

Vorlage Nr. 418/18

Betreff: **Begegnungszentrum Dorenkamp**
1. Kostenentwicklung zum 1. Bauabschnitt
2. Umsetzung des 2. und 3. Bauabschnittes

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz			21.11.2018	Berichterstattung durch:		Frau Schauer Herrn Dr. Vennekötter Herrn Dörtelmann		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			
Rat der Stadt Rheine			04.12.2018	Berichterstattung durch:		Herrn Hachmann Frau Schauer		
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehrh.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

IHK Dorenkamp	IHK Dorenkamp
Leitprojekt 1.1	Bildung
Leitprojekt 1.3	Sport
Produkt 2101	Förderung junger Menschen und Familien
Produkt 2104	Kinder- und Jugendarbeit
Produkt 230	Bereitstellung schulischer Einrichtungen
Produkt 2401	Offene Seniorenarbeit
Produkt 8101	Betreuung von Migranten und Migrantinnen
Produkt 8102	Förderung der Integrationsarbeit
Produkt 8103	Hilfen für Asylbewerber
Produktgruppe 06	Kultur
Produktgruppe 23	Bildung
Produktgruppe 51	Stadtplanung
Produktgruppe 52	Gebäudemanagement
Produktgruppe 84	Soziale Einrichtungen

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja	☐ Nein	
☒ einmalig	☐ jährlich	☐ einmalig + jährlich

Ergebnisplan		Investitionsplan	
Erträge	€	Einzahlungen	2.079.700 €
Aufwendungen	€	Auszahlungen	2.971.000 €
Verminderung Eigenkapital	€	Eigenanteil	891.300 €

Finanzierung gesichert

☒ Ja ☐ Nein

durch

☒
☐

Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt Sonderprojekt Soziale Stadt, 5202-904, 5202 und 2204
sonstiges (siehe Begründung)

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt, dem Rat der Stadt Rheine folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Der Rat der Stadt Rheine nimmt die Kostenentwicklung zum 1. Bauabschnitt zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Rheine beschließt den Abriss und Neubau der Aula an gleicher Stelle.
3. Der Rat der Stadt Rheine stimmt dem Förderantrag für den Abriss und Neubau der Aula zu und nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung für den Abriss und Neubau der Aula einen Förderantrag zum Städtebauförderprogramm 2019 gestellt hat.
4. Der Rat der Stadt Rheine beauftragt die Verwaltung, parallel zum unter Punkt 3. genannten Förderantrag einen Antrag zum Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier - 2019“ zu stellen.
5. Der Rat der Stadt Rheine beschließt, dass der Haushaltsplan 2019 hinsichtlich der finanziellen Auswirkungen zu Punkt 3. angepasst wird.

Begründung:

1. Kostenentwicklung im ersten Bauabschnitt

Während der Bauarbeiten zum 1. Bauabschnitt zeigten sich aktuell verschiedene Bauschäden bzw. Baumängel, deren Ursache überwiegend in der Entstehungszeit des Gebäudes liegen. Diese waren bei der Ausschreibung der Gewerke nicht absehbar und führten zu Nachträgen. Da noch nicht alle Gewerke ausgeschrieben sind, ist die Auswirkung auf den Gesamtkostenrahmen nicht bezifferbar. Die Verwaltung ist bestrebt, den vorgegebenen Kostenrahmen einzuhalten. Eine Anpassung im Haushaltsplan 2019 erfolgt daher nicht. Über den Sachstand wird fortlaufend im Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz berichtet.

2. Sanierung oder Abriss/Neubau der Aula

Bei der Umsetzung des 1. Bauabschnittes und durch weitergehende Untersuchungen hat sich herausgestellt, dass der Sanierungsaufwand der Aula für den 2. Bauabschnitt erheblich größer ist als zunächst angenommen. Dieses wurde auch in einem Vororttermin am 10.10.18 mit der Bezirksregierung Münster begutachtet und erörtert.

Nach den jetzt vorliegenden Kostenschätzungen belaufen sich die **Kosten für die Sanierung der Aula auf ca. 91 % der Kosten für einen Neubau**. Nach Gegenüberstellung der Varianten Sanierung und (Ersatz-)Neubau der Aula wird aus den nachfolgenden Gründen der Neubau der Aula angestrebt:

- energetisch entspricht der Neubau dem aktuellen Stand; Energiekosten können somit im Vergleich zum Altbau reduziert werden
- Belange der Barrierefreiheit können optimal und vollständig berücksichtigt werden (z.B.: bei der Sanierung müsste ein Höhenversatz zwischen dem Foyer und der Aula

- durch Anrampungen mit entsprechendem Verlust nutzbarer Grundfläche ausgeglichen werden; entfällt beim Neubau usw.)
- Grundflächen, Funktionszusammenhänge und Zugänglichkeiten können optimiert werden, da sie sich nicht mehr an den örtlichen Gegebenheiten orientieren müssen
 - die Bedarfe für den vorgesehenen Anbau des 3. Bauabschnittes können in die Aula integriert werden, so dass auf den Anbau verzichtet werden kann (wird im Rahmen der Entwurfsplanung geprüft)
 - Ausrichtung und Belichtung der Gruppenräume kann zur Straßenseite und zum Platz der Begegnung vor dem Gebäude orientiert werden, u.a. bessere öffentliche Wahrnehmung
 - in Anbetracht der hohen Sanierungskosten stellt sich der Ersatzneubau insbesondere im Hinblick auf die Folgekosten als wirtschaftlicher dar.

Insgesamt ist festzustellen, dass der Ersatzneubau in energetischer, funktionaler und wirtschaftlicher Hinsicht deutlich vorteilhafter ist als die Sanierung (Modernisierung) des Bestandes. Stadtgestalterisch wird sich der Neubau in das Ensemble einfügen und von der Mittelstraße aus in einem Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden hergestellt und wahrgenommen.

Die Kosten der Gesamtmaßnahme des 2. Bauabschnitts (inklusive der Integration der Bedarfe des ursprünglichen 3. Bauabschnitts) werden mit insgesamt 2.971.000 € veranschlagt. Für die Kosten in Höhe von insgesamt 2.971.000 € ergibt sich bei einer Förderung von 70 % ein Eigenanteil von 891.300 €.

Durch die Planung einen Neubau zu errichten, ist es nun denkbar, dass Nutzungen die ursprünglich für den dritten Bauabschnitt vorgesehen waren, in den zweiten Bauabschnitt aufgenommen werden. Eine Integration des dritten Bauabschnittes würde zwar für den zweiten Bauabschnitt zu Mehrkosten führen, insgesamt aber weniger kosten als ein separater Bauabschnitt. Ob die Konzeption funktioniert und wie die Kosten sich darstellen, kann aber erst nach einer genaueren Planung festgestellt werden. Diese wird dann dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz vorgelegt.

3. Neuer Förderantrag für den Neubau inkl. 3. Bauabschnitt

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 16.2.2016 den Grundsatzbeschluss zur Einrichtung des Begegnungszentrums Dorenkamp gefasst und die Zuständigkeit für die weitere Umsetzung an den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz verwiesen. Letzterer hat in seiner Sitzung am 27.6.2018 das Nutzungs- und Betriebskonzept zur Kenntnis genommen (Beratung im Sozialausschuss am 12.6.2018), und die Verwaltung beauftragt, den Förderantrag für das Programm „Soziale Integration im Quartier“ zu stellen und die hierfür erforderlichen Haushaltsmittel einzustellen. Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 25.9.2018 über den Haushaltsplanentwurf 2019 beschlossen, welcher die Haushaltsmittel für den 2. Bauabschnitt des Begegnungszentrums mit der Sanierung der Aula auf der Basis der Entwurfsplanung und der Kostenschätzung nach DIN 276 beinhaltet. Die Förderung wurde im Hinblick auf die Antragstellung im Programm „Soziale Integration im Quartier – 2018“ mit 90 % berücksichtigt.

Der Förderantrag für das Programm „Soziale Integration im Quartier – 2018“ für den 2. Bauabschnitt wurde im Juli des Jahres gestellt, welcher jedoch in diesem Förderprogramm nicht berücksichtigt wurde.

Es ist beabsichtigt, zum möglichen Programmaufruf „Soziale Integration im Quartier - 2019“ erneut einen Förderantrag zu stellen.

Um hinsichtlich der Städtebauförderung 2019 keine Fristen zu versäumen (Antragsfrist 2.11.18) und die Fortsetzung der Maßnahme „Begegnungszentrum“ in jedem Fall zu gewährleisten, hat die Verwaltung in Absprache mit der Bezirksregierung Münster parallel hierzu den Förderantrag zum Neubau der Aula für das Städtebauförderprogramm 2019 gestellt.

4. Anpassung des Haushaltsplanes 2019

Der Haushaltsplan 2016, welcher auch die Einnahmen und Ausgaben für den 1. Bauabschnitt des Begegnungszentrums beinhaltet, wurde am 16.2.2016 vom Rat der Stadt Rheine beschlossen.

Die Baukosten für den 2. Bauabschnitt werden im Haushaltsplan 2019 veranschlagt. Diese waren im Haushaltsplanentwurf 2019 zunächst mit Sanierungskosten auf der Basis der Entwurfsplanung und der Kostenschätzung nach DIN 276 und einer Förderung von 90 % veranschlagt. Aufgrund der veränderten Sachlage sind diese im Haushaltsplan 2019 wie unter Punkt 2. erläutert anzupassen (s. Vorlage 409). Im Hinblick auf die zunächst erfolgte Antragstellung im „regulären“ Städtebauförderprogramm 2019 wird die Förderung mit 70 % kalkuliert und veranschlagt.

Anlagen:

Anlage 1: Kostenermittlung 2. BA (Aula)