



Amt für Stadtplanung, Vermessung und Bauordnung

Tel.-Nr.: 6121

Freigabe am: 08.06.2017

BESCHLUSSVORLAGE

- öffentlich: Ja –
mit nichtöffentlichen Anlagen

Beratungsfolge:

Seniorenrat
Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und demografische
Entwicklung
Haupt-, Finanz- und Wirtschaftsförderungsausschuss
Rat

Betreff:

Projektentwicklung Alte Feuerwache

1. Finanzielle Auswirkungen:

Nein

Ja, siehe Vorlage 45 / 2017

2. Beteiligung Rechnungsprüfungsamt:

Nein

Ja, Beanstandung: Keine / Ja, siehe Anlage

Gremium:					
Sitzung am:					
Einstimmig:					
Dafür:					
Dagegen:					
Enthaltung:					
lt. Beschluss- vorschlag:					
lt. der gelben Seiten:					

2. Finanzielle Auswirkungen gemäß NKF

A: Ergebnisrechnung / Finanzrechnung konsumtiv:

Gesamtaufwand der Maßnahme		Gesamterträge der Maßnahme		Zuschussbedarf der Maßnahme		Mittel stehen zur Verfügung	
€		€		€		Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
davon:		davon:				im Teilergebnisplan der Produktgruppe	
1. Betriebsaufwand *		1. Betriebserträge *				<input type="text"/>	
€		€					
2. Nicht zahlungswirksamer Aufwand (z.B. Abschreibungen, Erhöhung Pensionsrückstellungen)		2. Nicht zahlungswirksame Erträge (z.B. Sonderposten)				des / der Jahre: <input type="text"/>	
€		€				Planungsstelle/n	
3. Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen							
€							
Einmalig <input type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>	Einmalig <input type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>	Einmalig <input type="checkbox"/>	Lfd. p.a. <input type="checkbox"/>		

* Betriebsaufwand / -erträge entsprechen in gleicher Höhe Betriebsauszahlungen / -einzahlungen

B: Teilfinanzrechnung (Investitionsmaßnahmen):

B: Gesamtfinanzrechnung (Rückstellungsabwicklung):

Gesamtauszahlung der Maßnahme		Investitionszuschüsse		Finanzierungseigenanteil		Mittel stehen zur Verfügung	
€		€		€		Ja <input type="checkbox"/> Nein <input type="checkbox"/>	
davon:		davon:				im Teilfinanzplan der Produktgruppe: <input type="text"/>	
Jahr	€	Jahr	€			Planungsstelle/n	
Jahr	€	Jahr	€				
Jahr	€	Jahr	€				
Jahr	€	Jahr	€				

Beschlussvorschlag:

Die Verwaltung wird beauftragt, eine Optionsvereinbarung mit der Baugruppe W.I.R. abzuschließen.

Sachverhalt:

Im Rahmen der Beratung der Vorlage Nr. 45/2017 wurden in der Ratssitzung am 04.04.2017 einstimmig folgende Beschlüsse gefasst.

1. *Die Verwaltung wird beauftragt, für einen erweiterten Beschlussvorschlag in einer Ergänzungsvorlage die **Optionsvereinbarungen** inhaltlich darzustellen.*
2. *Weiterhin soll auch die zu erwartende **Kaufpreishöhe** in der Ergänzungsvorlage skizziert und dargestellt werden.*
3. *Die Verwaltung wird gebeten, mit der anderen Interessentengruppe (**MAF**) ein **Gespräch** zu führen.*
4. *In der Ergänzungsvorlage soll konkret begründet werden, warum der **Seniorentreff Mitte** auf das Gelände der Alten Feuerwache **verlagert** und in welcher Form der Seniorentreff **integriert** werden soll. Darüber hinaus ist darzustellen, ob die Verwaltung sich in die Baugruppe einbringt und welche **Folgekosten für die Stadt Ratingen** zu erwarten sind.*
5. *Die Beratung und Beschlussfassung wird an den Seniorenrat und den Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und demografische Entwicklung zurückverwiesen.*

Zu Beschluss 1: *Die Verwaltung wird beauftragt, für einen erweiterten Beschlussvorschlag in einer Ergänzungsvorlage die **Optionsvereinbarungen** inhaltlich darzustellen.*

Die Verwaltung hat die LKM GmbH aus Bochum beauftragt, eine Optionsvereinbarung zu erarbeiten. Ein mit den betroffenen Fachämtern und der Baugruppe W.I.R. abgestimmter Entwurf befindet sich in Anlage 1 (**nicht öffentlich**).

Zu Beschluss 2: *Weiterhin soll auch die zu erwartende **Kaufpreishöhe** in der Ergänzungsvorlage skizziert und dargestellt werden.*

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Ratingen hat für das Grundstück der Alten Feuerwache einen marktgerechten Preis ermittelt. Das Gutachten befindet sich in Anlage 2 (**nicht öffentlich**).

Zu Beschluss 3: *Die Verwaltung wird gebeten, mit der anderen Interessentengruppe (**MAF**) ein **Gespräch** zu führen.*

Mit der Baugruppe MAF (drei Gesprächspartner) wurde am 27.04.2017 ein Gespräch geführt. In diesem Gespräch wurde der Verwaltung u.a. ein Konzeptentwurf (datiert vom 01.02.2017) des Vereins Senioren WG e.V. überreicht. Als Konzeptidee wird aufgeführt, dass das Quartier „Alte Feuerwache Ratingen“ sowohl das Wohnen

(mittelpreisiger Wohnraum in Form von Eigentumswohnungen für Menschen in der Altersgruppe 50 +) als auch die Kommunikation und das Angebot von Beratungen und Assistenzen beinhalten soll. Als Beispiel wird die Wohnanlage Klompenkamp angeführt.

Nachdem alle Argumente vorgetragen worden sind, hat die Verwaltung darauf hingewiesen, dass der Bewerbungsprozess abgeschlossen ist und die gefällte Entscheidung nicht zurückgenommen werden soll. Es wurde vereinbart, dass dieses Konzeptpapier an das zuständige Amt für Wohnen, Soziales und Integration weitergegeben wird.

Im Nachgang dieses Gespräches hat die Baugruppe MAF GbR ein Schreiben (datiert vom 05.05.2017) an die Ratsfraktionen und die Verwaltung (s. Anlage 3) gesandt.

Einzelne Argumente, die im Gespräch am 27.04.2017 vorgetragen wurden und/oder dem Schreiben vom 05.05.2017 zu entnehmen sind, werden im Folgenden tabellarisch mit einer entsprechenden Stellungnahme aufgeführt.

Argument Baugruppe MAF	Stellungnahme der Verwaltung
Bewertung unseres Antrages nicht genügend bewertet	Die Begründung einer nicht genügenden Bewertung der MAF-Bewerbung wird in dem Schreiben nicht geliefert. Dieses Argument wurde in dem o.a. Gespräch auch nicht vorgebracht. Hier wurde dagegen mehrfach erwähnt, dass die Entscheidung der Verwaltung hinsichtlich der eingegangenen Bewerbungen nachvollziehbar sei und nicht zu beanstanden ist.
Bewerbungsverfahren „erster Verfahrensschritt“	Der Bewerbungszeitraum und die Bewerbungsunterlagen haben ausreichende Möglichkeiten geboten, ein überzeugendes Konzept abzuliefern. Es versteht sich von selbst, dass gerade bei diesem Projektschritt alle überzeugenden Ziele und Ideen dargelegt werden.
Vergabe des Grundstücks an zwei Gruppen	Grundsätzlich bestand die Möglichkeit (vor Auswertung der Bewerbungen) einer Vergabe an zwei Gruppen. Da die Baugruppe W.I.R. allerdings eine überzeugende Konzeption für die gesamte Grundstück abgegeben hat, ist eine Vergabe an zwei Gruppen nicht sinnvoll. Wie in der Vorlage 45/2017 ausführlich dargestellt und durch das Büro plan-lokal im BA Mitte am 14.03.2017 mündlich vorgetragen, würde die Vergabe an zwei Gruppen zu diversen nachteiligen Auswirkungen führen.
durch Verwaltung moderiertes Planungsgespräch mit Baugruppe W.I.R. und MAF	Die eigentliche Idee einer Baugruppe liegt darin, dass sich die zukünftigen Bewohner eines Wohnprojektes eigenständig zusammenfinden, sich kennen und schätzen lernen. Es kann und sollte nicht Aufgabe der Verwaltung sein, in diesen wichtigen Findungsprozess moderierend oder steuernd einzugreifen und Einfluss zu nehmen. Die Baugruppe W.I.R. ist noch nicht komplett. Im weiteren Projektverlauf könnten sich MAF-Mitglieder der W.I.R.-Baugruppe bei gegenseitigem

	Einverständnis anschließen. Das Zusammenfinden sollte allerdings ohne Einfluss der Verwaltung stattfinden.
zum Zeitpunkt des Workshops (15.06.2016) gab es keine Angaben zum Kaufpreis oder ob ein Mehrgenerationentreff ... auf dem Grundstück untergebracht werden soll	Zu beiden Themen wurden auf dem Workshop Aussagen getroffen. Die Möglichkeit einer Integration des Seniorentreffs Ratingen-Mitte war bereits dem Ratsbeschluss vom 18.12.2015 zu entnehmen.

Wie auch in dem o.a. Gespräch mit der Baugruppe MAF dargelegt, sollte an der Entscheidung, die weiteren Projektschritte mit der Baugruppe W.I.R. zu vereinbaren, festgehalten werden. Der Bewerbungsprozess ist abgeschlossen, nachträglich eingereichte Unterlagen können nicht mehr akzeptiert werden, da sie den Wettbewerb verfälschen würden.

Zu Beschluss 4: *In der Ergänzungsvorlage soll konkret begründet werden, **warum der Seniorentreff Mitte auf das Gelände der Alten Feuerwache verlagert** und in welcher **Form der Seniorentreff integriert** werden soll. Darüber hinaus ist darzustellen, **ob die Verwaltung sich in die Baugruppe einbringt** und welche **Folgekosten für die Stadt Ratingen zu erwarten sind.***

*„...**warum der Seniorentreff Mitte auf das Gelände der Alten Feuerwache verlagert...werden soll**“*

Aufgrund der heute schon existierenden räumlichen Engpässe bei derzeit ca. 240 m² Bruttogeschossfläche (BGF)¹ und der steigenden Anzahl der Menschen über 65 Jahre wird ein Umbau/Ausbau des Seniorentreffs Minoritenstraße als erforderlich erachtet. Eine Erweiterung am Standort ist überprüft worden, jedoch aufgrund des fehlenden Platzes nicht im ausreichenden Maße möglich.

Darüber hinaus ist die Barrierefreiheit des Seniorentreffs Mitte nicht gegeben. Das Kaminzimmer, die Terrasse und das Gartengelände sind nur über Stufen zu erreichen. Der Keller ist darüber hinaus noch durch einen Treppenlift erschlossen.

Ebenso ist der energetische Bauzustand als problematisch einzustufen. Das Verhältnis der wärmeabstrahlenden Außenfläche zur Grundfläche ist sehr ungünstig.

Die räumlichen Engpässe, die sich aufgrund der zunehmenden Anzahl der Menschen über 65 Jahre noch verstärken werden, sowie die mangelnde Barrierefreiheit und der ungünstige energetische Bauzustand machen ein Umbau / Ausbau des jetzigen Seniorentreffs an der Minoritenstraße erforderlich.

Die erforderlichen Maßnahmen im bestehenden Seniorentreff würden hohe finanzielle Aufwendungen nach sich ziehen, wobei eine vollständige Barrierefreiheit und eine ausreichende Erweiterung am Standort Minoritenstraße nicht erreichbar wären. Insofern ist die Wirtschaftlichkeit eines solchen Umbaus/Ausbaus in Frage zu stellen.

Mit einer Verlagerung der Begegnungsstätte in Form eines Neubaus würde sich die Möglichkeit eröffnen, passgenau auf die Bedarfe eingehen zu können. Die

¹ Grundstücksgröße: 995 m²

Raumkapazitäten (Mehrzweckraum, Gymnastikraum) könnten qualitativ und quantitativ verbessert werden, eine vollständige Barrierefreiheit wäre erreichbar, ein energetisch optimaler Bauzustand könnte realisiert werden und die technische Ausstattung (Belüftung, Beleuchtung, Akustik, Verdunkelung, Alarmanlage, Schließanlage, W-LAN ...) könnte gemäß des heutigen Stands der Technik erfolgen.

Bei einem Neubau könnte auch die Funktion des Seniorentreffs dahingehend weiterentwickelt werden, dass künftig auch andere Generationen den Treff als Begegnungsstätte annehmen würden. Mit der Neuerrichtung des Treffs ergäbe sich auch hinsichtlich der angestrebten Funktionalität als Mehrgenerationentreff (MGT) eine neue Ausgangsposition für die öffentliche Wahrnehmung. Dies wird als Chance verstanden.

Aktuell bietet sich das Grundstück der Alten Feuerwache für eine Verlagerung an. Es liegt zentral in der Nähe zur Innenstadt. Verschiedene Buslinien fahren die in unmittelbarer Nähe liegenden Bushaltestellen an:

- Entfernung Haltestelle Friedhofstraße (Werdener Straße) bis zur Alten Feuerwache: ca. 160 m, Buslinie O 15 (S-Bahnhof Ost, Süd, ZOB, Haltestelle Friedhofstraße, S-Bahnhof Ost)
- Entfernung Haltestelle Angerbad (Hauser Ring) bis zur Alten Feuerwache: ca. 350 m, Buslinie 760 (S-Bahnhof Ost, Haltestelle Angerbad, West, Düsseldorf).²

In diesem Zusammenhang soll darauf hingewiesen werden, dass es als notwendig erachtet wird, die Haltestellen der Umgebung, aufgrund der eingeschränkten Mobilität der Besucher, barrierefrei auszustatten. Die Haltestellen Friedhofstraße sind bereits im Umsetzungsprogramm 2017 des gesamtstädtischen Haltestellenkonzeptes 2017 mit dem Ziel eines barrierefreien Ausbaus enthalten. Dies gilt nicht für die Haltestellen Angerbad. Daher schlägt die Verwaltung vor, bei Verlagerung des Seniorentreffs die Haltestellen Angerbad prioritär zu behandeln und ebenfalls in das Umsetzungsprogramm aufzunehmen.

Nach Auskunft der Leitung des Seniorentreffs Mitte kommen ca. die Hälfte der Besucher mit dem Bus. Um an detailliertere Informationen insbesondere zu den genutzten Buslinien zu gelangen, könnte eine Umfrage bei den Besuchern durchgeführt werden, um im Falle einer Verlagerung die ÖPNV-Situation ggf. anzupassen.

Als weiteres Argument für eine Verlagerung sind die Planungsabsichten der Baugruppe W.I.R. GbR zu nennen. Mit der Baugruppe W.I.R. GbR, die ein Mehrgenerationen-Wohnprojekt auf dem Gelände der Alten Feuerwache realisieren möchte und sowohl innerhalb dieses neuen Quartiers als auch darüber hinaus den Austausch mit Nachbarn aufbauen und pflegen möchte, sind gute Voraussetzungen gegeben, diesen neuen Mehrgenerationentreff intensiv, vielfältig und spannend zu nutzen.

*„...in welcher **Form** der Seniorentreff **integriert** werden soll ...“*

Nach Auskunft des zuständigen Amtes für Wohnen, Soziales und Integration wäre für einen Mehrgenerationentreff eine BGF von mindestens 500 m² erforderlich. Außerdem sollten 100 m² Außenfläche berücksichtigt werden.

² zum Vergleich: Entfernung ZOB bis Seniorentreff Mitte (Minoritenstraße): ca. 270 m

Städtebaulich soll der neue Treff von der Lintorfer Straße erreichbar und von dieser auch als öffentlicher Treffpunkt erkennbar sein. Ggf. ist die ÖPNV-Situation zu verbessern (s.o.).

Aus vergaberechtlichen Gründen stellt das städtische Rechtsamt dar, dass ein Grundstücksverkauf ohne Vergabeverfahren nur möglich ist, wenn mit dem Grundstücksverkauf keine unmittelbaren wirtschaftlichen Vorteile für die Stadt verbunden sind. Diese lägen z.B. vor, wenn die Baugruppe W.I.R. GbR den MGT baut und die Stadt diesen dann in Eigentum übernimmt oder diesen mietet. Sobald die Stadt Teile des Objektes zu ihrem Nutzen einsetzt, mietet oder kauft, wird man von einer Ausschreibungsverpflichtung des Grundstücksverkaufs ausgehen müssen, da hierin ein Beschaffungsvorgang im Sinne des Vergaberechts zu sehen ist.

Um ein solches förmliches Vergabeverfahren vermeiden zu können und dennoch den MGT in das Projekt einzubeziehen, sollte ein kleiner Teil des in Rede stehenden Grundstücks für den MGT herausgenommen werden, der dann separat durch die Stadt errichtet werden sollte. In diesem Fall könnte die Stadt für diesen Teil den Bau nach öffentlichem Vergaberecht selbst ausführen und später selbst betreiben. Der MGT würde als separate Einheit konzipiert, jedoch städtebaulich und architektonisch in das Gesamtprojekt integriert.

„ob die Verwaltung sich in die Baugruppe einbringt ...“

Zurzeit bestehen keine konkreten Überlegungen, ob und wie sich die Verwaltung in die Baugruppe einbringen könnte.

Wie bereits oben erläutert, muss der Verkauf des Grundstückes Vergaberecht konform ausgeschrieben werden, sobald die Stadt in Form eines Beschaffungsvorgangs mit dem potentiellen Käufer (W.I.R. GbR) in Verbindung steht.

„welche Folgekosten für die Stadt Ratingen zu erwarten sind...“

Diese Frage kann nur sehr pauschal unter Herleitung der Kosten für den Mehrgenerationentreff in Tiefenbroich beantwortet werden.

Für den Mehrgenerationentreff in Tiefenbroich wurde bei einer BGF von 460 m² und einer passiven Bauweise eine Bausumme von insgesamt 1.836.000,- € (inklusive Außenanlagen, Inneneinrichtung...) veranschlagt.

Die geschätzte Bausumme eines MGT auf dem Gelände der Alten Feuerwache würde bei einer gewünschten/erforderlichen BGF von 500 m² vergleichbar hoch ausfallen.

Die jährlichen Folgekosten werden geschätzt ca. 20.000,- € betragen, dem steht der Entfall der Betriebskosten für den Treff an der Minoritenstraße gegenüber.

Zusätzliche Informationen:

Der Turnverein Ratingen hat Interesse geäußert, den Alten Feuerwehrturm zu einem „Kletterturm“ mit einem Schwerpunkt im Bereich der Erlebnispädagogik für Kinder und Jugendliche zu entwickeln. Nunmehr haben in Absprache mit dem Turnverein die

Ratinger Architekten Lücker/Beckmann erste Konzeptideen für eine derartige Nutzungsmöglichkeit erarbeitet (s. Anlage 4).

Der Turnverein Ratingen beabsichtigt, eine konkrete Konzeption und Kostenschätzung mit Aussagen bezüglich Sanierung, Einrichtungen der Indoor- und Outdoor-Sportelemente, Gestaltung der Aussichsmöglichkeiten, Lichtinstallationen, Aufenthaltsbereich etc. zu beauftragen. Hierzu sollen die Fördermöglichkeiten im Rahmen des Verfügungsfonds INTEK (investitionsvorbereitende Maßnahmen: finanzierbar aus 50 % öffentlicher Mittel und 50% privater Mittel) genutzt werden.

Partiell ist zu klären, wie dieses Projekt nachbarschaftsverträglich in das Wohnprojekt integriert werden kann. Dazu wird ein Dialogprozess zwischen Verein und W.I.R.-Gruppe angestoßen.

Anlagen:

- Anlage 1: Optionsvereinbarung **(nicht öffentlich)**
- Anlage 2: Gutachten Grundstückswert **(nicht öffentlich)**
- Anlage 3: Schreiben der Baugruppe MAF (05.05.2017)
- Anlage 4: Erste Konzeptideen Alter Feuerwehrturm