzeptes zur Erweiterung der Schulraumressource in der Innenstadt-Nord geprüft, da insbesondere im Stadtbezirk Innenstadt-Nord diverse Schulplätze fehlen. Diese Vorgehensweise weicht von der üblichen standortscharfen Projektentwicklung ab.

Im Rahmen des Realisierungskonzeptes erfolgte eine Bestandsbeurteilung verschiedener Schulen im Stadtbezirk. Gemeinsam mit Steuerungsgruppen der jeweiligen Schulen wurde in Workshops unter der Beteiligung der Fachbereiche 23 und 40 der individuelle Raumbedarf ermittelt. Anschließend wurde unter Berücksichtigung des baulichen Zustands, der bereits bestehenden räumlichen Fehlbedarfe und der (Ausweich-)Flächenverfügbarkeit eine Priorisierung vorgenommen.

Nach Erstellung des Realisierungskonzeptes erfolgte eine individuelle Bearbeitung der jeweiligen Teilprojekte. Die Diesterweg-Grundschule wurde als Maßnahme des ersten Umsetzungspaketes bearbeitet.

Wie bei anderen Projekten wurde der Standort in der Verantwortung des FB 23 vertieft untersucht. Neben einem Boden- und Baugrundgutachten sowie einem Schadstoffgutachten inklusive Abrisskataster wurde eine Machbarkeitsstudie durch ein externes Architekturbüro erstellt.

Da zwischenzeitlich die Schulbauleitlinie der Stadt Dortmund veröffentlicht wurde, musste für das Projekt Diesterweg-Grundschule das Raumprogramm nachträglich durch den FB 23 unter Beteiligung des FB 40 und der Schule angepasst werden. Dies konnte ohne einen Projektverzug erfolgen.

Da der Neubau der Diesterweg-Grundschule Bestandteil des Schulbauprogramms 2020 ff. ist, DS-Nr. 15816-19, wurde hier nicht mehr der in der Regel zu diesem Projektstand folgende Grundsatzbeschluss des Rates benötigt.

Nach Übergabe des Projekts an den FB 65, bei dem ab diesem Zeitpunkt die Projektverantwortung lag, wurde die Planung der ersten beiden Leistungsphasen

sowie die Erstellung einer funktionalen Leistungsbeschreibung für eine spätere Totalunternehmervergabe an ein Planungsbüro vergeben. Neben der Planung wurden auch noch weitere Aufträge z.B. für Gutachten vergeben. Hierbei sind auch immer die zum Teil zeitaufwändigen vergaberechtlichen Rahmenbedingungen zu beachten. Nach Vorliegen einer Strukturplanung für den Standort erfolgte die Vergabe durch den FB 65 unter Beteiligung des Vergabe- und Beschaffungszentrums sowie Mitwirkung der Fachbereiche Schule, Liegenschaften und Stadtplanung an den Totalunternehmer, der dann die weitere Planung und Ausführung übernommen hat.

Wie häufig in Bauprojekten sind auch bei der Diesterweg- Grundschule sowohl im Rahmen der Projektentwicklung als auch im Zuge der Planung und Ausführung individuelle Herausforderungen aufgetreten, die dann gemeinsam durch die Fachbereiche 23 und 65 gelöst wurden. Es mussten beispielsweise nachbarschaftliche Regelungen zur Anschlussbebauung, Grenzen, Baulasten etc. erfolgen, die dann durch FB 65 planerisch vorbereitet und angestoßen und durch den FB 23 als Eigentümerversammlung vertraglich umgesetzt wurden. Auch eine unerwartete bauliche Veränderung im Umfeld wurde vorgenommen, die dazu geführt hat, dass die Planung darauf reagieren und angepasst werden musste. Diese nachbarschaftlichen und grundstücksrechtlichen Regelungen können erst bei Vorliegen der konkreten Planung des FB 65 erfolgen.

Das Projekt der Diesterweg-Grundschule stellt ein gutes Beispiel für eine gelungene Zusammenarbeit der einzelnen Fachbereiche dar. Vorliegende Verzögerungen im Projekt resultieren nicht aus fehlender Kommunikation und Zusammenarbeit, sondern sind Bestandteil der projektimmanenten Abstimmungsprozesse, die nicht durch die jeweiligen Projektleitungen beeinflusst werden können. Die Herbeiführung der Regelungen bedarf auch einer Mitwirkung externer Beteiligter, die inhaltlich beteiligt werden müssen, bevor die Verhandlungen erfolgen. Grundstücksregelungen, wie eine Neuparzellierung oder Verschmelzung, benötigen Zeit, um umgesetzt zu werden. Darüber hinaus erfolgt in allen Phasen auch eine Einbindung der Schule als späterer Nutzerin, deren etwaige Änderungswünsche während des laufenden Projektes geprüft und gegebenenfalls eingepflegt werden müssen.

Am Standort der Diesterweg-Grundschule wird in den kommenden Wochen die Inbetriebnahme des Schulneubaus erfolgen. Danach startet der zweite Bauabschnitt mit dem Abbruch des alten Schulgebäudes für den Neubau einer Zweifachsporthalle.

Bei einer Sanierung oder Instandsetzung würde das Vorgehen analog zu einem Abriss/Neubau-Projekt erfolgen. Auf die Darstellung eines weiteren Beispiels wird aus

diesem Grund verzichtet.

Die Schulbauprozesse sind auch im Rahmen der Schulbauleitlinie im Kapitel 7 der 1. Auflage dargestellt und beschrieben, vgl. DS-Nr. 17157-20.

2. Welche Austauschformate der beiden Ämter gibt es, wie häufig tauschen diese sich aus?

Ein Austausch zwischen den beiden Fachbereichen erfolgt in regelmäßigen Jour-Fixen zu verschiedenen Themen wie Bedarfen, Finanzierung, Fördermaßnahmen, Umwelt, Verkehr, städtebauliche Belange etc. Abhängig von den Themen werden individuell auch weitere sachlich berührte Fachbereiche hinzugezogen.

Darüber hinaus finden im Rahmen einzelner Projekte weitere individuelle Termine je nach Art, Umfang und Komplexität des Projektes statt.

3. Wer ist zu welchem Zeitpunkt Ansprechperson für die (späteren) Nutzenden (privatrechtliche Mieter bzw. städtische Ämter)? Wie kann zukünftigen Problemen in der Kommunikation vorgebeugt werden (siehe Beispiel „Grüner Salon“ auf dem Nordmarkt)?

Nach Fertigstellung der Projekte oder nach einer Anmietung ist der Immobilienbetrieb in der Städtischen Immobilienwirtschaft als Bewirtschafter erster Ansprechpartner für technische Belange, Störungen und Defekte.

Für räumliche Fehlbedarfe oder nutzerspezifische Anforderungen sind weiterhin die Bedarfsträger ständiger Ansprechpartner für die Nutzenden.

Sollte es um Grundstücksregelungen oder eigentümerrelevante Themen gehen steht der Fachbereich Liegenschaften als Eigentümerversprecher zur Verfügung.

Für alle Belange rund um den gewerblichen Mietvertrag – einschließlich Vertragsabschluss und Vertragsänderungen – ist ausschließlich das Liegenschaftsamt zuständig. Dieses führt die Abstimmungen mit den Vertragspartnern durch und bleibt während der gesamten Vertragslaufzeit der Ansprechpartner für mietvertragliche Themen.

Für alle Fragen, die den operativen Betrieb der städtischen Immobilien, sowohl für Fremd- als auch Eigennutzung, betreffen, ist die Städtische Immobilienwirtschaft als Dienstleister verantwortlich. Hier stehen für das jeweilige Gebäude benannte

Ansprechpartner zur Verfügung: Kaufmännisches Immobilienmanagement (z. B.: Abrechnung, Bewirtschaftung, organisatorische Anliegen) und Technisches Immobilienmanagement (z. B.: bauliche Störungen, Instandhaltung, technische Anlagen).

Zwischen den Beteiligten erfolgt, auch bei Betroffenheit mehrere Parteien, ein Austausch. Dies erfolgt dann anlassbezogen. Für Standardvorgänge gibt es selbstverständlich bereits Regelungen.

Die Kommunikationswege sind den Nutzern und Bedarfsträgern bekannt und werden in der Regel eingehalten.

Alexander Kalouti
Oberbürgermeister

Norbert Dahmen
Stadtkämmerer

Arnulf Rybicki
Stadtrat