



öffentlich

Fachbereich	Dezernent(in) / Geschäftsführer	Datum
23	StD Jörg Stüdemann	02.11.2021

verantwortlich	Telefon	Dringlichkeit
Thomas Ellerkamp	22239	-
Dr. Annette Frenzke-Kulbach	22519	
Daniel Kunstleben	22579	
Stefan Thabe	22619	
Andreas Grosse-Holz	22659	

Beratungsfolge	Beratungstermine	Zuständigkeit
Ausschuss für Kinder, Jugend und Familie	24.11.2021	Empfehlung
Betriebsausschuss FABIDO	26.11.2021	Empfehlung
Ausschuss für Mobilität, Infrastruktur und Grün	30.11.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Mengede	01.12.2021	Empfehlung
Ausschuss für Finanzen, Beteiligungen und Liegenschaften	02.12.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Hörde	07.12.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Eving	08.12.2021	Empfehlung
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	08.12.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Scharnhorst	14.12.2021	Empfehlung
Bezirksvertretung Lütgendortmund	14.12.2021	Empfehlung
Hauptausschuss und Ältestenrat	16.12.2021	Empfehlung
Rat der Stadt	16.12.2021	Beschluss

Tagesordnungspunkt

Errichtung von sechs Neubauten für Tageseinrichtungen für Kinder (TEK), Starterpaket-TEK

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Dortmund beschließt

1. auf Basis der neuen TEK-Bauleitlinie die Umsetzung der Bauvorhaben für die sechs Standorte des Starterpakets-TEK mit einem Kostenrahmen von rd. 47,6 Mio. € (brutto).

Dies beinhaltet:

- 1.1 den Neubau einer sechsgruppigen TEK Burgweg zusammen mit dem Neubau einer viergruppigen Interims-TEK,
- 1.2 den Ersatz-Neubau einer sechsgruppigen TEK Buschei 30 sowie den Abriss des Bestandsgebäudes durch die Beauftragung der Dortmunder Logistik- und Objektbaugesellschaft mbH (DOLOG),
- 1.3 den Neubau einer viergruppigen TEK Kleyer Weg 90 sowie den Abriss des Bestandsgebäudes durch die Beauftragung der DOLOG,

- 1.4 den Ersatz-Neubau einer achtgruppigen TEK Oberbeckerstraße 26, die Interimsunterbringung am Standort Gretelweg 35/37 sowie den Abriss des Bestandsgebäudes,
 - 1.5 den Ersatz-Neubau einer sechsgruppigen TEK Schragmüllerstr. 25, die Interimsunterbringung am Standort Breisenbachstraße 26 inkl. der Herstellung eines Interim-Außenspielgeländes sowie den Abriss des Bestandsgebäudes,
 - 1.6 den Neubau einer achtgruppigen TEK, sowie den Abriss des Bestandsgebäudes Steinkühlerweg 235 durch die Beauftragung der DOLOG.
2. die Einplanung der unter den Finanziellen Auswirkungen (Anlage 1, Abb. 5 u. 6) dargestellten investiven Mittelbedarfe, als Ausweitung gegenüber dem Haushaltsplanentwurf 2022 ff., für
2022 i.H.v. 1.930.206,00 €,
2023 i.H.v. 2.161.896,00 € zzgl. 240.000 €,
2024 i.H.v. 390.639,65 €,
somit insgesamt 4.722.741,65 € im Rahmen des endgültigen Haushaltsplan 2022 ff.
 3. die Erhöhung des Trägeranteils im Jahr 2024 um 2.712.500 € zur Beschaffung der Erstausrüstung der sechs neuen TEK.
 4. die Einplanung der unter den Finanziellen Auswirkungen (Anlage 1, Abb. 12) dargestellten konsumtiven Mittelbedarfe für Betrieb und Unterhaltung, gegenüber dem Haushaltsplanentwurf 2022 ff., als Verringerung für
2023 i.H.v. 124.815,06 € und als Ausweitung für
2024 i.H.v. 513.514,58 sowie für
2025 i.H.v. 1.253.577,48 €.
 5. die Abweichung von der Geschäftsanweisung zur Ablauforganisation bei Hochbaumaßnahmen durch den Entfall des Planungsbeschlusses nach der Leistungsphase 2 der HOAI.
- und beauftragt
6. die Städtische Immobilienwirtschaft mit der Planung (Leistungsphase 1-3 der HOAI) sowie mit der Herbeiführung eines kombinierten Planungs- und Ausführungsbeschlusses nach Abschluss der Entwurfsplanung mit vorliegender Kostenberechnung für die sechs Neubauten.
 7. die Städtische Immobilienwirtschaft mit der Erstellung der Funktionalausschreibung parallel zum oben genannten kombinierten Planungs- und Ausführungsbeschluss sowie mit der Durchführung der Planung und Ausführung (Leistungsphasen 1-8 der HOAI) der Abbrüche der Bestandsgebäude TEK Oberbeckerstr. 26 und TEK Schragmüllerstr.25 und der Herstellung des Interimsspielgeländes Breisenbachstraße 26.

Personelle Auswirkungen

Mit der Inbetriebnahme der sechs TEK werden beim Betreiber FABIDO insgesamt rd. 162 zusätzliche Mitarbeiter eingesetzt, dabei wird von rd. 114 zusätzlichen

vollzeitverrechneten Stellen ausgegangen.

Finanzielle Auswirkungen

Die finanziellen Auswirkungen sind in der **Anlage 1** dargestellt.

Die Daten zu den Investitionsmaßnahmen/Finanzierung sind in der **Anlage 2** aufgeführt.

Nach dem Kita-Investitionsprogramm-NRW 2025 werden gegenwärtig Investitionsmaßnahmen in Kindertageseinrichtungen gefördert, die bis zum 31.12.2023 durchgeführt und abgeschlossen / abgerechnet werden und die der Schaffung und Inbetriebnahme sowie der Ersteinrichtung neuer Betreuungsplätze, für Kinder bis zum Schuleintritt, dienen.

Die Inbetriebnahme der sechs TEK ist nach grobem Rahmenterminplan für frühestens Mitte 2024 vorgesehen. Ob nach dem Kita-Investitionsprogramm-NRW 2025 (29.700 € / neuem Platz; Ersteinrichtung 3.500 € / neuem Platz) Fördermittel beantragt und abgerufen werden können, ist abhängig von einer Verlängerung des Förderzeitraumes.

Zur Gewährleistung der Finanzierbarkeit wird daher im Weiteren vorsorglich eine Vollfinanzierung über den städtischen Haushalt dargestellt.

Die finanziellen Auswirkungen für den Eigenbetrieb FABIDO sind in der Wirtschaftsplanung des Eigenbetriebs FABIDO ab dem Wirtschaftsjahr 2022 in der mittelfristigen Ergebnis- und Finanzplanung für die Jahre 2023 bis 2025 berücksichtigt.

Klimarelevanz

Mit dem Beschluss der Dortmunder Klimaschutzinitiative (DoKi) (Drucksache Nr. 14847-19) hat der Rat der Stadt Dortmund anerkannt, dass die Herausforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung eine gesamtstädtische Aufgabe sind, die nur im gemeinsamen und integrierten Handeln gelingen kann. Die inhaltliche Auseinandersetzung mit dem Handlungsprogramm Klima-Luft 2030 in der sich die Stadt Dortmund das ambitionierte Ziel für die Treibhausgasreduzierung bis hin zur Klimaneutralität im Jahr 2050 setzt, erfolgt im Rahmen der Planung. Mit der Errichtung zukunftsfähiger Gebäude sollen die Anforderungen an den Klimaschutz erfüllt und eine deutliche Reduzierung des Energieverbrauchs erzielt werden.

Dabei werden Vorgaben wie die Verwendung von nachwachsenden und wiederverwertbaren Rohstoffen, die Einrichtung eines Gründaches, die Nutzung von Solarthermie, Photovoltaik und weiteren regenerativen Energielösungen, die Bereitstellung von Elektroladestationen für Pkw, die Minimierung von Wasser- und Energieverbräuchen sowie die Reduzierung der Lebenszykluskosten gestellt.

Thomas Westphal
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor / -kämmerer

Birgit Zoerner

Ludger Wilde

Arnulf Rybicki

Stadträtin

Stadtrat

Stadtrat

Begründung

1. Ausgangslage / aktuelle Situation

Aufgrund der stetig steigenden Kinderzahlen in Dortmund hat die Stadt eine sehr hohe Nachfrage nach Betreuungsplätzen in TEK, für Kinder im Alter von vier Monaten bis zum Schuleintritt, zu verzeichnen. Darüber hinaus haben seit dem 01.08.2013 alle Kinder ab der Vollendung des ersten Lebensjahres einen Rechtsanspruch auf einen Betreuungsplatz.

Zur Erreichung des U3-Ausbauziels und der Schaffung eines bedarfsgerechten Angebots an Tagesbetreuungsplätzen für Kinder von vier Monaten bis zum Schuleintritt hat die Stadt Dortmund durch Vereinbarung von Versorgungszielen den weiteren konsequenten Ausbau der Betreuungsangebote festgelegt. Dabei soll das vorhandene Angebot an Betreuungsplätzen in den nächsten Jahren weiterhin durch städtische Eigenrealisierungen (Neubauten und Erweiterungen) sowie durch Bauvorhaben privater Investoren auf städtischen und privaten Grundstücken erhöht werden.

Der Rat der Stadt Dortmund hat die Strategische Ausbauplanung der Kinderbetreuung 2021 bis 2025 mit dem Ziel, mindestens eine 50 % Versorgungsquote für Kinder unter drei Jahren sicherzustellen, beschlossen (Drucksache Nr.: 19920-21).

Als ein Baustein der Zielerreichung wurde auf Grundlage der gesamtstädtischen Bedarfs- und Maßnahmenliste das Starterpaket-TEK definiert. Mit der Umsetzung des Starterpakets-TEK können zusätzlich 30 neue Gruppen geschaffen werden.

Wesentliche Planungsgrundlage hierfür ist die in der Sitzung am 24.06.21 vom Rat beschlossene TEK-Bauleitlinie (Drucksache Nr.: 20306-21). Diese standardisierte Bedarfsplanung (Raumprogramm und Funktionsschemata) dient zur Beschleunigung der Planungs- und Bauprozesse sowie zur weiteren Standardisierung aller künftigen TEK-Neubauten und TEK-Erweiterungen.

Im Kindergartenjahr 2022/2023 wird voraussichtlich eine gesamtstädtische U3-Versorgung von 40,9 % erreicht. Das Starterpaket-TEK mit 182 U3-Plätzen wird die U3-Versorgungsquote um 1 % verbessern. Die Pakete 2 und 3 werden insgesamt mit weiteren 1,5 % zum Ausbau Richtung 50 % U3-Versorgung beitragen.

Die Ü3-Versorgung wird bis 2022/2023 gesamtstädtisch auf 103,3 % steigen. Mit zusätzlichen 716 Ü3-Plätze im Starterpaket-TEK sowie den Paketen 2 und 3 wird die Ü3-Quote um weitere 4 % gesteigert und in den Stadtbezirken der jeweiligen Baumaßnahmen wird sich die Versorgungssituation entscheidend verbessern.

Darüber hinaus wurden in der Vergangenheit aufgrund des dringend benötigten U3-Ausbaus, vor allem aus Kapazitätsgründen, über das sogenannte Investorenmodell weitere TEK erfolgreich über den freien Immobilienmarkt platziert. Hierdurch konnten die benötigten Betreuungsplätze bereitgestellt werden.

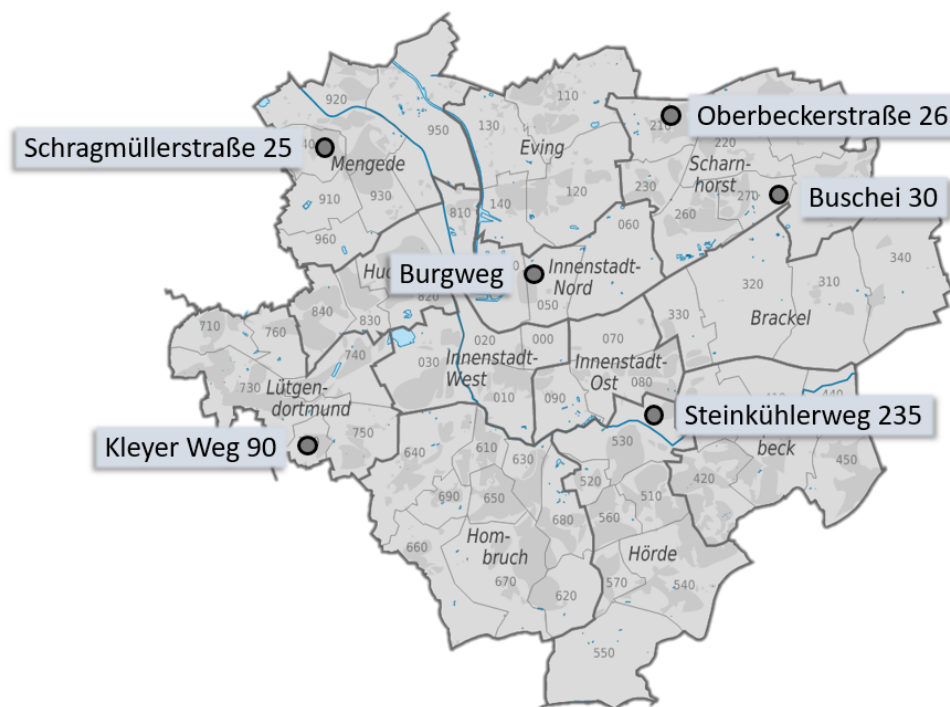
In diesem Zusammenhang wurden in 2020 durch den Fachbereich Liegenschaften die Gespräche mit der 100 %-igen städtischen Tochtergesellschaft DOLOG intensiviert. Es war

beabsichtigt, insgesamt sechs Grundstücke, zwei Grundstücke pro Jahr, zur Realisierung zu bringen, respektive in die Planung für die jeweilige TEK einzusteigen. Aufgrund wirtschaftlicher Rahmenbedingungen konnte kein Zusammenkommen mit der DOLOG erzielt werden.

Die Stadt Dortmund wird dies durch Vergabe auf dem freien Immobilienmarkt (Investorenmodell) oder zusätzliche Eigenrealisierungen kompensieren.

Gestartet werden soll mit der Vergabe der Grundstücke Höfkerstraße 5 und Ursulastraße. Projektentwicklungen, die parallel zu dem Starterpaket-TEK forciert werden.

2. Angaben zu den Projekten des Starterpaket-TEK



Mit der Realisierung der Projektentwicklungen werden nachfolgende Ziele erreicht:

Projekt	Anzahl gepl. Gruppen	maximale Betreuungsplätze	zusätzl. Gruppen	zusätzl. U3-Plätze	zusätzl. Ü3-Plätze	zusätzl. U3/Ü3-Plätze insgesamt	zusätzl. Mitarbeiter	zusätzl. vollzeit-verrechnete Stellen
Dauer-TEK Burgweg	6	105	6	32	71	103	34	24
Interim-TEK Burgweg	4	75	0	0	0	0	0	0
TEK Buschei 30	6	110	4	30	25	55	20	17
TEK Kleyer Weg 90	4	75	4	20	53	73	24	16
TEK Oberbeckerstr. 26	8	150	5	40	35	75	25	18
TEK Schragmüllerstr. 25	6	110	3	20	25	45	15	10
TEK Steinkühlerweg 235	8	150	8	40	105	145	44	29
SUMME:	42	775	30	182	314	496	162	114

Die Projektbeschreibungen der einzelnen Standorte sind in der **Anlage 3** dargestellt. Die darin enthaltenen Realisierungsvarianten wurden im Vorfeld mit den im weiteren Projektverlauf beteiligten Fachbereichen und Genehmigungsbehörden (Jugendamt, Betreiber FABIDO,

Umweltamt, Bauplanungs- und Bauordnungsamt, Städtische Immobilienwirtschaft) abgestimmt und als grundsätzlich realisierbar und genehmigungsfähig beurteilt. Hierbei wurden insbesondere die Themen Baumschutz, Planungs- und Bauordnungsrecht, Entwässerung, Bergbau, Starkregenbereiche, Boden- und Baugrundgutachten, Lärmgutachten (am Standort Burgweg) betrachtet. Danach sind folgende Parameter im weiteren Projektverlauf zu beachten:

Verkehrliche Betrachtung

Aufgrund der integrierten Lage in den Stadtbezirken und der immer höheren Komplexität wurden alle Standorte durch das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass ab sechs Gruppen eine verkehrliche Detailbetrachtung erforderlich ist. In Folge wurden fünf Standorte näher betrachtet. Im Starterpaket-TEK sind die formalrechtlichen Anforderungen hinsichtlich der verkehrlichen Belange durch den FB 61 vorgeprüft worden, mit dem Ergebnis, dass diese erfüllt werden können. In der weiteren Planung und baulichen Umsetzung des Starterpakets-TEK werden im Vorgriff auf die geplante Änderung der Stellplatzsatzung der Maximalwert (1 Stellplatz/10 Kinder) an PKW-Stellplätzen sowie der Mittelwert an Fahrrad-Stellplätzen (1 Stellplatz/20 Kinder) vorgesehen.

Artenschutz

Für alle abzubrechenden Gebäude sind ggf. artenschutzwürdige Belange im Zuge der weiteren Planung zu prüfen.

Realisierungsvariante

Die in der jeweiligen Projektbeschreibung (**Anlage 3**) dargestellte Realisierungsvariante dient zur Veranschaulichung. Bebaute Grundfläche, Lage und Form des Baukörpers, Geschossigkeit sowie Anordnung der Stellplätze sind abhängig von der weiteren Architektenplanung und können daher im weiteren Projektverlauf modifiziert werden. Bei den Bauvorhaben nach Lage und § 34 BauGB (Kleyer Weg 90, Oberbeckerstraße 26) ist die Neubaufäche vorgeprägt von der Hinterkante der abzubrechenden Bestandsgebäude. Insbesondere die Darstellung der erforderlichen Stellplätze ist als genereller Hinweis für die weitere Planung zu verstehen. Im Rahmen der künftigen Ausbauplanung ist die Anordnung der Stellplätze so zu optimieren, dass möglichst wenige Gefahren durch die Nutzung entstehen. Dieses erfordert eine gemeinsame Zu- und Abfahrt der Stellplätze aus dem öffentlichen Straßenraum. Eine reihenweise Anordnung von Parkplätzen parallel zur Erschließungsstraße (einzeln rückwärts Ausparken mit Querung des Fußweges) sollte in der Umsetzung möglichst vermieden werden.

Zeitplan

Mit dem Planungseinstieg (Leistungsphase 1 HOAI) der Städtischen Immobilienwirtschaft wird im IV. Quartal 2021 gerechnet. Die Inbetriebnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt für Mitte 2024 vorgesehen.

3. Kostenansatz

Für die entstehenden Abrisskosten wurden Grobkostenschätzungen der DOLOG herangezogen, die auf den voraussichtlichen Abrisszeitpunkt der Kleyer Weg 90 und Steinkühlerweg 235 im Jahr 2021, Buschei 30 im Jahr 2022 sowie Oberbeckerstraße 26 und Schragmüllerstr. 25 im Jahr 2023 indiziert wurden.

Zur Erstellung des Neubaukostenrahmens wurden Kostenkennwerte nach Erfahrungswerten zuzüglich erkennbarer Mehrkosten herangezogen.

Eine umfassende Grundlagenermittlung kann kostenrelevante abweichende Ergebnisse bringen. Der ermittelte Kostenrahmen enthält eine Genauigkeit von +/- 35%.

4. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Für die Realisierung der erforderlichen Betreuungsplätze wurden für jeden Standort die Varianten Sanierung inkl. Erweiterung vs. Neubau mit ihren Auswirkungen auf den Lebenszyklus der Einrichtungen betrachtet. Dazu wurden die Aufwendungen (Ressourcenverbrauch) aus der Verwaltung, Instandhaltung, Reinigung und energetischen Versorgung der Objekte innerhalb der ersten 25 Betriebsjahre prognostiziert und um die voraussichtlichen Kapitalkosten (Abschreibung, Fremdkapitalzinsen) im Sinne einer langfristigen Ergebnisplanung nach dem NKF ergänzt. Relevante Preissteigerungen über den langen Zeitraum flossen in die aufgestellten Zahlenreihen mit ein.

Vor dem Hintergrund der Generationengerechtigkeit war die Variante zu wählen, bei welcher der Saldo aus Ressourcenverbrauch und Ressourcenaufkommen einen positiven bzw. möglichst geringen negativen Betrag aufweist. Idealerweise verbraucht eine Generation schließlich nur so viele Ressourcen, wie sie auch aufbaut. Zur Ermittlung dieser Kennzahl wurde der Barwert der genannten Aufwendungen der ersten 25 Betriebsjahre mit dem voraussichtlichen Restbuchwert zum Ende des Betrachtungszeitraums (geschaffenes bilanzielles Vermögen) saldiert.

Die Ergebnisse der standortbezogenen Wirtschaftlichkeitsuntersuchungen sind in den Projektbeschreibungen (**Anlage 3**) dokumentiert.

5. Empfehlung

Durch die avisierten Neubauten kann die Versorgungsquote erhöht werden und es können 496 zusätzliche Betreuungsplätze (182 U3/314 Ü3) geschaffen werden. An allen Standorten wird der Neubau aus Gründen der Wirtschaftlichkeit, Erhöhung der Versorgungsquoten sowie der Umsetzung der neuen TEK-Bauleitlinie mit einer damit verbundenen Verbesserung der Funktionalität, empfohlen.

6. Zuständigkeit/Beratungsfolge

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 Anhörungen der Bezirksvertretungen erfolgen auf Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 Buchstabe i der Hauptsatzung der Stadt Dortmund.

Um eine Beschlussfassung in der Sitzung des Rates am 16.12.2021 zu ermöglichen, weicht die Beratungsfolge angesichts der Konstellation der Sitzungstermine der Gremien vom üblichen Verfahren (Bezirksvertretung vor Ausschuss) ab.

Das formelle Beteiligungsverfahren des Personalrates nach § 72 Abs. 4 Nr. 10 LPVG NRW (Gestaltung von Arbeitsplätzen) zur Auslagerung der TEK Oberbeckerstraße 26 während der Bauzeit in das Ausweichquartier Gretelweg 35/37 ist bereits erfolgt.

Fortsetzung der Vorlage:

Drucksache-Nr.:	Seite
21674-21	8

Die weiteren Beteiligungsrechte des Personalrates zur Gestaltung von Arbeitsplätzen erfolgt im Rahmen der Planung.

Anlagen:

- Anlage 1 Finanzielle Auswirkungen
- Anlage 2 Daten zu den Investitionsmaßnahmen / Finanzierung
- Anlage 3 Projektbeschreibungen
- Anlage 4 Raumprogramm je TEK
- Anlage 5 Funktionsschemata (Beispiel: achtgruppige TEK)