



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
67	StR Ludger Wilde	17.09.2019
65	StR Arnulf Rybicki	
23	StD Jörg Stüdemann	
51	StR'in Daniela Schneckenburger	

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Susanne Linnebach	22679	-
Reiner Limberg	22659	
Thomas Ellerkamp	22239	
Dr. Annette Frenzke-Kulbach	22519	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Bauen, Verkehr und Grün	08.10.2019	Empfehlung
Bezirksvertretung Innenstadt-West	30.10.2019	Empfehlung
Ausschuss für Kinder, Jugend und Familie	30.10.2019	Empfehlung
Ausschuss für Personal und Organisation	31.10.2019	Empfehlung
Seniorenbeirat	31.10.2019	Kenntnisnahme
Ausschuss für Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	06.11.2019	Empfehlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	07.11.2019	Empfehlung
Behindertenpolitisches Netzwerk	12.11.2019	Kenntnisnahme
Hauptausschuss und Ältestenrat	14.11.2019	Empfehlung
Rat der Stadt	14.11.2019	Beschluss
Integrationsrat	26.11.2019	Kenntnisnahme

Tagesordnungspunkt

Stadtumbau Dorstfeld

Bürgerhaus Dorstfeld

Baubeschluss und Einrichtung eines Kinder- und Jugendtreffs

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund beschließt

1. vorbehaltlich der zu erwartenden Förderung aus Landes-/Bundesmitteln, den Umbau der ehemaligen Waschkau der Zeche Dorstfeld zu einem Bürgerhaus mit einem Gesamtinvestitionsvolumen i. H. v. 4.855.000,00 € inklusive der Erstellung der Außenanlagen, zuzüglich aktivierbarer Eigenleistungen i. H. v. 216.000,00 € und einer Umlagefinanzierung der Beratungsleistungen i. H. v. 102.165,00 €.
2. die mietzinsfreie Vermietung des Gebäudes durch den FB 23 (Fachbereich Liegenschaften) ab Fertigstellung (voraussichtlich im Frühjahr/Sommer 2021) an die Bürgerhaus Dorstfeld-Genossenschaft eG als zukünftigen Betreiber über einen Zeitraum von 20 Jahren (Zweckbindungsfrist Städtebauförderung).
3. die mietzinsfreie Anmietung von Räumlichkeiten von der Bürgerhaus Dorstfeld-Genossenschaft eG durch den FB 51 (Jugendamt) im Bürgerhaus Dorstfeld. Zur Einrichtung des Kinder- und Jugendtreffs werden zusätzliche konsumtive Mittel i. H.

v. 140.000,00 € und investive Mittel i. H. v. 70.000,00 € benötigt. Für den Betrieb der Einrichtung sind außerdem Mehraufwendungen i. H. v. jährlich 47.600,00 € zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind zusätzlich eine Vollzeitkraft und zwei Unterstützungskräfte mit einem Stundenkontingent von jeweils 12,5 Std./Woche einzusetzen und die finanziellen Mittel dafür zusätzlich zur Verfügung zu stellen.

4. die Finanzierung eines Betriebskostenzuschusses über 20 Jahre (Zweckbindungsfrist Städtebauförderung) für die Bürgerhaus Dorstfeld-Genossenschaft eG zur Deckung der Betriebskosten des Bürgerhauses in Höhe von voraussichtlich 46.000,00 € je Kalenderjahr. Der Betriebskostenzuschuss erfolgt über den FB 51 und wird alle fünf Jahre durch den FB 51 überprüft. Sollte eine Anpassung der Höhe erforderlich werden, wird diese dem Rat zur Entscheidung vorgelegt. Für das erste Betriebsjahr erhält die Genossenschaft einen Betriebskostenzuschuss von zusätzlich 10.000,00 € zur Anschubfinanzierung. Diese Mittel stehen bereits zur Verfügung.
5. die durch die Revitalisierung des Gebäudes entstehenden Mehraufwendungen/ Mehrerträge im Rahmen der endgültigen Haushaltsplanaufstellung 2020/2021 ff. in der Teilergebnisrechnung des Amtes 24 unter dem Auftrag 24150702VO00 für die Jahre 2021 ff. entsprechend zu berücksichtigen. Durch die Revitalisierung des Gebäudes und die geplante Nutzung wird die Ergebnisrechnung des Amtes 24 in den Jahren 2023 ff. (erstes Jahr der vollständigen Nutzung) per Saldo mit voraussichtlich jährlich 68.758,00 € belastet (30.929,00 € in 2021, 61.858,00 € in 2022).

Personelle Auswirkungen

Der Umbau des Bürgerhauses Dorstfeld kann von den FB 65 (Städtische Immobilienwirtschaft) und 67 (Stadterneuerung) mit dem vorhandenen Personal und dem vorhandenen Personalaufwandsbudget umgesetzt werden.

Durch den Betrieb des neuen, größeren Kinder- und Jugendtreffs ergeben sich im Jugendamt ab dem 01.07.2021 zusätzliche Stellenbedarfe. Vorhanden sind bisher eine Vollzeitkraft (S11 TVöD SuE) und zwei Unterstützungskräfte im bestehenden, provisorisch untergebrachten Heinz-Werner-Meyer-Treff. Um die qualitativ hochwertige Kinder- und Jugendarbeit in Dorstfeld sichern zu können, sind mindestens eine Vollzeitkraft (S12 TVöD SuE) und mindestens zwei Unterstützungskräfte (E4 TVöD Allgemeiner Dienst) mit einem Stundenkontingent von jeweils 12,5 Std./Woche zusätzlich einzusetzen. Zudem erfolgt durch die Genossenschaft die Einstellung eines*r Mitarbeiters*in in Schnittstellenfunktion zwischen Jugendamt und Bürgerhaus-Genossenschaft, dessen/deren Personalkosten zu jeweils 50 % vom Jugendamt und der Genossenschaft getragen werden.

Finanzielle Auswirkungen

Zu 1. Umbau

Für den Umbau der ehemaligen Waschkäue der Zeche Dorstfeld zu einem Bürgerhaus ist im Teilfinanzplan und im Teilergebnisplan des FB 67 ein Gesamtvolumen i. H. v. 4.957.165,00 € vorgesehen (hier wie auch im Weiteren handelt es sich stets um Bruttobeträge). Davon entfallen auf die investiven Inhalte 4.855.000,00 € in den Haushaltsjahren 2017 bis 2023 und 102.165,00 € auf die Teilergebnisrechnung im Jahr 2019. Vorbehaltlich der zu erwartenden Bewilligung einer Landes-/Bundezuwendung beträgt der städtische Eigenanteil 1.430.150,00 €. Zusätzlich zu den investiven Auszahlungen aus dem städtischen Budget leistet die Bürgerhaus Dorstfeld Genossenschaft eG einen Zuschuss

i. H. v. insgesamt 150.000,00 €. Davon werden 50.000,00 € in Geldleistungen erbracht. 100.000,00 € werden in Form von „Muskelhypothek“ und Sachspenden erbracht und sind nicht zahlungswirksam.

Maßnahme	Investiv [Euro]	Konsumtiv [Euro]	Summe [Euro]
Umbau der Waschkauen der Zeche Dorstfeld zu einem Bürgerhaus	4.855.000,00	-	4.855.000,00
Umlage für die Beratungsleistungen gem. der Förderrichtlinien (3% der Fördersumme)	-	102.165,00	102.165,00
Summe:	4.855.000,00	102.165,00	4.957.165,00
Zuwendungen:	-3.455.500,00	-71.515,00	-3.527.015,00
Städtischer Eigenanteil:	1.399.500,00	30.650,00	1.430.150,00

Die investiven Mittel wurden insgesamt bereits in der Haushaltsplanung 2020/2021 ff. berücksichtigt. Im Rahmen der endgültigen Haushaltsplanaufstellung 2020/2021 ff. werden die Mittel entsprechend der in Anlage 2 dargestellten Jährlichkeiten umgeplant.

Den in 2019 benötigten konsumtiven Mehrbedarf in Höhe von 102.165,00 € wird FB 67 durch einen rechtzeitigen Antrag auf außerplanmäßige Mittelbereitstellung gem. § 83 GO NRW stellen. Die Deckung erfolgt durch außerplanmäßige Zuschüsse in Höhe von 71.515,00 €; den fehlenden städtischen Eigenanteil in Höhe von 30.650,00 € kann FB 67 aus dem Innenverhältnis beim PSP-Element („Kostenstelle“) 67_00914016300N000001 budgetneutral erbringen.

Nach Fertigstellung der Maßnahme werden das Gebäude und die Außenanlagen dem Allgemeinen Grundvermögen (Amt 24) und dem Profit-Center 24_0150702 - Vereine und Organisationen - zugeordnet und bilanziert. Durch die geplante Nutzung wird die Ergebnisrechnung des Amtes 24 in den Jahren 2020/2021 ff. per Saldo voraussichtlich mit bis zu 68.758,00 € (2023 ff.) belastet.

	Auftrag	2020 [Euro]	2021 [Euro]	2022 [Euro]	2023 [Euro]	2024 ff. [Euro]	Summe [Euro]
Summe Erträge	24150702VO00	0,00	-79.850,50	-159.701,00	-175.801,00	-175.801,00	-591.153,50
Summe Aufwendungen	24150702VO00	15.624,98	110.779,50	221.559,00	244.559,00	244.559,00	837.081,48
Saldo		15.624,98	30.929,00	61.858,00	68.758,00	68.758,00	245.927,98

Die Auswirkung der Investition auf die Ergebnis- und Finanzrechnung respektive -planung, die Finanzierung der Investition sowie die aus der Investition folgende jährliche Belastung der Ergebnisrechnung sind in Anlage 1 und 2 ausführlich dargestellt.

Zu 3. Kinder- und Jugendtreff

Für die Grundausstattung des Kinder- und Jugendtreffs werden in 2020 voraussichtlich 50.000,00 € und in 2021 20.000,00 € investives Budget benötigt. Außerdem werden geringwertige Vermögensgegenstände in den Jahren 2020 und 2021 i. H. v. jeweils ca. 70.000,00 € zur Ausstattung des Treffs angeschafft.

Der Betrieb des Kinder- und Jugendtreffs führt zu Mehraufwendungen ab 2021 i. H. v. jährlich 47.600,00 €.

Durch den Personalmehrbedarf von einer Vollzeitstelle und von zwei Unterstützungskräften ab der Eröffnung in 07/2021 ergeben sich ebenfalls zusätzliche finanzielle Mehrbedarfe.

Die oben genannten zusätzlichen Bedarfe für die Grundausrüstung und den Betrieb des Kinder- und Jugendtreffs sind bisher in der Haushaltsplanung nicht berücksichtigt und müssen zusätzlich zur Verfügung gestellt werden.

Die gebäudewirtschaftlichen Kosten und Betriebskosten für den städtischen Anteil des Kinder- und Jugendbereichs belaufen sich ab 07/2021 auf jährlich 57.000,00 € und sind bereits in der Haushaltsplanung 2020/2021 ff. berücksichtigt. Hier kommt es zu keiner Ausweitung des Budgets.

Eine detaillierte Übersicht der finanziellen Auswirkungen für die Ausstattung und den Betrieb des Kinder- und Jugendtreffs ist in Anlage 3 dargestellt.

Zu 4. Betriebskostenzuschuss

Der Betriebskostenzuschuss beläuft sich ab 07/2021 über den Zeitraum von 20 Jahren auf voraussichtlich rund 930.000,00 €.

Sachkonto	Auftrag	2020 [Euro]	2021 [Euro]	2022 [Euro]	2023 [Euro]	2024 [Euro]	Summe [Euro]
531700 Zuwendungen an private Unternehmen	510603050103	0,00	28.500,00	51.000,00	46.000,00	46.000,00	171.500,00
	Summe:	0,00	28.500,00	51.000,00	46.000,00	46.000,00	171.500,00

Die Aufwendungen für den Betriebskostenzuschuss sind bereits in der Haushaltsplanung 2020/2021 ff. berücksichtigt. Hier kommt es zu keiner Ausweitung des Budgets.

Ullrich Sierau
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor/Stadtkämmerer

Ludger Wilde
Stadtrat

Arnulf Rybicki
Stadtrat

Daniela Schneckenburger
Stadträtin

Christian Uhr
Stadtrat

Begründung

Mit Grundsatzbeschluss zum Integrierten Handlungskonzept Dorstfeld und Festlegung des Stadtumbaugebietes Dorstfeld vom 03.05.2016 (DS-Nr. 03772-16) wurde die Verwaltung beauftragt, die Planung der Teilmaßnahme „Begegnungszentrum Zeche Dorstfeld“ voranzutreiben und zur Förderung bei der Bewilligungsbehörde anzumelden.

Zu 1. Umbau und Nutzungskonzept

Als Ergebnis des Verhandlungsverfahrens mit Teilnahmewettbewerb nach Vergabeverordnung (VgV) wurde im Sommer 2018 der Generalplanervertrag zwischen der Stadt Dortmund und dem Architekturbüro HWR geschlossen und das Büro mit der Planung zunächst bis einschließlich Leistungsphase (LP) 3 nach HOAI beauftragt. Im Januar 2019 hat FB 67 den Antrag auf Bewilligung eines Landes-/Bundes-Zuschusses zur Durchführung der Maßnahme „Stadtumbau West – Dortmund Dorstfeld“ im Stadterneuerungsprogramm (STEP) 2019 bei der Bezirksregierung Arnsberg gestellt. Nach Abschluss der LP 3 liegt eine Kostenberechnung i. H. v. 4.865.000,00 € vor. Für Unvorhergesehenes werden 90.000,00 € eingeplant.

Gebäude und Flächen für das Begegnungszentrum verbleiben im Eigentum der Stadt Dortmund. Die Genossenschaft als Träger und Betreiber des Bürgerhauses schließt einen langfristigen Mietvertrag mit der Stadt über mindestens 20 Jahre (Zweckbindung Städtebauförderung) ab. Sie übernimmt alle Mieterpflichten und die Verantwortung für den Betrieb des Hauses. Die Ersteinrichtung wird der Genossenschaft für den Zeitraum der Zweckbindung mit überlassen und geht danach in deren Eigentum über. Die Verantwortung für die Bewirtschaftung und Instandhaltung verbleibt bei der Stadt Dortmund und wird aus den Bewirtschaftungsansätzen der Stadt Dortmund finanziert. Sie übernimmt damit die Gewähr für einen Werterhalt der Immobilie.

Die Dorstfelder Bürgerhaus-Genossenschaft eG als zukünftiger Träger und Betreiber des Bürgerhauses wurde im September 2018 gegründet. Im Rahmen der Projektentwicklung wurde durch den zukünftigen Träger des Bürgerhauses mit Unterstützung des Managements „Initiative ergreifen“ seitens des Fördergebers ein Wirtschaftlichkeitskonzept erarbeitet.

Mitnutzer des Gebäudes wird der städtische Kinder- und Jugendtreff, der sich derzeit in einer Containerlösung auf dem Gelände befindet. Die Dorstfelder-Bürgerhaus eG schließt, angelehnt an den Hauptmietvertrag, einen Untermietvertrag mit dem Jugendamt ab, der die Flächenverteilung im Gebäude definiert. Der FB 51 beteiligt sich nach der Flächenverteilung mit 45 % an den anfallenden Betriebskosten des Hauses. Die gebäudewirtschaftlichen Kosten, Abschreibungen und Betriebskosten für den städtischen Anteil des Kinder- und Jugendbereiches sind im städtischen Haushalt eingeplant.

Nach Baugenehmigung und Vergabe der Bauleistungen ist die hauptsächliche Bauausführung im Jahr 2020 geplant, die Fertigstellung des Gebäudes im Frühjahr/Sommer 2021. Anschließend wird durch den EB 70 (Stadtentwässerung) im Zuge des Hochwasserschutzes ein Regenrückhaltebecken als unterirdisches Ingenieurbauwerk auf der aktuellen Fläche des städtischen Kinder- und Jugendtreffs gebaut. Dieses wird gedeckelt und nach der Fertigstellung als Stellplatzfläche für das Bürgerhaus zur Verfügung stehen.

Zu 2. Mietzinsfreie Vermietung

Die Genossenschaft beteiligt sich an den Herstellungskosten des Bürgerhauses mit Finanzmitteln und Eigenleistungen (Muskelhypothek) im Wert von insgesamt 150.000,00 € und erwirbt dadurch das Recht, das Bürgerhaus über einen Zeitraum von 20 Jahren (Zweckbindungsfrist Städtebauförderung) zu betreiben (vgl. Ratsbeschluss DS-Nr. 03772-16 Stadterneuerung Dorstfeld- Grundsatzbeschluss zum Integrierten Handlungskonzept Dorstfeld und Gebietsfestlegung Stadtumbau Dorstfeld).

Zu 3. Kinder- und Jugendtreff

Die Kinder- und Jugendförderung bietet seit Jahren Treffmöglichkeiten im Stadtteil Dorstfeld mit den Zielen Bildung, Bewegung und Kreativität. Im derzeit provisorischen Kinder- und Jugendtreff in Containern auf dem Gelände am Vogelpothsweg kann auf ca. 30 qm ein nur eingeschränktes Angebot für Besucher und Besucherinnen im Alter von 6 bis 13 Jahren stattfinden. Gerade für Jugendliche fehlen die Rückzugsmöglichkeiten.

Im neuen Kinder- und Jugendtreff im Bürgerhaus wird das Angebotspektrum auf einer Fläche von rund 500 qm zuzüglich Außengelände auf die Altersstruktur 6 bis 25 Jahren ausgeweitet und attraktiver gestaltet. Da auch die Öffnungszeiten ausgeweitet werden, können mehr jugendkulturelle Veranstaltungen angeboten werden. Durch die Kooperation mit der Genossenschaft als Betreiberin des Bürgerhauses werden neue Projekte möglich. Durch zielgerichtete und jugendgerechte Angebote kann der Stadtteil Dorstfeld ein zusätzliches positives Zeichen für Zivilcourage setzen und Kinder und Jugendliche in ihrer Entwicklung unterstützen.

Zu 4. Betriebskostenzuschuss

Nach Abschluss der LP 3 wurden die voraussichtlichen jährlichen Betriebskosten für Gebäude und Grundstück, für die Einrichtung und für die Funktionsfähigkeit der Genossenschaft ermittelt. Diese liegen höher als bisher angenommen. Trotz Verbleib der Kostenpositionen für Bewirtschaftung und Instandhaltung (Gebäudeinstandhaltung, Verwaltung, Straßenreinigung, Steuern und Versicherungen) bei der Stadt (Kostenträger FB 23), ehrenamtliche Übernahme von Unterhaltungsleistungen und Beteiligung des Jugendamtes an den Betriebskosten mit 45 % (nachzeitigem Flächenverteilungsplan) muss die Genossenschaft jährliche Kosten in Höhe von rund 95.000,00 € finanzieren. Einen großen Anteil an diesen Kosten ist der schlechten Energieeffizienz des Gebäudes geschuldet, welche sich auf Grund von Denkmalschutzbelangen, Gebäudestatik und hohen Investitionskosten ergibt.

Mit Abschluss der LP 3 wurde festgestellt, dass aufgrund von einzuhaltendem Lärmschutz gegenüber der umliegenden Wohnbebauung der Betrieb von Musikveranstaltungen nur bis 22 Uhr möglich sein wird. Der Wirtschaftsplan der Genossenschaft beinhaltete bis dahin die Durchführung von wirtschaftlichen Veranstaltungen wie Hochzeiten, Geburtstagen und Konzerten. Aufgrund der Lärmproblematik musste der Wirtschaftsplan entsprechend angepasst werden, z.B. Ersatz von Hochzeiten durch Tagungen. Maßnahmen zur Ertüchtigung der Flächen für die Einhaltung des Lärmschutzes wurden geprüft, sind aber nicht wirtschaftlich darstellbar; der Aufwand steht in keinem Verhältnis zum Nutzen. Die bisher prognostizierten Netto-Erlöse aus Betrieb, Sponsoring und Spenden verringern sich dadurch um bis zu 10.000,00 € pro Jahr.

Nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) kann in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer an bis zu zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und nicht an mehr als an jeweils zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden, eine Überschreitung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für genehmigungsbedürftige Anlagen zugelassen werden. Der derzeitige Wirtschaftsplan beruht auf der Annahme einer solchen Genehmigung. Unter der Annahme der Durchführbarkeit von sogenannten „Seltene[n] Ereignissen“ nach der TA Lärm lässt sich laut Wirtschaftsplan der Genossenschaft ein Kostendeckungsbeitrag in Höhe von rund 49.000,00 € erwirtschaften.

In der Konsequenz ist das Bürgerhaus durch die Genossenschaft ohne einen allgemeinen Betriebskostenzuschuss nicht nachhaltig zu betreiben. Nach derzeitigen Berechnungen ist ein allgemeiner Betriebskostenzuschuss in der Größenordnung von jährlich 46.000,00 € erforderlich.

Der vorgenannten Einschätzung liegt folgende Aufteilung der Kosten für die Unterhaltung des Bürgerhauses zu Grunde:

Bewirtschaftung und Instandhaltung FB 24	20.000,00 €
Betriebskostenanteil FB 51	57.000,00 €
Betriebskostenanteil eG	95.000,00 €

Abweichung von der Beratungsfolge

Abweichend von der in der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt, seine Ausschüsse, Kommissionen und die Bezirksvertretungen vorgesehenen Beratungsfolge wird die Beschlussvorlage dem Ausschuss für Bauen, Verkehr und Grün und dem Ausschuss für Kinder, Jugend und Familie vor der Behandlung in der Bezirksvertretung Innenstadt-West zur Beratung vorgelegt. Eine Beschlussfassung des Rates wäre andernfalls erst am 12.12.2019 möglich und würde den Planungsprozess unterbrechen. Dann wäre der geplante Maßnahmenbeginn mit Abbrucharbeiten Ende 2019 nicht mehr zu realisieren.

Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates der Stadt Dortmund ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW). Die Bezirksvertretung Innenstadt-West ist gemäß § 37 Abs. 5 Satz 1 GO NRW in Verbindung mit § 20 IV Buchstabe i der Hauptsatzung der Stadt Dortmund zu hören.

Anlagen

Anlage 1	Daten zur Investitionsmaßnahme
Anlage 2	Auswirkungen im Haushalt und Finanzierung
Anlage 3	Finanzen FB 51
Anlage 4	Ausführlicher Sachverhalt
Anlage 5	Kostenberechnung
Anlage 6	Planung – Grundriss Erdgeschoss
Anlage 7	Planung – Grundriss Obergeschoss
Anlage 8	Planung – Außenanlagen