

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister		
<b>Beschlussvorlage Nr. 428</b>		
Beratungsfolge		TOP
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	02.06.2015	
Finanzausschuss	09.06.2015	
Hauptausschuss	16.06.2015	
Stadtrat	23.06.2015	
für <b>öffentliche</b> Sitzung	Datum: 07.05.2015 bearbeitet von: Gerd Lantermann Fachdienst Vermessung, GEO-Dienste, Liegen- schaften	
<b>Betreff:</b> <b>Entwicklung des Geländes an der alten Feuer- und Rettungswache und entlang der Otto-Brenner-Straße</b>		
Finanzielle Auswirkungen: Mittel stehen zur Verfügung:		
Beschlussvorschlag		

Der ALiWi/FA/HA/Rat empfiehlt/beschließt für die Grundstücke Gemarkung Dinslaken Flur 28 Flurstücke 96, 141, 117 und 136 an der alten Feuer- und Rettungswache entlang der Otto-Brenner-Straße ein Investorenverfahren durchzuführen.

Wesentlicher Bestandteil des Verfahrens wird die Errichtung und Anmietung eines Technischen Rathauses für einen Zeitraum von 30 Jahren mit entsprechenden Verlängerungsoptionen, einer Musikschule sowie von Stellplätzen/Tiefgaragen auf den Flurstücken 141, 117 und 136 - ggfs. auch unter Einbeziehung des Grundstücks Gemarkung Dinslaken Flur 28 Flurstück 143.

Das Flurstück 96 sowie eine Teilfläche aus dem Flurstück 141 soll hochwertige Dienstleistungsflächen, wie z. B. Praxen, etc. aufnehmen.

Vor Veröffentlichung des Verfahrens sind die planungsrechtlichen und vertraglichen Rahmenbedingungen erneut zur Entscheidung vorzulegen.

Aufgrund der Größenordnung der Investition ist von einem EU-weiten Verfahren auszugehen, das ggfs. extern rechtlich zu begleiten ist.

In Vertretung

Dr. Michael Heidinger

Dr. Thomas Palotz  
Beigeordneter

## **I. Sachliche Darstellung**

In den Sitzungen des ALiWi wurde mehrfach über die Entwicklung des Areals an der alten Feuer- und Rettungswache und entlang der Otto-Brenner-Straße im Zusammenhang mit der möglichen Errichtung eines Großkinos und eines Technischen Rathauses berichtet – zuletzt am 03.12.2014.

Bis zum heutigen Zeitpunkt konnte für den Kino-Neubau keine Finanzierungszusage vorgelegt werden. Gleichwohl sind die Gespräche in dieser Hinsicht noch nicht als gescheitert zu betrachten. Unabhängig von der Errichtung des Kinos steht die Verwaltung in der Verpflichtung, einen Standort für ein Technisches Rathaus zu finden. Der Mietvertrag für das heutige Technische Rathaus endet am 31.07.2019, so dass unter Berücksichtigung einer einjährigen Planungs- und zweijährigen Bauphase kein weiterer Aufschub möglich ist. Die Verhandlungen mit der Eigentümerin des Technischen Rathauses konnten bisher nicht zu einem positiven Abschluss gebracht werden, auch wenn seitens der Vermieterin eine Reduzierung der Nettomiete in Aussicht gestellt wurde.

Der Standort ist für die Unterbringung von Büro- und Dienstleistungsflächen entsprechend dem GMA-Gutachten vom 20. Januar 2012 geeignet. Aus dem Gutachten wird im Folgenden zitiert:

### **„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.

### **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.“ (*Ende des Zitats*)

Die Aussagen des GMA-Gutachtens sind hinsichtlich der Ansiedlung von Büro- und Dienstleistungsflächen eindeutig, so dass eine Entwicklung und Vermarktung des Areals nur in Verbindung mit einer öffentlichen Nutzung realisierbar sind. Der Einmündungsbereich Hans-Böckler-Straße/Otto-Brenner-Straße sollte dabei die Dienstleistungsflächen, wie z. B. Arztpraxen aufnehmen. Hier ist aber durchaus noch die Errichtung eines Kinos denkbar. Insofern ist der bislang zu Recht geforderte Entwurf aus einem Guss nach wie vor zu priorisieren.

Eine Eigeninvestition zur Errichtung des Technischen Rathauses ist vor dem Hintergrund der überaus angespannten Haushaltslage vermutlich nicht darstellbar. Die Gesamtinvestition für das Areal kann aus heutiger Sicht nur durch einen Investor getragen werden. Insofern sollte für den Standort ein Investorenverfahren initiiert werden.

Wesentlicher Bestandteil dieses Verfahrens sollte auch die Anmietung eines Neubaus des Technischen Rathauses für einen Zeitraum von mindestens 30 Jahren mit Verlängerungsoptionen sein, da eine einheitliche und ganzheitliche Entwicklung dieses Standortes aufgrund der Einschätzungen des GMA-Gutachtens sonst nicht möglich wird. Die Miete eines Neubaus wird nach Aussagen von Projektentwicklern deutlich unter der aktuellen Kaltmiete des Technischen Rathauses liegen und führt so zu einer Entlastung des konsumtiven Haushalts.

Optional sollte in das Verfahren das Grundstück Gemarkung Dinslaken Flur 28 Flurstück 143, das in einer Entfernung von ca. 150 m auf der gegenüberliegenden Seite der Otto-Brenner-Straße liegt, einbezogen werden. Sollte die Stellplatzproblematik auf dem Hauptgrundstück nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten gelöst werden können, ist hier die Unterbringung von ca. 70 ebenerdigen Stellplätzen möglich.

Vor Veröffentlichung des Verfahrens sind die Rahmenbedingungen erneut zur Entscheidung vorzulegen.

Aufgrund der Größenordnung der Investition bzw. der langen Laufzeit des Mietvertrages ist davon auszugehen, dass die Schwellenwerte für eine EU-weite Ausschreibung überschritten werden. Es ist daher ggfs. die Beauftragung einer externen Kanzlei zur Beratung während des Verfahrens erforderlich.

## **II. Finanzielle Auswirkungen**

Die finanziellen Auswirkungen ergeben sich aus dem Investorenverfahren und können daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht benannt werden.