

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister		
Beschlussvorlage Nr. 1330		
Beratungsfolge		TOP
Bauausschuss	09.10.2017	
Kultur- und Partnerschaftsausschuss	09.10.2017	
Finanzausschuss	09.10.2017	
Hauptausschuss	10.10.2017	
Stadtrat	17.10.2017	
für öffentliche Sitzung	Datum: 01.09.2017 bearbeitet von: VB II + VB III	
Betreff: Sanierung und bauliche Erweiterung der Kathrin-Türks-Halle durch die ProZent GmbH		
Finanzielle Auswirkungen: Mittel stehen zur Verfügung: ja		
Beschlussvorschlag		

Der BA/ KPA/ FA / HA empfiehlt, der RAT beschließt:

1. die Sanierung und bauliche Erweiterung der Kathrin-Türks-Halle mit einer voraussichtlichen Investitionssumme in Höhe von 24.900.000,- € (brutto) gemäß der sachlichen Darstellung.
2. den Bereich der Gastronomie um einen Anbau in Richtung Rathausteich zu erweitern und den Außenbereich für eine gastronomische Nutzung umzugestalten. Die voraussichtliche Investitionssumme beträgt 895.000 € (brutto).
3. die haushaltsrechtliche Einplanung eines jährlichen Sicherheitsbudgets in Höhe von 2,5 % für den Zeitraum von drei Jahren für unvorhergesehene Leistungen und Preisanpassungen. Über die Inanspruchnahme dieses Budgets sind der Aufsichtsrat der ProZent GmbH und der Rat der Stadt Dinslaken zeitnah zu informieren.
4. die Übertragung der Projektsteuerungsaufgaben an die ProZent GmbH. Das anteilige Grundentgelt von 2,8 % der Baukosten ist einzuplanen.

5. die Bereitstellung der jährlichen Nutzungskosten gemäß Anlagen 1 und 2.
6. die Verwaltung zu beauftragen die Nachfolge der Geschäftsführung der DIN-Event GmbH bis zum Sommer 2018 vorzubereiten.

In Vertretung

In Vertretung

Dr. Michael Heidinger
Bürgermeister

Christa Jahnke-Horstmann
I. Beigeordnete

Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter

Inhaltsverzeichnis

I Sachliche Darstellung	4
1. Ausgangssituation	4
2. Bedeutung der Kathrin-Türks-Halle	5
3. Betreiberkonzept	7
4. Gastronomie	8
5. Erläuterung der Planung	9
5.1 Energetisches Konzept	11
5.2 Barrierefreiheit	12
5.3 Bauliche Änderungen zur Erhöhung des Quartiersbezuges	13
5.4 Bauliche Ertüchtigung	14
5.5 Äußere Gestaltung	15
6. Realisierung und Bauabwicklung	16
7. Kommunikation und Öffentlichkeit	17
II Finanzielle Auswirkungen	21
1. Baukosten	21
2. Finanzierung	23
3. Nutzungskosten	25
4. Einnahmen	28
5. Belastung des städtischen Haushaltes	29
6. Auswirkungen auf die Mittelfristige Finanzplanung	31

I. Sachliche Darstellung

1. Ausgangssituation

Mit dem Bau der Kathrin-Türks-Halle erhielt Dinslaken im Jahr 1973 eine Stadthalle, die aufgrund ihrer Lage und Funktion eine entscheidende städtebaulich-funktionale Bedeutung für die gesamte Stadt Dinslaken hat. Sie befindet sich an einem repräsentativen Standort und im direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit dem historischen Stadtpark, dem Rathausbereich mit Burgtheater sowie der Altstadt. Sie gilt auch heute noch als die zentrale, die Innenstadt prägende Kultureinrichtung. Durch die zentrale Lage am Rande der Altstadt ist die Kathrin-Türks-Halle sowohl fußläufig, durch den ÖPNV als auch per PKW optimal angebunden. Die direkt am Gebäude befindliche Tiefgarage bietet für rd. 230 PKWs ausreichend Stellplätze.

Eine baulich wie funktional vergleichbare Einrichtung existiert in Dinslaken nicht. Aufgrund dessen kommt der Kathrin-Türks-Halle im Rahmen der Stadtentwicklung eine weitreichende Bedeutung zu. Die unmittelbare Nähe zu den Veranstaltungsstätten "Burgtheater" und "Burginnenhof" schafft Synergien in Bezug auf die Nutzung vorhandener Ressourcen. Ein Großteil der Veranstaltungen im Rahmen des städtischen Kulturprogramms findet im Saal der Kathrin-Türks-Halle statt.

Der Standort der Kathrin-Türks-Halle direkt neben dem Rathaus – als zweiter prägnanter Solitärbau im Stadtpark – hat eine große Adressqualität, der jedoch das Erscheinungsbild des Gebäudes im heutigen Zustand nicht mehr gerecht wird. Die Kathrin-Türks-Halle entspricht in ihrer Architektur, Ausstattung und Nutzungsmöglichkeiten dem Zeitgeist der 1970er Jahre. Heute stimmen das Konzept und die Gestaltung nicht mehr mit den Anforderungen an eine zeitgemäße Stadthalle überein. Sie weist einen erheblichen baulichen wie energetischen, gestalterischen und funktionalen Erneuerungs- bzw. Modernisierungsbedarf auf.

Entsprechend einer maßnahmenvorbereitenden betriebswirtschaftlichen und städtebaulichen Analyse aus dem Jahr 2013 ist eine Sanierung und Neustrukturierung am bestehenden Standort die städtebaulich-funktional sinnvollste und zugleich wirtschaftlichste Variante. Die Halle soll mit einem langfristig tragfähigen, multifunktionalen Nutzungskonzept entsprechend der lokalen Bedarfe weiterentwickelt werden, sodass ein entscheidender Mehrwert für die Stadtgesellschaft und Öffentlichkeit erzielt werden kann.

2. Bedeutung der Kathrin-Türks-Halle

Mit ihrer Ertüchtigung soll die Kathrin-Türks-Halle für das Quartier und alle Bürgerinnen und Bürger der Stadt entsprechend der vorhandenen Bedarfe geöffnet werden und dadurch Räume für Freizeit- und Kulturangebote für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen geschaffen und eine langfristige Sicherung der Gemeinbedarfseinrichtung für die Stadtgesellschaft gewährleistet werden. Hierzu soll die gesamte Halle in diesem Zuge unter Berücksichtigung des bereits neu gestalteten Umfelds barrierefrei gestaltet werden.

Ein Großteil der Veranstaltungen im Rahmen des städtischen Kulturprogramms fand schon früher im großen Saal der Kathrin-Türks-Halle statt. Der Saal sowie das Foyer bot auch in der Vergangenheit Vereinen und den Schulen die Möglichkeit, dort Veranstaltungen durchzuführen.

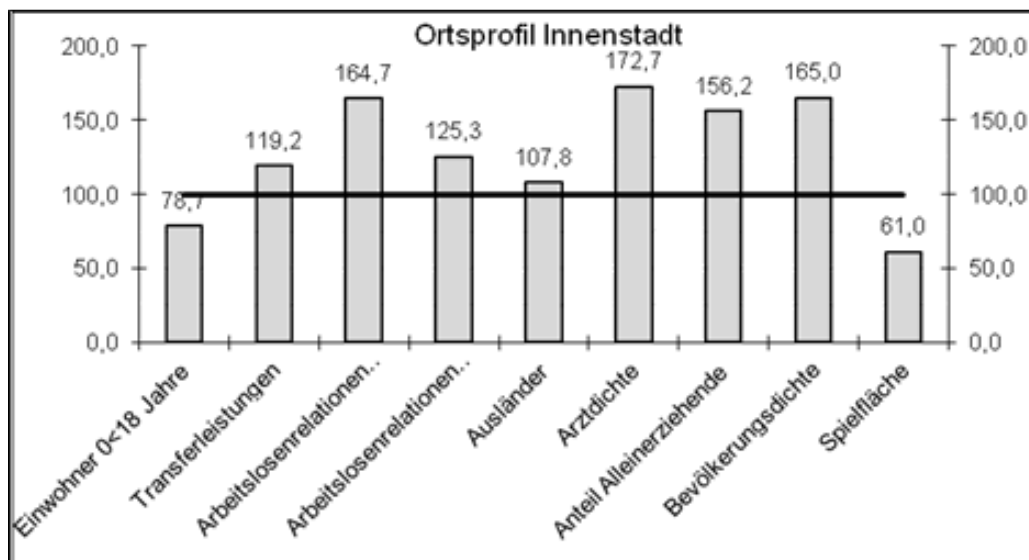
Im Vergleich zu anderen Städten mit vergleichbarer Einwohnerzahl und zentralörtlicher Bedeutung ist Dinslaken durch sehr vielfältige Veranstaltungsreihen unterschiedlicher Anbieter geprägt. Dies ist zurückzuführen auf zahlreiche Bürgerinnen und Bürger aus ganz Dinslaken, die sich in Initiativen für ein vielfältiges und attraktives Kulturangebot einsetzen. Zu diesen zentral (ehrenamtlich) Tätigen zählen unter anderem Akteure wie die Freilicht AG, die Jazz-Initiative e.V., die AG musischer Vereinigungen in Dinslaken, die Burghofbühne Dinslaken Landestheater im Kreis Wesel e.V., der KulturKreis Dinslaken e.V., die Fotogemeinschaft Dinslaken e.V. sowie die junge lokale Musikszene.

Zur Förderung und Stärkung der vielfältigen Kultur in Dinslaken soll die Halle mit einem langfristig tragfähigen, multifunktionalen Nutzungskonzept entsprechend der lokalen Bedarfe weiterentwickelt werden, sodass ein entscheidender Mehrwert für die Stadtgesellschaft erzielt werden kann. Hierzu wurde die Erstellung einer gutachterlichen Stellungnahme zum Quartiersbezug der Kathrin-Türks-Halle und zur Konkretisierung der zukünftigen Nutzungsansätze und Bedarfe, die bei der Sanierung der Kathrin-Türks-Halle zu berücksichtigen sind, beauftragt. Ziel war es zu eruieren, welche Gruppen in welcher Form derzeit die Kathrin-Türks-Halle nutzen und welche potenziellen neuen Einsatzmöglichkeiten durch BewohnerInnen bzw. Initiativen generiert werden könnten und welche Potenziale für eine Weiterentwicklung des kulturellen Netzwerks bestehen. Dabei galt es herauszuarbeiten, wie sich dies organisatorisch und baulich auf das Modernisierungskonzept auswirkt. Grundlage der Stellungnahme bildeten Interviews und ein Akteursworkshop mit zentralen Akteuren, Vereinen und Initiativen im Jahr 2015.

Im Ergebnis wurde deutlich, dass die Kathrin-Türks-Halle durch intensive Kooperationen mit Vereinen und Institutionen sowie kulturellen Einrichtungen bereits einen wesentlichen Beitrag für das kulturelle öffentliche Leben in Dinslaken bot und der Bedarf aufgrund feh-

lender Alternativen weiterhin erheblich ist. Die Nutzungsmöglichkeiten in der Halle stoßen jedoch aufgrund ihres defizitären Raumangebotes an ihre Grenzen und es wird deutlich, dass es ein erhebliches Entwicklungspotential gibt. Um weitere Bedarfe und Nutzergruppen zu identifizieren, wurde bei dem Fachdienst Kultur, der Wirtschaftsförderung und der Agenda-Beauftragten abgefragt, welche Nutzergruppen des Weiteren Bedarfe an Räumlichkeiten haben. Aus der Zusammenstellung wurde deutlich, dass es sehr viele Vereine, ehrenamtliche Arbeitsgemeinschaften, Interessengemeinschaften- und Verbände gibt, die einen erheblichen Bedarf an Räumlichkeiten unterschiedlicher Größen haben. Dabei steht die Halle in keiner Konkurrenz zu den anderen angrenzenden kulturellen Spielstätten. Vielmehr soll sie diese um ein attraktives Raumangebot ergänzen, welches sonst in der Stadt nicht zur Verfügung steht.

Die Räumlichkeiten der Kathrin-Türks-Halle wurden und sollen auch künftig für verschiedene Bildungsveranstaltungen und öffentliche Veranstaltungen genutzt werden. Dazu zählen u. a. Bildungsangebote der VHS, Schulveranstaltungen und das Kinderferienprogramm. Diese Angebote sind von erheblicher Bedeutung für die Stadtgesellschaft und im ganz besonderen Maße für die Innenstadt. Die Innenstadt ist der bevölkerungsdichteste Stadtteil in Dinslaken (4.283,3 Einwohner/ km²). Zudem handelt es sich um einen besonders belasteten Stadtteil Dinslakens in Bezug auf einen hohen Anteil von Transferleistungsbeziehern, Alleinerziehenden und Migranten. Alleinerziehende und Familien mit Migrationshintergrund, die von Armut betroffen sind, haben kaum Möglichkeiten zur gesellschaftlichen und kulturellen Teilhabe am öffentlichen Leben in der Stadt. Im Rahmen des Dinslakener Armutspräventionskonzept ist es das strategische Ziel, die Bildungsvielfalt zu erhöhen sowie soziale Netzwerke zu initiieren und zu stärken. Gerade die Kathrin-Türks-Halle ermöglicht in diesem Zusammenhang einen niederschweligen Zugang zur Kultur und eine neutrale Begegnungsstätte der Kulturen.



Durch den Umbau der Kathrin-Türks-Halle bietet sich die Chance, die städtebauliche und gesellschaftliche Mitte Dinslakens zu stärken und einen integrativen Ort zu schaffen, von dem die umliegenden Stadtteile profitieren. Als zukünftige „Halle für alle“ kann die Kathrin-Türks-Halle zu einem Identität stiftenden Ort der Gemeinschaft und der Kultur des städtischen Lebens werden und kann eine breite Palette an Veranstaltungen ermöglichen. Mit der Modernisierung der Kathrin-Türks-Halle kann ein erheblicher Mehrwert für die Entwicklung sowohl des Quartiers Innenstadt als auch der Gesamtstadt generiert werden.

3. Betreiberkonzept

Damit die Kathrin-Türks-Halle von allen Nutzergruppen ohne bürokratische Einschränkungen flexibel genutzt werden kann und die Koordination der kommerziellen sowie bürgerschaftlichen Nutzungen der Kathrin-Türks-Halle aus einer Hand erfolgt, wurde 2014 die DIN-EVENT GmbH als hundertprozentige Tochter der Stadt Dinslaken gegründet. Sie ist die zentrale Schnittstelle zwischen den kulturellen und bürgerschaftlichen Gemeinschaften, Initiativen, Verbänden, Vereinen und der Stadt. Ihre Aufgabe ist es, die Kathrin-Türks-Halle zu betreiben. Daneben organisiert und führt die DIN-EVENT GmbH städtische Veranstaltungen, Stadtfeste und Events in Dinslaken durch. Die DIN-Event GmbH erbringt ein weitgehendes Leistungspaket rund um die Durchführung von Veranstaltungen und ist verantwortlich für die Bestuhlung und für die Werbung, für die angemessene Temperierung und Reinigung der Veranstaltungsräume, die Bereitstellung von Aufbauhelfern, Einlass- und Servicekräften, Fachkräften für Veranstaltungstechnik und eines Veranstaltungsmeisters. Ferner stimmen sich Mitarbeiter der DIN-EVENT GmbH mit den

technischen Leitungen der unterschiedlichen Produktionen über Maßnahmen ab, die sich aus der Abarbeitung der jeweiligen Bühnenanweisungen ergeben.

Zur Erledigung ihrer Aufgaben erhält die DIN-EVENT GmbH einen jährlichen Zuschuss von der Stadt. Der Zuschuss der Stadt betrug im Jahr 2016 rund 931.000 € und wird im Jahr 2017 voraussichtlich bei rund 892.000 € liegen. Mit der Schließung der Kathrin-Türks-Halle Ende 2015 ist der Zuschussbedarf angestiegen, um die durch die Schließung bedingten Mehraufwendungen für die Ersatzspielorte abdecken zu können. Neben dem Zuschuss generierte die DIN-EVENT GmbH insbesondere Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung des Saals sowie darüber hinaus durch Kooperationen bzw. die Durchführung externer Veranstaltungen, wie z.B. der Extraschicht in Lohberg, sowie sonstige kleinere Erlöse (z. B. Kartenverkauf, Vermietung von Equipment). Laut Wirtschaftsplan erzielte die DIN-EVENT GmbH im Jahr 2016 insgesamt Einnahmen in Höhe von ca. 217.000 €. Nach Abzug aller Aufwendungen kann die DIN-EVENT GmbH im Jahr 2016 nach Wirtschaftsplan voraussichtlich ein positives Jahresergebnis von 525 € verbuchen. Darüber hinaus verfügt die DIN-EVENT GmbH über kein eigenes Vermögen, da sich die Kathrin-Türks-Halle im Eigentum der Stadt Dinslaken befindet und auch nach der Sanierung verbleiben wird. Städtische Zuschüsse werden den jeweiligen jährlichen Umsatzerlösen angepasst.

Bis zur Schließung der Halle war die Belegung der Räumlichkeiten durch den Fachdienst Kultur durch ein vereinbartes Nutzungskontingent von 60 Veranstaltungen sichergestellt. Der aktuelle Vertrag mit der DIN-EVENT GmbH endet am 31.08.2019, so dass ein neuer, den künftigen Nutzungen entsprechender Vertrag mit der Neueröffnung „einer Halle für alle“ abgeschlossen werden muss. Aus diesem Grund ist es bereits jetzt dringend erforderlich, die künftige Nutzung und Belegung der Kathrin-Türks-Halle zu planen und ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. Dazu ist es von entscheidender Bedeutung möglichst frühzeitig die Nachfolge in der Geschäftsführung der DIN-Event GmbH festzulegen.

4. Gastronomie

Im Zuge der Sanierung der Kathrin-Türks-Halle soll an der Stelle des ehemaligen Restaurants Kulisse eine neue Gastronomie entstehen. Diese soll einen wesentlichen Bestandteil der neuen Kathrin-Türks-Halle darstellen und dazu beitragen, den Standort nachhaltig mit Leben zu füllen. Aus diesem Grund wurde bereits frühzeitig ein Ausschreibungsverfahren durchgeführt mit dem Ziel, einen geeigneten Bewerber zu finden, der sich mit einem überzeugenden Konzept bereits im frühen Planungsstadium einbringt. Hierdurch ist eine Anpassung der Planung an den tatsächlichen Bedarf des Gastronomen möglich.

Im Rahmen des Auswahlverfahrens konnte ein Gastronom gewonnen werden, der bereits einmal an einem anderen Standort einen Neuanfang erfolgreich durchführen konnte und dadurch einen gewissen Vertrauensvorschuss genießt. Man darf davon ausgehen, dass er die Investitionskosten einschätzen kann und die eine Neueröffnung begleitende Anlaufphase realistisch einkalkuliert. Er verfügt außerdem über einen erfahrenen Personalstamm.

Voraussetzung für die Umsetzung des Konzeptes ist allerdings die deutliche Vergrößerung des Gastraumes, da die bisherige Gastraumgröße aus Sicht mehrerer Interessenten, aber insbesondere auch aus Sicht des favorisierten Gastronomen, für einen wirtschaftlichen Betrieb nicht auskömmlich ist. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, einen Anbau in Richtung Teich/Burgtheater zu realisieren. Des Weiteren ist der Außenbereich anzupassen und hierbei ein optischer Zusammenhang zwischen der Gastronomie und dem Teich sicherzustellen. Hierdurch wird eine zusätzliche städtische Investition in Höhe von rund 895.000 € (brutto) erforderlich. Nach Ablauf des zehnjährigen Pachtvertrages ist dadurch eine bessere Weitervermarktung möglich.

Die planungsbeauftragten Architekten konnten zwischenzeitlich einen Anbau-Entwurf fertigen, der einen harmonischen Übergang zwischen der Kathrin-Türks-Halle und der Teichanlage darstellt, in dem er bodengleich verglast ist und sich zudem an warmen Tagen weit öffnen lässt. Auch die Möglichkeit einer zusätzlichen Außengastronomie wird erhalten bleiben.

Die Gastronomen werden aber nicht nur das eigenständige Konzept verfolgen, sondern auf Wunsch auch die Bewirtung des Mehrzweckraumes übernehmen. Ferner ist angedacht, den Saal Agen für Festlichkeiten bereit zu stellen. Angedacht ist hier in erster Linie die Durchführung von Hochzeitsfeierlichkeiten. Der räumliche Zusammenhang zum Standesamt, die Kulisse des denkmalgeschützten Rathauses sowie die Ausstattung des Raumes bieten sich geradezu an und würden damit zur weiteren Belebung und Imagesteigerung beitragen.

5. Erläuterung der Planung

Im Anschluss an ein europaweit ausgeschriebenes VOF-Verfahren wurde das Büro Blocher Partner aus Stuttgart mit der Objektplanung beauftragt. Die Entwurfsplanung wurde den politischen Gremien und der breiten Öffentlichkeit am 09.05.2016 in einer Informationsveranstaltung im Ratssaal vorgestellt. Anregungen wurden von den Planern entgegengenommen und wo möglich berücksichtigt.

Der vorliegende Entwurf vom Büro Blocher Partner vereint die Ansprüche an die Halle sowohl als repräsentativer Ort für kommerzielle Veranstaltungen als auch insbesondere als Ort für Aktivitäten der Vereine, Initiativen und aller Bürgerinnen und Bürger der Stadt Dinslaken.

Die Kathrin-Türks-Halle soll insgesamt energetisch grundlegend saniert, barrierefrei umgebaut und in den mit Städtebauförderung neu gestalteten öffentlichen Raum (Stadt-park / Rathausbereich / Altstadt) integriert werden.

Das neue Konzept für die Kathrin-Türks-Halle legt den Schwerpunkt auf Veranstaltungen aller Größenordnungen und verzichtet auf die Kegelbahnen im Untergeschoss sowie die Sportsbar in der Eingangsebene. Dadurch soll ein qualitativvolleres Erscheinungsbild erreicht werden.

Der große Saal wird auch zukünftig im Wesentlichen erhalten bleiben. Seine Nutzung wird optimiert durch neue Oberflächen, Verbesserung der Raumakustik, Aktualisierung der Veranstaltungs- und Haustechnik sowie Erneuerung der Trennwand. Die Teilbarkeit in zwei Säle, die gleichzeitig genutzt und bewirtet werden können, wird gegeben sein.

Der Anbau eines Mehrzweckraumes in der Eingangsebene erweitert das Angebot für Veranstaltungen für max. 150 Teilnehmer. Der Mehrzweckraum ist durch die Anordnung von Nebenräumen vollkommen autark von außen nutzbar. Somit ist er auch für die Vereinsnutzungen attraktiv.

Das Restaurant bleibt erhalten und wird durch den Anbau eines Wintergartens und im Hinblick auf den neu gestalteten Stadtpark an Attraktivität gewinnen. Es ist vorgesehen, den Pachtvertrag von Restaurant und Bewirtung der Halle zu trennen, um jeweils ein optimales Konzept zu erhalten. Die Nebenräume für den Großen Saal werden so umorganisiert, dass die Bewirtung der Veranstaltungsräume durch einen externen Caterer erfolgen kann.

Im Bestand sind die sanitären Einrichtungen für die Anzahl der Besucher bisher zu gering ausgelegt. Die neuen WC-Anlagen und Garderoben werden in ausreichender Anzahl im Untergeschoss im Bereich der ehemaligen Kegelanlage untergebracht. Der bestehende Personenaufzug wird bis ins Untergeschoss fortgeführt, so dass eine barrierefreie Erschließung aller Ebenen möglich ist. In dieser Ebene wird die benachbarte Tiefgarage angeschlossen, so dass die Besucher direkt von der Tiefgarage barrierefrei in die Stadthalle gelangen können.

Durch die Verlagerung der Sanitäreinrichtungen und Garderobe in das Untergeschoss entsteht in der Eingangsebene eine großzügige und multifunktional zu nutzende Mehrzweckfläche. Sie kann auch losgelöst vom Großen Saal genutzt werden.

5.1 Energetisches Konzept

Gebäudehülle

Die bestehenden Außenbauteile und Wärmebrücken der Halle entsprechen im Wesentlichen nicht den heutigen Anforderungen an den Wärmeschutz. Im Zuge der Sanierung wird daher eine umfassende energetische Ertüchtigung der wärmeübertragenden Gebäudehülle vorgenommen, sodass die baurechtlichen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 inkl. der erhöhten Anforderungen ab 01.01.2016 eingehalten werden. Der Nachweis erfolgt dabei nach dem Verfahren für Neubauten unter Berücksichtigung der haustechnischen Anlage. Für das Gebäude wird nach Abschluss der Sanierung ein Energieausweis ausgestellt.

Gebäudetechnik

Die bestehenden Anlagen der Gebäudetechnik sind aufgrund der langen Standzeit in einem schlechten Zustand und entsprechen nicht mehr den heutigen energetischen Anforderungen. Bei den Lüftungsanlagen werden auch die hygienischen Anforderungen nach VDI 6022 nicht mehr erfüllt.

Für die neu geplanten Anlagen der Gebäudetechnik werden die Energieverbräuche minimiert und durch effizientere Anlagenkomponenten reduziert. Die Planung sieht für raumluftechnische Anlagen eine Wärmerückgewinnung mit hohem Wirkungsgrad vor, wodurch erhebliche Energieeinsparungen in der Wärmeversorgung resultieren.

Durch den Einsatz von hocheffizienten LED-Leuchten wird eine maximale Ausnutzung der Energie für die Beleuchtung erreicht. Die gesamte Stromversorgung wird auf den neu zu erwartenden Leistungsbedarf optimiert. Hinzu kommt, dass ein Teil des für den Betrieb der Halle benötigten Stroms durch eine Photovoltaikanlage (PV-Anlage) erzeugt wird, die in die Süd-Ost-Fassade des Bühnenturms eingebaut wird. Die PV-Anlage ist so geplant, dass Form und Farbe der Solarpaneele sich in die Gestaltung der übrigen Fassade harmonisch einfügen.

Infolge der vollumfänglichen Ertüchtigung der Kathrin-Türks-Halle wird in Abstimmung mit den Planern davon ausgegangen, dass bei den Energiekosten künftig eine Einsparung von ca. 30 % zu verzeichnen sein wird.

5.2 Barrierefreiheit

Die Planung des Bestandsgebäudes von 1973 berücksichtigte nicht das Thema Barrierefreiheit. In den 90er Jahren wurden im Innenbereich zumindest die verschiedenen Ebenen der Foyerflächen durch den Einbau eines Aufzuges barrierefrei miteinander verbunden.

Die derzeitige Planung berücksichtigt die DIN 18040 Teil 1 „Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“.

Erschließung des Gebäudes

Hauptzugang / Zugang A: durch Geländemodulation wird der Hauptzugang stufenlos und eben erschlossen. Die Arbeiten hierzu werden im Rahmen der derzeitigen Umgestaltung der Außenbereiche umgesetzt. Die Zugangstüren sind mit kraftbetätigten Türschließern (motorbetrieben) ausgestattet.

Zugang B / Mehrzweckraum: das Splitlevel innerhalb des Gebäudes bzw. der Geländeversprung in Höhe von ca. 1m wird bei Zugang B im Gebäudeinneren übernommen. Zur Überwindung des Höhenunterschiedes wird ein entsprechender Aufzug bzw. Lift vorgesehen.

Zugang aus Tiefgarage: das Niveau der bestehenden Tiefgarage liegt um ca. 76 cm tiefer als der angrenzende Bereich des Untergeschosses der Kathrin-Türks-Halle. Diese Höhendifferenz wird durch eine Rampe überwunden.

Erschließung innerhalb des Gebäudes

Der bestehende Personenaufzug im Foyer wird erneuert und um einen weiteren Halt im Untergeschoss erweitert. Damit sind alle Ebenen des Gebäudes barrierefrei erschlossen.

Allgemeine Ausstattung

Die autark nutzbaren Nutzungseinheiten Saal-Restaurant – Mehrzweckraum erhalten jeweils ein behindertengerechtes WC. Der Veranstaltungssaal in Saalebene wird mit einer induktiven Höranlage ausgestattet.

Durch die neue, übersichtliche Funktionsanordnung wird die Orientierung im Gebäude erleichtert. Darüber hinaus werden Treppen – wo nötig – mit Aufmerksamkeitsfeldern ausgestattet. Die Zugänge, Aufzug und Kasse werden mit einem taktilen Leitsystem miteinander verbunden. Alle Maßnahmen sind mit dem städtischen Behindertenbeauftragten abgestimmt.

Die genannten Kosten umfassen die Maßnahmen aller Kostengruppen, die zur Erstellung der beschriebenen Maßnahmen erforderlich sind:

Türantriebe

Aufzüge

Barrierefreie WCs

Taktiler Leitsystem

Induktive Höranlage

5.3 Bauliche Änderungen zur Erhöhung des Quartiersbezuges

Die Bürgerinitiativen, Vereine, Interessengruppen und Schulen des Quartiers haben erheblichen Bedarf an multifunktional nutzbaren Räumen für verschiedenste Veranstaltungen. Diesen Bedarf wird die erneuerte Kathrin-Türks-Halle decken. Nach dem Umbau stehen folgende multifunktional nutzbare Flächen für die Bürgerinnen und Bürger zur Verfügung:

Mehrzweckraum, autark nutzbar

Ausstellungs-/ Foyerflächen in der Eingangsebene

Kleiner Saal im Saalgeschoß

Erforderliche Umbauten

Die Kegelanlagen im Untergeschoß mit den dazugehörigen Nebenräumen werden nicht mehr genutzt und können rückgebaut werden. Die dadurch frei werdenden Flächen belaufen sich auf ca. 480 m².

Um diese große Flächenressource direkt von der Eingangsebene zu erschließen, wird sowohl die bestehende repräsentative Foyer-Treppe nach unten fortgeführt als auch der Personenaufzug. Damit können die erforderlichen sanitären Anlagen sowie die Garderobenanlage in ausreichender Anzahl im Untergeschoß barrierefrei angeboten werden. Die Anordnung der Nebenräume im Untergeschoß erlaubt darüber hinaus den direkten Zugang aus der Tiefgarage in die Kathrin-Türks-Halle. Ein Teil der frei werdenden Fläche wird für Technikräume benötigt.

In der Eingangsebene wird die bestehende WC-Anlage rückgebaut, die für den Großen Saal schon bei der Errichtung viel zu klein ausgelegt wurde. Dadurch entsteht auf der Eingangsebene eine große zusammenhängende Fläche, die durch ein Split-Level gegliedert ist.

Diese Fläche kann multifunktional genutzt werden:

Foyerfläche für den Großen Saal bei getrennter Nutzung des Saales

Veranstaltungsfläche für Lesungen, Schülerkonzerte, Vereinsveranstaltungen etc.

Ausstellungsfläche, Bürgerinformationsveranstaltungen etc.

Um eine angemessene Eingangssituation zu schaffen, soll die Haupteingangsfassade zwei geschossig sein. Die Terrassendecke über Erdgeschoss wird bis zur derzeitigen Fassade zurückgenommen, so dass ein zwei geschossiges Eingangsfoyer entsteht. Damit entstehen neue Blickbezüge vom Saalfoyer in den Eingangsbereich verbunden mit Großzügigkeit und besserer Orientierung im Gebäude. Die Nutzflächen ändern sich durch diesen Eingriff nicht.

Anbauten

Die Kathrin-Türks-Halle wird im Westen um einen Mehrzweckraum in Größe von ca. 130 m² erweitert. Er dient der Nutzung durch örtliche Vereine.

Der Mehrzweckraum ist so angeordnet, dass zwischen dem bestehenden Restaurant und dem neuen Mehrzweckraum ein weiterer Gebäudeeingang (Zugang B) entsteht. Der Eingang orientiert sich zum Rathaus und zum Burgtheater und öffnet damit auch die Kathrin-Türks-Halle zu den benachbarten kulturellen Einrichtungen, dadurch können Synergieeffekte erreicht werden. Darüber hinaus erlaubt der neue Eingang die komplett autarke Erschließung des Mehrzweckraumes, was für die Vereinsnutzung zwingend erforderlich ist. Eine WC-Anlage sowie ein Behinderten-WC komplettieren das Vereinsangebot.

5.4 Bauliche Ertüchtigung

Zur Qualitätssteigerung und Verbesserung der Erscheinung der Kathrin-Türks-Halle ist vorgesehen, den großen Saal mit Foyer im Saalgeschoß ebenfalls zu erneuern und auf den heutigen Stand der Technik zu bringen. Technische Einrichtungen der Bühne und Brandschutzeinrichtungen entsprechen nach 40 Jahren Nutzung nicht mehr dem Stand der Technik.

Die Anforderungen an Hygiene und Funktion der technischen Einrichtungen in den Küchen und Kühlräumen werden nicht mehr erfüllt. Ebenso wurden die Künstlergarderoben

nie überarbeitet. Die hier enthaltenen sanitären Einrichtungen und sonstige Haustechnik entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand der Technik. Das Erscheinungsbild der Räumlichkeiten muss ebenfalls verbessert werden.

Deshalb werden der gesamte große Saal inkl. Bühnentechnik, die Küchen, Künstlergarderoben und Verwaltungsräume, sowie das Restaurant saniert und modernisiert, so dass die renovierte Kathrin-Türks-Halle ein stimmiges Gesamtbild ergibt.

5.5 Äußere Gestaltung

Das Bestandgebäude ist geprägt durch zwei wesentliche Baukörper:

Saal mit Bühnenturm

zwei L-förmige Gebäudeteile, die horizontal gegliedert sind und die Maßstäblichkeit der angrenzenden Wohnbebauung aufnehmen sollen – sie umfassen das große Volumen des Saales.

Die umfassenden zwei geschossigen Gebäudeteile (Eingangsebene und Saalebene) beinhalten neben den Künstlergarderoben, Büros und Küchenbereichen auch das Besucherfoyer in der Saalebene sowie das Restaurant.

Die äußere Gestalt ist geprägt von umlaufenden Balkonen mit Brüstungselementen aus Betonfertigteilen. Die Erschließungselemente sind ebenfalls mit Betonfertigteilen versehen. Die Kathrin-Türks-Halle wird durch diese Bauteile und die heterogene Gestaltung der verschiedenen Bereiche sehr abweisend, der Eingangsbereich ist sehr gedrungen und auch die räumliche Nähe zum Rathaus wird nicht angemessen gewürdigt. Durch die Neugestaltung des Eingangsbereiches wird der jetzige Balkon zurückgebaut. Aufgrund der Anregung aus dem Sonderkulturforum planen die Architekten einen neuen Außenbereich auf dem Multifunktionsraum.

Die Großform von Saal und Bühnenturm ist mit Kupfer verkleidet und gilt in Dinslaken als identitätsstiftendes Gebäude. Deshalb soll dieser Baukörper, der auch durch eine Abtreppung der Dachform differenziert ausgestaltet ist, in seiner Form erhalten bleiben. Nach der technischen und energetischen Fassadensanierung wird dieser Baukörper mit einer Metallfassade verkleidet. Der Saal und Bühnenturm an der Süd-Ost-Seite werden mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet, die PV-Module werden farblich und proportional gegliedert, um die Maßstäblichkeit der Fassade zu gewährleisten.

Der Saal und Bühnenturm bleiben als Wahrzeichen prägend und angemessen für den Ort. Die beiden L-förmigen Gebäudeteile werden durch den neuen Mehrzweckraum zur

umlaufenden Klammer geschlossen. Die Erdgeschossfassade wird ruhig und einheitlich durch eine Glasfassade mit geschlossenen Elementen entsprechend der Nutzung gestaltet. Das Obergeschoss bildet eine gestalterische Klammer und strahlt dadurch ringsum eine starke Prägnanz aus. Die Proportionen werden durch die Betonung des Obergeschosses verbessert.

Im 1. Obergeschoss werden die Betonbrüstungen abgebaut, die auskragenden Geschoßdecken erhalten eine Lamellenstruktur, die mit unterschiedlichem Rhythmus von offenen und geschlossenen Sequenzen auf die Nutzungen im Innern reagiert und der Fassade eine unverwechselbare Ausstrahlung verleiht. Die Lamellenstruktur nimmt die Vorderkante der auskragenden Geschossdecken auf. Damit tritt das Erdgeschoss optisch gegenüber dem Obergeschoss zurück.

6. Realisierung und Bauabwicklung

Mit dem Baubeschluss beauftragt der Rat der Stadt Dinslaken die ProZent GmbH die umfassende Projektsteuerung für das Projekt zu übernehmen. Die ProZent GmbH ist für die Kontrolle der Qualitäten, der Kosten und der Termine verantwortlich, außerdem werden Vertragsgestaltung und Rechnungsprüfung von ihr übernommen.

Mit der Übernahme der Leitungskompetenz und der Bauherrenvertretung werden unter anderem folgenden Bereiche durch die ProZent GmbH überwacht:

1. Organisation, Information, Koordination und Dokumentation
2. Qualitäten und Quantitäten
3. Kosten
4. Termine und Kapazitäten

In den regelmäßigen Aufsichtsratssitzungen werden die Ratsmitglieder umfassend über den Stand und den Ablauf der Arbeiten, der Vergaben, der Kosten und über die Termine informiert.

Zeitplan:

Ratsbeschluss	Oktober 2017
Planungsphase	7 Monate (Architekten und Fachplaner)

Baubeginn	Frühjahr 2018
Bauzeit	24 Monate
Fertigstellung	Sommer 2020

Um die Realisierung des Projektes im vorgegebenen Kostenrahmen zu garantieren, wird von der ProZent GmbH eine Betriebsbeschreibung und ein fester Kostenrahmen für die einzelnen Kostengruppen gemäß DIN 276 vorgegeben.

Nach Freigabe der Grundlagen und Erstellung der Planung soll im Frühjahr 2018 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Die Bauarbeiten beginnen mit einer Schadstoffsanierung und dem Rückbau der Halle zu einem veredelten Rohbau. Ab Sommer 2018 erfolgt der Neuaufbau der Kathrin-Türks-Halle mit allen notwendigen technischen (Bühnen-, Lüftungs-, Brandmelde-, Küchentechnik, etc., Heizungs-, Sanitär- und Elektroarbeiten) und hochbaulichen Arbeiten. Da der Schwerpunkt der Arbeiten in den technischen Gewerken liegt, entfallen hierauf ca. 50 % der Bauwerkskosten.

Die Fertigstellung ist für Sommer 2020 geplant.

7. Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Die Beteiligungs- und Öffentlichkeitsarbeit ist ein wichtiger Baustein der Dinslakener Innenstadtentwicklung. Übergeordnetes Ziel der Öffentlichkeitsarbeit ist es, die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Dinslaken offen und transparent in den Stadtentwicklungsprozess einzubinden und zu informieren. Über eine aktive Bürgerbeteiligung werden zudem Meinungen und Anregungen aus der Stadtgesellschaft projektbezogen berücksichtigt.

Die Sanierung der Kathrin-Türks-Halle basiert auf einer breit angelegten Öffentlichkeitsarbeit, die bereits in der Vorplanung der Maßnahme begonnen hat und auch während der anstehenden Sanierungsphase der Halle fortgeführt werden soll.

Bausteine des Kommunikationskonzeptes zur Sanierung der Kathrin-Türks-Halle

a) Öffentlichkeitsarbeit vor Beginn der Sanierung

1. Beteiligung bestehender und potenzieller Nutzergruppen (Teil 1)

Zu den ersten Schritten der Öffentlichkeitsarbeit zählte in 2015 die Beteiligung der künftigen Nutzergruppen der Kathrin-Türks-Halle im Zuge der Erstellung der gutachterlichen Stellungnahme der Fa. Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH zum Quartiersbe-

zug des Vorhabens. Im Rahmen von Experteninterviews sowie eines Workshops mit Vertretern der Kulturinitiativen wurden Wünsche und Anregungen für die Modernisierung der Halle abgefragt. Die Ergebnisse dieses Beteiligungsschrittes flossen in die Entwurfsplanungen des beauftragten Architektenbüros Blocher Partners mit ein.

2. Information der Öffentlichkeit

Die Pläne von Blocher Partners wurden in einem weiteren Schritt im Mai 2016 der Öffentlichkeit vorgestellt. Hierbei wurde ein Überblick über den Sachstand im aktuellen Planungsprozess gegeben und ein besonderes Augenmerk auf die Bedeutung der Kathrin-Türks-Halle als multifunktionaler und moderner Veranstaltungsort für die Innenstadt und die Stadt Dinslaken gelegt. Eine erste Vision für das künftige Nutzungsprofil der Halle unter dem Slogan „ein Halle für alle“ wurde hierbei skizziert.

3. Beteiligung bestehender und potenzieller Nutzergruppen (Teil 2)

Die verschiedenen Anregungen aus der Öffentlichkeit und durch die Fachplaner bearbeiteten Entwurfspläne wurden in einem zweiten Schritt erneut den Vertretern der Kulturinitiativen in Dinslaken präsentiert. Im Juni 2017 wurde den verschiedenen Nutzergruppen im Rahmen eines „Sonderkulturforums“ die Möglichkeit gegeben, die angepassten Pläne hinsichtlich der eigenen Bedarfe und insbesondere im Hinblick auf die zukünftige Funktionalität der Halle erneut zu sichten und Anregungen einzubringen. Ein wichtiger Bestandteil des Sonderkulturforums war ein Rundgang durch die Kathrin-Türks-Halle, bei dem die konkreten baulichen Veränderungen im Zuge der Sanierung direkt vor Ort diskutiert wurden. Die hieraus gewonnen Erkenntnisse wurden an die Architekten rückgekoppelt.

4. Information der Politik

In Vorbereitung des geplanten politischen Beschlusses der Sanierungsmaßnahme wurden den Mitgliedern des Stadtrates der Stadt Dinslaken im Rahmen einer weiteren Informationsveranstaltung im September 2017 die inhaltlichen, organisatorischen und finanziellen Rahmenbedingungen der Maßnahme vorgestellt. Hierzu ergänzend wurde die weiterentwickelte, architektonische Planung des Büros Blocher Partners präsentiert und analog zum Sonderkulturforum eine Besichtigung der Halle durchgeführt.

5. Bauzaungestaltung

Der in 2016 aufgestellte Sicherheitszaun um die Kathrin-Türks-Halle wurde im Zuge der vergangenen Monate künstlerisch gestaltet. Ziel hierbei war es, den Bauzaun, der bereits lange vor dem Beginn der eigentlichen Sanierung aufgestellt wurde, abwechslungsreich

und somit interessant für die Öffentlichkeit zu gestalten. Ein positiver Nebeneffekt hiervon ist es zudem, möglichem Vandalismus vorzubeugen.

Den Auftakt zur Gestaltung des Bauzauns bildete ein öffentlicher Aufruf zur Einsendung von Gestaltungsideen im Rahmen der Bürgerbeteiligung im Mai 2016. Verschiedene thematische Ausrichtungen der Gestaltung wurden konzeptionell vorgedacht. Neben dem Slogan „Eine Halle für alle“ sollte die Geschichte der Halle, die Themen „Stadtgesellschaft“, „Gute Stube der Stadt und Stadtpark“ sowie „Innenstadt und Baustelle“ inhaltlich aufgegriffen werden.

Eine erste Umsetzung erfolgte auf der Bauzaunseite zur Friedrich-Ebert-Straße. Die Dinslakener Künstlergruppe Urban Arts griff den Slogan „Eine Halle für alle“ durch die Schaffung fotorealistischer Portraitaufnahmen auf.

An der Althoffstraße wurde der Bauzaun durch einen Oberstufen-Kunstkurs des Otto-Hahn-Gymnasiums rund um die Themen Innenstadt und Baustelle gestaltet.

Die Bauzaunseite zum Teich an der Willy-Dittgen-Steige wurde für eine Ausstellung stadthistorischer Ansichten über die Geschichte der Kathrin-Türks-Halle genutzt.

Den Abschluss bildeten die Arbeiten südamerikanischer Künstler, die im Rahmen des Kulturprojektes „Kunst statt Leerraum“ die Themen Stadtpark und Baustelle mit Graffiti-kunst bespielten.

b) Öffentlichkeitsarbeit nach Beginn der Sanierung / während der Sanierung

Auch während der ca. zweijährigen Sanierungsphase der Kathrin-Türks-Halle soll die Öffentlichkeit über den Fortschritt der Baumaßnahme stetig informiert und in den Prozess eingebunden werden. Hierfür sind vier verschiedene Maßnahmen der Öffentlichkeitsarbeit geplant:

1. Bauschild

Analog zu den bereits umgesetzten Bauvorhaben im Innenstadtprozess wird wieder ein Bauschild aufgestellt, das einen Überblick über die geplante Maßnahme, die beteiligten Firmen und die Fördermittelgeber geben wird.

2. Informationsflyer

Der Sanierungsprozess wird über mehrere Informationsflyer für die Bürger und Bürgerinnen transparent aufbereitet.

Den Auftakt bildet ein erster Flyer, der über die Vergangenheit und Zukunft der Halle informieren soll. Dieser Flyer wird einen Bogen spannen von der traditionsreichen Geschichte der Halle vom Bau in den 60er Jahren bis heute und der Vision für die neue „Halle für alle“. Dieser Auftaktflyer kann über die gesamte Bauphase genutzt werden.

Zum Baubeginn soll ein Flyer zum geplanten Bauablauf herausgegeben werden. Dieser wird einen Überblick über den organisatorischen und zeitlichen Ablauf der Baustelle liefern und die ersten Schritte der Sanierung skizzieren sowie Ansprechpartner benennen.

In Abhängigkeit vom jeweiligen Baufortschritt werden weitere Flyer herausgegeben, die über den weiteren Bauablauf informieren. Aufgrund der langen Bauzeit und der Tatsache, dass die meisten Bauschritte innerhalb der Halle umgesetzt werden, werden die Flyer bildreich ausgestaltet.

3. Information in der neuen Stadtinformation

Optional: Einrichten einer Bürgersprechstunde

Die neue Stadtinformation kann – direkt vor Ort – als eine erste Anlaufstelle für Fragen interessierter Bürger und Bürgerinnen rund um die Sanierung der Kathrin-Türks-Halle dienen. Ein steter Austausch zwischen den Projektverantwortlichen und den Mitarbeiterinnen der Stadtinformation gewährleistet im Rahmen der regulären Öffnungszeiten der Stadtinformation eine kompetente Erst-Information der Bürgerinnen und Bürger.

Bei großem öffentlichem Interesse am Bauvorhaben der Kathrin-Türks-Halle besteht die Möglichkeit eine separate Bürgersprechstunde einzurichten (optionaler Baustein). In Anlehnung an die guten Erfahrungen im Projektbüro Innenstadt an der Saarstraße könnte ein in wechselnder Besetzung durch Mitarbeiter der ProZent GmbH, der Stabsstelle Stadtentwicklung und durch das Citymanagement, Stabsstelle Wirtschaftsförderung zusammengesetztes Team zu bestimmten Sprechzeiten das Informationsangebot zum aktuellen Stand der Maßnahme Kathrin-Türks-Halle leisten.

4. Baustellenbesichtigungen

In Abhängigkeit vom jeweiligen Baustellenfortschritt werden Baustellenführungen für die Öffentlichkeit angeboten. Anlehnend an die positiven Erfahrungen aus den Führungen in der Großbaustelle der Neutor Galerie soll dieser Service auch für die Baustelle der Kathrin-Türks-Halle bereitgestellt werden. Die Baustellenführungen werden an der Stadtinformation mit einer Einführung in die Planung starten und von dort unter Leitung durch Mitarbeiter der ProZent GmbH durch die Baustelle führen.

II. Finanzielle Auswirkungen

1. Baukosten

Die aktuelle Kostenberechnung für die Sanierung und Erweiterung der Kathrin-Türks-Halle wurde durch die ProZent GmbH mit folgenden Kostenansätzen bestätigt:

Kostengruppe

100	Grundstück	0 €
200	Herrichten und Erschließen	856.000 €
	hierunter fallen beispielsweise die Kosten für Sicherungsmaßnahmen, Altlastenbeseitigung, Erschließungskosten und Übergangsmaßnahmen	
300	Bauwerk- Baukonstruktion	8.985.000 €
	hierunter fallen beispielsweise die Kosten für die Gründung, Rohbauarbeiten, Gerüste, Fenster, Türen, Fassaden, Dacheindeckungen, Wandverkleidungen, Bodenbelag	
400	Bauwerk – technische Anlagen	9.250.000 €
	hierunter fallen beispielsweise die Kosten für die Bühnentechnik, Lüftungsanlagen, Aufzüge, Küchenausstattung, Heizung-, Sanitär- und Elektrotechnik, Gebäudeautomation, Feuerlöschanlagen	
500	Außenanlagen	287.000 €
	Kosten für das Wiederherstellen der Außenanlagen rund um das Gebäude nach Beendigung der Bauarbeiten	
600	Ausstattung und Kunstwerke	465.000 €
	hierunter fallen beispielsweise die Kosten für die Bestuhlung, Einrichtung, Beschilderung	
700	Baunebenkosten	5.077.000 €
	hierzu gehören alle Honorare von Architekten, Tragwerksplanern, Planer der HLS-Gewerke, Planern der Bühnentechnik und der Raumakustikern, der Küchen-Technik, der Schadstoffgutachtern, Brandschutzgutachtern, etc. sowie Kosten für Prüfungen, Genehmigungen und Abnahmen	
	Baukosten	24.900.000 €

In der nachfolgenden Darstellung werden die finanziellen Auswirkungen der Investitionsentscheidung dargestellt. Bei der Betrachtung der Risiken und Unwägbarkeiten wird jeweils der ungünstigste und der günstigste Verlauf berücksichtigt. Diese Form der Darstellung konkretisiert das für bauliche Investitionen übliche Investitionsrisiko und wird auch bei der Fragestellung der Finanzierung in gleicher Weise fortgeführt. Die Betrachtung endet mit der Festlegung eines Kostenrahmens und stellt im Ergebnis die Höhe des städtischen Eigenanteils an der Gesamtinvestition fest. Die von der ProZent GmbH berechneten Baukosten in Höhe von 24.900.000 € bilden dabei die Ausgangsbasis für die weiteren Betrachtungen.

Neben der Sanierung des bestehenden Gebäudes und der Erweiterung durch einen multifunktionalen Begegnungsraum, ist die bauliche Vergrößerung des Gastronomiebereichs vorgesehen. Für den Gastronomiebetrieb wurde bereits ein Pächter gefunden (s. Beschlussvorlage-Nr. 1006). Die Verpachtung erfolgt rentierlich. Für die Umsetzung seines Gastronomiekonzeptes sind noch ergänzende Investitionen notwendig. Der finanzielle Rahmen beläuft sich einschließlich der Herstellung der Außenanlagen auf:

maximal	minimal
895.000 €	895.000 €

Zusätzlich soll zu den geplanten Baukosten ein Sicherheitszuschlag für konjunkturbedingte Preissteigerungen während der fast dreijährigen Bauzeit und für unvorhergesehene Maßnahmen in Höhe von 7,5 % (2,5 % pro Jahr) in die Haushaltsplanung eingestellt werden. Die Inanspruchnahme dieser Mittel sind dem Aufsichtsrat der ProZent GmbH und dem Rat der Stadt Dinslaken zeitnah anzuzeigen.

maximal	minimal
1.934.625 €	0 €

Die Übertragung der Projektsteuerungsaufgaben soll an die ProZent GmbH erfolgen. Hierfür ist ein anteiliges Grundentgelt von 2,8 % der Baukosten einzuplanen. Die Aufgabenübertragung an die ProZent GmbH verhält sich kostenneutral, da der sonst in der Kernverwaltung entstehende Personalaufwand für die Bauausführung hierdurch bei der ProZent GmbH abgebildet wird.

	maximal	minimal
	776.430 €	722.260 €
Herstellungskosten	28.506.055	26.517.260 €
	€	

2. Finanzierung

Für den Anbau eines multifunktionalen Begegnungsraums als separaten Baustein der Gesamtmaßnahme wurde im Rahmen des Städtebauförderprogramms 2017 eine Zuwendung bewilligt.

maximal	minimal
-1.047.248 €	-1.047.248 €

Außerdem stehen noch Fördermittel nach dem Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFöG NRW) zur Verfügung, die für Investitionen mit dem Schwerpunkt Infrastruktur verwendet werden können. Zu den Investitionen mit dem Schwerpunkt Infrastruktur gehört auch der Städtebau. Die Ertüchtigung der Kathrin-Türks-Halle erfüllt die Voraussetzungen für den Förderbereich Städtebau, da es sich um eine Maßnahme des integrierten Stadtentwicklungskonzeptes handelt und die Kathrin-Türks-Halle als Gemeindebedarfsfläche und Gebäude für kulturelle Zwecke im Bebauungsplan Nr. 227 geführt wird. Dies bestätigte auch die Bezirksregierung Düsseldorf. Es können Maßnahmen gefördert werden, die nach dem 30. Juni 2015 begonnen wurden. In Bezug auf die Kathrin-Türks-Halle bedeutet dies, dass aufgrund des Vertragsabschlusses mit dem Objektplaner am 22.07.2015 dieser innerhalb des gesetzlichen Zeitraumes liegt und die Fördervoraussetzungen des KInvFöG NRW erfüllt sind. Das zeitlich vorweg laufende notwendige Ausschreibungsverfahren und die damit verbundenen externen Beauftragungen erweisen sich nicht als förderschädlich. Weitere Voraussetzung für die Inanspruchnahme der Fördermittel ist, dass es sich um eine nachhaltige Investition handelt. Die längerfristige Nutzbarkeit muss belegt werden können und beträgt für Gebäude mindestens 10 Jahre. Für die Kathrin-Türks-Halle ist von einer wesentlich längeren Nutzungsdauer auszugehen.

Investitionen, die nach anderen Gesetzen und Verwaltungsvereinbarungen als Anteilsfinanzierung gefördert werden, können nicht gleichzeitig eine Förderung nach dem KIn-

vFöG NRW erhalten. Unter das Verbot der Doppelförderung fällt beispielsweise ein vergünstigter Kredit der KfW-Bank aus einem Bundesprogramm oder die Städtebauförderung. Da hier jedoch lediglich für einen separaten Baustein der Gesamtmaßnahme, dem Anbau eines multifunktionalen Begegnungsraums, die Städtebauförderung in Anspruch genommen wird, können für die Hauptmaßnahme (die Ertüchtigung der Kathrin-Türks-Halle) die noch zur Verfügung stehenden Fördermittel des KInvFöG NRW beantragt werden.

Zudem muss die Maßnahme bis zum 31.12.2020 vollständig abgenommen und bis zum 31.12.2021 vollständig abgerechnet worden sein. Diese Fristen können nach der aktuellen Planung eingehalten werden.

maximal	minimal
-3.991.772 €	-3.991.772 €

Die Kathrin-Türks-Halle wird als Betrieb gewerblicher Art (BgA) betrachtet. Im Rahmen eines BgA ist die Stadt Dinslaken Unternehmer im steuerlichen Sinne. Durch die Unternehmereigenschaft ist grundsätzlich die Möglichkeit gegeben aus den Eingangsrechnungen für die Investitionen die enthaltene Umsatzsteuer als Vorsteuer geltend zu machen. Weitere Voraussetzung zum Vorsteuerabzug ist das Ausführen eigener umsatzsteuerpflichtiger Umsätze im Rahmen des BgA. Diese liegen nach Ansicht der Stadt Dinslaken vor, so dass ein Vorsteuerabzug aus den Investitionskosten geltend gemacht werden kann. Um jedoch Planungssicherheit zu erlangen, wurde eine verbindliche Auskunft gem. § 89 Abgabenordnung (AO) an das Finanzamt Dinslaken gestellt. Wie die von der Stadt Dinslaken gestellte verbindliche Auskunft beschieden wird, ist auf Grund jüngster Rechtsprechung des Europäischen Gerichtshofes (EUGH) und des Bundesfinanzhofes (BFH) ungewiss. Da mit Blick auf die aktuellen rechtlichen Entwicklungen die Möglichkeit besteht, dass der Vorsteuerabzug nicht geltend gemacht werden kann, werden vorsorglich für die sich hieraus ergebenden finanziellen Auswirkungen Regelungen getroffen. Für alle Rechnungen, die in Zusammenhang mit der Sanierung der Kathrin-Türks-Halle zu sehen sind, wird der Vorsteuerabzug bereits geltend gemacht. Gleichzeitig wird aber die nicht ausgeschöpfte Auszahlungsermächtigung beim Projekt 7.000543 „Sanierung Kathrin-Türks-Halle“ in Höhe der anteiligen Vorsteuer auf die Folgejahre vorgetragen. Sollte sich später herausstellen, dass der Vorsteuerabzug rechtlich nicht möglich ist, so können die Nachforderungen des Finanzamtes aus diesen noch bestehenden Ermächtigungen zur Auszahlung gebracht werden. Zusätzlich werden für die dann zu erwartenden Zinsen für Steuernachforderungen nach § 233a AO, die das Finanzamt für die Vergangenheit erhe-

ben wird, Rückstellungen in den Jahresabschlüssen gebildet.

	maximal	minimal
Geltendmachung des Vorsteuerabzuges ca.	0 €	-4.000.000 €
Verbleibender städtischer Finanzierungsanteil	23.467.035 €	17.428.240 €

Der offene Restbetrag wird durch kommunale Eigenmittel in Form von Investitionskrediten finanziert. Es ist beabsichtigt, in der Anfangsphase der Baumaßnahme die investiven Auszahlungen durch Liquiditätskredite zu einem Zinssatz von zurzeit 0 bis 0,1 % vorzufinanzieren und sukzessive in langfristige Investitionskredite umzufinanzieren.

Im Rahmen der Haushaltsplanung wurden beim Produkt 01.11.02 - Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement – die Haushaltsmittel veranschlagt. Die Mittel stehen bei dem Projekt 7.000543 Baukosten Kathrin-Türks-Halle, Teilfinanzplan 01.11.02 Zeile 108 „Auszahlungen für Baumaßnahmen“, bzw. Zeile 101 „Einzahlungen aus Zuwendungen für Investitionsmaßnahmen“, zur Verfügung. Aufgrund der bisher vorliegenden **Kostenschätzung** wurden bereits Haushaltsmittel von insgesamt 24.875.812 € zur Verfügung gestellt. Die zusätzlich benötigten Mittel sind bei der Haushaltsplanung 2018 ff. zu berücksichtigen.

3. Nutzungskosten

Die Investitionssumme stellt nur dar, wie hoch die zu leistenden Auszahlungen für die Errichtung der Kathrin-Türks-Halle sind. Weitaus bedeutender sind die aus dieser Investition entstehenden jährlichen Aufwendungen für die tatsächliche Nutzung der Kathrin-Türks-Halle. In der folgenden Darstellung werden sämtliche Kostenblöcke mit weitem Blick in die Zukunft projiziert, um ein möglichst realistisches Bild der voraussichtlich entstehenden Aufwendungen berechnen zu können.

Die Nutzungskosten der Halle werden in Anlehnung an die DIN 18960 dargestellt. Hierbei werden die Nutzungskosten unterteilt in

- Kapitalkosten (KG 100)
- Objektmanagementkosten (KG 200)
- Betriebskosten (KG 300)
- Instandsetzungskosten (KG 400)

Bei der Berechnung der Nutzungskosten wird im Folgenden die Kostengruppe Objektmanagementkosten (KG 200) nicht berücksichtigt, weil diese Kosten beim Pächter anfallen und somit nicht von der Stadt Dinslaken zu leisten sind. Bei der DIN Event GmbH als zukünftige Pächterin der Kathrin-Türks-Halle fallen bereits heute schon Objektmanagementkosten für die verschiedenen Spielstätten an. Mit der Konzentration auf eine wesentliche Spielstätte ist nicht zu erwarten, dass diese Kosten zukünftig ansteigen werden. Des Weiteren sei darauf hingewiesen, dass die Kosten der Kostengruppe 300 vollständig auf die Pächter umgelegt werden können.

Folgende Annahmen stellen die Grundlage für die Berechnung dar:

Restnutzungsdauer

Für die Berechnung wird für das Gebäude von einer Restnutzungsdauer von 43 Jahren ausgegangen; für die Einrichtung und die Außenanlagen werden kürzere Nutzungsdauern unterstellt.

Kapitalkosten KG 100

Sofern die o.a. Finanzierung zum Tragen kommt, würden nach der Inbetriebnahme der Kathrin-Türks-Halle anfänglich Abschreibungen in einem voraussichtlichen jährlichen Umfang von minimal ca. 601.700 €/ maximal ca. 761.700 € (abhängig vom Investitionsvolumen) anfallen. Gleichzeitig wären Erträge aus der Auflösung der Sonderposten für die erhaltenen Zuwendungen von ca. 117.000 € zu verzeichnen; dieses entspricht einem Delta von minimal ca. 484.700 €/ maximal ca. 644.700 € jährlich.

Neu-/Ersatzbeschaffungen von Ausstattungsgegenständen werden voraussichtlich alle fünf Jahre den städtischen Haushalt belasten. Nach den ersten fünf Jahren wird von Investitionen in einem Volumen von pauschal 20.000 € ausgegangen. Ab dann werden voraussichtliche Preissteigerungen durch eine Kostensteigerung von jeweils 5 % (1% pro Jahr) für die folgenden Anschaffungszyklen berücksichtigt. Zusätzlich werden Investitionen für die Neuanschaffung der Kücheneinrichtung und der Bestuhlung nach Ablauf der jeweiligen Nutzungsdauer in die Ermittlung der Nutzungskosten in Form von Abschreibungen einbezogen (Verringerung durch Vorsteuerabzug möglich).

Der Ermittlung der Zinsaufwendungen liegt ein Tilgungsdarlehen mit einer Tilgungsdauer von 43 Jahren und einem prognostiziertem Zinssatz von 2,5 % p.a. zugrunde. Der Darlehensbetrag orientiert sich hierbei am minimalen, bzw. maximalen städtischen Finanzierungsanteil.

Betriebskosten KG 300 – umlagefähige Kosten

Nach Fertigstellung des Gebäudes erfolgt seitens des Finanzamtes eine Neufestsetzung des Einheitswertes. Dieser wirkt sich auf die Höhe der Grundsteuer aus. Die Grundbesitzabgaben werden insgesamt mit 60.000 € pro Jahr veranschlagt und mit einer jährlichen Steigerung von 1 % fortgeschrieben.

Für die Gebäudeversicherung werden künftig Kosten von 35.000 € pro Jahr kalkuliert und ebenfalls mit einer jährlichen Steigerung von 1 % fortgeschrieben.

Aufgrund der energetischen Ertüchtigung der Halle und der Anbringung von Solarpaneelen wird davon ausgegangen, dass sich die Energiekosten im Eröffnungsjahr auf rund 100.000 € belaufen. Die Fortschreibung erfolgt im Rahmen einer jährlichen Anpassung von 2 %.

Die Kosten für Wartungsarbeiten werden auf der Grundlage von Erfahrungswerten aus dem bisherigen Betrieb der Kathrin-Türks-Halle mit 75.000 € jährlich veranschlagt. Ab dem 5. Jahr erfolgt eine prozentuale Erhöhung dieses Betrages. Die Empfehlung nach dem „Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen / 2009“ (BNB/2009) in Anlehnung an die DIN 18960 sieht eine jährliche Kostensteigerung von 2 % vor. Da zum Zeitpunkt der Herausgabe BNB/2009 die Inflationsrate weit über dem heutigen Wert lag, wird daher in Anlehnung an die aktuelle Preissteigerung ab dem fünften Jahr von einer Kostensteigerung von 1 % jährlich ausgegangen.

Instandhaltung KG 400

Zur Planung von konkret bereitzustellenden Instandhaltungsmitteln für die anstehende Haushaltsperiode, wie auch für planerische Zwecke im mittel- bis langfristigen Bericht stellt die Kommunale Gemeinschaftsstelle für Verwaltungsmanagement (KGSt) in ihrem Bericht Nr. 7/2009 „Instandhaltung kommunaler Gebäude“ Empfehlungen im Kontext jüngster Forschungsergebnisse und Erkenntnissen aus der Praxis dar. Die Ermittlung der prognostizierten Instandhaltungsausgaben erfolgte in Anlehnung an diesen Bericht. In den ersten Nutzungsjahren werden Instandhaltungsaufwendungen wegen der Gewährleistungsansprüche und der noch nicht deutlich erkennbaren Abnutzung nicht eingeplant. Ab dem fünften Jahr ist für die Instandhaltung zunächst von jährlichen Kosten in Höhe von 0,5 % der Herstellungskosten auszugehen. Dies entspricht Aufwendungen in Höhe von minimal rund 130.000 €/a, maximal rund 140.000 €/a. Mit zunehmendem Gebäudealter steigt auch die Notwendigkeit zur Instandhaltung. Um diesen Unterschieden in der Altersstruktur gerecht zu werden, erfolgte sukzessive eine Erhöhung auf bis zu 2,5 % der Herstellungskosten. Dieses entspricht einem durchschnittlichen Wert von 1,5 %. Ein Vergleich zu der Situation vor der Sanierung kann nicht herangezogen werden, da keine

ausreichende Instandhaltung mehr vorgenommen wurde, was unter anderem zur Schließung der Halle führte. Grundsätzlich sei an dieser Stelle darauf verwiesen, dass bei diesen Kosten erneut der Vorsteuerabzug zum Tragen kommen kann und zu einer Kostenreduzierung führen würde.

Erfahrungen mit der Instandhaltung kommunaler Kulturimmobilien haben gezeigt, dass die üblichen finanztechnischen und organisatorischen Modelle nicht geeignet sind, um eine nachhaltige Instandhaltung solcher Sonderbauten zu gewährleisten. Aus diesem Grund ist bis zur Fertigstellung der Sanierungsmaßnahme darüber nachzudenken, wie eine langfristige Bereitstellung der Mittel für die jährliche Instandhaltung, unabhängig von der allgemeinen Haushaltssituation, sichergestellt werden (z. B. Fonds o. ä.) und eine organisatorisch effiziente Baubewirtschaftung erfolgen kann.

4. Einnahmen

Folgende Annahmen stellen die Grundlage für die Berechnung dar:

Pachteinnahmen Veranstaltungshalle

Die Pachteinnahmen orientieren sich an die im Rahmen der verbindlichen Auskunft gem. § 89 AO an das Finanzamt übermittelten Werte. Als jährliche Pachteinnahmen für die Kathrin-Türks-Halle wird von einem Betrag von 84.000 € ausgegangen. Diese setzen sich aus einem fixen Betrag und einer variablen umsatzabhängigen Pacht zusammen. Im Laufe der Nutzungsdauer wird eine stufenweise Erhöhung der Pachteinnahmen prognostiziert.

Pachteinnahmen Gastronomie / Miete Büroräume

Die Pachteinnahmen für die Gastronomie orientieren sich an einer Wirtschaftlichkeitsberechnung und der sich darauf ergebenden rentierlichen Pachthöhe (Beschluss des Ausschusses für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung in der nichtöffentlichen Sitzung vom 15.11.2016 - Beschlussvorlage Nr. 1006). Die Miete für Büroräume wird in Anlehnung an die ortsüblichen Miete für Büroräume ermittelt. Es wird eine jährliche Pachteinnahme von insgesamt rund 45.000 € veranschlagt. Auch hier erfolgt eine stufenweise Erhöhung der Pachteinnahmen.

Betriebskosten KG 300

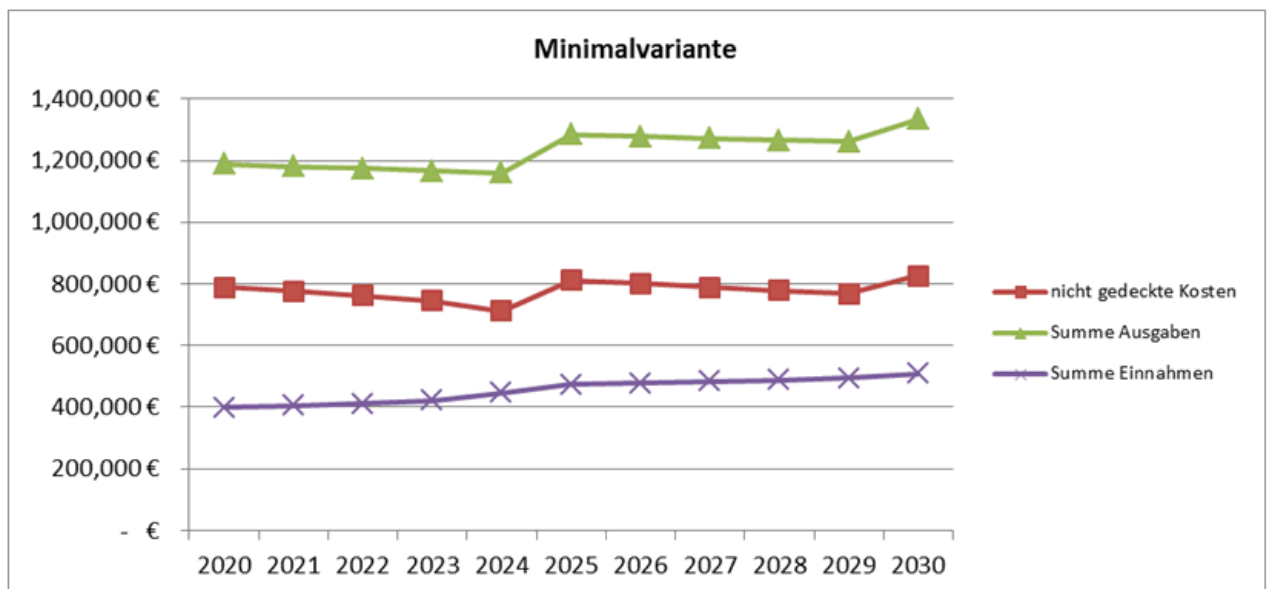
Die umlagefähigen Betriebskosten werden in voller Höhe auf den Hallenpächter, den Gastronom, den Pächter der Büroräume sowie den Nutzern des multifunktionalen Begegnungsraumes umgelegt.

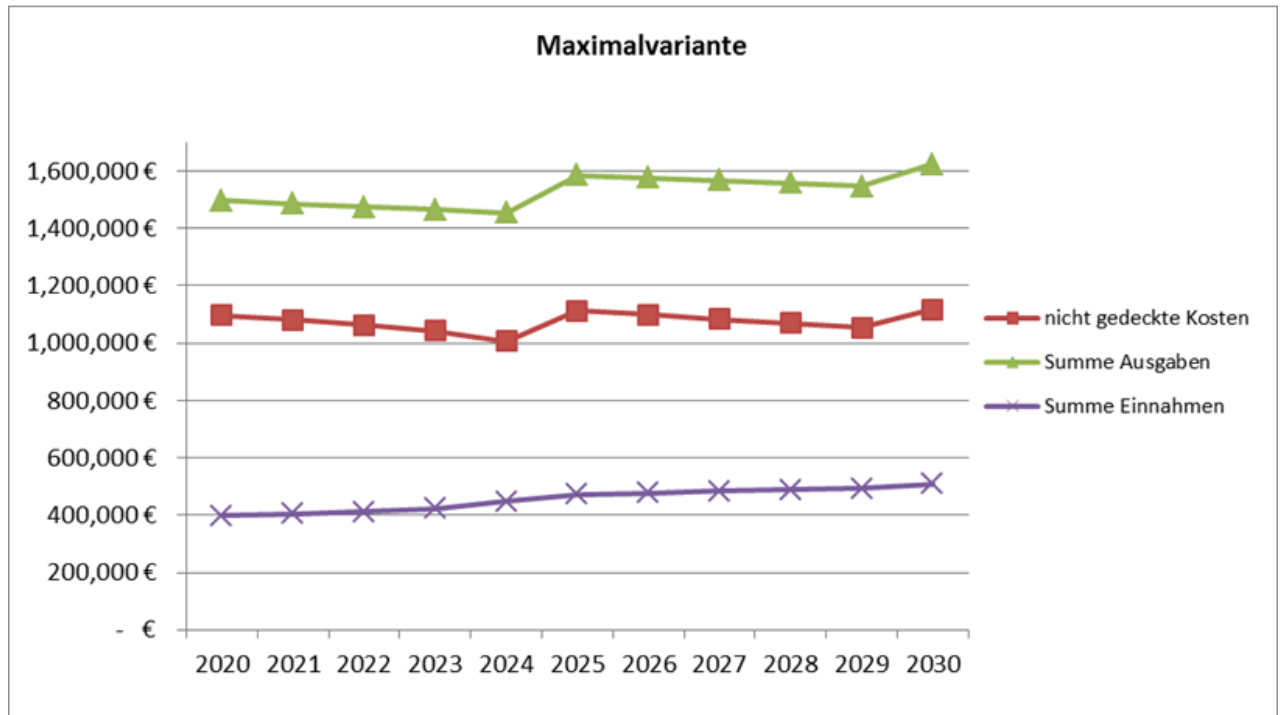
5. Belastung des städtischen Haushaltes

Unter Berücksichtigung der veranschlagten Nutzungskosten und Einnahmen verbleiben nicht gedeckte Kosten von anfänglich ca. 790.000 €/a (minimal), bzw. ca. 1.100.000 €/a (maximal). Nach der prognostizierten Entwicklung innerhalb der Nutzungsdauer der Kathrin-Türks-Halle variiert dieser Anteil bei der Minimalvariante zwischen 712.519 €/a und 864.637 €/a, bzw. bei der Maximalvariante zwischen 918.825 €/a und 1.116.417 €/a. Der durchschnittliche Anteil beläuft sich auf minimal ca. 790.000 €/a, bzw. maximal ca. 1.037.000 €/a.

Der städtische Haushalt wird in dieser Größenordnung belastet. Als Anlagen 1 und 2 sind dieser Vorlage detaillierte Aufstellungen beigefügt.

Die nachfolgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen in dem Zeitraum von 2020 bis 2030.





6. Auswirkungen auf die Mittelfristige Finanzplanung

Diese Investition ist auch im Zusammenhang mit den übrigen städtischen Investitionen im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung zu sehen.

Bereits mit der Vorlage 1199 wurde dem Rat der Stadt Dinslaken für seine Sitzung am 04.07.2017 ein ausführlicher Kredit- und Investitionsbericht zur Kenntnis gegeben.

Dinslaken befindet sich in einem Erneuerungsprozess. In den öffentlichen Einrichtungen gibt es einen erheblichen Investitionsrückstau. Allein in den Schulen der Stadt wurde 2013 ein Investitionsrückstau von rd. 60 Mio. Euro festgestellt. Darüber hinaus gibt es eine Anzahl größerer geplanter Einzelinvestitionen. Um die Entscheidungen über diese Investitionen verantwortungsvoll treffen zu können, ist es wichtig, einen Überblick über die derzeitigen Kreditverbindlichkeiten sowie einen Ausblick auf die in Zukunft auf die Stadt zukommenden Belastungen zu erstellen. Als Resümee führt der Bericht aus, dass die Entwicklung der Zinsbelastungen nach aktueller Lage voraussichtlich nur geringfügig über den in der Vergangenheit bestandenen Zinsbelastungen in Höhe von ca. 2,4 Mio. Euro liegen wird. Auch sind die Tilgungsleistungen finanzierbar.

In einem Szenario wurde dargestellt, welche Auswirkungen sich auf den Haushalt der Stadt Dinslaken ergeben, wenn alle in der mittelfristigen Investitionsplanung vorgesehenen Projekte inklusive der Kathrin-Türks-Halle (auf Grundlage der Haushaltsplanung 2017) realisiert werden und darüber hinaus über die geplante „Grundversorgung“ (für Kanalprogramm, Straßenprogramm, Hochbaumaßnahmen, bewegliches Anlagevermögen beim DIN-Service u. a.) weitere geplante Investitionen von zusätzlich insgesamt ca. 60 Mio. Euro (z.B. für die Sanierung der Schulen, für den Neubau des DIN-Service) bis zum Jahr 2025 durchgeführt würden. Es handelt sich hierbei um Netto-Investitionen, das heißt, Fördermittel und Zuschüsse sind bereits verrechnet, denn es kann davon ausgegangen werden, dass auch weiterhin Bundes- und Landeszuweisungen, wie aktuell die Aufstockung des Kommunalinvestitionsförderungsgesetzes mit einem Fördermittelvolumen von voraussichtlich 4,1 Mio. Euro, gewährt werden. Es entstünden hierdurch durchschnittliche jährliche Mehrbelastungen von ca. 1,1 Mio. Euro für Kreditzinsen und rund 1,7 Mio. Euro für Abschreibungen. Selbst mit dieser angenommenen zusätzlichen Neuverschuldung liegt die Stadt Dinslaken immer noch deutlich unter der durchschnittlichen Pro-Kopf-Verschuldung des Jahres 2015 in NRW.