Vorlage Nr. 062/19

Betreff: **Begegnungszentrum Dorenkamp**
Umsetzung des 2. Bauabschnittes mit integriertem 3. Bauabschnitt

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Sozialausschuss	29.01.2019	Berichterstattung durch:	Herrn Gausmann Frau Gehrke
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz	30.01.2019	Berichterstattung durch:	Frau Schauer Herrn Dörtelmann

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 / Sonderprojekt Soziale Stadt Dorenkamp, Gruppe 52 und 81		
☐	sonstiges (siehe Begründung)		

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Sozialausschuss nimmt die Entwürfe zur Kenntnis und empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz, die Verwaltung mit der Umsetzung der Variante A (2. Bauabschnitte mit integriertem 3. Bauabschnitt) zu beauftragen.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz stimmt der Variante A zu und beauftragt die Verwaltung mit der Umsetzung des 2. Bauabschnittes mit integriertem 3. Bauabschnitt.

Begründung:

1. Entwurfsbeschreibung

Mit dem Begegnungszentrum entsteht ein Ort für alle neuen und alten Dorenkämper mit vielfältigen und offenen Begegnungsangeboten. Im Schulzentrum an der Mittelstraße wird aktuell im ersten Bauabschnitt ein Teil der ehemaligen Elisabethschule umgebaut. Im zweiten Bauabschnitt soll auf der Fläche der ehemaligen Aula ein Neubau entstehen. Der Neubau umfasst als 2. Bauabschnitt die Nutzungen des abzubrechenden Gebäudes und zusätzlich Funktionen des ursprünglich 3. Bauabschnittes (Umkleiden). Diese Umkleiden können auch z. B. bei Theateraufführungen genutzt werden. Der 2. Bauabschnitt kann damit die Funktionen des 3. Bauabschnitts (Bewegungsraum und Umkleiden) übernehmen und der 3. Bauabschnitt kann entfallen (**Anlage 1**: Variante A).

Sollen die Umkleidebereiche im 2. Bauabschnitt nicht zur Ausführung kommen, können diese entfallen (**Anlage 2**: Variante B). Der Lagerbereich wird in dieser Variante weiter eingerückt. Die Nutzungen für Bewegungsangebote im Mehrzweckraum wären dann nur eingeschränkt ohne Umkleiden möglich.

Der Neubau soll direkt mit dem sich gerade im Umbau befindlichen Foyer verbunden werden. Das Foyer dient hierbei als Verbindungsglied zwischen den beiden Bauabschnitten und bietet eine ideale Brücke als Treffpunkt, ausgestattet mit einem Kiosk und verschiedenen Sitzmöglichkeiten.

Vom Foyer aus erschließt sich der Neubau als 2. Bauabschnitt. Über einen gesonderten Flur wird nun eine gleichzeitige Nutzung aller Räumlichkeiten wie des Mehrzweckraumes und der Gruppenräume durch verschiedene Akteure ermöglicht.

Zur Straßenseite befindet sich ein großer Gruppenraum, der sich durch eine mobile Trennwand in zwei separate Gruppenräume aufteilen lassen kann. Die Platzierung der Gruppenräume an dieser exponierten Stelle begründet sich aus der Absicht heraus, nicht nur eine räumliche Nähe, sondern auch eine unmittelbare Sichtverbindung mit dem Café- und Außenbereich herzustellen. Die großzügige Verglasung an dieser Fassadenseite ermöglicht eine Blickbeziehung zwischen den Nutzern des Begegnungszentrums und des Straßenbereichs, um so eine Zugehörigkeit mit dem Stadtteil herzustellen.

Auf der dem Schulhof zugewandten Seite befindet sich im vorderen Bereich die Küche, welche von den Nutzern des Begegnungszentrums genutzt werden kann aber auch als Cateringküche für diverse Veranstaltungen dienen soll. Die zentrale Lage der Küche ermöglicht eine ideale Versorgung des Cafébereichs, der Außenflächen (sowohl zur Straßenseite als auch zur Schulhofseite) und des Multifunktionsraums.

Westlich schmiegt sich der große Multifunktionsraum samt Bühnenfläche an das Gebäude an. Dieser Veranstaltungsraum bietet Platz für 192 Sitzplätze und kann ebenfalls bei Bedarf durch eine mobile Wand getrennt werden. So kann der Bühnenbereich mit einem kleinen Teilbereich des Multifunktionsraums (MFR) unabhängig vom größeren Teil des MFR genutzt werden.

Die Bühne bietet einen direkten Zugang zum Flur, an dem sich unmittelbar angrenzend die Vorbereitung für die Schauspieler befindet. Ein reibungsloser Bühnenbetrieb ist somit gewährleistet. Neben dem Vorbereitungszimmer reihen sich Lagerflächen und Umkleiden an. Diese können unabhängig von der Bühne genutzt werden und so zum Beispiel für sportliche Veranstaltungen verwendet werden. Um die Laufwege gering zu halten, besitzen die Umkleiden jeweils ein eigenes WC mit Waschtisch.

Der neu zu schaffende Außenbereich zur Schulhofseite erhält eine ca. 130 m² große Freifläche, um im Sommer die Möglichkeit für Veranstaltungen und Treffen im Freien zu bieten. Dem Geländeverlauf folgend ergibt sich im Anschluss eine großzügige Treppenanlage bzw. Sitzlandschaft, welche mit in die Freifläche einbezogen werden kann.

2. Räumliche Einbindung des Tanzsportclubs Rheine 2002 e.V. (TSC)

Die räumlichen Belange für eine möglichst multifunktionale Nutzung durch bereits bekannte und neue Nutzerinnen und Nutzer des Zentrums werden durch die Entwurfsplanung grundsätzlich abgedeckt. Die Kernfunktionen des Zentrums, Beratung, Bildung und Begegnung, können realisiert werden.

Fraglich ist lediglich, ob die Belange des Tanzsportclubs Rheine 2002 e.V. durch eine Integration der Bauabschnitte 2 und 3 in Bauabschnitt 2 neu integriert werden können.

Räumliche Anforderungen des TSC:

Vorgesehen ist in der neuen Entwurfsplanung, in der Aula entsprechend den Anforderungen des Tanzsports eine ca. 150 m² große Tanz- und Übungsfläche zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich sieht der Entwurf einen Umkleidebereich (Damen/Herren) vor sowie einen gesonderten Raum im Bühnenbereich, der ggf. ergänzend als Umkleideraum etc. genutzt werden kann. Mittels einer Trennwand ist die 150 m² Fläche auch dann nutzbar, wenn auf der Bühne Aufbau-/Abbau- oder Probenarbeiten stattfinden. Die in der Aula dann parallel agierenden Gruppen sollten dann lediglich hinsichtlich der Geräuschentwicklung gegenseitig Rücksicht nehmen. Eingeschränkt wäre bei einer Parallelnutzung ggf. ein Turnier- oder Wettbewerbsbetrieb.

Insofern wären die räumlichen Belange des TSC Rheine aus Sicht der Verwaltung sowohl für einen Übungs- als auch einen Turnierbetrieb in der neuen Entwurfsplanung abgedeckt. Die Verwaltung wird in der Sitzung noch ergänzend mündlich berichten.

Zeitliche Anforderungen des TSC:

Der TSC hat angemeldet, den ursprünglich im 3. BA vorgesehenen Raum an 6 Tagen pro Woche (dienstags bis sonntags) jeweils grundsätzlich in den Nachmittags- und Abendstunden nutzen zu wollen. Für diese zeitliche Anforderung kann seitens der Verwaltung keine Garantie ausgesprochen werden. Im Sinne einer vielfältigen Nutzung des Begegnungszentrums ist davon auszugehen, dass auch weitere Vereine/Gruppen den Raum für Bewegungs- oder Vortrags-/Bildungsangebote nutzen wollen. Insofern wären aus Sicht der Verwaltung hier die sich ergebenden Bedarfe mit den Anforderungen des Tanzsportclubs in Einklang zu bringen, um eine Nutzungs- und damit Angebotsvielfalt zu gewährleisten. Andernfalls wäre die Räumlichkeit mit einer Sportstätte speziell für einen Verein vergleichbar, was nicht dem Charakter des Begegnungszentrums entspricht. Die zeitlichen Anforderungen des TSC können somit in der neuen Entwurfsplanung dann umgesetzt werden, solange andere Gruppen keine Nutzungen anmelden.

3. Kosten/Finanzierung

Die Kosten für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes und die erforderliche Kernsanierung des bestehenden Aulagebäudes würden etwa 2,33 Mio € betragen.

Ein Ersatzbau mit der gleichen Größe, der identischen Kubatur und derselben Lage der Aula waren vom Architekturbüro Burhoff und Burhoff auf 2,56 Mio € geschätzt worden. Alle Vor- und Nachteile der Lage, der Größe, der lichten Höhen und der Zugänglichkeit der zu erstellenden Räumlichkeiten würden dabei übernommen.

Ein Neubau lässt jedoch folgende Änderungen zu, die eine erheblich bessere Nutzung ermöglichen.

Diese sind im Einzelnen:

- separate Zugänglichkeiten und damit Nutzbarmachen der Gruppenräume durch einen Flur
- räumliches Entzerren von Bühnenraum und Bühne (idealer für Veranstaltungen)
- Platz für Garderobe während Veranstaltungen
- Teilbarkeit des Multifunktionsraumes
- Lagerraum für die Küche
- bessere städtebauliche Einbindung in den Straßenraum

Durch die zusätzlichen Elemente und Erhöhung des Bauvolumens beträgt die Kostenschätzung inklusive der Integration der notwendigen Elemente Umkleideräume und Trennwand innerhalb des Mehrzweckraumes ca. 3 Mio € (s. Variante A).

Die Verwaltung empfiehlt, bei einem Neubau unabhängig von der Frage der Integration des 3. BAB diese Verbesserungen des Entwurfes umzusetzen, da ein erheblicher Mehrwert gesehen wird.

Sollte der 3. Bauabschnitt nicht integriert werden, würden die Umkleidebereiche entfallen, die Ersparnis betrüge ca. 40.000 € (Variante B). Die Umkleiden hätten aber auch für den Bühnenbetrieb einen zusätzlichen Vorteil, der dann entfiel. Für die Herstellung eines separaten Raumes/Anbaus für Tanz- und Bewegungsangebote, einschl. der erforderlichen Umkleiden, werden rund zusätzliche 616.000 € (einschl. Anpassung an die aktuelle Marktlage) als Kosten geschätzt (Variante B, 3. Bauabschnitt). Damit entstünden Gesamtkosten von ca. 3,6 Mio €.

Da die Integration des 3. Bauabschnitts die Möglichkeit bietet, die Gesamtkosten des 2. und 3. Bauabschnitts zu reduzieren bei gleichzeitigem erheblichem Mehrwert für die Nutzbarkeit des 2. Bauabschnitts, empfiehlt die Stadt Rheine die Umsetzung der Variante A.

Der Rat der Stadt Rheine hat in seiner Sitzung am 4.12.2018 die Verwaltung beauftragt, parallel zum gestellten Förderantrag zum Städtebauförderprogramm 2019, einen Förderantrag zum Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier – 2019“ zu stellen (s. Vorlage 418/18). Der Programmaufruf für 2019 ist bereits erfolgt mit der Antragsfrist bis zum 19.02.2019. Die Verwaltung wird bei Zustimmung zu einer Variante einen Förderantrag zum Förderprogramm „Soziale Integration im Quartier – 2019“ stellen. Hierbei ist darauf hinzuweisen, dass nach Auskunft der Bezirksregierung die Fördersumme in diesem Programm für den Regierungsbezirk Münster begrenzt ist und die Chancen für eine Förderung mit einem Bauvolumen über 3,0 Mio. sinken.

Anlagen:

Anlage 1: Variante A Grundriss

Anlage 2: Ansicht und Schnitt zu Variante A

Anlage 2: Variante B Grundriss