



**Stadt Dortmund**  
Der Oberbürgermeister

Fachbereich Liegenschaften

Stadt Dortmund

44122 Dortmund

Frau  
Anne Schulze-Allen  
c/o Attac Dortmund



23/GB3-1 Grundstücksent-  
wicklung und -vermarktung  
Ostwall 60  
Zi. 206



\*

31.05.2016

**Ihr Antrag nach dem Informationsfreiheitsgesetz von NRW;  
hier: Berufsschulkollegs Robert-Schuman und Robert-Bosch**

Sehr geehrte Frau Schulze-Allen,

Bezug nehmend auf den mit Ihnen geführten Schriftwechsel bestätigen Sie mit Mail vom 09.05.2016, dass Sie bereit sind, die Gebühren von 79,02 € pro Stunde für den voraussichtlichen Aufwand von 4-6 Stunden zuzüglich der Auslagen für Fotokopien zu übernehmen. Der Gebührenbescheid geht Ihnen mit getrennter Post zu.

Die mit Ihrem Antrag nach dem IFG von NRW gestellten Fragen beantworte ich wie folgt:

Zu 1.

Vor der Durchführung eines Vergabeverfahrens wurden die wirtschaftlichen Auswirkungen der beabsichtigten Verfahrensweise ermittelt und seitens der audalis Kommunalberatung GmbH untersucht, ob sich die Eigenerstellung der Gebäude wirtschaftlich günstiger oder schlechter darstellt und wie hoch die zu erwartenden Mietpreise bei einer Anmietung der Gebäude durch die Stadt sind. Unter Zugrundelegung der getroffenen Annahmen ist die Anmietung günstiger als die Eigenrealisierung der Neubauten durch die Stadt Dortmund.

Zu 2.

Die Basis für die Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bildete ein von der Fa. Assmann Beraten + Planen GmbH erstellter Kosten- und Flächenrahmen. Unter Zugrundelegung der getroffenen Annahmen ist die Anmietung (ohne Betriebskosten) durch die Stadt Dortmund günstiger als die Eigenrealisierung der Neubauten durch die Stadt Dortmund.

Zu 3.

Die Daten wurden nach Erhalt der Bieterangebote überprüft.

Sie können mit uns sprechen: montags bis mittwochs 8.00 -12.00/ 13.00 - 15.30 Uhr, donnerstags bis 17.00 Uhr  
freitags 8.00 - 12.00 Uhr und nach Vereinbarung

Sie erreichen uns:  
Im Internet unter: <http://www.dortmund.de> \* Unverschlüsselte E-Mail kann auf allen Internetstrecken unbefugt mitgelesen und verändert werden.

Unsere Bankverbindung: IBAN DE65 4405 0199 0001 1244 47 BIC DORTDE33XXX

Zu 4 a)

Die Stadt Dortmund ist weder Eigentümer noch Bauherr der Immobilie und kann daher hierzu keine Aussage treffen.

Zu 4 b)

Dito

Zu 4 c)

Dito

Zu 5 a) bis b)

Die Stadt Dortmund ist nicht Eigentümerin dieser Immobilie und schreibt das Gebäude daher nicht ab.

Zu 6 a) bis b)

Der jeweilige Eigentümer der Immobilie ist sowohl der Vertragspartner beim Miet- als auch beim Betreibervertrag. Die Stadt Dortmund ist nur Mieterin. Bei dem Eigentümer handelt es sich um die Savills Investment Management KVG GmbH Sondervermögen.

Zu 7 a)

Die Anhörung des Vermieters ist hierzu erforderlich – die erforderliche Zustimmung zur Einsichtnahme liegt mir bisher nicht vor. Sobald mir eine Antwort vorliegt, erhalten Sie weitere Nachricht.

Zu 7 b)

Eine Einsichtnahme in den Betreibervertrag kann nicht erfolgen, da dieser der Stadt Dortmund als Mieterin nicht vorliegt.

Zu 8

Für die Ihnen mit Schreiben vom 13.08.2015 zur Verfügung gestellten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung handelt es sich bei den 46 Mio. € um die ermittelten Kosten nach den Kostengruppen 200 bis 700.

Zu 8 a) bis b)

Die Mietkalkulation des Vermieters ist hier nicht bekannt.

Zu 8 c)

Die Vermieterin übernimmt die Instandhaltung gem. DIN 31051.

Zu 8 d) bis e)

Die Mieterin Stadt Dortmund trägt die Kosten für Kleinreparaturen bis zu einer Höhe von 150,00 € je Einzelfall. Der Jahreshöchstbetrag beläuft sich auf 20.000 € je Berufskolleg. Die Stadt als Mieterin hat lediglich Obliegenheitspflicht. Die fachgerechte Ausführung von Kleinreparaturen erfolgt grundsätzlich durch die Vermieterin. Die Vermieterin räumt der Mieterin das Recht ein – zu prüfen – ob mieterseitig die Kleinreparatur fachgerecht erfolgen kann. In diesem Fall erfolgen die Ausführung und die Abrechnung durch die Mieterin selbst.

Zu 9.

Während der Bauphase findet ein baubegleitendes Projektcontrolling statt. Die Projektgesellschaft und die Stadt haben sich dazu verpflichtet, sich wechselseitig über den Fortgang der Planung, Genehmigung und Durchführung des Gesamtprojektes bis zur jeweiligen Fertigstellung laufend zu informieren.

Im Einzelnen gelten hinsichtlich der konkreten Auskunftspflicht und der Zusammenarbeit die Regelungen der Leistungsbeschreibung zur Projektorganisation.

Zu 9 a)

Im Rahmen des Bauerrichtungsvertrages ist die Abnahme der Bauwerke geregelt.

Zu 9 b)

s. Punkt 9

Zu 9 c)

s. Punkt 9 a) und b)

Zu 9 d)

Das Nachtragsmanagement ist eine Aufgabe des Auftragnehmers im Rahmen der Projektorganisation.

Zu 9 e)

Im Zusammenhang mit der Rahmenvereinbarung werden entsprechende Sicherheiten vertraglich vereinbart. Es gelten die gesetzlichen Schadensersatzansprüche.

Zu 10 a)

Dem Haushaltsansatz des Teilhaushaltes „Schule“ liegt keine konkrete Investitionsmaßnahme zugrunde. Insofern kann keine konkrete Maßnahme benannt werden, die deswegen nicht durchgeführt wird.

Zu 10 b)

Gemäß Mietvertrag darf die Mieterin Umbauten und bauliche Veränderungen während der Mietzeit mit Zustimmung der Vermieterin ausführen.

Zu 10 c)

Nein

Zu 10 d)

Wenn die Mieterin gem. Punkt 10 b) auf eigene Kosten Umbauten bzw. bauliche Veränderungen vornimmt, hat dies keine Auswirkung auf die Miete.

Zu 11 a)

Es wurde eine Indexmiete vereinbart.

Zu 11 b)

Die Mietnebenkosten sind gemäß Betriebskostenverordnung durch die Mieterin zu tragen – soweit sie entstehen.

Zu 12 a) und c)

Die Stadt zahlt seit dem 01.11.2015 Miete.

Zu 12 b) und d)

Die Mieten werden im Teilergebnisplan der Städtischen Immobilienwirtschaft unter Mieten und Pachten und die Nebenkosten unter Externe Nebenkosten veranschlagt.

Zu 13 a)

Die Berufskollegs werden zentral mit einem Blockheizkraftwerk beheizt, welches in der Primärenergieerzeugung einer regenerativen Energieerzeugung gleichgesetzt ist.

Zu 13 c)

Nein.

Zu 14 a)

Es wurde im Vergabeverfahren als Standard festgelegt, die seinerzeit gültige EnEv 2009 um 30 % zu unterschreiten. Sämtliche Regelwerke, Normen, Anordnungen und Vorschriften gelten in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen Fassung. Es wurde dementsprechend die zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültige EnEv angewendet.

Zu 14 b) bis c)

Für das Gelände der U-Nordfläche besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das Blockheizkraftwerk.

Zu 15 a) bis c)

Siehe Punkt 14 b) bis c)

Zu 16 a)

Nein

Zu 16 b)

Entfällt

Zu 16 c)

Nein

Zu 17)

Bei den Berufskollegs handelt es sich um eine Infrastruktureinrichtung (Gemeinbedarf). Hierfür wurde der Wert des Grundstückes für die Nutzung zu Gemeinbedarfszwecken (Schulnutzung) zugrunde gelegt. Dieser ist mindestens 28 % des Bodenrichtwertes bzw. des vollen Verkehrswertes. Das Grundstück wurde zum Durchschnittswert von ca. 250 € erworben. Daraus abgeleitet ergibt sich ein Wert für Infrastrukturflächen in Höhe von ca. 70 €. Dieser Wert wurde als Untergrenze ausgeschrieben.

Zu 18)

Die Wirksamkeit eines jeden Kaufvertrages ist von der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes abhängig.

Zu 19 a)

Die vertraglichen Regelungen gelten auch bei Inanspruchnahme der Verlängerungsoption fort.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

  
