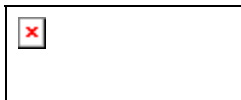




# Potenzial- und Machbarkeitsanalyse Alte Feuerwache für die Stadt DINSLAKEN - Kurzfassung -

Projektleiter: Dr. Rainer Kahnert

Köln, 20. Januar 2012



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH  
Ludwigsburg | Büros in Dresden, Hamburg, Köln, München | Salzburg  
Geschäftsführer: Dr. Manfred Bauer, Dr. Stefan Holl  
51147 Köln, Frankfurter Str. 249b  
Telefon: 02203 - 96430 Telefax: 02203 - 964319  
Email: office.koeln@gma.biz Internet: www.gma.biz



Mit Datum vom 20.10.2011 hat die Stadt Dinslaken der GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH den Auftrag erteilt, eine Potenzial- und Machbarkeitsanalyse zur Wiedernutzung der alten Feuerwache anzufertigen.

Das Gebäude der alten Feuerwache befindet sich in unmittelbarer Innenstadtnähe an der Kreuzung Hans-Böckler-Straße/Otto-Brenner-Straße und ist Bestandteil eines größeren Gebäudekomplexes, der zu einem wesentlichen Teil von Wohnungen und (Laden-) Dienstleistungen genutzt wird. Das Gebäude selbst datiert aus den 60er Jahren und entspricht hinsichtlich der baulichen und technischen Ausstattung den damaligen Qualitäten. Für eine baulich-technische Ertüchtigung auf aktuelle Standards wird ein Kostenaufwand von ca. 1 Mio. Euro veranschlagt.

In die Betrachtung einbezogen sind zwei Wohngebäude an der Karlstraße (Nr. 27-33) , die grundsätzlich ebenfalls als disponibel gelten und deren Grundstück in die Potenzialanalyse einzubeziehen ist.

Die Potenzialanalyse sollte die Alternativen eines Gebäudeerhalts und –wiedernutzung bzw. des Abrisses und der vollständigen Neubebauung der betreffenden Grundstücke prüfen. Im Verlauf der Bearbeitung hat sich insofern eine Modifikation ergeben, als von Seiten eines Lebensmittelanbieters (Biomarkt) ein Interesse an der Nutzung der ehemaligen Wagenhalle geäußert wurde. Im Fall dieser Wiedernutzung wäre der Abriss des Feuerwachengebäudes nicht mehr möglich, so dass die Wiedernutzung vorrangig unter den Aspekt „Wiedernutzung der bestehenden Räumlichkeiten“ geprüft werden muss. Eine Ansiedlung neuer Nutzungen wäre dann nur in dem Bereich möglich der durch die Grundstücke 2. Wagenhalle / Parkplatz / Wohngebäude Karlstraße gebildet wird.

Ein restriktives Element stellt die Verkehrssituation dar: Das Grundstück ist zukünftig nur über die Karlstraße anfahrbar, so dass sich bei verkehrsintensiven Nutzungen Engpässe am Knoten Otto-Brenner-Straße/Thyssenstraße/Karlstraße und Belastungen des Wohngebiets um die Karlstraße ergeben können.

Als Nutzungsalternativen standen zur Prüfung:

- Öffentliche Nutzungen (Stadtarchiv, Technisches Rathaus)
- Hotel / Gastronomie



- Bürodienstleistungen
- Einzelhandel
- Spezialimmobilien

Die alternativen Nutzungsmöglichkeiten Wohnen und Gewerbe wurden ebenfalls in die Betrachtung einbezogen, aber schon im Vorfeld ausgeschlossen.

Prüfkriterien waren

- **Standorteignung**, d.h. die Vereinbarkeit mit Standortanforderungen der unterschiedlichen Nutzungen;
- **Städtebauliche Zielsetzungen**, d.h. die Verträglichkeit mit anderen kommunalen Zielsetzungen bzw. der Umsetzung anderer Projekte im Stadtgebiet
- **Nachfragesituation**, d.h. der Prüfung, ob für bestimmte Nutzungen in Dinslaken überhaupt ein Markt existiert bzw. sich Nachfrage artikuliert.

Die Potenzialanalyse hat die folgenden Ergebnisse erbracht:

### **Öffentliche Nutzungen**

Der Standort ist aufgrund der zentralen Lage gut geeignet. städtebauliche Zielsetzungen stehen dieser Nutzung nicht entgegen.

Das zur Diskussion stehende Projekt „Verlagerung des technischen Rathauses“ ließe sich auf dem Grundstücksbereich entlang der Otto-Brenner-Straße realisieren, die Platzverhältnisse sind ausreichend. Auch die Nutzung des bestehenden Gebäudes (Obergeschosse) kann ggf. mit öffentlichen Nutzungen erfolgen, wobei hierfür derzeit kein artikuliertes Nutzungsinteresse vorliegt.

### **Hotelnutzung**

Die Lokalisierung eines Hotels auf dem Gelände der alten Feuerwache ist zwar grundsätzlich möglich, aber mit Schwierigkeiten verbunden.



Diese Schwierigkeiten beziehen sich zum einen auf die – nach dem de-facto-Entscheid für den Erhalt des Feuerwachengebäudes – begrenzten räumlichen Spielraum, der ein Hotel auf dem angestrebten Niveau zwar grundsätzlich möglich erscheinen lässt, aber an die Grenzen der Nutzbarkeit des Areals stößt. Nachteilig wirkt sich auch die schwierige verkehrliche Anbindung aus, die gerade für die Anforderungen eines Hotels derzeit nicht ausreicht und wohl auch nur mit Schwierigkeiten herstellbar ist.

Darüber hinaus müsste sich ein solches Hotel seinen Markt in Dinslaken erst schaffen und könnte seine notwendige Auslastung nur durch eine massive Umverteilung innerhalb Dinslakens bzw. durch eine massive Ausdehnung des Übernachtungsgeschehens erzielen.

Unter diesen Bedingungen dürfte die Realisierung eines Hotels eine nachrangige Nutzungsalternative sein.

### **Bürodienstleistungen**

Eine reine Büronutzung ist am Standort zwar realisierbar, die Eignung des Standortes ist gegeben. Konflikte mit anderen städtebaulichen Projekten, die auf die gleiche Nutzerklientel zielen – v.a. das Ledigenheim in Lohberg und die Wiedernutzung der Zeche Lohberg – stehen dieser Nutzung aber entgegen. Auch die Marktverhältnisse lassen ein solches Projekt nur schwer durchsetzbar erscheinen. Die Beschäftigungsentwicklung im Dienstleistungssektor in Dinslaken und das konkurrierende Marktangebot lassen es fraglich erscheinen, den notwendigen Vorvermietungsgrad als Voraussetzung für eine Investition (und Finanzierung!) ohne einen Ankermieter zu erreichen.

Eine spezialisierte Immobilie in Form eines Ärztehauses wäre weitaus eher realisierbar und ist als eine sinnvolle Ergänzung der Dinslakener Wirtschaftsstruktur und des in Dinslaken ohnehin stark vertretenen Gesundheitssektors anzusehen.



## **Einzelhandel**

Die bereits intensiv diskutierte Ansiedlung eines Lebensmittelanbieters (Biomarkt) in der Wagenhalle kann akzeptiert werden, da es sich um eine Verlagerung über eine extrem kurze Distanz handelt und die Versorgung der Innenstadt im Lebensmittelsektor ohnehin unterdurchschnittlich ist.

Für weitere Einzelhandelsansiedlungen wäre der Standort nicht zuletzt wegen einer negativ zu bewertenden Brückenfunktion zu anderen Standorten, aber auch wegen möglicher negativer Auswirkungen auf die Neutor-Galerie und die aus dieser Investition erwarteten Verbesserungen für die Innenstadt von Dinslaken nicht zu empfehlen.

## **Zusammenfassende Einschätzung**

Im Ergebnis wird daher die folgende Empfehlung gegeben:

Für die Wiedernutzung der Geländes der Alten Feuerwache sowie der angrenzenden Grundstücke wird vorrangig die Ansiedlung eines Ärztehauses empfohlen. Sofern sich dies innerhalb eines noch zu definierenden 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 in Betracht gezogen werden.

Im bestehenden Gebäude der alten Feuerwache kann ein Lebensmittelversorger – konkret: der zur Umsiedlung anstehende Biomarkt – stadtverträglich untergebracht werden. Für die in den Obergeschossen liegenden Büroräume kämen vorrangig Verwaltungsdienststellen oder preisempfindliche Dienstleistungsbetriebe oder –organisationen in Frage, wobei für diese Nutzungen Zugeständnisse in der Preisgestaltung erforderlich werden dürften.