



# Stadt Dortmund

## Der Erfolg eines effizienten Projektmanagements





## **Bericht der Städtischen Immobilienwirtschaft**

über die erfolgreiche Abwicklung von  
Hochbaumaßnahmen



|           |                                                               |           |
|-----------|---------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Vorwort</b>                                                | <b>7</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Erfolgreiches Projektmanagement bei der Stadt Dortmund</b> | <b>9</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Erfolgsfaktoren von Bauprojekten</b>                       | <b>9</b>  |
| 3.1       | Projektmanagement im Hochbau                                  | 10        |
| 3.2       | Geschäftsanweisung zur Abwicklung von Hochbaumaßnahmen        | 10        |
| 3.3       | Prioritätenfestlegung                                         | 12        |
| 3.4       | Reformkommission des Bundes                                   | 13        |
| 3.5       | Empfehlungen des Deutschen Städtetages                        | 13        |
| <b>4.</b> | <b>Qualität in der Architektur</b>                            | <b>17</b> |
| 4.1       | Wettbewerbe und Ausschreibungen                               | 17        |
| 4.2       | Präqualifikation                                              | 20        |
| 4.3       | Innovative Betrachtungsweisen                                 | 20        |
| 4.4       | Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund                          | 21        |
| 4.5       | Auszeichnungen                                                | 22        |
| <b>5.</b> | <b>Handlungsfelder des städtischen Hochbaus</b>               | <b>24</b> |
| 5.1       | Schulen & Bildung                                             | 24        |
| 5.2       | Kinder & Jugendförderung                                      | 30        |
| 5.3       | Sportstätten                                                  | 34        |
| 5.4       | Freizeit & Kultur                                             | 36        |
| 5.5       | Feuerwehr                                                     | 39        |
| 5.6       | Dienstleistungszentrum für Bürger                             | 41        |
| 5.7       | Projekte des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes           | 44        |
| <b>6.</b> | <b>Erfolg durch qualifiziertes Personal</b>                   | <b>45</b> |
| 6.1       | Ressource Personal                                            | 45        |
| 6.2       | Qualifikationsmaßnahmen                                       | 45        |
| 6.3       | Ausbildung bei der Städtischen Immobilienwirtschaft           | 46        |
| 6.4       | Kombination aus Synergieeffekten und Motivation               | 47        |
| <b>7.</b> | <b>Personal der Städtischen Immobilienwirtschaft</b>          | <b>48</b> |
| 7.1       | Erfahrungsbeiträge                                            | 48        |





Sehr geehrte Dortmunderinnen und Dortmunder,  
sehr geehrte Damen und Herren,

Baukräne und Baustellen in einer Stadt sind gute Zeichen. Sie zeigen: diese Stadt lebt, in ihr wird gearbeitet, in ihr wird investiert. Dortmund ist eine dynamische Stadt, mit sehr vielen dieser positiven Zeichen. Sie sind zudem Ausdruck einer intakten Infrastruktur, die kontinuierlich weiter entwickelt wird. Dies ist eine Daueraufgabe, der sich unsere Kommune stellt. Dortmund beweist damit, dass es auch in Zeiten einer strukturellen kommunalen Unterfinanzierung zukunftsfähig ist.

Die vorliegende Broschüre beschreibt den Beitrag der städtischen Immobilienwirtschaft für die Zukunft Dortmunds. Ihr Auftrag ist es, Gebäude nutzungsgerecht zu gestalten, ihre Substanz zu erhalten und weiter zu entwickeln. Im Jahr 2016, ebenso wie in den letzten Jahren zuvor, werden voraussichtlich rund 50 Millionen Euro in Neubauten sowie Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in Dortmund umgesetzt. Die Broschüre wirft anhand konkreter Projekte ein Schlaglicht auf die Erfolgsbilanz der städtischen Immobilienwirtschaft und zeigt die strukturierte Prozesskette und die Grundlagen einer vernünftigen Budgetplanung, die diesen Erfolgen zu Grunde liegen. So hat sich die Stadt Dortmund bereits in den vergangenen Jahren mit den nunmehr formulierten Kriterien und Empfehlungen des Deutschen Städtetages befasst und ein effizientes Projektmanagement für städtische Hochbaumaßnahmen entwickelt. Viele aktuelle Empfehlungen des Deutschen Städtetages sind hier bereits gängige Praxis in der Abwicklung von Hochbaumaßnahmen. Zudem wurde schon im Jahr 2011 die Geschäftsanweisung zur Abwicklung von Hochbaumaßnahmen in Dortmund in Kraft gesetzt und in den Folgejahren in Bezug auf ein gesamtstädtisches Investitionscontrolling ergänzt. Im Ergebnis werden die Baumaßnahmen kostenmäßig und zeitlich optimiert.

Unsere Investitionen in verkehrssichere, nutzungsgerechte und barrierefreie Gebäude kommen direkt beim Bürger an und unterstützen zudem den regionalen Arbeitsmarkt. Unternehmen und das Handwerk profitieren von den Aufträgen. Wie gesagt: Die Stadt lebt, in ihr wird gearbeitet, in Dortmund wird investiert. Modernisierungen, Instandhaltungen und Neubauten unter ökonomischen und ökologischen Aspekten sowie unter den Maßgaben der Barrierefreiheit sind Aufgaben, mit denen die Kommune kontinuierlich konfrontiert wird. Diesen Aufgaben stellen wir uns tagtäglich und gehen sie erfolgreich an – ebenso die Themen Ausbildung und Qualifizierung. Mit Blick auf die Konkurrenz zu anderen Kommunen und zur privaten Wirtschaft ist Dortmund als zukunftsfähige Kommune in diesen Bereichen gut aufgestellt. Die Städtische Immobilienwirtschaft „lebt“ durch ihre Beschäftigten. Daher legt sie besonderen Wert auf die kontinuierliche Förderung und effiziente Qualifikation ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Ein völlig neues und innovatives Konzept wurde nun in Zusammenarbeit mit der Ausbildungsabteilung der Stadt Dortmund für den Bereich der technischen Anlagenverantwortung erarbeitet. Als praxisintegrierter Studiengang ist die Ausbildung zum Bachelor of Engineering in der Fachrichtung Elektrotechnik konzipiert worden.

Der vorliegende Bericht erläutert die umfassende Konzeption, die hinter einer modernen Hochbauverwaltung steht, im Detail. Der Blick auf einzelne Projekte und Erfahrungsberichte von Beschäftigten vervollständigen das Bild Dortmunds als modernen kommunalen Dienstleister.

A handwritten signature in black ink, reading "Ullrich Sierau".

Ullrich Sierau  
Oberbürgermeister der Stadt Dortmund





Die von der Bundesregierung eingesetzte Reformkommission zur „Abwicklung von Großbauvorhaben der Öffentlichen Hand“ hat ganze Arbeit geleistet. Mit deutlichen Handlungsempfehlungen werden die Erwartungen für die zukünftige Abwicklung von Bauvorhaben formuliert. Der Deutsche Städtetag hat die Empfehlungen zwischenzeitlich aufgegriffen und ein eigenes Positionspapier für Kommunen verfasst. Wesentliche Herausforderungen zielen in erster Linie auf eine effektive Aufbau- und Ablauforganisation, die bereits schon in der Vorbereitungsphase der Projektbearbeitung wirken muss. Damit sollen die Kommunen in den nächsten Jahren verpflichtet werden, sich als Öffentlicher Bauherr professionell(er) aufzustellen.

Gute Projektarbeit funktioniert nur dann, wenn die Grundlagen von Beginn an stimmen. Eine fehlende oder mangelhafte Bedarfsplanung, ungenaue Zielsetzungen, überhastete Leistungserbringungen der HOAI-Phasen 1–3 sind sichere Vorboten für eine nicht zielführende Projektabwicklung. Mangelt es zudem an einem verlässlichen Projektmanagement oder gar an einer wirtschaftlichen Ausrichtung, sind Kostenexplosionen und Terminüberschreitungen vermutlich kaum vermeidbar. Genau an diesen Kriterien setzt das Positionspapier des Städtetages an.

Bei der Städtischen Immobilienwirtschaft in Dortmund wurden in den vergangenen Jahren die erforderlichen Strukturen für eine effektive Aufbau- und Ablauforganisation geschaffen. Wer Projekte führen will und soll, muss breite Fachkompetenz aufweisen. Die Dortmunder Projekte bearbeiten erfahrene Architekten, Ingenieure, Wirtschaftsingenieure, Fachplaner und Kaufleute im Team. Ein beachtlicher Teil der Fachleute sind Seiteneinsteiger aus der freien Wirtschaft, mit Berufseinsätzen im gesamten In- und europäischen Ausland. Die Projektleitung ist eine der wichtigsten Funktionen in der Planung und Abwicklung von Bauprojekten.

Deshalb stellt die Städtische Immobilienwirtschaft an ihre Projektleitung u. a. folgende Anforderungen: Erfahrung, Fach- und Führungskompetenz, Charakterstärke, Verbindlichkeit und Durchsetzungskraft. Gerade in der Projektarbeit mit externen Ingenieur- und Architekturbüros ermöglichen diese Eigenschaften und Kompetenzen eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe. Die verschiedenen Ziele der Verwaltung und eines Projektes werden gebündelt und koordiniert. Zielkonflikte zwischen Nutzer, Eigentümer, Verwaltung und Finanzgeber muss die Projektleitung souverän und erfolgreich bewältigen. Weder die Erwartungshaltung der politischen Gremien, der Bürgerinnen und Bürger, noch der lokalen Medien darf dabei zu kurz kommen: die Sicherstellung einer „Transparenten Baustelle“.

Die Ablauforganisation von Hochbaumaßnahmen wird in Dortmund mit einer strukturierten Geschäftsanweisung vorgegeben. Die Baustandarddatenbank ist eine weitere der zahlreichen wesentlichen Arbeitshilfen. Effektives Qualitätsmanagement unterstützt die Prozesse, ergänzt durch eine verlässliche Mittelabflussplanung und ein funktionierendes Risikomanagement. Eine Besonderheit unter Deutschlands Städten ist sicherlich, dass bei allen Projekten der Städtischen Immobilienwirtschaft in Dortmund das Lebenszykluskostenmanagement (LZK-Management) von Anfang an einbezogen wird, mit entsprechenden Berechnungen und daraus resultierenden Handlungsempfehlungen für die Planer. Es gilt der Ansatz „Kostenvermeidung bereits in der Frühphase von Projekten“, um strukturelle Einsparungen zu erreichen. Gerade weil alle Städte das enge Finanzgefüge eint, werden verlässliche Strukturen in der Projektplanung und -abwicklung durch fachkompetentes Personal umso wichtiger.

Reiner Limberg  
Fachbereichsleiter der  
Städtischen Immobilienwirtschaft

### 3.1 Projektmanagement im Hochbau

Die kommunalen Investitionen machen den wesentlichen Teil der Investitionstätigkeit des Staates aus. Die Kommunen stellen hierbei einen großen Teil der öffentlichen Infrastruktur bereit, auf deren Funktionieren die deutsche Volkswirtschaft angewiesen ist.

Die Stadt Dortmund investiert jährlich mehrere Millionen Euro in die Hochbauinfrastruktur. Bei der Städtischen Immobilienwirtschaft befinden sich aktuell 350 Bauprojekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von ca. 375 Millionen Euro in den Bearbeitungsstufen der Vorbereitung, Planung, Ausführung und Abrechnung. Im Jahr 2016 werden voraussichtlich rund 50 Millionen Euro Mittelabflüsse erzielt.

Dieses umfangreiche Aufgabenpaket erfordert im Bereich des Hochbaus eine strukturierte und effiziente Arbeitsweise sowie ein funktionierendes Projektmanagement.

Zu den fixierten Maximen der Stadt Dortmund zählen in diesem Zusammenhang das Erreichen der Sach-, Termin-, Budget- und Wirtschaftlichkeitsziele unter Berücksichtigung der Rechtssicherheit und Kundenzufriedenheit. Diese zwingend für eine erfolgreiche Projektrealisierung einzuhaltenden Voraussetzungen finden sich im aktuellen Positionspapier des Deutschen Städtetages zum Kommunalen Bauwesen wieder (in Kapitel 2.5 dargestellt).

Die Stadt Dortmund hat sich bereits in den vergangenen Jahren mit den nunmehr formulierten Kriterien und Empfehlungen des Deutschen Städtetages befasst und ein effizientes Projektmanagement für Städtische Hochbaumaßnahmen entwickelt.

### 3.2 Geschäftsanweisung zur Abwicklung von Hochbaumaßnahmen

Im Jahr 2011 wurde die Geschäftsanweisung zur Abwicklung von Hochbaumaßnahmen in Dortmund in Kraft gesetzt und in den Folgejahren in Bezug auf ein gesamtstädtisches Investitionscontrolling ergänzt.

Die Geschäftsanweisung sichert der Verwaltungsführung und den beteiligten Fachbereichen eine strukturierte Aufgabenwahrnehmung bei der Vorbereitung und Durchführung von städtischen Hochbaumaßnahmen zu. Im Ergebnis werden die Baumaßnahmen kostenmäßig und

zeitlich optimiert. Insbesondere nachträgliche Kostensteigerungen oder zeit- und kostenintensive Planungsänderungen im Verlauf der Baumaßnahmen werden durch das Regelwerk vermieden.

Die Anwendung der Geschäftsanweisung stellt bei der Abwicklung der Baumaßnahmen sicher, dass die finanziellen Mittel zu den jeweiligen Entscheidungsphasen zur Verfügung gestellt werden, mit der Zielsetzung, vollständige Transparenz für die Entscheidungsprozesse des Rates und seiner politischen Gremien zu schaffen.

Diese Vorgehensweise ermöglicht eine große Planungssicherheit sowie eine flexible und optimierte Mittelbewirtschaftung. Durch frühzeitige Identifizierung freier „Spitzen“ kann die Bildung von zu übertragenden Haushaltsermächtigungen zum Jahresende vermieden werden.

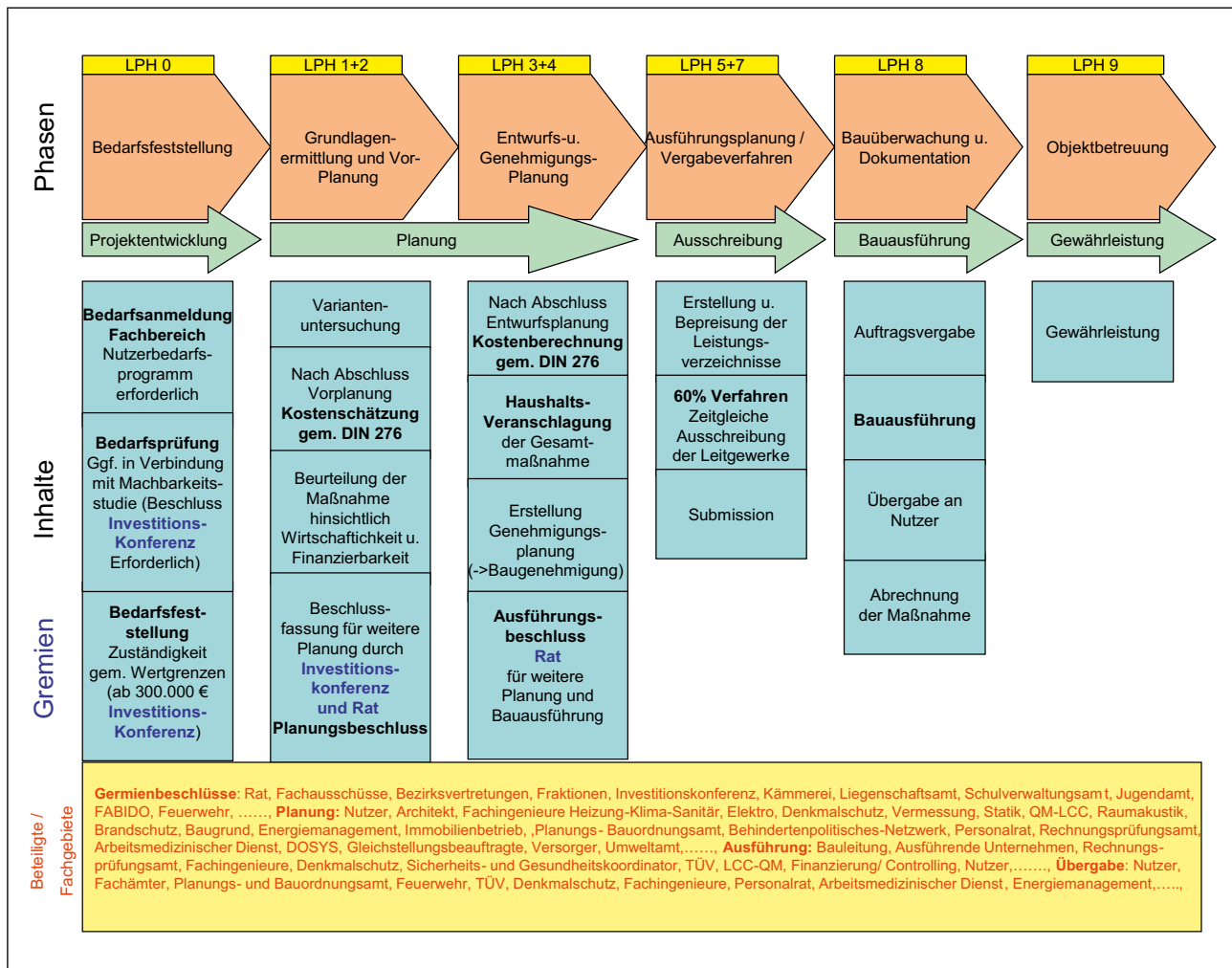
Die Geschäftsanweisung regelt das Verfahren von der Bedarfsfeststellung über die Investitionsplanung bis zur Übergabe in den Betrieb. Sie legt konkrete Pflichten und entsprechende Verantwortlichkeiten fest. Sie definiert, welche Ergebnisse zu welchen Zeitpunkten (Phasen) vorzuliegen haben, und definiert hierfür ein Mindestanforderungsprofil.

Die geregelte Ablauforganisation von Hochbaumaßnahmen ist untrennbar mit einem gesamtstädtischen Investitionscontrolling verbunden. Das Investitionscontrolling ist ein zentrales Steuerungsinstrument zur Optimierung der Finanzabwicklung von städtischen Hochbaumaßnahmen. Insgesamt beinhaltet es die Steuerung der Finanzierung, sowie das Projektmanagement zur Planung und Durchführung der Baumaßnahmen.

Die Geschäftsanweisung ist grundsätzlich von jedem Fachbereich für alle Hochbaumaßnahmen der Stadt Dortmund anzuwenden.

Das Verfahren hat sich in den vergangenen Jahren überaus bewährt und die fachbereichsübergreifenden Abstimmungen, Vorbereitungs- und Entscheidungsprozesse erheblich vereinfacht.

## Phasen der Geschäftsanweisung zur Abwicklung von Hochbaumaßnahmen



### Zuständigkeit der Entscheidung nach Wertgrenzen

Alle investiven und konsumtiven Einzelhochbaumaßnahmen und Bauprogramme der Stadt Dortmund, deren Investitionshöhe über 300.000 Euro liegen, müssen zur Entscheidung zunächst der Investitionskonferenz vorgelegt werden. Nach erfolgter Beratung und Entscheidung durch die Investitionskonferenz erfolgt die weitere Beteiligung der politischen Gremien zur Beschlussfassung der Maßnahme.

### Teilnehmer der Investitionskonferenz

Zu den ständigen Teilnehmern der Investitionskonferenz zählen der Oberbürgermeister, der Stadtkämmerer, der Baudezernent, die Leiter der Fachbereiche Liegenschaften, Städtische Immobilienwirtschaft und Stadtkämmerei. Die Teilnahme weiterer Fachbereiche hängt von den eingebrachten Themenschwerpunkten ab. Damit wird eine frühzeitige, fachbereichsübergreifende Befassung und Erörterung von Sachverhalten sichergestellt, die für weitere Entscheidungsempfehlungen, zum Beispiel an die politischen Gremien, unabdingbar sind.

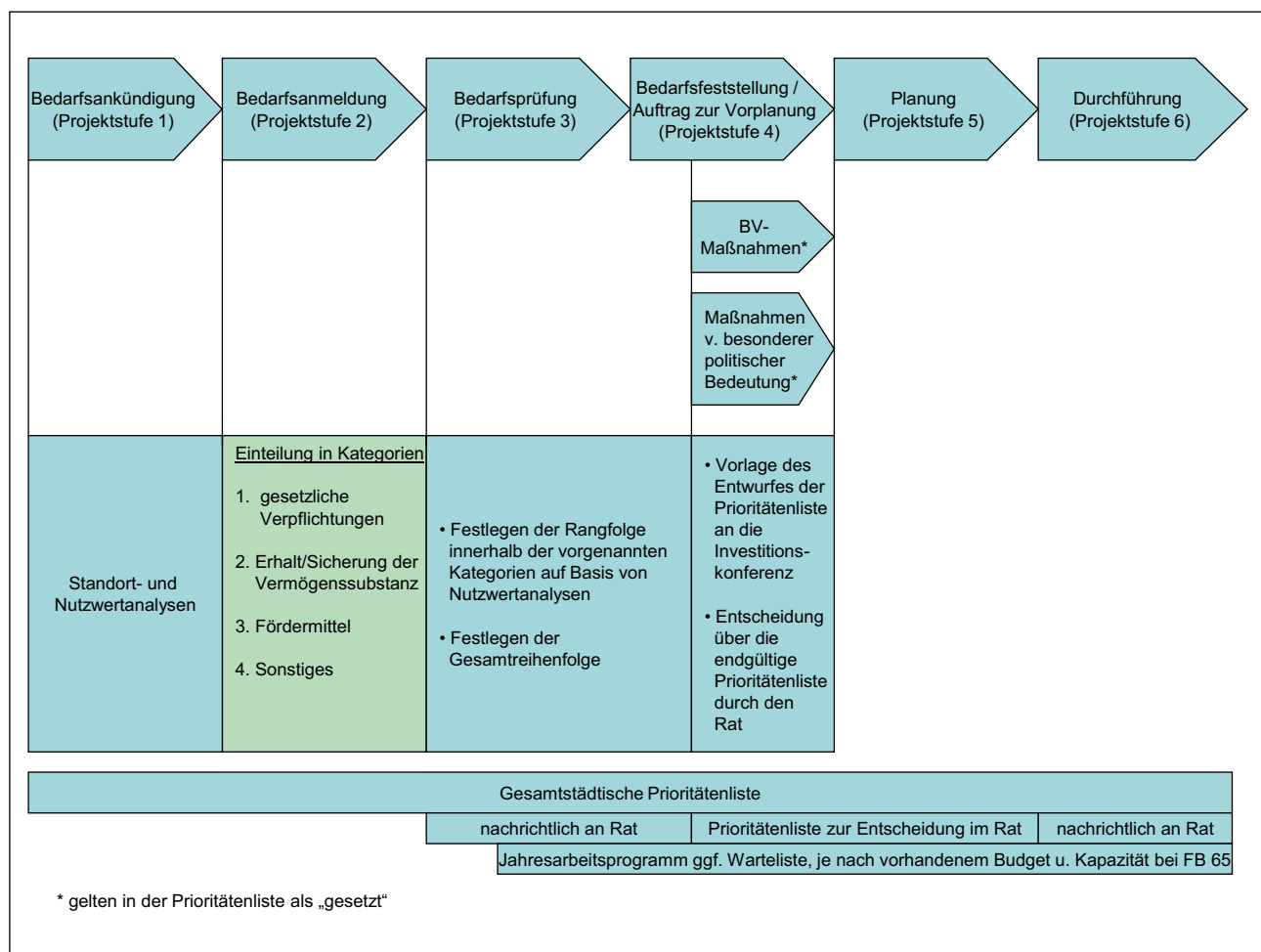
## 3.3 Prioritätenfestlegung

Zahlreichen Bedarfsanmeldungen an Hochbaumaßnahmen steht ein enges Personalkorsett gegenüber. Eine sortierte und strukturierte Bearbeitung ist daher unabdingbar.

Daher hat der Verwaltungsvorstand der Stadt Dortmund im Jahr 2013 die Prioritätenfestlegung von Baumaßnahmen beschlossen. Der Fachbereich Liegenschaften, in der Funktion des Bauherren, hat gemeinsam mit der Städtischen Immobilienwirtschaft und den betroffenen Fachbereichen, eine gesamtstädtische Prioritätenliste aller städtischen Hochbaumaßnahmen erstellt.

Ziel der Priorisierung städtischer Hochbaumaßnahmen ist, für die notwendigen und festgestellten Bedarfe aus sachlicher (Nutzer), technischer (Dienstleister Städtische Immobilienwirtschaft) und Eigentümersicht einen Umsetzungsplan (Priorisierung) zu erarbeiten und diesen in einem Jahresarbeitsprogramm zur Abwicklung von Hochbaumaßnahmen zu bündeln. Hierzu wurde eine Systematik zur Priorisierung entwickelt.

### Schema zur Priorisierung von Hochbaumaßnahmen



### 3.4 Reformkommission des Bundes

Die Bandbreite des kommunalen Hochbaus in Dortmund ist all umfassend: Sporthallen, Feuerwachen, Bürogebäude, Kindertagesstätten und Schulen profitieren von regelmäßigen Investitionen in ihre Infrastruktur.

Die bauliche Umsetzung der umfassenden Projekte ist mit einer Vielzahl von Risiken verbunden, die es zu beherrschen gilt.

Die Reformkommission des Bundes zum Bau von Großprojekten hat den Prozess öffentlicher Bauten – von der ersten Projektidee bis zur Inbetriebnahme – auf den Prüfstand gestellt. Anlass hierfür waren unter anderem die vielfach zitierten drei Großbauvorhaben Stuttgart 21, Flughafen Berlin und die Elbphilharmonie in Hamburg.

Am 29.06.2015 hat die Reformkommission ihren Abschlussbericht mit einer Handlungsempfehlungen für Politik, Wirtschaft und Verwaltung vorgelegt. Die Handlungsempfehlungen richten sich an alle, die an der Planung und Realisierung von Großprojekten beteiligt sind. Die Voraussetzungen für ein kostengerechtes, transparentes, termintreues und effizientes Bauen werden sehr detailliert skizziert

### 3.5 Empfehlungen des Deutschen Städtetages

Auch wenn die Schlussfolgerungen der Reformkommission in erster Linie öffentliche Bauten auf Bundesebene fokussieren, sind diese Empfehlungen durchaus auf das Bauwesen in den Ländern und Kommunen übertragbar.

Der Deutsche Städtetag hat hierzu ein Positionspapier mit Empfehlungen an die Kommunen erarbeitet. Auch die Stadt Dortmund hat sich mit diesem Papier auseinandergesetzt und festgestellt, dass die vom Deutschen Städtetag formulierten Empfehlungen bereits heute schon gängige Praxis in der Abwicklung von Hochbaumaßnahmen sind.

Folgende Empfehlungen hat der Deutsche Städtetag formuliert:

#### 1. Stärkung der Bauherrenfunktion in den Städten

Einer der wesentlichen Voraussetzungen für das Funktionieren des kommunalen Bauwesens ist die Klärung der Rolle der Stadt als Bauherr und die entsprechende qualifizierte Aufgabenerfüllung. Essentiell für diese Empfehlung ist, dass die Kommunen die nichtdelegierbaren Aufgaben (Projektleitung) in eigener Verantwortung und mit eigenem qualifiziertem Personal wahrnehmen können. Dies ist ein wesentlicher Erfolgsfaktor für eine funktionierende öffentliche Bauverwaltung.

Die Bauherrenaufgaben umfassen unter anderem:

- die Bereitstellung und Steuerung der für die Baumaßnahme erforderlichen Haushaltsmittel,
- die Bestimmung der Zielvorgaben,
- die Definition des Bauprogramms in quantitativer und qualitativer Hinsicht,
- die Auswahl von Vertragspartnern,
- das Einfordern der integralen Planung,
- die Durchführung von projektbegleitenden Erfolgskontrollen und Überwachungstätigkeiten, insbesondere die Kontrolle der Tätigkeiten des Projektsteuerers und des Projektfortschritts,
- die Durchführung von Vergabeverfahren sowie

- grundsätzlich alle Entscheidungen und Handlungen, die den Bauherrn verpflichten oder ihm aufgrund gesetzlicher Bestimmung obliegen.

Gemeinsam mit dem Liegenschaftsamt, dem Amt für Vergabe- und Beschaffung und dem technischen und kaufmännischen Projektmanagement der Städtischen Immobilienwirtschaft ist die Stadt Dortmund entsprechend der Empfehlung des Deutschen Städtetags als starker Bauherr gut aufgestellt. Alle vorgenannten Bauherrenaufgaben können mit eigenem, qualifiziertem Personal wahrgenommen werden.

Die erfolgreiche und arbeitsteilige Projektabwicklung der vergangenen Jahre bestätigt den Leistungsumfang und die qualifizierte Aufgabenwahrnehmung als Bauherr Stadt Dortmund.

#### **2. Bildung von klaren Schnittstellen in den einzelnen Projektphasen und detaillierte Festlegung der Verantwortung**

Zentral für die Bauherrenfunktion der Kommunen ist,

- Klarheit zu schaffen über die Zuständigkeiten und Aufgaben der verschiedenen Beteiligten,
- Klarheit zu schaffen über die Prozessabläufe ihres Zusammenwirkens und
- Sicherstellung der Ausstattung mit fachlich qualifiziertem Personal.

Die Stadt Dortmund hat in ihrer Geschäftsanweisung zur Ablauforganisation bei Hochbaumaßnahmen unter Berücksichtigung eines gesamtstädtischen Bauinvestitionscontrollings detailliert Zuständigkeiten, Aufgaben, Prozessabläufe und Leistungsbeziehungen beschrieben und für verbindlich erklärt.

#### **3. Die Bedarfsermittlung und Planungsphase von Bauprojekten sind so zu qualifizieren und die hierfür erforderlichen Mittel bereitzustellen, dass diese Haushaltsmittel für den Bau möglichst auf Grundlage eines Wettbewerbsergebnisses, und in jedem Fall auf Grundlage einer belastbaren Entwurfs- oder Ausführungsplanung freigegeben werden können.**

Die Geschäftsanweisung zur Ablauforganisation bei Hochbaumaßnahmen fixiert bei der Stadt Dortmund folgende verbindliche Vorgehensweise (s. auch Kapitel 2.2):

#### **Beschluss der Investitionskonferenz zum Einstieg in die Planungsleistungen**

Der Beschluss basiert auf einer Machbarkeitsstudie mit Aussagen zum Nutzerbedarfsprogramm, Baukostenrahmen, Nutzungskostenrahmen, Bereitstellung der finanziellen Mittel für die Vorplanungsphase (LPH 1 und 2 der HOAI) und Aussagen zur zeitlichen Umsetzung.

#### **Planungsbeschluss der Investitionskonferenz**

Nach Beratung in der Investitionskonferenz wird die Planung den politischen Gremien zur Beschlussfassung vorgelegt.

Folgende Inhalte umfasst der Beschluss: Die Vorplanung mit Baukostenschätzung, die Nutzungskostenschätzung, die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die Bereitstellung der finanziellen Mittel für die Entwurfs- und Genehmigungsplanung (LPH 3-4 HOAI), die Meilensteine der zeitlichen Umsetzung.

#### **Baubeschluss durch die politischen Gremien**

Die politischen Gremien der Stadt Dortmund beschließen die Ausführung von Bauprojekten. Inhalt der Gremienvorlagen sind die Entwurfsplanungen, die Baukostenberechnung, die Nutzungskostenberechnung, die Wirtschaftlichkeitsuntersuchung, die maßnahmenscharfe Veranschlagung der Durchführungs- und Baukosten nach voraussichtlichem Mittelabfluss gemäß § 14 Gemeindehaushaltsverordnung (GemHVO), eine detaillierte Mittelabflussplanung und ein verbindlicher Terminplan zur zeitlichen Umsetzung der Baumaßnahme.

Sämtliche Projekte der Städtischen Immobilienwirtschaft der Stadt Dortmund, werden nach den Haushaltsgrundsätzen der „Wirtschaftlichkeit“ und „Sparsamkeit“ durchgeführt.

#### **4. Eine frühzeitige Risikoermittlung und ein systematisches Risikomanagement insbesondere für größere oder komplexere Vorhaben sind einzuführen sowie im Haushalt zu berücksichtigen.**

Zum wesentlichen Inhalt einer Machbarkeitsstudie für einen Beschluss zum Einstieg in die weitere Planung gehören die Risikoeinschätzung, die Risikobewertung sowie die Bewertung Ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit.

Die Risikobewertung ist bei der Aufstellung des Baubudgets zu berücksichtigen (risikoadjustiertes Projektbudget), mit der Maßgabe, die identifizierten Risiken im weiteren Planungsprozess abzuschichten.

Bei der Stadt Dortmund werden nicht allein im Zuge von Machbarkeitsstudien für alle Bauprojekte Risikobewertungen durchgeführt. Sowohl die Projektleitung als auch die kaufmännische Projektsteuerung erstellen regelmäßige Sachstandsberichte (4-Augenprinzip), die ebenfalls eine Risikobetrachtung beinhalten. Dadurch wird die Transparenz, aber auch das frühzeitige Gegensteuern, bereits in den frühen Projektphasen sichergestellt.

**5. Baupreissteigerungen sind im Wege einer jährlichen Fortschreibung der Gesamtbaukosten im Haushalt auszuweisen (zumindest nachrichtlich).**

In den politischen Gremienvorlagen der Stadt Dortmund zu Baubeschlüssen sind die maßnahmenscharfen Veranschlagungen der Planungs- und Baukosten mit einer voraussichtlichen Mittelabflussplanung hinterlegt. Bei der Darstellung dieser Kosten werden die Baupreissteigerungen berücksichtigt.

**6. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, Planungs- und Bauleistungen nicht ausschließlich auf Basis des Preises zu vergeben. Stattdessen sollen auch zusätzliche qualitative Wertungskriterien einbezogen werden.**

Für sämtliche Projekte der Städtischen Immobilienwirtschaft gilt folgende Vorgehensweise: Das Projekt wird von Beginn an zielorientiert von Ingenieuren unterschiedlicher Fachrichtung geplant.

Bei der Städtischen Immobilienwirtschaft in Dortmund erfolgt bei sämtlichen Planungen und Bauprojekten die Mitarbeit des Teams „Qualitätsmanagement und Lebenszykluskosten“.

Die Städtische Immobilienwirtschaft hat all ihre Geschäftsprozesse am Lebenszyklus der Immobilien ausgerichtet. Damit verfolgt sie das strategische Ziel, die Nutzung, Bewirtschaftung und Verwertung der zur Erfüllung der kommunalen Aufgaben vorhandenen bzw. benötigten Flächen, Räume und Gebäude zu optimieren.

Das Fachwissen des Lebenszyklusmanagements wird bereits in die ersten Planungsphasen von Bauprojekten einbezogen. Zu diesem Zeitpunkt ist die Beeinflussbarkeit der Gesamtkosten am höchsten.

Über die Berechnung der Lebenszykluskosten erfolgt die wesentliche Weichenstellung in den ersten Planungsphasen.

Eine Weiterentwicklung der Lebenszyklusbewertung stellt die Anwendung im Ausschreibungsverfahren dar. So hat die Immobilienwirtschaft bereits mehrfach den Neubau von Dreifach-Sporthallen als Generalunternehmerleistung mit dem Wertungskriterium der Lebenszykluskosten und nicht wie üblich, der Herstellungskosten, ausgeschrieben (Siehe Kapitel 3.1).

Bei diesem Verfahren wird der Ausschreibung ein Berechnungstool beigelegt, in das der Bieter wesentliche Eckpunkte seines angebotenen Gebäudes einzutragen hat. Dabei spielen vor allem Parameter des Energieverbrauchs eine wesentliche Rolle.

Durch die Berechnung kann beispielsweise aufgezeigt werden, ob Mehrinvestitionen in die Gebäudehülle oder in die Anlagentechnik in Bezug auf die langfristigen Energieeinsparungen lohnenswert sind.

Diese Art der Ausschreibung entspricht der Novellierung der Vergabeordnung, die am 18. April 2016 in Kraft getreten ist. Die Richtlinie der VDI 4703 dient als Leitfaden für die lebenszyklusorientierte Ausschreibung. So ist es jetzt möglich, nicht nur ganze Gebäude, sondern auch Bauteile oder einzelne Gewerke unter dem Wertungskriterium der Lebenszykluskosten auszuschreiben.

Kosteneinsparungen können in den unterschiedlichen Bauaufgaben auch auf anderen Wegen erzielt werden. So wurde für die Errichtung von zwei Löschzügen an unterschiedlichen Standorten in Dortmund ein identischer Grundentwurf der Planung zu Grunde gelegt. Die gemeinsame Ausschreibung beider Gebäude an einen Bieter erzielte eine Einsparung der Herstellungskosten von mehr als 80 Tausend Euro.

Die vorgenannten Beispiele zeigen, dass die Projektbearbeitung beim Hochbau in Dortmund individuell und kontinuierlich in Bezug auf die wirtschaftlichste Lösung der Bauaufgabe durchgeführt wird.

**7. Zielführende Maßgaben sind für die Projektorganisation und -finanzierung zu entwickeln, insbesondere zur Rollen- und Aufgabenteilung innerhalb der Kommune (beschließende Gremien, Verwaltungsspitze, Bauverwaltung).**

Diese Maßgaben gelten auch im Zusammenspiel der Kommune und ihren Auftragnehmern (in Bezug auf vorhaben- bezogene Organisationsstrukturen und Vorgehensweisen für Planabnahmen und -änderungen).

**8. Die Planung und Abwicklung von Mittelabflüssen für Bauvorhaben ist zu erleichtern und bei Erforderlichkeit anzupassen.**

Erst zum Baubeschluss wird das gesamte, notwendige Baukostenbudget berücksichtigt. Bis dahin werden lediglich die Planungskosten in den Städtischen Haushalt eingestellt. Diese bei der Stadt Dortmund praktizierte Vorgehensweise entspricht der realitätsnahen finanziellen Budgetierung von Bauprojekten.

Als Fazit bleibt festzustellen, dass die von der Städtischen Immobilienwirtschaft durchgeführten Bauprojekte bereits heute die Empfehlungen des Positionspapiers des Deutschen Städtetags berücksichtigen.

Damit befindet sich die Stadt Dortmund in einer guten Position, um auch in Zukunft trotz aller haushaltsrechtlichen Restriktionen erfolgreich und effektiv Hochbauinvestitionen tätigen zu können.

### 4.1 Wettbewerbe und Ausschreibungen

Wettbewerbe im Bauwesen stellen ein wichtiges Steuerungsinstrument dar, um für ein Projekt die architektonisch und wirtschaftlich optimale Lösung sowie einen geeigneten Planungspartner zu finden. Wettbewerbe zielen darauf, alternative Ideen und optimierte Konzepte für die weitere Planung zu erhalten. Architekturbüros beteiligen sich in der Regel gerne an Wettbewerben, weil die Teilnahme die Chance auf einen großen Auftrag birgt, aber auch das eigene Leistungsspektrum öffentlich präsentiert. So profitieren beide Parteien, der Auslober als auch der Bewerber.

Öffentliche Auftraggeber müssen die Vergaben von Planungsleistungen der Architekten auf der Grundlage der Vergabeverordnung (VgV) durchführen, wenn der Auftragswert die EU-Schwellenwerte erreicht oder übersteigt. Dies ist bei einer nicht unerheblichen Zahl öffentlicher Bauaufgaben der Fall.

Die Städtische Immobilienwirtschaft hat in den vergangenen Jahren für eine Vielzahl von Bauprojekten ein VgV-Verfahren durchgeführt.

Sämtliche Planungsoptimierungen werden bereits im VgV-Verfahren berücksichtigt und sind Bestandteil der Ausschreibungen. Durch dieses Vorgehen konnten bei der Sanierung und Erweiterung des Fritz-Henßler-Berufskollegs mehr als 1.800 m<sup>2</sup> reduziert werden. Das zur Verfügung gestellte Baubudget wird in der Folge damit erheblich unterschritten.

Derzeitige Prognosen lassen bei einer Lebenszyklusbetrachtung von 40 Jahren erkennen, dass voraussichtlich sieben Millionen Euro vermieden werden können.



Foto Fritz-Henßler-Berufskolleg, SSP

## 4. Qualität in der Architektur

Zu den erfolgreichen Planungen im Wettbewerb mit Generalunternehmern zählen die Neubauplanungen von Drei-Fachsporthallen.



Reinoldus-Schiller-Gymnasium



Bert-Brecht-Gymnasium



Immanuel-Kant-Gymnasium

Allen Neubauprodukten voraus gegangen ist eine jeweils vergleichende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über einen Lebenszykluszeitraum von 40 Jahren.

Die Ausschreibungen der Städtischen Immobilienwirtschaft für den Neubau der Dreifach-Sporthallen richteten sich an Systemanbieter.

Bei der systemoffenen Funktionalausschreibung wurde den Bietern die Abgabe von Nebenangeboten zum Hauptangebot ermöglicht. Unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten waren alternative, freiwillige Entwurfskonzepte auf Basis bieterspezifischer Systemgrundrisse – abweichend von der Strukturplanung und entsprechenden Bausystemen – ausdrücklich in einem Nebenangebot erwünscht. Die beschriebenen Raumbedarfe sowie die funktionalen Zusammenhänge sollten dabei berücksichtigt werden (DIN 18032), ebenso die Qualitätsstandards der Stadt Dortmund. Durch das Nebenangebot wurden weitere innovative Realisierungsvorschläge erwartet, die dem Bieter im Zuge seiner Systembauweise, eine noch effektivere Erstellung der Sporthalle ermöglichen.

Die Wertung der Angebote erfolgte nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten einer dynamischen Barwertmethode. Folgende Kriterien wurden im Zuge der Ausschreibung abgefragt:

1. Angebotspreis für die schlüsselfertige Erstellung der Sporthalle auf Basis der von der Städtischen Immobilienwirtschaft entwickelten Strukturplanung
2. Nutzungskosten unter besonderer Berücksichtigung der Energiekosten
3. Instandhaltungskosten auf Basis des Richtwertes der KGSt

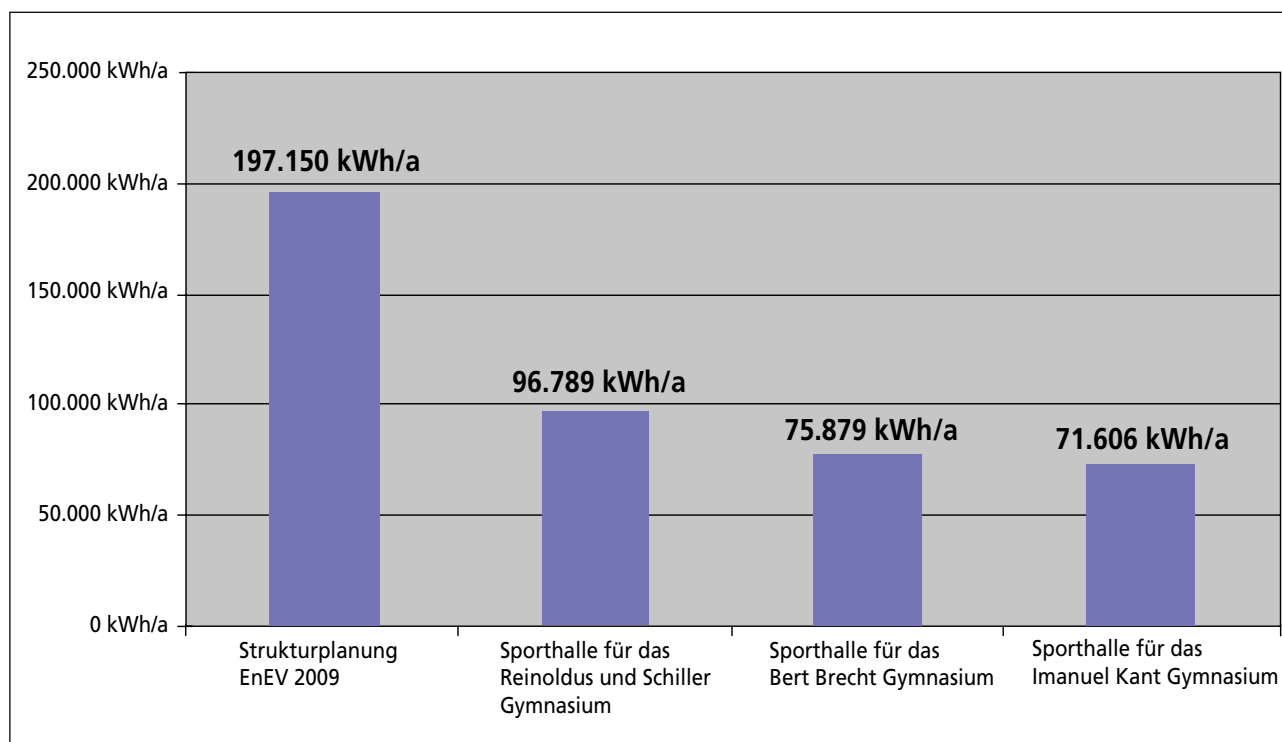
Im Vergleich zur Strukturplanung (Standardplanung) konnten bei allen Drei-Fachsporthallen wesentliche Kostenreduzierungen festgestellt werden.

Ein erheblicher Anteil an Planungs- und Baukosten wurde eingespart, die Baunutzungskosten im wesentlichen Umfang für die Zukunft vermieden

Bereits mit dem ersten Ausschreibungsverfahren war es möglich, im vorgegebenen Budget eine Energieeinsparung von mehr als 50 % zu realisieren.

Dieser vorab rechnerisch ermittelte Wert wurde nach den ersten zwei Betriebsjahren der Sporthalle über das Monitoring bestätigt.

## Entwicklung der Energiebedarfe



Bei der Ausschreibung weiterer Sporthallen konnte die Energieeinsparung in Bezug auf die aktuellen gesetzlichen Vorgaben auf ca. 1/3 des Energieverbrauchs reduziert werden. Neben der dadurch erzielten Energiebedarfsreduzierung erfolgt durch die Systemanwendung auch die Verbesserung der ökologischen Qualität des Gebäudes. Der CO<sub>2</sub>-Ausstoß wird erheblich reduziert.

Durch effektive und innovative Planung konnten im Weiteren Raumflächen funktional optimiert und insgesamt in der Summe reduziert werden.

### 4.2 Präqualifikation

Für die Vergabe von freiberuflichen Leistungen unterhalb der VgV-Grenze an Architektur- und Ingenieurbüros hat die Stadt Dortmund im Jahr 2007 ein sogenanntes „Präqualifikationsverfahren“ eingeführt. Das Verfahren der Auftragsvergaben von Architektur- und Ingenieurleistungen hat folgende Ziele:

- Vereinheitlichung und Strukturierung des Vergabewesens
- Qualitätssicherung und -verbesserung
- Transparenz und Gleichbehandlung
- gleichmäßige Verteilung von Aufträgen für Architektur- und Ingenieurleistungen

Grundlage des Verfahrens ist ein von der Städtischen Immobilienwirtschaft entwickeltes IT-Tool, in der alle externen Dienstleister erfasst sind. Die Aufnahme in den IT-Speicher erfolgt über einen Bewerbungsbogen, der den Architekten und Ingenieuren auf der Internetseite der Stadt Dortmund zur Verfügung steht. Aktuell befinden sich ca. 300 Datensätze in der Auflistung. Die Datensätze sind nach den Kategorien Fachrichtung, Bürogröße und Bewertung geordnet.

Aus diesem Datenpool werden, entsprechend des Leistungsangebotes, in einem rotierenden System, die passenden Büros ausgewählt. Dabei wird darauf geachtet, dass jedes gelistete Architektur-/Ingenieurbüro mindestens einen Auftrag pro Kalenderjahr erhält. Somit ist gewährleistet, dass die qualitativ besten Büros gleichmäßig berücksichtigt werden. Die Entscheidung über die Vergabe erfolgt in einem mehrköpfigen Gremium, das wöchentlich tagt. Die Vergaben werden dokumentiert.

Bereits während der Auftragsabwicklung werden Zwischenbewertungen durch die Projektleitungen vorgenommen. Sofern die erbrachten Leistungen nicht zufriedenstellend sind, wird dies im Datenpool dokumentiert.

Somit wird eine kontinuierliche Qualitätssicherung für die Abwicklung von Hochbaumaßnahmen sichergestellt.

Zum Leistungsspektrum der Präqualifikation gehören auch erste persönliche Vorstellungen externer Architektur- und Ingenieurbüros. Damit wird eine stetige Aufstockung weiterer geeigneter Dienstleister sichergestellt.

### 4.3 Innovative Betrachtungsweisen

Kreative Lösungsansätze sind oftmals bei zunehmend komplexen Bauprojekten von großer Bedeutung.

Wegweisend für eine erfolgsgerichtete Projektgestaltung ist immer die richtige fachliche Analyse und Problembewältigung mit dem richtigen Fachgutachter. Dies betrifft sowohl technische, betriebswirtschaftliche als auch rechtliche Fragestellungen. Ein guter Standard bei der Auswahl der Fachgutachter kann vieles abdecken, aber eben nicht alles.

Das aktuell durch die Städtische Immobilienwirtschaft betreute Bauprojekt „Baukunstarchiv NRW“ konnte durch eine „innovative und experimentelle“ Herangehensweise in Bezug auf eine Tragsicherheitsbewertung der vorhandenen Kappendecken und Stahlträger, rund 100.000 Euro einsparen.

Tragsicherheitsnachweise werden in der Regel auf rechnerischem Weg geführt. Bei bestehenden Bauwerken und Bauteilen stößt der theoretische Ansatz jedoch oft an seine Grenzen. Soll zum Beispiel die Nutzlast erhöht werden, fehlen die Bestandsunterlagen, ist der Lastweg unklar oder hat das Tragwerk Schäden, können nur Experimente weiterhelfen. Sie zeigen die physikalische Wirklichkeit – im Gegensatz zu Rechnungen, deren Ergebnisse auf Annahmen beruhen.

Die Experimente (Belastungsversuche), wie beim Baukunstarchiv NRW durchgeführt, analysieren den aktuellen Zustand eines Bauwerkes oder Bauteiles, und sie ermöglichen auch den direkten experimentellen Tragsicherheitsnachweis.

Diese Belastungsversuche

- zeigen vorhandene Reserven sowie die effektive Tragsicherheit
- stützen die Berechnungen und decken auch verborgene Schäden und Mängel auf
- können kurzfristig, flexibel und mit nur minimalen Betriebseinschränkungen angewendet werden
- liefern das Ergebnis unmittelbar und ermöglichen eine objektive, schnelle Zustandsbeurteilung
- dienen als Entscheidungsbasis über Baumaßnahmen und mögliche Alternativen

Auch rechtlich ist diese Vorgehensweise abgesichert: Die Bemessung von Bauwerken und Bauwerksteilen darf auf Versuchen beruhen. Zahlreiche Vorschriften enthalten entsprechende Hinweise (Bauvorlagenverordnungen der Länder, DIN 1045-1, EC 2, etc.). Der Deutsche Ausschuss für Stahlbeton (DAfStb) hat 2000 eine Richtlinie für Belastungsversuche an Betonbauwerken herausgegeben, die sich speziell mit experimentellen Tragsicherheitsbewertungen befasst.

## 4.4 Gestaltungsbeirat der Stadt Dortmund

Die Sicherstellung der Qualität von Bauprojekten beginnt bereits in der Projektentwicklung und wird, wie ein roter Faden, durch ein funktionierendes Projektmanagement bis zum Projektabschluss fortgesetzt.

Als besondere Herausforderung gilt nach wie vor, einen Interessensausgleich sämtlicher, im Planungsprozess beteiligter, Akteure zu erreichen.

Das Erscheinungsbild von Bauprojekten spielt in der Planungsphase eine wesentliche Rolle. Die Gestaltungsqualität von Objekten hat unmittelbaren Einfluss auf das „Bild einer Stadt“. Hierauf müssen Stadtplanung, Städtebau und Architektur mit Augenmaß reagieren und Bauprojekte in allen Aspekten kompetent planen.

In diesem Sinne hat die Stadt Dortmund in den vergangenen Jahren ihre Planungskultur weiter entwickelt und das Gremium des Gestaltungsbeirates initiiert.

Dieser diskutiert mit Architekten und Bauherren Fragen der Gestaltung einzelner Projekte im städtebaulichen Kontext.

Der Gestaltungsbeirat besitzt keine Entscheidungsbefugnisse, vielmehr soll er mit seinen Empfehlungen und Entscheidungshilfen – auch gegenüber den politischen Gremien – den Entwicklungsprozess des Stadtbildes verantwortungsbewusst und konstruktiv begleiten. In diesem Gremium wirken Fachleute, Vertreter des Rates der Stadt Dortmund sowie die Verwaltung zusammen.

Der Gestaltungsbeirat ist frühzeitig einzubinden, damit ein für den weiteren Planungsprozess – und die spätere Baugenehmigung – fruchtbarer Austausch gewährleistet werden kann.

Das „städtebauliche Qualifizierungsverfahren“ durch den Gestaltungsbeirat hat im Laufe der vergangenen Jahre die Akzeptanz bei Architekten und Bauherren gefestigt. Ihre Arbeit stellt eine weitere Möglichkeit dar, Bauprojekte in ihrer qualitativen Entwicklung voll auszuschöpfen.

Die Städtische Immobilienwirtschaft hat im Zweiklang mit dem Gestaltungsbeirat bereits zahlreiche Bauprojekte im Planungsprozess partnerschaftlich gestalten und zum erfolgreichen Abschluss bringen können.

Erwähnt sei die Umbaumaßnahme der Radstation am Dortmunder Hauptbahnhof, der Neubau der Höchstener Grundschule sowie das Bürogebäude am Königswall 25.

### 4.5 Auszeichnungen

Die Qualität in der Architektur städtischer Infrastruktur hat sich in den vergangenen Jahren auch im Bereich der Schulinfrastruktur hervor getan.

Die Libellen Grundschule, wurde bereits im Jahr 2010 im Zuge des 37. Fassadenwettbewerbs mit einem Sonderpreis für die Fassadengestaltung gewürdigt. Das dotierte Preisgeld ist der Schule zu Gute gekommen, die sich seit Jahren vorbildlich für Bildung und Integration im Stadtbezirk der Dortmunder Nordstadt einsetzt.



Libellen Grundschule



Im Weiteren wird exemplarisch die umfassende Sanierungs- und Erweiterungsmaßnahme an der Mira-Lobe-Förderschule angeführt. Hierbei handelt es sich um eine Förderschule mit dem Schwerpunkt „geistige Entwicklung“.

Die Planung der 3,5 Millionen Euro teuren Baumaßnahme erfolgte durch ein externes Architekturbüro. Das Augenmerk der Fachplaner wurde neben einer stringenten Beachtung wirtschaftlicher und funktionaler Aspekte insbesondere auch auf ein intelligentes und unverwechselbares Konzept gelegt. Herzstück der Baumaßnahme bildet das offene Atrium mit anliegender Tribüne, die in Hanglage ausgerichtet Platz für ungefähr 120 Personen bietet.

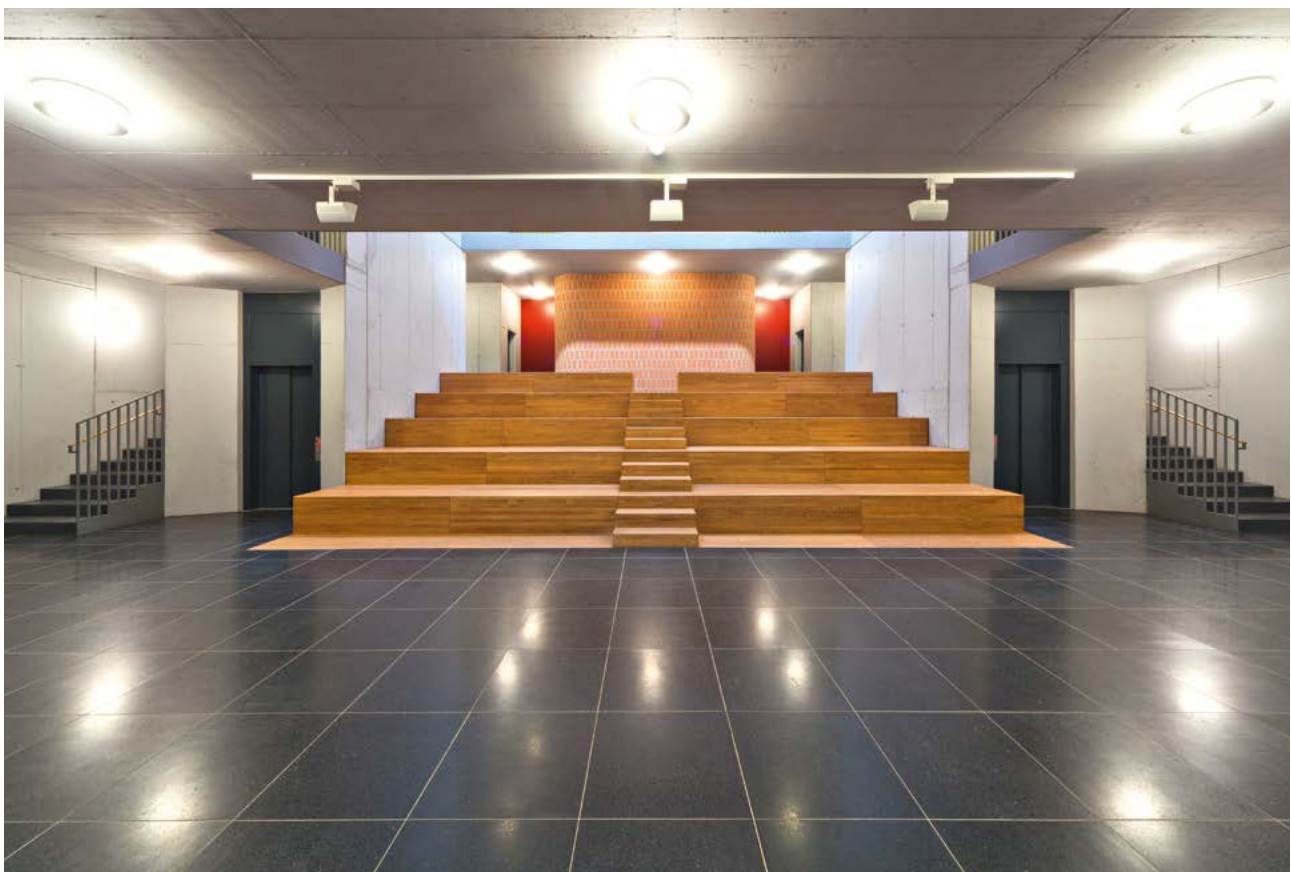
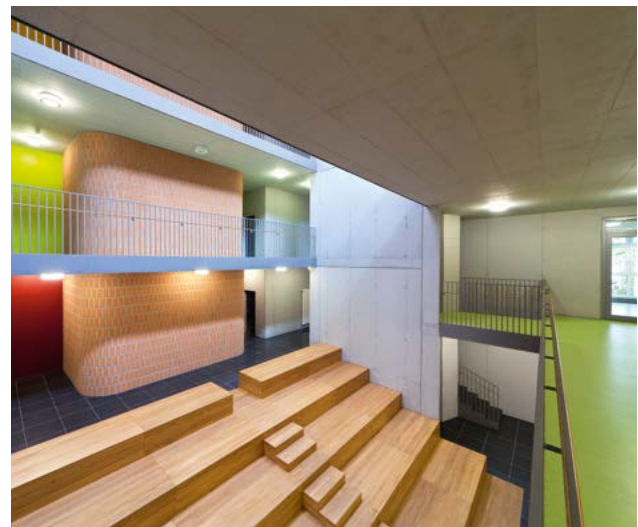
Das Bauprojekt konnte sich in insgesamt drei unterschiedlichen Wettbewerben durchsetzen.

Das Ministerium für Schule und Weiterbildung Nordrhein-Westfalen hat in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer NW im Jahr 2014 herausragende Projekte ausgezeichnet, wozu die Mira-Lobe-Förderschule zählte. Sie erhielt den Schulbaupreis 2013.

Des Weiteren erfolgte im Jahr 2014 eine BDA-Auszeichnung für die bauliche Umsetzung eines besonderen Planungskonzeptes.

Im Jahr 2015 wurde das Bauprojekt ebenfalls durch Herrn Minister Michael Groschek mit dem „Architekturpreis Nordrhein-Westfalen 2015“ ausgezeichnet.

Mira-Lobe-Förderschule



#### Heisenberg Gymnasium

Rund 4,9 Millionen Euro investierte die Stadt in das umfassende Bauprojekt für den gebundenen Ganztags am Heisenberg-Gymnasium.

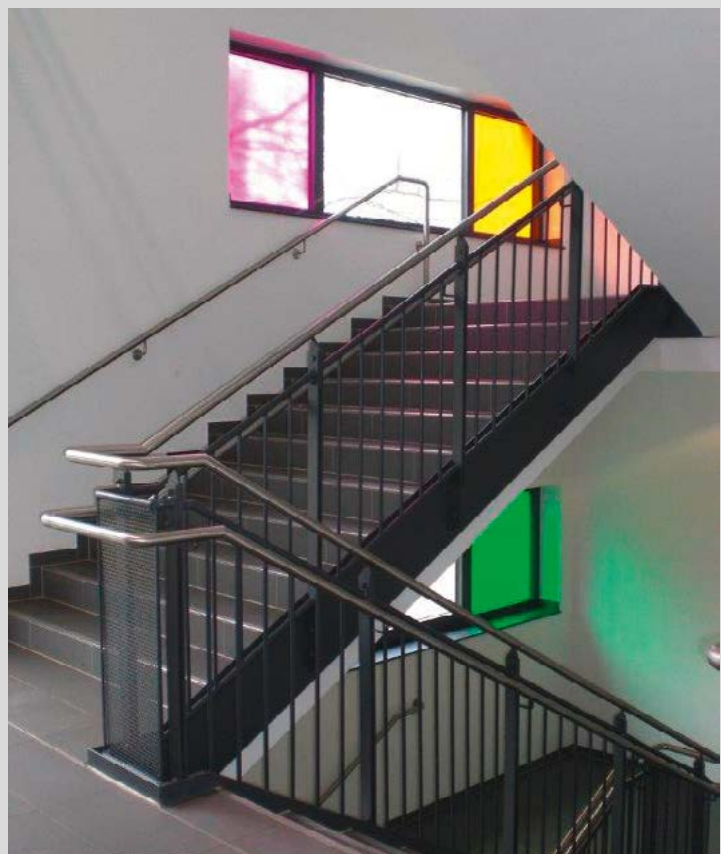
Ein großzügiger Anbau mit 2038 Quadratmetern Bruttogrundrissfläche (BGF) und umfassenden Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude, konnten in nur 18 Monaten Bauzeit realisiert werden.

Die Mensa im Erdgeschoss des Anbaus verfügt über einen hellen Speisesaal mit Zugang zum Außengelände. Rund 160 Schüler können über eine geräumige Küche und funktionale Räume angemessen versorgt werden.

Die angrenzende Aula ermöglicht durch eine mobile Trennwand eine flexible Nutzung des Raumes.

Die oberen Etagen verfügen über neue Klassen- und Lehrmittelräume, so dass der Ganztagsbereich im Bestandsgebäude geschaffen werden konnte.

Der Einbau eines Aufzuges ermöglicht einen barrierefreien Zugang in beide Gebäudeteile. Ein neues Beschilderungssystem ist auf die Bedürfnisse und Anforderungen von Rollstuhlfahrern ausgelegt. Das gilt ebenfalls für die neu errichteten WC-Anlagen im Erdgeschoss.



#### Maßnahme

- Sanierung und Anbau

#### Investition

- 4,9 Millionen Euro

#### Fertigstellung

- Januar 2016

## Höchstener Grundschule

Der Altbau der Höchstener Grundschule mit angrenzender Pavillonenerweiterung entsprach hinsichtlich der Raumgrößen und Ausstattung nicht mehr den heutigen Nutzungsanforderungen. Zudem erforderte der abgängige Zustand beider Gebäude die Errichtung eines Neubaus und den Abriss der Bestandsgebäude.

Die Planung des Neubaus nimmt Bezug auf die dem Schulgelände angrenzende, überwiegend 2-geschossige Wohnbebauung und fügt sich mit gleicher Geschossbauweise in seine Umgebung ein.

Klassen- und Mehrzweckräume, WC-Anlagen und Nebenräume sind als funktionale Einheit im Obergeschoss abgebildet. Das zentrale Treppenhaus mit barrierefreiem Aufzug vermittelt zwischen den Geschossen und ist mehrseitig zugänglich. Die Erdgeschosssebene dient weiteren Mehrzweckräumen, dem Mensabereich und der Schulverwaltung. Der Mensabereich lässt sich im Sommer durch direkte Anbindung an die obere Pausenhofebene auf den Außenbereich erweitern. Im Erdgeschoss befindet sich der Ganztagsbereich.

Der Neubau geht über die Anforderungen der Barrierefreiheit gemäß § 55 BauO NRW hinaus und berücksichtigt zusätzliche Differenzierungsräume zur Inklusion.

Die Investitionskosten betragen rund 5,9 Millionen Euro. Bis zum Ende des Jahres 2016 soll die Fertigstellung des Bauprojektes erfolgen.



### Maßnahme

■ Neubau

### Investition

■ 5,9 Millionen Euro

### Fertigstellung

■ Dezember 2016

#### Max-Planck-Gymnasium

Rund 6,8 Millionen Euro investierte die Stadt Dortmund in die Sanierung und den Neubau am Max-Planck-Gymnasium.

Durch die parallele Abwicklung eines Maßnahmenpaketes aus Brandschutz, Instandsetzung, Fachraumsanierung und Erneuerungen konnte die Bauzeit komprimiert werden.

Der Neubau wurde in nur 14 Monaten Bauzeit bezugsfertig erstellt und ersatzweise für die abgängigen Pavillonanlagen in den Schulkomplex integriert. Auf insgesamt 1.000 Quadratmetern Grundfläche entstanden vier zusätzliche Klassen- und Fachklassenräume, einschließlich Lehrmittel- und Nebenräumen. Zwei neue naturwissenschaftliche Fachräume verfügen über modernste Einrichtungen für einen zeitgemäßen Unterricht. Über eine neue Aufzugsanlage und Verbindungen ins Bestandsgebäude wurde Barrierefreiheit im kompletten Neubau und in wesentlichen Teilen des Bestandsgebäudes erreicht. Das Hauptgebäude kann über einen offen gestalteten Verbindungsgang in Stahlkonstruktion erreicht werden. Für die Erschließung des Neubaus und die Anbindung an die bestehenden Wegeflächen wurden die Außenanlagen neu hergerichtet.

Die Aula verfügt über eine leistungsfähige Lüftungsanlage sowie eine neue Abhangdecke in der ursprünglich gestaffelten Formgebung.

Die neue Heizungsanlage erhöht die energetische Effizienz im erheblichen Maß.

##### Maßnahme

- Sanierung und Neubau

##### Investition

- 6,8 Millionen Euro

##### Fertigstellung

- März 2016



## Kirchhörder Grundschule

Die Kirchhörder Grundschule konnte den Betrieb als „Offene Ganztagschule“ bisher nur über eine Interimslösung sicherstellen. Ein Mehrzweckraum wurde provisorisch mit einer Küche ausgestattet, Container dienten übergangsweise für die OGS-Betreuung.

Ein zweigeschossiger Neubau für rund 1,13 Millionen Euro soll die Provisorien dauerhaft ersetzen.

Die Erweiterung der Grundschule um den OGS-Bereich wird in Passivbauweise ausgeführt, was zu einer Reduzierung der Betriebskosten beiträgt. Die Beheizung des Anbaus erfolgt über eine Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung.

Eine optimierte Anbauplanung minimiert zusätzliche Flächenbedarfe.

Über das Foyer im Erdgeschoss erreicht man den Speiseraum sowie den Küchen- und Ausgabebereich mit allen notwendigen funktionalen Räumen (Putzmittelraum, Personalraum, Lebensmittellager). Die neuen, behindertengerechten Sanitäranlagen sind direkt an das Foyer angebunden, wodurch eine beiderseitige Nutzung – für Pausen- und OGS-Nutzung – ermöglicht wird.

Weitere Betreuungsräume mit einem zusätzlichen Büro befinden sich im Obergeschoss, welches durch den Einbau eines Aufzuges barrierefrei erreichbar ist.

Die Fertigstellung der Baumaßnahme ist für Juni 2017 geplant.



### Maßnahme

■ Neubau

### Investition

■ 1,13 Millionen Euro

### Fertigstellung

■ Juli 2017

#### Aplerbecker Grundschule

Die Aplerbecker Grundschule erhält für zwei abgängige Pavillonanlagen einen dreigeschossigen Neubau, mit einer Gesamtfläche von 1.250 m².

Der wertige Neubau definiert sich aus der optimalen Himmelsausrichtung der Klassenräume, der Raumanordnung sowie der gesamtheitlichen Einbindung in das Schulgelände. Darüber hinaus erfolgt die direkte Anbindung des Bestandsgebäudes, welches durch die geschossweisen Übergänge und einer neuen Aufzugsanlage ebenfalls barrierefrei erschlossen wird.

Das Raumprogramm umfasst sieben Klassen inklusive der erforderlichen Gruppen-, Sanitär- und Nebenräume. Davon werden zwei Räume im Erdgeschoss so angelegt, dass durch das Entfernen einer mobilen Trennwand eine Nutzung als Forum ermöglicht wird.

Der Zugang des Anbaus erfolgt über den mit großen Fensterelementen gestalteten Eingangsbereich. Durch den im 1. Obergeschoss aufgesetzten Kubus ergibt sich vor dem Eingangsbereich ein großzügig überdachter Außenbereich. Das Erdgeschoss verfügt über Gruppen-, Mehrzweck- und Nebenräumen sowie über behindertengerechte Toilettenanlagen. Weitere Klassen-, Gruppen- und Büroräume sowie WC-Anlagen werden in den Obergeschossen berücksichtigt.

Das mittig angeordnete Treppenhaus ist im Erdgeschoss offen gestaltet und in den oberen Etagen kompakt ausgebildet.

##### Maßnahme

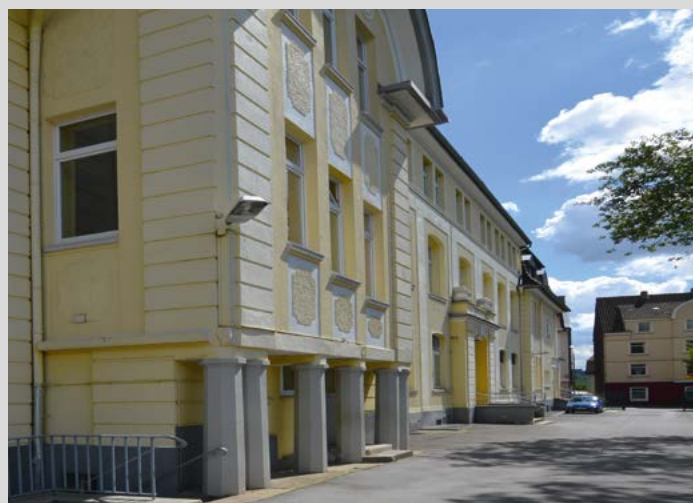
- Neubau

##### Investition

- 2,37 Millionen Euro

##### Fertigstellung

- Oktober 2017



### Fritz-Henßler-Berufskolleg

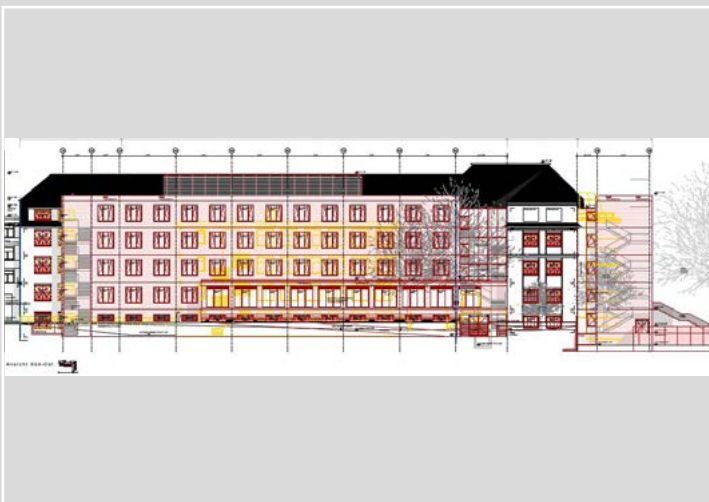


Das Gebäude des Fritz-Henßler-Berufskolleg wurde um die Jahrhundertwende von Stadtbaurat Friedrich Kullrich errichtet und nach einer teilweisen Zerstörung während des 2. Weltkriegs wieder aufgebaut. Weite Teile des Gebäudes stehen unter Denkmalschutz. In den vergangenen Jahren zeigten sich im Gebäude vermehrte Rissbildungen, welche auf eine sich im Bodenaufbau befindende „Torflinse“ zurück zu führen sind.

Seit April 2015 werden die historischen Gebäudeteile saniert, die Anbauten aus den 1950er und 1960er Jahren rückgebaut und bis zum 1. Quartal 2017 neu errichtet. Dabei wird darauf geachtet, die Anmutung der historischen Gebäudeteile aufzunehmen und in ein bauliches Gesamtkonzept zu fügen. Funktionale, wirtschaftliche und schulorganisatorische Mehrwerte konnten durch konsequente Planungsoptimierung erreicht werden.

Allein die Flächenreduzierung von 1.800 m<sup>2</sup> führt zu einer erheblichen Einsparung an Bewirtschaftungskosten.

Eine Besonderheit des Projektes stellt die Bodenbeschaffenheit dar. Die Zusammensetzung erforderte eine schichtweise Untersuchung für die Kampfmittel- und Altlastenprüfung. Die Baugrundverbesserung erfolgte mittels Spezialgründung. Für eine tragfähige Bodenplatte wurden Bohrpfähle mit bis zu sechs Metern Länge (300 Säulen) in den Boden gepresst und mit Beton gefüllt. Ersatzflächen (9.000 m<sup>2</sup>) in Containerbauweise (500 Stück) stehen den Schülern übergangsweise zur Verfügung. Die Investitionskosten betragen 26 Millionen Euro, zzgl. Auslagerungskosten von 3,9 Millionen Euro.



#### Maßnahme

- Sanierung und Neubau

#### Investition

- 29,9 Millionen Euro  
(incl. Auslagerung)

#### Fertigstellung

- 1. Quartal 2017

#### TEK Volksgartenstraße

Ab dem 01.08.2013 hat ein Kind vom ersten bis zur Vollendung des dritten Lebensjahres Anspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in der Kindestagespflege. Bereits im Dezember 2011 beschloss der Rat der Stadt Dortmund die Versorgungsquote für unter Dreijährige – die inzwischen bundesweit gilt - auf 35 % zu erhöhen.

Der rund 2,14 Millionen Euro teure Anbau der TEK an der Volksgartenstraße ist ein Beitrag, dieser Forderung gerecht zu werden.

Im August 2015 wurde der eingeschossige Anbau nach nur einjähriger Bauzeit in Betrieb genommen.

Die bauliche Erweiterung der TEK kombiniert Pult- und Flachdach und schafft Platz für drei Gruppeneinheiten. Die Erweiterungsfläche besteht aus einem Gruppenraum mit Nebenraum, dem dazugehörigen Garderobenbereich und einem angrenzenden Waschraum. Die Planung berücksichtigte im Weiteren Differenzierungsräume, die als Spiel- und Bewegungsbereich nebst Schlafräum genutzt werden können.

Eine zentrale Aufwärmküche ermöglicht die Versorgung der gesamten Einrichtung. Durch die neu errichtete Eingangshalle mit bodentiefen Fensterelementen, die das Bestandsgebäude mit dem U3-Anbau verbindet, wurde ein zentraler Eingangsbereich geschaffen. Die Außenanlagen wurden erweitert und neu gestaltet.

Die Einrichtung ist für Rollstuhlfahrer ebenerdig und barrierefrei erreichbar.

##### Maßnahme

- Sanierung und Anbau

##### Investition

- 2,14 Millionen Euro

##### Fertigstellung

- August 2015



### TEK Baedekerstraße

Die TEK an der Baedekerstraße wurde für rund 1,42 Millionen Euro mit einem Anbau erweitert.

Die ursprünglich dreigruppige Einrichtung konnte nach einjähriger Bauzeit mit einem Anbau um zwei U3-Gruppen aufgestockt werden.

Diverse Planungsvarianten mussten zuvor unter Berücksichtigung des vorhandenen, geschützten Baumbestandes des angrenzenden Waldes untersucht werden.

Die nun umgesetzte Variante nutzt die vorhandene Grundstücksfläche optimal aus. Die Erschließung der TEK bleibt in der Lage unverändert und wurde lediglich durch einen vergrößerten Eingangsbereich erweitert, von dem aus Gebäudebestand und Erweiterungsbaukörper gleichberechtigt erschlossen sind.

Der Anbau der TEK umfasst zwei Gruppeneinheiten, zwei Differenzierungsräume, eine zentrale Aufwärmküche für die gesamte Einrichtung, Kinder-, Erwachsenen- und Behinderten-WCs.

Ein zusätzliches Personal-WC im Bestandsgebäude sowie die Neugestaltung der Außenanlagen komplettieren das Maßnahmenpaket.

Die Einrichtung ist für Rollstuhlfahrer ebenerdig und barrierefrei erreichbar.

Das Dach wurde als Gründach ausgebildet.



#### Maßnahme

- Sanierung und Anbau

#### Investition

- 1,42 Millionen Euro

#### Fertigstellung

- August 2015

#### TEK Hopmanns Mühlenweg

Das seinerzeit vorhandene Raumprogramm der TEK am Hopmanns Mühlenweg entsprach nicht den erforderlichen Vorgaben. Mit der Fertigstellung des eingeschossigen Anbaus wurden die Voraussetzungen für eine weitere U3-Gruppe sowie die Abdeckung des notwendigen Flächenbedarfs für die bereits bestehenden Gruppen sichergestellt.

Der geschützte Baumbestand und die geplante Offenlegung eines angrenzenden Baches schränkten die Umsetzungsmöglichkeiten erheblich ein.

Der Umfang und die räumliche Lage der Gebäudeerweiterung mussten im Vorfeld in intensiven Gesprächen mit der Umweltbehörde abgestimmt werden. Hierzu waren mehrere Entwürfe erforderlich, um eine einvernehmliche und bestmögliche Lösung für den Standort zu erwirken.

In der Umsetzung entschied man sich für einen ebenerdigen, neuen und zentral angelegten Eingangsbereich, von dem aus der Gebäudebestand sowie der Erweiterungsbaukörper in zueinander rechtwinkliger Anordnung gleichberechtigt erschlossen werden.

Umfangreiche Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude ermöglichen eine separierte Betreuung von Kindern ab einem Alter von 4 Monaten. Im Weiteren wurde ein Bewegungsraum, eine zentrale Aufwärmküche für die gesamte Einrichtung, WC-Anlagen für Erwachsene, Kinder und Menschen mit Behinderung errichtet.

##### Maßnahme

- Sanierung und Anbau

##### Investition

- 1,4 Millionen Euro

##### Fertigstellung

- August 2015



### TEK Lünener Straße

Die Anbaumaßnahme an der TEK Lünener Straße ist eine von mehreren im Bereich der Einrichtungen frühkindlicher Infrastruktur, die sich aktuell in der Ausführungsvorbereitung der Leistungsphasen 6+7 der AHO befinden.

Bis Ende des Jahres 2018 soll am Standort Lünener Straße ein eingeschossiger Anbau entstehen, der die Ganztagsbetreuung von Kindern unter drei Jahren ermöglicht. Dadurch werden 20 neue Betreuungsplätze geschaffen, wodurch die TEK in acht Gruppeneinheiten betrieben werden kann. Zahlreiche Umbaumaßnahmen im Bestandsgebäude ermöglichen zudem eine optimierte Verlagerung von Gruppen innerhalb der Gebäudeteile.

Betriebs- und allgemeine Gruppenflächen, Sozial- und Personalräume, ein Leitungsbüro sowie eine zentrale Wirtschaftsküche sind Bestandteile des Umsetzungspaktes. Auch hier wird der Eingangsbereich zentral angelegt mit ausreichend Stellmöglichkeiten für die Unterbringung von Kinderwagen.

Im Zuge der brandschutztechnischen Betrachtung des Gesamtgebäudes sind weitergehende Maßnahmen im Bereich der Fenster und Türen, Decken und Böden sowie der Flurbereiche erforderlich. Die Modifizierung der Außenanlagen rundet das mit ca. 3,01 Millionen Euro taxierte Bauprojekt ab.



#### Maßnahme

- Sanierung und Anbau

#### Investition

- 3,01 Millionen Euro

#### Fertigstellung

- Ende 2018

#### Sporthalle Bert-Brecht-Gymnasium

Der Schul- und Vereinssport in Dortmund-Kirchlinde hat zu Beginn des Jahres 2016 eine neue Dreifach-Sporthalle am Bert-Brecht-Gymnasium erhalten.

Dieser Umsetzung voraus gegangen ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung, welche die Sanierung des Bestandsgebäudes dem Bau einer neuen Halle gegenüber stellte. Eine Sanierung stellte sich bei Beachtung aller Prämissen und Anforderungen als wesentlich kostenintensiver dar.

Mit dem Neubau wurden in nur acht Monaten Bauzeit 2.000 m<sup>2</sup> Sport- und Sozialtraktflächen für rund 3,63 Millionen Euro geschaffen.

Die 1.250 m<sup>2</sup> große Hallenfläche lässt sich durch Trennvorhänge zu drei Sporthallen für Badminton, Basketball, Handball oder auch Volleyball verwandeln. Darüber hinaus bietet die Halle im Vereinssport unter anderem die Möglichkeit für Leichtathletik und Aerobic. Eine flexible Tribünenanlage schafft Platz für bis zu 199 Sportbegeisterte. Umkleiden, WCs und Duschen, Geräteräume, ein Technikbereich und ein Sanitätsraum nehmen ca. 750 m<sup>2</sup> der Fläche in Anspruch.

Die Sporthalle wurde in den öffentlich zugänglichen Bereichen sowie im Umkleidetrakt barrierefrei ausgestattet.

Im Vergleich zur Standardplanung werden mit dem Neubau dieser Sporthalle ca. 65 Prozent der Energiekosten eingespart, und der CO<sub>2</sub>-Ausstoß um ca. 65 % reduziert (es wird auf Kapitel 3.1 verwiesen).

##### Maßnahme

- Neubau

##### Investition

- 3,63 Millionen Euro

##### Fertigstellung

- Januar 2016



### Sporthalle Immanuel-Kant-Gymnasium



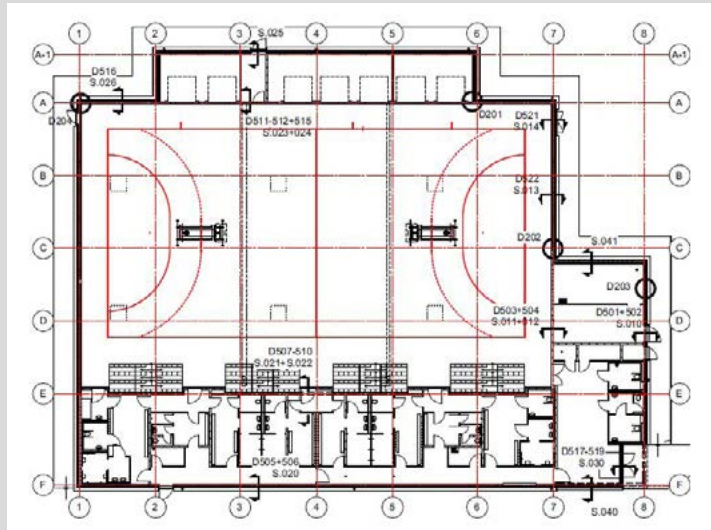
Der Neubau der Dreifach-Sporthalle am Schulzentrum Grüningsweg wird bis September 2016 fertig gestellt. Nach Inbetriebnahme des Neubaus soll die technisch abgängige Sporthalle rückgebaut werden. In diesem Bereich wird dann der durch den Neubau entfallende Tennenplatz als Ersatz wieder hergestellt.

Die rund 3,69 Millionen Euro teure Dreifach-Sporthalle verfügt über eine Nutzfläche von ca. 2.050 m<sup>2</sup> und sieht mit einer flexiblen Tribünenanlage eine maximale Nutzung von 199 Personen vor.

Im Rahmen der Planung wurden aufgrund der Bodenbeschaffenheit verschiedene Alternativen der Gründung untersucht. Die Entscheidung fiel auf die wirtschaftlichste Variante der Tiefengründung mittels Rüttelstopfverfahren. Für die Errichtung der neuen Dreifach-Sporthalle wurden ca. 500 Schotterssäulen in den neuen Baugrund eingebracht.

Aufgrund der hohen Betriebsstunden erfolgt die Wärmeversorgung mittels Blockheizkraftwerk. Nach derzeitigen Prognosen ist mit einem 65 % geringeren Endenergiebedarf zu rechnen. Die Anforderungen des § 55 BauONRW werden durch die höhengleiche Geländeanbindung sowie im Sanitär- und Umkleibereich berücksichtigt.

Die Vergabe an den beauftragten Generalunternehmer erfolgte nach einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf Grundlage der Lebenszykluskostenberechnung (es wird auf Kapitel 3.1 verwiesen).



#### Maßnahme

■ Neubau

#### Investition

■ 3,6 Millionen Euro

#### Fertigstellung

■ September 2016

### Radstation Dortmunder Hauptbahnhof

Die Umbaumaßnahme der Radstation am Dortmunder Hauptbahnhof wurde im Rahmen der Klimaschutzinitiative des Bundesinnenministeriums anteilig gefördert.

Die frühere provisorische Fahrradabstellanlage erfüllte weder in qualitativer noch in quantitativer Hinsicht die Anforderungen, die an eine zentrale Schnittstelle zwischen Radverkehr und ÖPNV gestellt werden.

Mit dem Austausch der bisher nur einfachen Abstellbügel für Fahrräder durch neue, übereinanderliegende Doppelparksysteme, ist die Abstellkapazität auf 440 Plätze verdoppelt worden. Zehn installierte Ladestationen ermöglichen den Nutzern elektrisch betriebener Fahrräder das Aufladen ihrer Akkumulatoren. Entsprechende Vorrichtungen bieten Platz für die Unterbringung von Helmen oder anderen Privatgegenständen.

Die umlaufende, selbsttragende Stahl-Glasfassade unterhalb des Bestandsdaches bietet einen Zugangs- und Witterungsschutz. Ein funktionaler Aufenthaltsraum für den Betreiber der Radstation wurde anknüpfend in Modulbauweise errichtet.

Die Radstation kann 24 Stunden über den regulären personenbewachten Betrieb hinaus in Anspruch genommen werden. Dies wird durch eine personifizierte Chipkarte und einen Zugangskartenleser realisiert.



#### Maßnahme

■ Umbau

#### Investition

■ 477.000 Euro

#### Fertigstellung

■ Dezember 2015

GEFÖRDERT DURCH



## Betriebshof Westerholz

Der Betriebshof Westerholz wurde im Jahr 1958 zur Bundesgartenschau errichtet und unter anderem durch Mitarbeiter des Forstbetriebshofes als Stützpunkt genutzt.

Mit der kürzlich abgeschlossenen Sanierungsmaßnahme am Betriebshof wurde eine wesentliche Verbesserung der arbeits- und gesundheitsschutzrechtlichen Bedingungen erreicht, was eine dauerhafte Nutzung als Betriebsstätte gewährleistet. So wurden die Trinkwasser- und Elektroinstallationen erneuert, die Raumaufteilung im Bereich der Sanitärräume geschlechtergetrennt umgesetzt, Wand- und Bodenbeläge erneuert, ein neuer Pausenraum geschaffen. Ein Trockenraum mit mechanischer Zwangsbelüftung zur Trocknung nasser Arbeitskleidung steht dem Personal im Weiteren zur Verfügung.

Für die energetische Sanierung konnten im Rahmen der Klimaschutzinitiative, aus dem Sondervermögen „Energie- und Klimafonds“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, Fördermittel in Höhe von 38,38 % generiert werden. Dabei umfasste das energetisch wirksame Maßnahmenpaket den Einbau neuer Profilfenster, die Montage eines Wärmeverbundsysteams, den Einbau einer Holzpellet-Heizung und eines Holzpellet-Ofens, sowie die Installation einer neuen Mess-, Regel- und Steuerungstechnik zum effizienten Betrieb des Gebäudes. Dadurch werden rund 60,5 % Wärmeverbrauch sowie 95 % CO<sub>2</sub>-Ausstoß eingespart.



### Maßnahme

- Sanierung

### Investition

- 173.000 Euro

### Fertigstellung

- Mai 2016

#### Sanierung Naturkundemuseum

Das Museum für Naturkunde weist nach einer Betriebszeit von über 30 Jahren substanzielle Mängel auf. Daher wird das Gebäude einer ganzheitlichen Gebäudesanierung unterzogen. Die Investitionskosten liegen bei rund 7,3 Millionen Euro.

Das Bauprojekt umfasst umfangreiche Erneuerungsmaßnahmen im Gebäudeinneren sowie den vorbeugenden baulichen Brandschutz. Vorhandene Fensterflächen werden ausgetauscht.

Die gesamte technische Gebäudeausstattung wird erneuert. Zum Schutz der ausgestellten Exponate im Ausstellungsbereich, erfolgt eine Teilklimatisierung. Auch die Elektroinstallation einschließlich der Beleuchtungselemente werden ganzheitlich modernisiert. Eine partielle Videoüberwachung ist vorgesehen.

Der Haupteingang wird in das Untergeschoss verlegt und schafft somit einen zentralen Eingang, der barrierefrei zugänglich ist. Ein Museumsshop mit Cafe und Garderobe sind ebenfalls im Bereich des Haupteingangs vorzufinden.

Der bereits vorhandene Aufzug wird ertüchtigt und gewährleistet zukünftig den Personentransport auf alle Etagen.

Die Erneuerung der Sanitäranlagen umfasst auch die Herrichtung eines Behinderten-WC's im Erdgeschoss.

Um zusätzlichen Flächen für den modernisierten Sonderausstellungsbereich zu schaffen, wurde der ehemalige Eingangsbereich überbaut.

##### Maßnahme

- Sanierung und Anbau

##### Investition

- 7,3 Millionen Euro

##### Fertigstellung

- 4. Quartal 2016





## Feuerwehrgerätehaus Dortmund Asseln

Zur Erfüllung der auch langfristig notwendigen Aufgaben der Freiwilligen Feuerwehr in Brackel/Asseln und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Abwägungen, wurde der Neubau des Feuerwehrgerätehauses in Asseln beschlossen.

Dem vorausgegangen war eine umfangreiche Standortanalyse zur Ermittlung eines adäquaten Ersatzstandortes für den Neubau.

Zugrunde gelegt wurden dabei unter anderem die Kriterien einer guten Erreichbarkeit und Verkehrsanbindung.

Der Neubau besteht aus zwei Gebäudeteilen, einem zweigeschossigen Sozialtrakt (Hauptgebäude) und einer eingeschossigen Fahrzeughalle (Remise). Da der Löschzug Asseln zentraler Bestandteil der Spezialeinheit ABC ist, waren zusätzliche Lagerflächen für die Unterbringung erforderlicher Einsatzgeräte zur ABC-Abwehr notwendig.

Im Hauptgebäude, welches barrierefrei zugänglich ist, befinden sich die Umkleide- und Sanitärbereiche. Das Obergeschoss berücksichtigt die Unterbringung der Schulungsbereiche sowie die Wirtschaftsküche.

Die Neugestaltung der Außenanlagen umfasst optimierte Zuwegungen sowie ausreichend Stellplatzfläche für die Unterbringung der Einsatzfahrzeuge und PKW der Beschäftigten der Feuerwehr.

Die Investitionskosten betragen rund 2,34 Millionen Euro.

### Maßnahme

- Neubau

### Investition

- 2,34 Millionen Euro

### Fertigstellung

- Juli 2015

#### Feuerwehrgerätehaus Dortmund Berghofen

Das Anfang des 19. Jahrhundert errichtete Gerätehaus der Freiwilligen Feuerwehr in Berghofen, wurde zum Ende des Jahres 2015 durch einen Ergänzungsneubau (Löschzug 13) ersetzt.

Rund 2,4 Millionen Euro investierte die Stadt Dortmund in das neue Feuerwehrgerätehaus, für welches ein Grundstück mit einer Fläche von 3.600 m<sup>2</sup> ausgewählt wurde.

Der Löschzug Berghofen ist ein zentraler Bestandteil der Spezialeinheit Logistik. Daher wurden bei der Planung notwendige zusätzliche Lagerflächen für kleinere und mittlere Spezialgeräte zur Großschadensabwehr berücksichtigt.

Der Neubau unterteilt sich in einen zweigeschossigen Sozialtrakt im Hauptgebäude, sowie einer eingeschossigen Fahrzeughalle, die für vier Einsatzfahrzeuge ausgelegt ist. Das Erdgeschoss, mit den Umkleide- und Sanitärbereichen, ist barrierefrei erschlossen. Im Obergeschoss sind Schulungsräume, eine Wirtschaftsküche sowie zweckmäßige Lagerflächen vorzufinden.

Das Regenwasser wird über ein Rückhaltebecken der Kanalisation zugeführt. Die Dachflächen der Gebäudeabschnitte sind teilbegrünt.



#### Maßnahme

■ Neubau

#### Investition

■ 2,4 Millionen Euro

#### Fertigstellung

■ August 2015

### Amtshaus Lütgendortmund

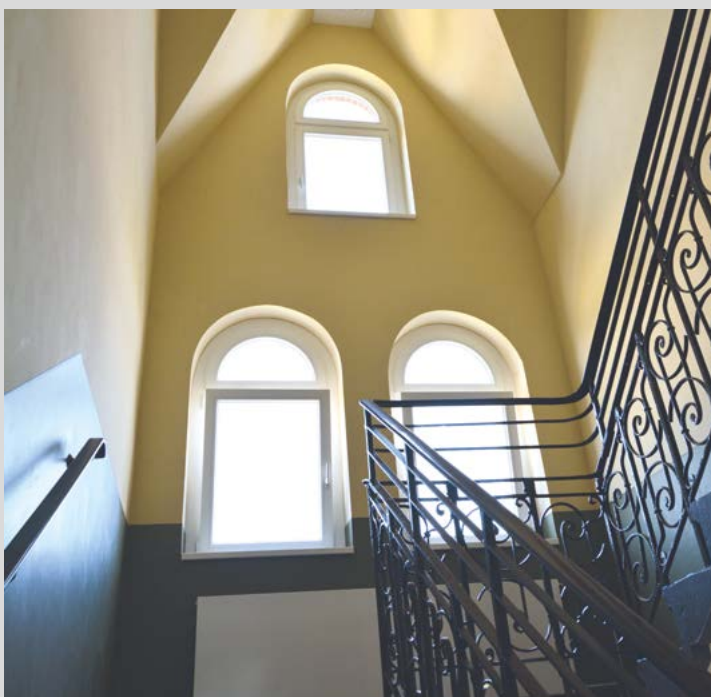
Errichtet im Jahr 1895, bildet das Amtshaus Lütgendortmund einen historischen Mittelpunkt des Stadtbezirkes. Seit seiner Erbauung befindet sich dort die erste Anlaufstelle für Verwaltungsangelegenheiten der Bewohner Lütgendortmunds. Wegen seiner historischen Bedeutung und der für die damalige Zeit orts- bildprägenden Bauweise, wurde das Gebäude im Jahr 1992 unter Denkmalschutz gestellt.

Um das Amtshaus Lütgendortmund an die heutigen Bedürfnisse einer modernen Verwaltung anzupassen, wurde die umfassende Grundsanierung des Gebäudes beschlossen. Das Gebäude erhielt eine vollständige, brand- schutztechnische Ertüchtigung mit einem neuen Fluchttreppenturm im Außengelände. Die Flächennutzung innerhalb des Hauses wurde optimiert, die Büroarbeitsplätze den heutigen Standards entsprechend angepasst.

Die barrierefreie Erschließung des Gebäudes wurde durch den Einbau eines Aufzuges sichergestellt.

Neue Fensterelemente, die Sanierung der Fassade und des Dachgeschosses sorgen für eine Verbesserung der energetischen Gebäudeeigenschaft. Dabei wurde die historische Bausubstanz unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Vorgaben beibehalten.

Zur Einhaltung der Kostenobergrenze für die Umsetzung der Sanierungsmaßnahme verständigte sich die Verwaltung auf ein „iteratives Näherungsverfahren“.



#### Maßnahme

- Sanierung

#### Investition

- 2,0 Millionen Euro

#### Fertigstellung

- April 2016

#### Baukunstarchiv NRW

Das Baukunstarchiv NRW im ehemaligen Museum am Ostwall soll dazu dienen, das architektonische, städtebauliche und ingenieurtechnische Schaffen im Land NRW mit bundesweiter Ausstrahlung zu dokumentieren, wissenschaftlich zu bearbeiten und in der Öffentlichkeit darzustellen. Das Projekt wird zu 80% im Rahmen der Stadterneuerung von Bund und Land gefördert.

Die Idee des Baukunstarchivs ist nicht allein die Nutzung als „klassisches Archiv“ namhafter Nachlässe, sondern vielmehr die Schaffung eines lebendigen Ortes mit vielfältigen Aktivitäten. Kernpunkt ist der Lichthof, der als einzigartiger Veranstaltungssaal in Dortmund für zahlreiche Vorträge, Diskussionsrunden, Kongresse und Ausstellungen seine Funktion behält.

Aufgrund der langjährigen Nutzung des Gebäudes als Museum für moderne Kunst und damit verbunden mit dem hohen Bekanntheitsgrad des Standortes, ist das Objekt prädestiniert für die Neunutzung als Baukunstarchiv NRW. Zudem wird mit der umfangreichen Sanierung die Zukunftsfähigkeit und der Nutzwert des traditionsreichen Gebäudes aus 1875 sichergestellt.

Ein Aufzug im Foyerbereich ermöglicht die uneingeschränkte Barrierefreiheit in den einzelnen Geschossen. Umfassende Erneuerungen und Anpassungen entsprechend der brandschutztechnischen Vorschriften ermöglichen eine uneingeschränkte Nutzung als zweigeschossige Versammlungsstätte.

Die Trägerschaft obliegt der Baukunstarchiv gGmbH.

##### Maßnahme

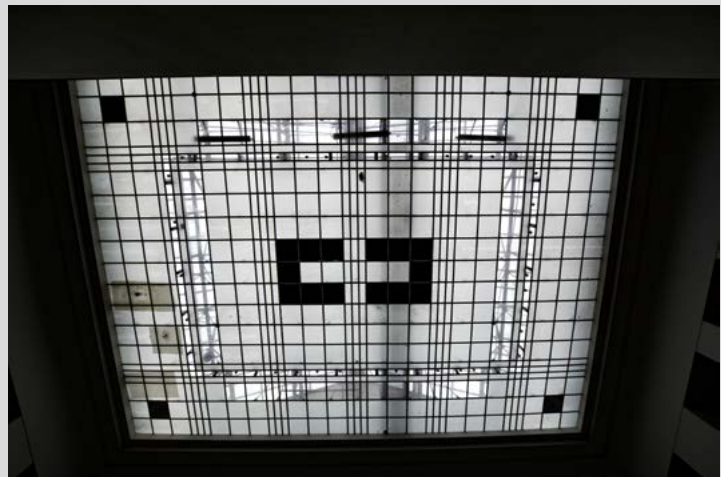
- Sanierung

##### Investition

- 3,5 Millionen Euro

##### Fertigstellung

- März 2018



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Stadt Dortmund



### Bürogebäude Königswall 25 (Haus der Bildung)

Das ehemalige AOK-Gebäude wurde nach den Plänen der Dortmunder Architekten Flerus und Konert im Stil der Neuen Sachlichkeit gebaut und 1931 eröffnet. Das Gebäude wird von der Unteren Denkmalbehörde als erhaltenswert eingestuft.

Das Objekt ist eines der wenigen innerstädtischen historischen Bauten, welches durch die Bombardements im zweiten Weltkrieg nur gering beschädigt und wieder hergestellt wurde. Für den Stadtteil ist das Gebäude demnach von hohem historischem Wert.

Das Gebäude wird für rund 9,7 Millionen Euro von Schadstoffen befreit und im Inneren kernsaniert. Zur Sicherstellung des Brandschutzes werden die Betonbauteile ertüchtigt und eine flächendeckende Brandmeldeanlage installiert. Die Ausbildung der Hauptfassade am Königswall wird historisch rekonstruiert, insbesondere durch die Wiederherstellung des ehemals vorhandenen Treppenhausers am Haupteingang. Die Sanierung der historischen Treppenhauseinfassade sowie der Austausch der Fenster- und Türelemente werden durch Bund und Land gefördert. Die neu geschaffenen Flächen stehen in zwei Geschossen dem Studieninstitut Ruhr mit Seminar- und Verwaltungsbereichen zur Verfügung. Weitere Büroetagen werden für eine städtische Nutzung durch das Schulverwaltungsamt hergerichtet.

Die Barrierefreiheit wird durch einen ebenerdigen Zugang, die Errichtung neuer Behindertenaufzüge sowie eines behindertengerechten WCs gewährleistet.

Insgesamt stehen im Gebäude nach Abschluss der Baumaßnahmen 8.730 m<sup>2</sup> Nutzfläche zur Verfügung.

#### Maßnahme

- Sanierung

#### Investition

- 9,7 Millionen Euro

#### Fertigstellung

- 1. Quartal 2017



primund. Schmiedingstraße mit Ortskrankenkasse



Bundesministerium  
für Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



Ministerium für Bauen, Wohnen,  
Stadtentwicklung und Verkehr  
des Landes Nordrhein-Westfalen



Stadt Dortmund



Der Bundestag hat im Juni 2015 ein Gesetz zur Förderung von Investitionen finanzschwacher Kommunen beschlossen. Ziel ist die Gewährung von Finanzhilfen an die Länder zur Förderung von Investitionen finanzschwacher Kommunen. Hiermit sollen die Unterschiede in der wirtschaftlichen Entwicklung zwischen strukturstarken und strukturschwachen Regionen reduziert werden.

Durch die Einrichtung eines vom Bund mit Mitteln in Höhe von 3,5 Milliarden Euro ausgestatteten Sondervermögens, werden in den Jahren 2015 bis 2019 Investitionen mit einem Fördersatz von bis zu 90 Prozent gefördert.

Der Rat der Stadt Dortmund hat hierzu bereits im Dezember 2015 eine Projektliste mit insgesamt 95 Maßnahmen und Gesamtkosten in Höhe von ca. 85,1 Millionen Euro beschlossen. Die Projekte betreffen den Hoch- als auch den Tiefbau der Stadt Dortmund. Die aktuelle Projektliste konnte gegenüber der ursprünglich vom Rat verabschiedeten Liste sogar noch auf 106 Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 84,6 Millionen Euro erweitert werden

Vor der eigentlichen Realisierung dieser Maßnahmen wurden in enger Abstimmung mit dem Rechnungsprüfungsamt sowie der Bezirksvertretung in Arnsberg umfangreiche Prozesse definiert, um eine rechtssichere Abwicklung des Förderprogramms gewährleisten zu können.

Eine Anzahl von Projekten konnte bereits erfolgreich bis Mitte 2016 zum Abschluss gebracht werden.

Alle weiteren Projekte werden fristgerecht fertig gestellt.

#### Maßnahme

- Sanierung

#### Investition

- 84,6 Millionen Euro

#### Fertigstellung

- 2019



### 6.1 Ressource Personal

Die Stadt Dortmund versteht sich mit ihren rund 10.000 Beschäftigten zu Recht als moderner kommunaler Dienstleister.

Die Städtische Immobilienwirtschaft ist innerhalb der Stadtverwaltung Dortmund zentrale Stelle für alle Aufgaben, welche das Planen, Bauen und die Bewirtschaftung der städtischen Immobilien betreffen.

Die Qualitätsanforderungen bei der Abwicklung von städtischen Hochbaumaßnahmen sind sehr hoch. Gesetzliche Auflagen, behördliche Vorschriften, zu beachtende Haushaltsrestriktionen und verbindliche politische Beschlüsse stellen hohe Ansprüche an Brandschutz, Energieoptimierung und Wirtschaftlichkeit.

Die Gesamtverantwortung für die qualifizierte Abwicklung von Hochbaumaßnahmen tragen neben der Bauleitung erfahrene, gut ausgebildete und charakterstarke Projektleiter der Städtischen Immobilienwirtschaft.

Sie verfügen über mehrjährige Erfahrungen im Bereich der Projektleitung- und Steuerung. Sie steuern das Baustellencontrolling, stellen die Abnahmen und die Dokumentationen sicher, sowie die Übergaben der zum Abschluss gebrachten Bauprojekte an den Immobilienbetrieb. Dabei wird der Aspekt der „Transparenten Baustelle“ von Beginn an, sowohl gegenüber den beteiligten Nutzern, den politischen Gremien als auch der lokalen Medienlandschaft, sichergestellt. Zielsetzung der Projektleitung ist ein erfolgs- und qualitätsorientierter Projektabschluss unter Beachtung der gesetzten Maximen (Wirtschaftlichkeit, Terminverbindlichkeit, Rechtssicherheit und Kundenzufriedenheit).

Effiziente und motivierte Mitarbeiter sorgen für eine erfolgreiche und nachhaltige Umsetzung der Aufgaben im Immobilienbetrieb.

Sie zählen zu den wichtigsten Ressourcen der Städtischen Immobilienwirtschaft und agieren als Erfolgsgarant.

### 6.2 Qualifikationsmaßnahmen

Die Städtische Immobilienwirtschaft „lebt“ durch ihre Beschäftigten. Daher legt sie besonderen Wert auf die kontinuierliche Förderung und effiziente Qualifikation ihrer Mitarbeiter.

Das Fortbildungsangebot ist dabei sehr facettenreich und orientiert sich an den unterschiedlichen Anforderungen, die sich beispielsweise aus der Tätigkeit bzw. dem Berufsbild ergeben.

Insbesondere im Bereich der technischen Ingenieurberufe wird eine regelmäßige Fortbildungsbereitschaft vorausgesetzt, um eine den aktuellen Anforderungen gerechte Arbeitsweise mit innovativen Ansätzen gewährleisten zu können.

In regelmäßigen Abständen werden sogenannte Inhouse-Qualifikationen in Kooperation mit externen Bildungsinstituten organisiert, um eine große Anzahl an Mitarbeiter/innen aufgabenscharf und einheitlich zu qualifizieren. Diese Art der Qualifikationen hat sich in den letzten Jahren deutlich bewährt und führt zu dem noch zu Zeit- und Kostenersparnis.

Das Fortbildungsangebot der Personalentwicklung der Stadt Dortmund stellt für alle Beschäftigten der Stadt Dortmund einen wichtigen Beitrag zur Qualifizierung in den Bereichen der sozialen Kompetenzen und des Verwaltungswissens dar. Die Städtische Immobilienwirtschaft unterstützt die Teilnahme an diesen Fortbildungen.

### 6.3 Ausbildung bei der Städtischen Immobilienwirtschaft in Dortmund

Die Förderung des Nachwuchses ist insbesondere vor dem Hintergrund des bereits tendenziell erkennbaren Fachkräftemangels ein besonderes Anliegen der Städtischen Immobilienwirtschaft. Das Spektrum der Ausbildungsunterstützung ist dabei sehr vielfältig.

#### Verwaltungsfachkräfte

Die Immobilienwirtschaft unterstützt die zentral beim Personalamt angesiedelte Ausbildung von Nachwuchskräften im Verwaltungsbereich durch Bereitstellung von Ausbildungsplätzen, beispielsweise in den Bereichen der Immobilienbewirtschaftung, des Rechnungswesens, der kaufmännischen Projektsteuerung oder des IT-Supports.

#### Betriebshandwerklicher Dienst

Seit mehr als 17 Jahren wird im Betriebshandwerklichen Dienst (BHD) der Städtischen Immobilienwirtschaft ausgebildet. Bereits 40 Jugendliche konnten in diesem Bereich ihre Ausbildung erfolgreich abschließen. Ausgebildet wird in den Berufen Tischler, Elektroniker für Energie- und Gebäudetechnik sowie Anlagenmechaniker für SHK-Technik.

Der BHD wird verwaltungsweit häufig auch als „Talentschmiede“ bezeichnet. Zahlreiche Auszubildende haben dank guter und stetiger Unterstützung des Ausbildungsbetriebes ihre Ausbildung mit Bestnoten abschließen können. Ihre Gesellenstücke wurden im Rahmen von Auslobungen oder Freisprechungen der Innung mit einer Prämie geehrt. Für viele Nachwuchskräfte des BHD ist dieser Erfolg eine besondere Motivation und Antrieb für eine weitere Qualifikation zum Handwerksmeister.

Die Städtische Immobilienwirtschaft kann ihren jungen Nachwuchskräften meist gute Perspektiven mit unbefristeten Arbeitsverträgen bieten, oftmals auch in den Bereichen des Technischen Gebäudemanagements.

Hiervon profitieren beide Seiten, da die Gewinnung von Fachkräften aus den eigenen Ausbildungsbereichen hilft, dem derzeitigen Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

Dieser stellt in den technischen Bereichen, insbesondere im Bereich technische Anlagenverantwortung, ein großes Problem dar. Die Städtische Immobilienwirtschaft konkurriert hier mit vielen anderen Städten, aber auch mit Unternehmen der freien Wirtschaft. In der Vergangenheit

bedurfte es eines großen Aufwandes, qualifiziertes Personal zu akquirieren. Ein ähnliches Bild zeichnet sich auch für die Zukunft ab.

#### Stadtbauoberinspektoren Voraussetzung Ingenieurstudium

Die Städtische Immobilienwirtschaft setzt bereits seit Jahren auf die Ausbildung von Stadtbauoberinspektoren. Dabei werden junge Architekten/innen oder Bauingenieure/innen nach ihrem Studienabschluss im Rahmen eines 14-monatigen Vorbereitungsdienstes auf die Verwaltung (Kombination aus Studium an der FHÖV und Praxisabschnitten in der Verwaltung) unter Bezahlung von Anwörterbezügen ausgebildet.

#### Bachelor of Engineering

Ein völlig neues und innovatives Konzept wurde nun in Zusammenarbeit mit der Ausbildungsabteilung der Stadt Dortmund für den Bereich der technischen Anlagenverantwortung erarbeitet. Als praxisintegrierter Studiengang ist die Ausbildung zum Bachelor of Engineering in der Fachrichtung Elektrotechnik - mit dem Schwerpunkt Energietechnik im gehobenen Bautechnischen Dienst - konzipiert worden.

Ansatzpunkt bei dieser Ausbildung ist das Werben von allgemeinen Hochschulabsolventen (Abiturienten). Durch dieses „frühe Eingreifen“ wird den gestiegenen Anforderungen im „war for talents“ Rechnung getragen. Geboten wird ein Kombinationsstudium (Dualer Studiengang) bei Zahlung von Anwörterbezügen für die gesamte dreijährige Ausbildungsdauer. In der vorlesungsfreien Zeit erfolgen Praxiseinsätze bei der Städtischen Immobilienwirtschaft.

## 6.4 Kombination aus Synergieeffekten und Motivation

Der ausgewogene Mix aus intern weitergebildeten und extern neu eingestellten Fachkräften stellt eine hervorragende Mischung für ein qualifiziertes und innovatives Personalgerüst dar.

Extern eingestelltes Personal wird erst mit den Strukturen und Besonderheiten der Verwaltung vertraut gemacht, bringt zeitgleich jedoch auch „frischen Wind“ und neue Ideen in die Praxis ein. Langjährig Beschäftigte helfen bei der Einarbeitung und profitieren gleichzeitig von neuen Impulsen. Die Gefahr der „Betriebsblindheit“ wird so minimiert.

Gute Arbeitsbedingungen, Teamarbeit, ein kooperativer Führungsstil, verlässliche Strukturen, praktizierte Wertschätzungskultur und ein angenehmes Arbeitsklima sind sicherlich einige von vielen Aspekten, die hierzu essentiell beitragen. Aber auch das Eröffnen von realistischen Perspektiven in der eigenen beruflichen Verwirklichung und Weiterentwicklung, auch als zukünftige Führungskraft.

So unterstützt die Städtische Immobilienwirtschaft die Aufstiegsqualifikation für interessierte Beschäftigte des Fachbereiches. In den vergangenen Jahren konnten den erfolgreichen Absolventen in vielen Fällen adäquate Planstellen im Hause angeboten werden. Junge, motivierte und gut qualifizierte Beschäftigte wurden so im Fachbereich gehalten. Grundvoraussetzung für diesen Erfolg ist ein ausgereiftes Personalentwicklungskonzept, welches die Städtische Immobilienwirtschaft bereits seit mehreren Jahren nutzt und stetig fortschreibt. Dabei werden die Aspekte der Gleichstellung und Chancengleichheit nicht aus dem Blick gelassen.

Zentrale Schlüsselkompetenzen konnten durch vorausschauendes Personalmanagement in den letzten Jahren kontinuierlich ausgebaut werden. Die Effizienz und das Leistungsspektrum der gesamten Städtischen Immobilienwirtschaft wurde dadurch sowohl qualitativ als auch quantitativ optimiert.

Die erkennbaren Qualitäten des Immobilienmanagements in Dortmund werden inzwischen sogar Interkommunal bemerkt. Eine Anzahl an Beschäftigten der Städtischen Immobilienwirtschaft agieren mittlerweile als begehrte Ansprechpartner zum Erfahrungsaustausch immobilienwirtschaftlicher Lösungsansätze, sei es für Fachkongresse, Bezirksregierungen, Ministerien oder dem Deutschen Städtetag NRW.

Eine positive Bilanz, die die Beschäftigten der Städtischen Immobilienwirtschaft auch weiterhin motiviert und bestärkt, sich den vielfältigen neuen Herausforderungen des Berufsalltages engagiert und zielorientiert zu stellen.

### 7.1 Erfahrungsbeiträge

In den vergangenen Jahren konnte eine Vielzahl von neuen Mitarbeitern für den Immobilienbereich in Dortmund gewonnen werden. Die Nachbesetzung zentraler Stellen in allen Geschäftsbereichen wurde weitestgehend erfolgreich umgesetzt. Die Einsatzgebiete entsprechen der vielfältig originären Aufgabenbereiche der Städtischen Immobilienwirtschaft.

Eine gute Einarbeitung von neuen Beschäftigten ist Grundvoraussetzung für eine erfolgreiche und zufriedenstellende Arbeit innerhalb der Immobilienwirtschaft.

Ein nicht wertgeringerer Aspekt ist jedoch das Führen von Reflektionsgesprächen. Mit diesen Gesprächen eröffnen sich für die Fachbereiche die Möglichkeit, Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und in allen erforderlichen Bereichen nachzubessern. Dies führt zu einer erfolgsorientierten Wertschätzungskultur, in welcher sich jede Mitarbeiterin/jeder Mitarbeiter zugehörig fühlt.

Eine Auswahl an Mitarbeiter/innen des Baubereiches der Städtischen Immobilienwirtschaft werden mit ihren Erfahrungsbeiträgen in dieser Broschüre vorgestellt:

**Linda Herberholz** (27) hat Architektur (B.Sc. Architektur und Städtebau) an der Technischen Universität Dortmund studiert und ist seit dem 1. Mai 2015 bei der Städtischen Immobilienwirtschaft der Stadt Dortmund, im Bereich der Planung tätig. Zu ihren Aufgaben gehören u.a. die Abwicklung der HOAI-Leistungsphasen 1–5, d. h. von der Grundlagenermittlung bis zur Ausführungsplanung, die Projektleitung nach AHO bei ausgewählten, internen Projekten und Sonderaufgaben wie z. B. Machbarkeitsstudien und grafische Präsentationen für die Politik.



Linda Herberholz

**Diana Quack** (27) hat Immobilienwirtschaft (B.A. Real Estate) an der EBZ Business School in Bochum studiert und ist ebenfalls seit dem 1. Mai 2015 bei der Städtischen Immobilienwirtschaft beschäftigt. Sie verstärkt das Team Qualitätsmanagement/Lebenszykluskostenberechnung (QM/LCC). Zu Ihren Aufgaben gehören die Beratung im Planungsprozess zu den Belangen des LCCs, die Nutzungskostenberechnung nach DIN 18960 sowie die Variantenuntersuchung und Lebenszykluskostenberechnung von Bauprojekten mit einem Investitionsvolumen von über 300.000 €.



Diana Quack

Ihre beruflichen Einstiege bei der Stadt Dortmund haben Frau Herberholz und Frau Quack als Stadtbauoberinspektoranwärterinnen begonnen. Für ihre berufliche Zukunft stellten sich die jungen Frauen einen Arbeitgeber in der Baubranche vor, der Beständigkeit hat, abwechslungsreiche sowie vielfältige Tätigkeitsbereiche anbietet. Die Städtische Immobilienwirtschaft stellt insofern einen besonderen Arbeitgeber dar, da sie in ihrem Amt viele verschiedene Bereiche abbildet und auf unterschiedliche Fachkompetenzen zurückgreifen kann. Die Mitarbeit an Bauprojekten kommt nicht nur einem einzelnen Bauherrn, sondern den gesamten Bürgern der Stadt Dortmund zu Gute. Der berufliche Einstieg wurde Frau Herberholz und Frau Quack, durch die Offenheit ihrer Teams und die schnelle Einbindung in Projekte, erleichtert.

Aus diesem Grund wünschen sich die beiden Stadtbauoberinspektorinnen, dass in Zukunft mehr junge, motivierte Studienabsolventen den Weg zur Stadt Dortmund finden.

**Claudia Eck** (47), Architektin, ist seit 2013 als Projektleiterin bei der Städtischen Immobilienwirtschaft im Bereich des Schulbaus beschäftigt. In dieser Position gilt es für sämtliche schulischen Baumaßnahmen in der Planungs- und Bauphase die Rahmenparameter zu definieren und alle Projektbeteiligten, intern sowie extern, möglichst reibungslos durch alle Projektphasen zu navigieren. Besonderes Augenmerk liegt auf der Einhaltung von Investitionskosten und Terminen, der Sicherstellung der Umsetzung von baulichen Standards der Stadt Dortmund sowie die Berücksichtigung von Lebenszykluskosten.

Die große Bandbreite der von Frau Eck betreuten Projekte erstreckt sich vorwiegend von kompletten Neubauten über An- und Umbauten bis hin zu Sanierungen. Zu ihren Projekten zählen beispielsweise der kürzlich abgeschlossene Neubau der Dreifachsporthalle am Bert-Brecht-Gymnasium in Kirchlinde, der Neubau der OGS an der Kirchhörder GS oder der Pavillonersatzbau in Aplerbeck. Frau Eck verfügt über eine 20-jährige Berufserfahrung als Bau- und Projektleiterin in der freien Wirtschaft.

Die Vielzahl an unterschiedlichen Projekten garantiert täglich ein abwechslungsreiches Arbeiten.

Als Dortmunderin hat es Frau Eck schon immer interessiert, wie sich das Stadtbild in Dortmund verändert. Nun aktiv daran mitwirken zu können, war einer der ausschlaggebenden Gründe für die Entscheidung bei der Städtischen Immobilienwirtschaft zu arbeiten. Hinzu kommt die durchaus positive fachbereichsübergreifende Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung Dortmund. Diese bringt über den Austausch der Fachkompetenz hinaus auch zahlreiche menschliche Bereicherungen mit sich.



Claudia Eck



Alexander Gerein

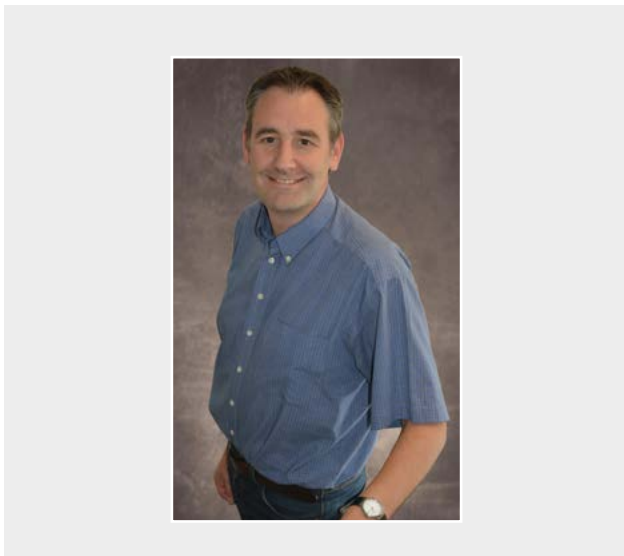
**Alexander Gerein** (32) hat Mechatronische Systeme/ Elektrotechnik (B. Eng) an der Fachhochschule SüdWestfalen in Iserlohn und Hagen studiert und ist seit dem 01.05.2015 bei der Städtischen Immobilienwirtschaft der Stadt Dortmund, im Bereich der Technischen Gebäudeausrüstung tätig. Seinen beruflichen Einstieg bei der Stadt Dortmund hat Herr Gerein ebenfalls als Stadtbauoberinspektoranwärter begonnen und erfolgreich zum Abschluss gebracht.

Zu seinen Aufgaben gehören im Wesentlichen die Planung, Ausschreibung und Bauleitung für Neu-, Um- und Erweiterungsbauten, größere Instandhaltungsmaßnahmen (Leistungsphasen 1–9 der HOAI) und das Erstellen von Gutachten. Des Weiteren entwickelt Herr Gerein Sanierungskonzepte für elektronische Anlagen (Niederspannungs-, Mittelspannungs-, Beleuchtungs- und Blitzschutzanlagen).

Hinzu kommen die Berechnungen der Beleuchtungsstärke und die Ermittlung der Leistungsbilanz, einschließlich der Auslegung selektiver Schutzorgane mittels CAD Programm ELAPlan.

Herr Gerein hat sich für die Stadt Dortmund als moderner und krisensicherer Arbeitgeber entschieden, mit der er sich durch seine Arbeit und Projekte – auch visuell – identifizieren kann.

**Matthias Pettrup** (46), Diplom-Bauingenieur, hat im Februar 2016 seine Tätigkeit als Projektleiter bei der Städtischen Immobilienwirtschaft aufgenommen.



Matthias Pettrup

Zu seinen Aufgaben gehören neben der Wahrnehmung und Vertretung der Bauherreninteressen, auch die Projekt-Steuerung nach der AHO. Herr Pettrup gibt die Rahmen-bedingungen für den gesamten Projektablauf hinsichtlich Kosten, Termine und Qualitäten vor und steuert seine Bauvorhaben unter Beteiligung interner und externer Akteuren durch sämtliche Projektphasen.

Nach insgesamt 18 Jahren in verschiedenen Positionen der Bau- und Projektleitung sowie im internationalen Vertragsmanagement für Bau und Anlagenbau, hat sich Herr Pettrup zu einem Wechsel aus der freien Wirtschaft zum Arbeitgeber Stadt Dortmund entschlossen. Ein Schritt, welcher nicht so groß ausfällt, als oft angenommen wird. Die breit aufgestellte, fachliche Kompetenz unter einem Dach und die vielfältigen und abwechslungsreichen Aufgaben, die die Projektabwicklung der städtischen Immobilien bietet, bildeten gemeinsam mit der Möglichkeit, für die eigene Region und ihre Bürger etwas „anzupacken“ und aufzubauen, den Anreiz zu einem Wechsel.

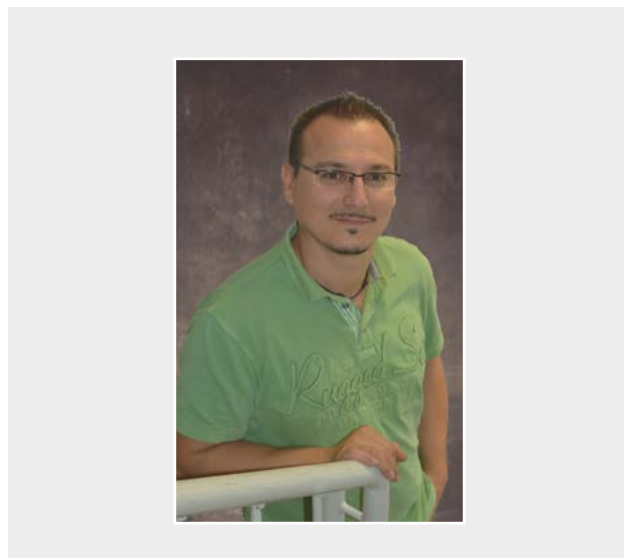
Mehr noch- bei der Stadt Dortmund sind sämtliche Kompetenzen zur Projektdurchführung im Hause vorhanden, um gemeinsam und interdisziplinär die Herausforderungen eines jeden Projektablaufes zu meistern. Darüber hinaus tragen auch der Zusammenhalt und die sehr gute Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten entscheidend zum gemeinsamen Erfolg bei. Nach fünf Monaten in der Städtischen Immobilienwirtschaft sieht Herr Pettrup seine Erwartungen voll bestätigt und freut sich auf die weitere Zusammenarbeit im Team und die kommenden Bauaufgaben.

**Ulrich Knop** (43), seit 2009 im Bereich der Bauleitung bei der Städtischen Immobilienwirtschaft beschäftigt. Herr Knop hat seine berufliche Laufbahn zunächst bei einem externen Bauunternehmer mit einer Bauzeichnerlehre begonnen. Im Anschluss erfolgte ein Architekturstudium an der Fachhochschule in Bochum mit dem Schwerpunkt in der Baukonstruktion.

Herr Knop sieht sich in seinem Tätigkeitsbereich bei der Stadt Dortmund gut aufgehoben, da die Arbeit anspruchsvoll und vielseitig ist.

Eine Vielzahl von Neubau- und Sanierungsmaßnahmen werden durch Herrn Knop betreut (LPH 5-9 der HOAI). In der Vertreterfunktion des Bauherrn liegt eine besonders anspruchsvolle Tätigkeit, bei der es gilt, die vielseitigen Projekte termingerecht und kostensicher umzusetzen. Hierbei stellt der Brandschutz im laufenden Schulbetrieb oftmals eine besondere Herausforderung dar.

Die Diskussion von Problemlösungen mit diversen Ingenieuren, Planern, Kollegen und Handwerkern liefert ein gutes Spektrum, um die Projekte zielführend umzusetzen.



Ulrich Knop



Herausgeber:  
Stadt Dortmund

Redaktion:  
Städtische Immobilienwirtschaft  
Reiner Limberg (verantwortlich)  
Michaela Passon (Autorin)

Fotos:  
Städtische Immobilienwirtschaft

Grundlayout: Fortmann.Rohleder Grafik.Design, Dortmund  
Kommunikationskonzept, Satz und Druck:  
Dortmund-Agentur – 08/2016



