

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister	
Beschlussvorlage Nr. 919	
Beratungsfolge	TOP
Planungs-, Umweltschutz-, Grünflächen- und Stadtentwicklungsausschuss	13.02.2012
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	21.02.2012
Hauptausschuss	20.03.2012
Stadtrat	27.03.2012
für öffentliche Sitzung	Datum: 26.01.2012 bearbeitet von: Gerd Lantermann Fachdienst Vermessung, GEO-Dienste, Liegen- schaften
Betreff: Potenzial- und Machbarkeitsanalyse für den Standort der alten Feuer- und Rettungswache	
Finanzielle Auswirkungen: nein Mittel stehen zur Verfügung:	

<u>Beschlussvorschlag</u>

Der PUGStA / ALiWi / HA / Rat empfiehlt / beschließt die Verwaltung zu beauftragen, die Planungen für den Standort der alten Feuer- und Rettungswache und der angrenzenden Grundstücke im Sinne der vorliegenden Potenzial- und Machbarkeitsanalyse vom 20.01.2012 weiterzuführen. Hierzu wird die Verwaltung insbesondere beauftragt, Investoren für den betroffenen Grundstücksbereich und die präferierten Nutzungen zu suchen und mit diesen entsprechende Gespräche zu führen.

In Vertretung

Dr. Michael Heidinger

Dr. Thomas Palotz

Beigeordneter

I. Sachliche Darstellung

Auf Antrag der SPD-Fraktion vom 09.12.2010 hat der Rat in seiner Sitzung am 21.12.2010 (Beschlussvorlage Nr. 478) beschlossen, für den Standort der alten Feuer- und Rettungswache sowie der angrenzenden Grundstücke eine Potenzial- und Machbarkeitsanalyse zu erstellen. Weiterhin hat der Rat in seiner Sitzung am 20.12.2011 (Beschlussvorlage Nr. 806) beschlossen, mit der Inhaberin des Bio-Ladens - Frau Birgit Nitzsche - einen Mietvertrag über eine Laufzeit von 15 Jahren abzuschließen und das gesamte Gebäude mit einem Investitionsvolumen von 1 Mio. € zu sanieren. In dem vorgenannten Betrag ist ebenfalls die Herrichtung der Obergeschosse für Büronutzungen enthalten. Insoweit wird auf die sachlichen Darstellungen der genannten Vorlagen Bezug genommen.

Der PUGStA hat in seiner Sitzung am 19.09.2011 (Beschlussvorlage Nr. 736) die Fragestellungen zur Machbarkeitsanalyse beschlossen. Die mit der Erstellung der Potenzial- und Machbarkeitsanalyse beauftragte Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) hat nun ihre Studie vorgelegt. Untersucht wurde die Eignung des Standortes hinsichtlich öffentlicher Nutzungen, Hotel/Gastronomie, Bürodienstleistungen, Einzelhandel und Spezialimmobilien.

Ergebnis der Potenzial- und Machbarkeitsanalyse:

Für öffentliche Nutzungen, z. B. Verlagerung des Technischen Rathauses, wird dem Standort wegen der guten Erreichbarkeit eine gute Eignung attestiert. Allerdings sollte nach den Ausführungen des Gutachters wegen der Hochwertigkeit des Standorts keine lagerintensive Nutzung, z. B. Archiv erfolgen. Nach Ansicht der Verwaltung kann allerdings unter Berücksichtigung der zu realisierenden Gesamtnutzfläche in diesem Grundstücksbereich eine Archiv-Nutzung durchaus als verträglich angesehen werden, da diese verwaltungsseitig nicht als lagerintensiv angesehen wird.

Eine Hotel-/Gastronomienutzung scheidet aufgrund der Flächengröße aus, obwohl insbesondere das Hotelgewerbe unterrepräsentiert ist. Es wäre eine Bettenzahl zwischen 125 bis 190 Zimmern möglich und läge bei dem oberen Wert im Bereich vergleichbarer Hotels in der Region. Bei dieser Größe gäbe es jedoch nur sehr begrenzte Möglichkeiten für notwendige Nebengebäude wie Konferenzen, Wellness etc. Beim unteren Wert steht die Rentabilität in Frage. Hinzu kommt, dass die Zufahrt zu dem Hotelkomplex über die

Karlstraße erfolgen muss. Die bei Hotels dieser Größenordnung notwendige Anfahrbarkeit durch Reisebusse ist als sehr problematisch einzustufen.

Für eine Bürodienstleistung kann von einer guten Eignung ausgegangen werden, da sich am Standort bei einer Nutzfläche von ca. 7.500 m² bis zu 300 Büroarbeitsplätze unterbringen lassen. Hierzu wären allerdings zusätzliche Stellplätze notwendig. Dies gilt sowohl für eine allgemeine Büronutzung, als auch für eine nutzerspezifische Entwicklung (Ärztehaus). Für Neubau-Büroflächen dieser Größenordnung müssten allerdings auch entsprechende Firmen angezogen werden bzw. ein entsprechender Zuwachs im Dienstleistungssektor bestehen. Die Finanzierung eines solchen Projektes hängt allerdings von einem Vorvermietungsstand zwischen 40 % und 60 % ab. Alternativ kann nur eine Umverteilung von den vorhandenen Büroflächen-Nutzern erfolgen, die zu unerwünschten Leerständen an anderen Stellen im Stadtgebiet führen kann. In der Summe kann für die Entwicklung allgemeiner Büroflächen wenig Potenzial gesehen werden.

Die Chancen für die Realisierung einer büroorientierten Nutzung steigen, wenn es gelingt, eine solche Immobilie auf ein spezielles Profil auszurichten bzw. exklusiv für ein branchenmäßig eng definiertes Klientel auszurichten. Hier sieht der Gutachter insbesondere den Bereich Gesundheitswesen, der in Dinslaken nicht nur eine der wichtigsten Branchen ist, sondern auch einen wesentlichen Teil des Beschäftigungswachstums im Dienstleistungssektor stellt. Die Entwicklung stagniert seit einiger Zeit und ist gegenüber dem Land und dem Kreis zurückgefallen, was auf einen gewissen Nachholbedarf schließen lässt. Konkret stände hier die Entwicklung einer Standortgemeinschaft von Anbietern im Gesundheitssektor - d. h. eines Ärztehauses - zur Diskussion.

Eine zusätzliche Einzelhandelsnutzung an diesem Standort würde die Innenstadt schwächen und ebenso wie ein Hotelbetrieb zu einer erheblichen Verkehrsbelastung führen. Zudem lässt die Nachfragesituation an Einzelhandelsflächen aufgrund der derzeitigen Entwicklung auf dem Hans-Böckler-Platz lediglich in sehr beschränktem Maße weitere Bedarfe zu. Aufgrund der Unterversorgung der Innenstadt im Bereich der Lebensmittel-Nahversorgung kann hier lediglich eine Ansiedlung in diesem Segment als stadtverträglich angesehen werden.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass für die Weiternutzung des Geländes der alten Feuer- und Rettungswache sowie der angrenzenden Grundstücke vorrangig die Ansiedlung eines Ärztehauses empfohlen wird. Sofern sich dies innerhalb eines noch zu definie-

renden Zeitraumes nicht durchführen lässt, sollte eine öffentliche Nutzung – vorrangig die Umsiedlung des Technischen Rathauses erfolgen. Ergibt sich in den nächsten Jahren alternativ die Möglichkeit, einen größeren Bürodienstleister in Innenstadtnähe anzusiedeln, sollte hierfür ebenfalls das Gelände der Feuerwache sowie der angrenzenden Grundstücke in Betracht gezogen werden.

Im bestehenden Gebäude der alten Feuer- und Rettungswache kann ein Lebensmittelversorger – konkret: der zur Umsiedlung anstehende Bio-Laden – stadtverträglich untergebracht werden. Für die in den Obergeschossen liegenden Büroräume kämen vorrangig Verwaltungsdienststellen oder preisempfindliche Dienstleistungsbetriebe oder –organisationen in Frage.

Eine separat erstellte Kurzfassung der Potenzial- und Machbarkeitsanalyse ist der Vorlage als Anlage ebenso wie ein Flurkartenauszug, auf dem der Planbereich der Studie dargestellt ist, beigelegt. Das ausführliche Gutachten wurde den Fraktionen und fraktionslosen Vertretern im Vorfeld per Mail übersandt.

Ergänzend ist zu bemerken, dass die Verwaltung in der Zwischenzeit Kontakt zu einem Dienstleister hat, der sich für die Anmietung der Büroflächen im OG der alten Feuer- und Rettungswache interessiert. Darüber hinaus gibt es erste Interessensbekundungen ortsansässiger Dienstleister, z. B. aus dem Gesundheitswesen.

Die vom Gutachter thematisierte Stellplatzproblematik soll durch die Hinzunahme des Parkplatzes im Bereich Karl- / Thyssenstraße gelöst werden. Die Verwaltung hat in der Zwischenzeit mit den Eigentümern der Fläche Kontakt aufgenommen, um einen Ankauf der Fläche vorzunehmen. Sollte der Ankauf realisierbar sein, wird hierüber zu einem späteren Zeitpunkt eine separate Beschlussvorlage für den ALiWi gefertigt.

Die Verwaltung schlägt vor, entsprechend dem Beschlussvorschlag die weitere Entwicklung des Standortes im Sinne der Studie fortzuführen und Kontakt zu Investoren für die präferierten Nutzungen zu suchen.

II. Finanzielle Auswirkungen

Keine