

00464-25

24.03.2026

Beschlussvorlage.

Fachbereich/e:	Amt für Stadterneuerung
Dezernent*in / Geschäftsführer*in:	Szugat, Stefan
Verantwortlich:	Kröger, Sebastian

Gremium	Termin	Zuständigkeit	Status
Bezirksvertretung Innenstadt-Nord	30.04.2026	Anhörung	öffentlich
Ausschuss für Klimaschutz, Umwelt, Stadtgestaltung und Wohnen	06.05.2026	Empfehlung	öffentlich
Ausschuss für Chancengerechtigkeit und Integration	19.05.2026	Empfehlung	öffentlich
Hauptausschuss und Ältestenrat	28.05.2026	Empfehlung	öffentlich
Rat der Stadt	28.05.2026	Beschluss	öffentlich
Seniorenbeirat	29.05.2026	Kenntnisnahme	öffentlich
Behindertenpolitisches Netzwerk	02.06.2026	Kenntnisnahme	öffentlich

Tagesordnungspunkt.

Integriertes Handlungskonzept Zentrale Nordstadt - Sanierungs-/Geschäftsstraßenmanagement

Beschluss:

1. Der Rat der Stadt Dortmund beauftragt das Vergabe- und Beschaffungszentrum (FB 19) mit der Durchführung eines Vergabeverfahrens für ein Sanierungsmanagement und Geschäftsstraßenmanagement im Stadterneuerungsgebiet „Zentrale Nordstadt“ für den Zeitraum 01.01.2027 bis 31.12.2030 mit einer Summe von 3.040.525 Euro (70 %- ige Refinanzierung durch Städtebauförderungsmittel).

Er ermächtigt die Verwaltung den Zuschlag auf das wirtschaftlichste Angebot zu erteilen und den Auftrag an geeignete Dienstleister zu vergeben.

2. Der Rat der Stadt Dortmund beschließt die Durchführung des Quartiersfonds im Stadterneuerungsgebiet „Zentrale Nordstadt“ für den Zeitraum 01.01.2027 bis 31.12.2030 mit einer Summe von 220.000 Euro (70 %- ige Refinanzierung durch Städtebauförderungsmittel).

Die Gesamtaufwendungen für alle Bausteine betragen 3.260.525 Euro. Der bewilligte Fördermittelanteil beträgt 2.282.367,50 Euro. Der konsumtive Eigenanteil für die Stadt Dortmund beträgt für beide Bausteine in den Haushaltsjahren 2027 - 2030 insgesamt 978.157,50 Euro.

Personelle Auswirkungen:

Keine.

Finanzielle Auswirkungen:

1. Sanierungsmanagement und Geschäftsstraßenmanagement
Die Finanzierung des Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagements erfolgt beim StA 67 in den Haushaltsjahren 2027 bis 2030 aus dem Projekt 67N00914014017 „Nordstadt Neu ab 2023 ff.“ (PSP-

Elemente 67N00914014017NF00001 und 67N00914014017NF99999, Sachkonten 523100, 529200, 529900, 541100, 413100 sowie 413200) mit folgenden Aufwendungen und Erträgen:

PSPE	Sako	2027	2028	2029	2030	Summe
NF00001	523100	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	60.000,00
	529200	500.000,00	495.000,00	500.000,00	500.000,00	1.995.000,00
	529900	140.000,00	201.000,00	258.741,00	325.784,00	925.525,00
	541100	15.000,00	15.000,00	15.000,00	15.000,00	60.000,00
Summe Aufwendungen:		670.000,00	726.000,00	788.741,00	855.784,00	3.040.525,00
NF99999	413100	-	-	-	-599.048,80	-
	413200	469.000,00	508.200,00	552.118,70		2.128.367,50
Städtischer Eigenanteil:		201.000,00	217.800,00	236.622,30	256.735,20	912.157,50

Die Aufwendungen und Erträge der Haushaltsjahre 2027-2029 sind vollumfänglich unter den o.g. PSP-Elementen und Sachkonten im endgültigen Haushaltsplan 2025/2026 ff. veranschlagt worden. Die Aufwendungen und Erträge des Haushaltsjahres 2030 werden im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2027 ff. entsprechend der obigen Tabelle budgetneutral eingeplant. Es ergeben sich keine Verschlechterungen in der Teilergebnisplanung des StA 67.

2. Quartiersfonds

Die Finanzierung des Quartiersfonds erfolgt beim StA 67 in den Haushaltsjahren 2027 bis 2030 aus dem Projekt 67N00914014017 „Nordstadt Neu ab 2023 ff.“ (PSP-Elemente 67N00914014017NF00001 und 67N00914014017NF99999, Sachkonten 529900, 413100 sowie 413200) mit folgenden Aufwendungen und Erträgen:

Die Aufwendungen und Erträge der Haushaltsjahre 2027-2029 sind vollumfänglich unter den o.g.

PSPE	Sako	2027	2028	2029	2030	Summe
NF00001	529900	55.000,00	55.000,00	55.000,00	55.000,00	220.000,00
NF99999	413100	-38.500,00	-38.500,00	-38.500,00	-38.500,00	-154.000,00
	413200					
Städtischer Eigenanteil:		16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	66.000,00

PSP-Elementen und Sachkonten im endgültigen Haushaltsplan 2025/2026 ff. veranschlagt worden. Die Aufwendungen und Erträge des Haushaltsjahres 2030 werden im Rahmen des Haushaltsplanaufstellungsprozesses 2027 ff. entsprechend der obigen Tabelle budgetneutral eingeplant. Es ergeben sich keine Verschlechterungen in der Teilergebnisplanung des StA 67.

Klimarelevanz:

Die Themen Klimaschutz und Klimaanpassung sind integraler Bestandteil des Stadterneuerungsprozesses und sowohl auf der Ziel- als auch der Maßnahmenebene verankert. Die Beratung und Förderung von privaten Eigentümer*innen zur energetischen Sanierung und Begrünung von Hofflächen hat einen positiven Einfluss auf die Klimabilanz der einzelnen Immobilien und die Nachbarschaft.

Fördermittel:

Es liegt ein Zuwendungsbescheid i. H. v. 5.016.200 Euro bis einschließlich 2034 vor. Eine Vorlage für die Weiterführung des Sanierungsmanagements, Geschäftsstraßenmanagement und Quartiersfonds von 2031 bis 2034 wird dem Rat rechtzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt.

Alexander Kalouti
Oberbürgermeister

Jörg Stüdemann
Stadtdirektor/ Stadtkämmerer

Stefan Szuggat
Stadtrat

Begründung:**1. Ausgangslage**

Im Stadtbezirk Innenstadt Nord besteht ein umfangreicher und kontinuierlicher Bedarf an Unterstützungsleistungen. Das städtisch finanzierte Stadtteilmanagement (2025/2026, DS-Nr.: 33939-24) nimmt hierbei eine zentrale Rolle ein, fungiert als zentrale Anlaufstelle vor Ort, vernetzt vorhandene Angebote und Akteur*innen und sichert die Kommunikation zu laufenden Stadtentwicklungsprozessen.

Darüber hinaus erfolgte in 2025 die Weiterentwicklung der Vor-Ort-Struktur gemäß den Inhalten und Anforderungen des neuen Integrierten Handlungskonzepts „Dortmund Nordstadt - Zentrale Nordstadt“ (DS-Nr.: 32814-23). Wesentliche Bausteine waren dabei der Aufbau von Prozessen und neuen Beteiligungsformaten in Bezug auf das Sanierungsgebiet mit Genehmigungspflicht „Südliches Nordmarktquartier“. Hierfür braucht es eine neu ausgerichtete Vor-Ort-Struktur, für dessen Kofinanzierung in erheblichem Umfang Städtebauförderungsmittel eingeworben werden konnten (Startermaßnahme für den Einstieg in die Stadterneuerungsmaßnahme „Zentrale Nordstadt“) und dessen Tätigkeitsschwerpunkte im Folgenden skizziert werden.

2. Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagement

Die wesentlichen Projektziele des Sanierungsmanagements und Geschäftsstraßenmanagements sind:

- Städtebauliche, ökologische und klimaresiliente Aufwertung von Gebäuden und Räumen
- Investitionen in den Immobilienbestand, Verbesserung der Wohnungssituation
- Aktivierung und Vernetzung der Akteure und Immobilieneigentümer*innen,
- Aktivierung und Vernetzung der Gewerbetreibenden
- Weiterentwicklung des Stadtbezirkszentrums Nord (südliche Münsterstraße)

Ab dem Jahr 2027 wird die mit dem städtisch finanzierten Stadtteilmanagement in den Jahren 2025 und 2026 konzipierte Zukunftsstrategie unter dem Titel „Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagement“ zusammen an einem zentralen Bürostandort umgesetzt. Der Fokus liegt auf dem Bereich des Sanierungsgebiets „Südliches Nordmarktquartier“. Nichtsdestotrotz ergeben sich im gesamten Stadterneuerungsgebiet „Zentrale Nordstadt“ Handlungsbedarfe, die durch die beauftragten Bausteine mit abgedeckt werden.

a) Sanierungsmanagement

Der Fokus der Immobilienentwicklung und der öffentlichen Investitionen liegt im Bereich des Sanierungsgebiets „Südliches Nordmarktquartier“. Das Sanierungsmanagement bereitet die hoheitlichen Aufgaben der Stadt Dortmund bei der Sicherung, Entwicklung und Verhinderung städtebaulicher Problemimmobilien vor. Das Sanierungsmanagement aktiviert, berät und vernetzt die Immobilieneigentümer*innen und übernimmt die Information, Beratung und Begleitung im Rahmen der

sanierungsrechtlichen Genehmigungspflichten und unterstützt damit die hoheitlichen Aufgaben der Stadt Dortmund. Außerdem führt das Sanierungsmanagement im Sanierungsgebiet die Beratung und Vorbereitung von Modernisierungsvereinbarungen sowie die Begleitung von Modernisierungsbescheinigungen nach §§ 7h, 10f und 11a EstG durch.

b) Geschäftsstraßenmanagement

Das Geschäftsstraßenmanagement ist zentraler Ansprechpartner für die Gewerbetreibenden und Eigentümer*innen im Stadtbezirkzentrum Nordstadt (südliche Münsterstraße zwischen Mehmet-Kubasic-Platz und Burgtor) und der angrenzenden Bereiche. Es aktiviert, berät und vernetzt die Gewerbetreibenden. Es betreibt ein aktives Leerstands-, Flächen- und Belegungsmanagement. Das Geschäftsstraßenmanagement begleitet die planerische, bauliche und gewerbliche Entwicklung der Neugestaltung Münsterstraße und sichert die Beteiligung der Anlieger*innen im Planungs- und Umbauprozess. Es übernimmt die Vorbereitung und Durchführung von Veranstaltungen zur Standortpromotion und entwickelt und berät zu Laden- und Schaufenstergestaltung sowie Außenwerbung.

3. Quartiersfonds

Die Durchführung des Quartiersfonds inkl. der entsprechenden Beratungs- und Betreuungsleistungen wird - abweichend zur bisher bekannten Struktur - ab 2027 ff durch die Verwaltung und nicht durch ein beauftragtes Dienstleistungsunternehmen erfolgen.

Die wesentlichen Projektziele für den Quartiersfonds sind

- Aktivierung von Bewohner*innen und Akteuren
- Stärkung des ehrenamtlichen Engagements im Stadtteil

Die finanziellen Mittel des Quartiersfonds stärken die Zivilgesellschaft und unterstützen Ideen und Projekte der Menschen vor Ort. Die Zustimmung zu Bewilligung und Durchführung erfolgt durch Juryentscheid des Stadtbezirksmarketings. Die Verwaltung der Mittel, die Bewilligung der Projekte und die Auszahlung erfolgt durch das Amt für Stadterneuerung.

4. Vergabeverfahren zum Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagement

Auf Grund des Auftragsvolumens ist für die Vergabe des Sanierungs- und Geschäftsstraßenmanagement ein europaweites Ausschreibungsverfahren erforderlich. Das Leistungsbild und die Vergabekriterien werden inhaltlich auf Grundlage des Integrierten Handlungskonzepts „Zentrale Nordstadt“ sowie den Zielen des Sanierungsgebiets „Südliches Nordmarktquartier“ mit den entsprechenden zusätzlichen Bausteinen und den veränderten Anforderungen der Städtebauförderrichtlinie 2023 erstellt. Ausgeschrieben wird eine Laufzeit von zunächst vier Jahren mit einer Verlängerungsoption um weitere vier Jahre, um den gesamten Förderzeitraum bis zum 31.12.2034 abzudecken. Die Verlängerungsoption steht unter dem Vorbehalt eines erneuten Ratsbeschlusses.

5. Abweichung von der Beratungsfolge

Abweichend von der Beratungsfolge der Hauptsatzung der Stadt Dortmund erfolgt die Kenntnisnahme durch den Seniorenbeirat und das Behindertenpolitische Netzwerk erst nach dem Beschluss durch den Rat. Um die Vergabeverfahren für die Umsetzung des Projektes zeitnah zu starten, so dass die durch die Förderkulissee vorgegebene Zeitplanung eingehalten werden kann, muss ein Ratsbeschluss im Mai 2026 vorliegen.

6. Zuständigkeit

Die Zuständigkeit des Rates ergibt sich aus § 41 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 10.07.2025 in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund in der Fassung vom 10.07.2025.

Die Anhörung der Bezirksvertretung erfolgt auf der Grundlage des § 37 Abs. 5 GO NRW in Verbindung mit § 20 Abs. 4 der Hauptsatzung der Stadt Dortmund in der Fassung vom 10.07.2025.