Vorlage Nr. 221/18

Betreff: **Begegnungszentrum Dorenkamp, Nutzungs- und Betriebskonzept**

Status: öffentlich

Beratungsfolge

Sozialausschuss			12.06.2018		Berichterstattung durch:		Herrn Gausmann Frau Gehrke	
TOP	Abstimmungsergebnis					z. K.	vertagt	verwiesen an:
	einst.	mehr.	ja	nein	Enth.			

Betroffenes Leitprojekt/Betroffenes Produkt

Produkt 8101	Betreuung von Migranten und Migrantinnen
Produkt 8102	Offene Ausländerarbeit

Finanzielle Auswirkungen

☒ Ja	☐ Nein			
☐ einmalig	☒ jährlich ab 2019	☐	einmalig + jährlich	
Ergebnisplan		Investitionsplan		
Erträge	10.000	€	Einzahlungen	€
Aufwendungen	12.500	€	Auszahlungen	€
Verminderung Eigenkapital		€	Eigenanteil	€
Finanzierung gesichert				
☐ Ja	☒ Nein			
durch				
☐	Haushaltsmittel bei Produkt / Projekt			
☐	sonstiges (siehe Begründung). Werden im Rahmen der Hausplanung 2019 berücksichtigt.			

Beschlussvorschlag/Empfehlung:

1. Der Sozialausschuss stimmt dem vorläufig erarbeiteten Entwurf der Miet- und Nutzungsordnung für das Begegnungszentrum Dorenkamp in der beschriebenen Form zu und beauftragt die Verwaltung, die Miet- und Nutzungsordnung weiter zu konkretisieren und für den Ratsbeschluss vorzubereiten.
2. Der Sozialausschuss stimmt dem Vorschlag der „Gebührenordnung“ für die Anmietung der Räumlichkeiten im Begegnungszentrum Dorenkamp zu. Eine etwaige Defizitabdeckung erfolgt höchstens bis zu einem Betrag in Höhe von 12.500,00 € jährlich.
3. Der Sozialausschuss empfiehlt dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz, dem Vorschlag, für den 2. Bauabschnitt einen Förderantrag nach dem Städtebauförderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier NRW 2018“ zu stellen, zuzustimmen.

Begründung:

Auf die Vorlagen 094/18 und 273/17 (Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz) Soziale Stadt – Sonderprojekt Begegnungszentrum Dorenkamp sowie 001/17 und 068/18 Begegnungszentrum Dorenkamp (Sozialausschuss) wird verwiesen.

Unter Moderation des Büros StadtRaumKonzept, Dortmund, wurden im Jahr 2017 verschiedene Workshops und Gesprächsrunden mit potenziellen Nutzern des Begegnungszentrums Dorenkamp durchgeführt. Verschiedene Vereine und Gruppen mit und ohne Stadtteilbezug haben ihr Nutzungsinteresse bekundet, welches jedoch abhängig ist von den finanziellen Verpflichtungen, die sie bei dauerhafter oder temporärer Nutzung eingehen müssen. Inhaltlicher Schwerpunkt des Begegnungszentrums werden die Themen Begegnung, Beratung und Bildung sein. Zielgruppen des Zentrums sind insbesondere neu zugewanderte Menschen sowie auch „alte“ und „neue“ Stadtteilbewohner und Akteure im Sinne der Verstärkung des Projektes „Soziale Stadt Dorenkamp“. Ziel ist es u. a., im Begegnungszentrum ein möglichst breites Angebot vorzuhalten, die Angebote miteinander zu vernetzen und aufeinander abzustimmen.

In der Sozialausschusssitzung am 1. März 2018 wurde die Verwaltung beauftragt, ein Finanzierungs-, Betriebs- und Nutzungskonzept für das Begegnungszentrum Dorenkamp zu erarbeiten. Gleichzeitig stimmte der Sozialausschuss dem Finanzierungsmodell Variante 3 zu und erteilte der Verwaltung somit den Auftrag, dieses Modell umzusetzen.

1. Kostenermittlung für den laufenden Betrieb des Begegnungszentrums Dorenkamp

Durch den Fachbereich Planen und Bauen wurde im Mai 2018 eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit einer Investitions- und Folgekostenberechnung aufgestellt.

Für die Investitionskosten wurde die Ausführungsplanung zugrunde gelegt, weiterhin sind die dabei festgestellten Sanierungsanforderungen des Daches und Kosten für einen barrierefreien Zugang zur Bühne mittels einer entsprechenden Hebebühne eingerechnet.

Für die Folgekostenberechnung wurden die Aufwendungen für Unterhaltung, Bewirtschaftung, Management, Abschreibung und Zinsaufwand vor der Umbaumaßnahme und nach der Umbaumaßnahme gegenübergestellt.

Entsprechend dieser Wirtschaftlichkeitsberechnung sind jährlich ca. 22.500 € Mehraufwendungen nach dem Umbau zu einem Begegnungszentrum für den laufenden Betrieb aufzubringen.

2. Gebührenermittlung für die Nutzung des Begegnungszentrums Dorenkamp

Am 24. April 2018 lud die Verwaltung alle Nutzer, die im Rahmen des bisherigen Verfahrens ihr Nutzerinteresse bekundet hatten, aber auch alle anderen möglichen Nutzer des zukünftigen Begegnungszentrums zu einem öffentlichen Informations- und Planungstreffen ein.

Vorgelegt wurden die überarbeiteten Baupläne und erste Auszüge einer möglichen „Miet- und Nutzungsverordnung“, insbesondere die „Gebührenordnung“ zur Anmietung der Räumlichkeiten sowie mögliche „Gebührenermäßigungen“.

Die hier entstandenen Mietregelsätze sind in Anlehnung an die „Benutzungs- und Gebührenordnung für die Überlassung von Schulräumen, Schulhöfen und sonstigen schulischen Einrichtungen der Stadt Rheine vom 28. November 2017“ errechnet und aufgestellt worden. Eine mögliche Angleichung der Gebühren sowohl für andere städtische Einrichtungen als auch dem Begegnungszentrum sollte bei der Wahl der Mietregelsätze im Vordergrund stehen.

Tabelle: „Gebührenordnung“:

Raum:	qm	Stundensatz / €	Tagessatz/ €	Stundensatz/ € kommerziell
Gemeinschaftsküche	35	4,00	32,00	32,00
Gruppenraum	30	4,00	32,00	32,00
Beratungsraum groß	20	4,00	32,00	32,00
Beratungsraum klein	15	4,00	32,00	32,00
Vereinsraum 1	32	4,00	32,00	32,00
Vereinsraum 2	30	4,00	32,00	32,00
Foyer mit Kiosk	149	8,00	35,00	35,00
Mehrzweckraum				
Teilraum 1	27	6,00	30,00	30,00
Teilraum 2 (alte Größe)	41	6,00	30,00	30,00
Gesamter Raum	68	8,00	35,00	35,00

Aula (Bühne und Besucherraum)	345	8,00	50,00	50,00
Aula (Bühne, Besucher- raum und Umkleide	382	10,00	80,00	60,00
Aula (Bühne, Besucher- raum, Umkleide,, Mehr- zweckraum und Küche)	490	14,00	100,00	60,00
Außenanlagen und Toi- letten		3,00	16,00	16,00

„Gebührenermäßigungen“:

Auszug aus der Miet- und Nutzungsverordnung Ziffern 8.1 bis 8.3 (Anlage 1 – Gesamte Miet- und Nutzungsverordnung) :

- 8.1 Auf eine Mietgebühr für eine Veranstaltung wird verzichtet, wenn es sich um eine Benefizveranstaltung handelt (Veranstaltung, die zur Sammlung von Spenden an Dritte für einen wohltätigen Zweck durchgeführt wird). Innerhalb eines Monats nach Veranstaltungsende sind entsprechende Nachweise vorzulegen.
- 8.2 Hausserviceleistungen sind von Ermäßigungen ausgeschlossen.
- 8.3 Bei einer veranstaltungsbedingten „alleinigen“ Nutzung der Bereiche „Bühne und Besucherraum“ über einen Zeitraum von 3 Monaten oder einer angekündigten Nutzung über 20 Tage im Jahr wird die „tatsächliche Nutzung“, maximal jedoch 1.000,00 € je Kalenderjahr, als Gebühr festgesetzt. Ausgenommen von dieser Regelung sind Projekte/Veranstaltungen kommerzieller Anbieter.

Des Weiteren sollen Nutzer/Hauptmieter noch die Möglichkeit haben Eigenleistungen als Gebührenermäßigung angerechnet zu bekommen. Die Anrechnungshöhe und die Voraussetzungen hierfür werden noch erarbeitet. Im Vordergrund dieser Eigenleistungen soll das Begegnungszentrum Dorenkamp stehen und der Bedarf für das Angebot vorhanden sein. Willkürliche Angebote/

Leistungen ohne einen Bezug zum Begegnungszentrum Dorenkamp können dabei nicht berücksichtigt werden. Eine vorherige Absprache mit dem Hausmanagement ist zu treffen.

Der Vorschlag der Gebührenordnung und Ermäßigungen wurden von den potenziellen Nutzern wohlwollend entgegengenommen.

Die Verwaltung bat per Fragebogen alle Nutzer um eine Entscheidung und Rückmeldung bis zum 15. Mai 2018, ob eine Anmietung für sie in Betracht käme und in welchem Umfang eine Anmietung gewünscht ist (bzgl. Raumbelegungen und Zeitkontingente). Auch bei Mietabsagen sind die Gründe mitzuteilen und für die Verwaltung für weitere Planungen von großer Wichtigkeit.

Anhand der Mietwünsche kann somit eine genauere Berechnung der jährlichen Mieteinnahmen erfolgen.

Auf Anlage 2 - Tabelle Mieteinnahmen nach Nutzerabfrage (Änderungen vorbehalten) wird verwiesen. Es gab bereits positive Rückmeldungen von Vereinen und Organisationen. Andere fehlen hingegen noch. Der Salzstreuer sieht sich aktuell definitiv nicht in den Räumlichkeiten des Begegnungszentrum Dorenkamp. Der Grund ist die Organisation der Brotausgabe. Gespräch mit interessierten Vereinen laufen. Aus diesem Grund sind die Angaben in der „Tabelle Mieteinnahmen nach Nutzerabfrage“ zunächst vorläufig.

Anhand der aktuellen Berechnungen stehen ca. **7.198 €** offen, die von der Verwaltung durch das Finanzierungsmodell Variante 3 abgedeckt werden müssten.

Die Verwaltung schlägt für das Begegnungszentrum Dorenkamp eine Defizitabdeckung in Höhe von bis zu 12.500 € vor. Diese Defizitabdeckung entspricht der städtischen Förderung des Begegnungszentrum Centro S. Antonio in Trägerschaft des Caritasverbandes Rheine (siehe Produkt 8102).

Einnahmen, welche über die Abdeckung der Betriebskosten hinausgehen, sollen in erster Linie der Öffentlichkeitsarbeit (Homepage, Flyer, etc.) des Begegnungszentrum Dorenkamp dienen. Darüber hinaus könnten Neuanschaffungen für das Begegnungszentrum Dorenkamp in gemeinsamer Abstimmung mit den Hauptmietern in den Hausversammlungen entschieden werden.

Die Verwaltung schlägt dem Sozialausschuss daher vor, dem vorläufigen Entwurf der Miet- und Nutzungsordnung zuzustimmen und die Verwaltung zu beauftragen, diese weiter zu konkretisieren und nach Vorberatung im Sozialausschuss für die Beschlussfassung durch den Rat der Stadt Rheine vorzubereiten.

Des Weiteren schlägt die Verwaltung vor, der Gebührenordnung in der vorgelegten Form unter folgenden Maßgaben zuzustimmen:

Zu erwirtschaftende Betriebskosten:	22.500,00 €
Erwartete Mieteinnahmen (vorläufig, Stand 24.05.18)	15.256,00 €
Defizit aktuell	- 7.244,00 €

Eine Defizitabdeckung seitens der Stadt Rheine erfolgt im Rahmen der ersten zwei Betriebsjahre in Trägerschaft des FB 8 in Höhe von maximal 12.500,00 €, was der Förderung des Betriebs der interkulturellen Begegnungsstätte Centro S. Antonio entspricht.

Etwaige Mehreinnahmen aus der Vermietung sollen zweckgebunden für den Betrieb des Begegnungszentrums verwendet werden. Das Hausmanagement hat die Verwendung gegenüber den Nutzern nachzuweisen.

3. Bauabschnitt 3 (Neubau)

Für den Bauabschnitt 3 besteht derzeit aus sportfachlicher Sicht kein nachgewiesener Bedarf mehrerer Vereine.

Bis auf den Tanzsportclub 2000 e. V. hat sich kein weiterer Interessent für die Räumlichkeit/Nutzung einer Mehrzweckhalle gemeldet. Die Räumlichkeiten, die im 1. und 2. Bauabschnitt entstehen werden, decken den derzeitigen Bedarf ab, somit werden keine weiteren Räume benötigt, sodass aktuell auf die Ausführung des 3. Bauabschnittes verzichtet werden sollte.

Der Tanzsportclub 2000 e. V. hat im Rahmen der Abfrage Nutzungsinteresse für unterschiedliche Räumlichkeiten, die im 2. Bauabschnitt umgebaut werden, angemeldet. Auch dies zeigt deutlich, dass ein Bedarf für den 3. Bauabschnitt derzeit nicht besteht.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung , Umwelt und Klimaschutz hat in seiner Sitzung am 13. September 2017 die Verwaltung beauftragt, zur weiteren Umsetzung der notwendigen Maßnahmen im Bauabschnitt 2 (Aula) und für den Bauabschnitt 3 (Neubau) für die zusätzlichen Fördermittel einen weiteren Förderantrag zu stellen.

Wegen des derzeit festgestellten Bedarfs schlägt die Verwaltung vor, dass der Sozialausschuss dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Klimaschutz empfiehlt, für den 2. Bauabschnitt einem Förderantrag nach dem Städtebauförderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier NRW 2018“ zuzustimmen. Dieses Städtebauförderprogramm sieht eine 90%-Landesförderung vor.

4. Weiteres Verfahren:

Im Juni 2018 ist ein weiteres Planungstreffen mit den Nutzern des Begegnungszentrums Dorenkamp geplant. Thematisiert werden weitere Bausteine der Miet- und Nutzungsordnung (Leitbild, Partizipation im Begegnungszentrum Dorenkamp etc.).

Anlagen:

Anlage 1: Miet- und Nutzungsverordnung

Anlage 2: Tabelle Mieteinnahmen nach Nutzerabfrage

Anlage 3: Grundriss Begegnungszentrum Bauabschnitte 1 - 3