

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Eigenbetrieb SBO
Verantwortung: Frau Tannert, Herr Jehn, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Sanierung der Arbeitersiedlung Gustavstraße

Beratungsfolge

11.11.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
18.11.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung
09.12.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Vorberatung
16.12.2024	Rat der Stadt	Beschlussfassung
29.01.2025	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Kenntnisnahme

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt beschließt die Sanierung von zunächst 3 unbewohnten Wohngebäuden an der Gustavstraße mit einem Gesamtvolumen i. H. v. 3.242.000,00 EUR.

Mittel sind wie folgt im investiven Haushalt 2024 angemeldet worden:

Finanzstelle 870001130101010 - Gustavstr. - Sanierung

	HH 2024	HH 2025	HH 2026	HH 2027
7851.00 Auszahlungen für Hochbaumaßnahmen	1.125.000	2.500.000	2.500.000	2.875.000

Da zum Zeitpunkt der Anmeldung der Haushaltsjahre 2024 ff. noch keine Kostenberechnung und damit kein Ratsbeschluss vorlag, wurde vorerst der Kostenrahmen der Förderung über das Gesamtprojekt veranschlagt.

Die Mittel entsprechend der Kostenberechnung für die ersten 3 Häuser werden für die Haushaltsjahre 2025/26 über die Veränderungsnachweisung wie folgt angemeldet:

2025

Finanzstelle	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
870001130101010	Gustavstraße Sanierung	785100	Auszahlungen f. Hochbaumaßnahmen	1.342.000

2026

Finanzstelle	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
870001130101010	Gustavstraße Sanierung	785100	Auszahlungen f. Hochbaumaßnahmen	1.900.000

Bezug

Drucksache Nr. B/17/3408-01 des Haupt- und Finanzausschusses vom 08.05.2023
Aufnahme von zwei Darlehen bei der NRW.Bank für die Sanierung der denkmalgeschützten Siedlung Gustavstraße 102-116 und 113-117

Konsequenzen

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)
Drucksache hat klimatische Konsequenzen (siehe Anlage "Klimacheck")

SachverhaltSanierung der Arbeitersiedlung Gustavstraße

Nach der Gutehoffnungshütte ist die Zinkfabrik Altenberg die älteste industrielle Produktionsstätte in Oberhausen. Die in dem Zeitraum von 1898 - 1902 nördlich der Fabrik angelegte Siedlung an der Gustavstraße veranschaulicht die Wohn- und Lebensverhältnisse der Fabrikarbeiter und deren Familien.

Die Arbeitersiedlung Gustavstraße besteht aus 12 freistehenden Wohngebäuden, die ursprünglich jeweils 4 Wohneinheiten beheimateten. Seit rund 10 Jahren ist der erhebliche Sanierungsbedarf dem Grunde nach bekannt.

Aus diesem Grunde wurden bereits 2017/2018 Überlegungen angestellt, die Wohnbauflächen in ihrer Gesamtheit zu veräußern; Investoren konnten jedoch nicht ermittelt werden. Gleichzeitig hatte sich die Stadt letztlich zu ihrer gesellschaftlichen Verpflichtung zum Erhalt der Werksiedlung und ihrer Bewohnergemeinschaft in ihrer Gesamtheit bekannt.

In der Folge wurde die Sanierung der Arbeitersiedlung mit Fördermitteln verwaltungsintern abgestimmt, um für die Zukunft eine betriebswirtschaftlich darstellbare Vermietungssituation zu schaffen. Nach vor Jahren erfolgter Zusammenlegung von 2 x 2 Wohneinheiten existieren derzeit 46 Wohneinheiten, von denen 29 aktuell bewohnt werden. Mit Blick auf die Sanierungsabsicht im bewohnten Bestand wurde in den letzten Jahren auf eine Neuvermietung der leerstehenden Wohneinheiten nach dem natürlichen Ablauf der Mietverhältnisse bewusst verzichtet.

In Abstimmung mit der Mieterschaft sollten diese Leerstände nach Wiederherstellung der Bewohnbarkeit vorübergehend als sogenannte „Springerwohnungen“ alternierend für die Dauer der Sanierungsarbeiten in 4 Bauabschnitten genutzt werden. Bestandteil der Sanierungen war stets die Überlegung, zeitgemäßen Wohnraum zu schaffen, in dem durch das Versetzen von Innenwänden statt bislang 46 dann 36 größere und zweckmäßig geschnittene Wohneinheiten geschaffen werden, also 3 Wohnungen je Gebäude.

In umfassender Abstimmung mit der Unteren Denkmalbehörde wurde die Genehmigungsplanung 2018 konkretisiert und Anträge auf Fördermittel nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz gestellt. Im Rahmen der Bewilligung musste festgestellt werden, dass die Förderkonditionen weniger günstig als erwartet ausfielen und zudem objektspezifische Mehraufwendungen für die Herrichtung der unter Denkmalschutz stehenden Wohngebäude nicht ausreichend berücksichtigt wurden.

Durch den Bereich 5-4/Wohnen wurde 2021 auf das NRW-Förderprogramm RL mod. (Modernisierungsrichtlinie) hingewiesen, das speziell für die Sanierung von Bestandswohngebäuden auch unter Berücksichtigung von denkmalfachlichen Mehrkosten und den Ausbau von standortnaher sozialer Infrastruktur entwickelt wurde.

Im Rahmen der beiden Förderanträge wurde auch deutlich, dass das Land NRW ein starkes Interesse an der Sanierung der Bausubstanz und Erhalt der Mieterstruktur besitzt.

Nach Gesprächen der Verwaltung mit dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und

Digitalisierung wurde die Bewilligung nach dem Wohnungsbauförderungsgesetz zurückgezogen und die Sanierung nunmehr für 10 Wohngebäude à 3 Wohnungen, ein Quartiershaus und eine nicht von der Förderung umfassten KTE-Außengruppe geplant, um den Anforderungen der RL mod. konzeptionell zu entsprechen. Eine Förderzusage hierzu ist Ende 2022 ergangen. Sie umfasst Fördermittel in Form von zinsgünstigen Darlehen über rund 6,5 Mio. EUR und einem Tilgungsnachlass von rund 2 Mio. EUR.

Bauuntersuchung/Kostenentwicklung

Vor dem Hintergrund erster Erkenntnisse musste im Jahre 2021 von einem Gesamtinvestitionsvolumen von insgesamt 8.250.000 EUR ausgegangen werden. Mit Blick auf die Komplexität der denkmalgerechten Kernsanierung wurde zunächst am Objekt Gustavstraße 116 eine Entkernung, Schadstoffsanierung und umfangreichen Begutachtung der Bausubstanz vorgenommen. Für verschiedenartige baufachliche Problemstellungen mussten in Zusammenarbeit mit einem beauftragten Architekturbüro Lösungsansätze erarbeitet und die Umsetzbarkeit geprüft werden.

Letztlich wurde erkannt, dass der bis dahin angehaltene Kostenansatz aus 2021 zur Wiederherrichtung in Höhe von rund 750.000 EUR je Gebäude selbst bei denkbar geringstem Dämmstandard und ohne Sanierung der Dachkonstruktionen nicht weiter haltbar ist.

Zudem haben die immensen Kostensteigerungen im Bausektor von 2021 bis 2024 und die deutlich strengeren Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes ab 2024 zu einem sprunghaften Anstieg des baulichen Herstellungsaufwandes - der mit üblichen Wohngebäuden nicht zu vergleichenden Objekte - geführt.

Gustavstraße 114, 115 und 116

Die Wiederherstellung des entkernten Wohngebäudes 116 (Referenzobjekt) wird mit 1.188.200 EUR veranschlagt. Hier wurde der Dachstuhl bereits geöffnet und auf Mängel überprüft sowie umfangreiche Schadstoffsanierungen durchgeführt. Aus förderrechtlichen Gründen muss das Wohngebäude 116 grundsätzlich zum Ende der Förderung zum Quartiershaus ausgebildet werden; eine temporäre Zwischennutzung als Springerwohnung wäre möglich. Aktuell wird auch geprüft, ob es Sinn machen könnte, das Haus Nr. 116 für Wohnzwecke herzurichten und das Quartiershaus in Abstimmung mit dem Fördergeber und dem Verein zur Erhaltung der Gustavstraße an anderer Stelle zu errichten.

Die Wiederherstellung der leergezogenen Wohngebäude Gustavstraße 114 und 115 beinhaltet den Umbau von 4 WE auf 3 WE zu Baukosten in Höhe von jeweils 1.026.900 EUR. Die niedrigeren Baukosten gegenüber dem „Referenzobjekt“ lassen sich durch den geringeren Sanierungsbedarf hinsichtlich der Bausubstanz erklären.

Die grundsätzlichen Unwägbarkeiten bei einer Sanierung im Bestand stellen sich bei den rd. 140 Jahre alten Gebäuden besonders ausgeprägt dar. Zudem erschwert der nicht einheitliche Instandhaltungszustand die abschließende Beurteilung der notwendigen Sanierungsmaßnahmen, wodurch ein gesteigertes Kostenrisiko entsteht. Deshalb sollen die im 1. Bauabschnitt gewonnenen Erkenntnisse auch dazu dienen, konkretere Aussagen über die Herstellungskosten der restlichen Gebäude machen und Einsparpotenziale erkennen zu können.

Aus dem für 2024 zur Verfügung stehenden Budget sollen u. a. die anstehenden Dachöffnungen und Beprobungen für die Objekte Gustavstraße 114 u. 115 erfolgen, um die Kostenrisiken bei Eingriffen in Bestandsgebäude zu minimieren. Teilöffnungen ermöglichen dann auch den Einblick auf beispielsweise denkmalwertiger Böden, die bisher unter aufgebauten Holzdielen verborgen waren.

107 Infolge eines solchen Vorgehens können zukünftig Rückschlüsse auf mögliche Funde in den
108 noch bewohnten und ungeprüften Objekten gezogen werden. Es wird ein Sanierungsbeginn
109 bis Mitte 2025 angestrebt. Ab Baubeginn ist von einer Bauzeit von 1 ½ Jahren auszugehen.
110

111 Eine Umsetzung der vom 1. Bauabschnitt betroffenen zwei Mietparteien in „Springer-
112 wohnungen“ innerhalb der Siedlung Gustavstraße ist bereits erfolgt.
113

114 Inwieweit die aktuellen Kostenansätze auf die restlichen Gebäude der Siedlung
115 Gustavstraße übertragbar sind, bleibt dem Ergebnis der anstehenden Umsetzung und den
116 dort gewonnenen zusätzlichen Erkenntnissen vorbehalten. Der Suche nach einer
117 Umsetzungs- und Kostenoptimierung gilt hier das besondere Augenmerk. Aufgrund der
118 vielen Unwägbarkeiten bei der Sanierung dieser denkmalgeschützten Altbauwohnungen wird
119 vorerst keine Gesamtkostenprognose abgegeben und ein entsprechender Beschluss der
120 Sanierung der kompletten Siedlung wird vorerst nicht eingeholt.
121

122 Alternativüberlegungen

123 Bereits im Vorfeld der ersten Fördermittelantragsstellung hat es Alternativüberlegungen zum
124 Umgang mit der sanierungsbedürftigen denkmalgeschützten Bausubstanz gegeben.
125

126 Mit Blick auf die industriehistorische Bedeutung der Siedlung und die engagierte Mieterschaft
127 wurden alle Formen einer Privatisierung (Gesamtverkauf, Bestellung Erbbaurechte, Haus-
128 und Wohnungseigentum u.a.) am Ende verworfen.
129

130 Auch aus denkmalrechtlicher Sicht wurde eine Beibehaltung der bestehenden Eigen-
131 tumsverhältnisse favorisiert. Zumal die Stadt hinsichtlich des Umgangs mit denkmal-
132 geschützten Objekten auch eine Vorbildfunktion einnimmt und in einem besonderen Fokus
133 der Öffentlichkeit steht.
134

135 An dieser Einschätzung hat sich - ungeachtet der zu erwartenden finanziellen Belastung für
136 die Stadt - im Grunde nichts geändert.
137

138 Der anstehende finanzielle Kraftakt für den Bauherrn lässt sich nur mit der eingangs
139 dargestellten besonderen Bedeutung der ehemaligen Arbeitersiedlung in der Geschichte der
140 Stadt Oberhausen rechtfertigen.
141

142 Abstimmungstermine mit dem Verein zur Erhaltung der Arbeitersiedlung

143 Mit Vertretern des Bau- und Immobilienmanagements unter Leitung der technischen
144 Betriebsleitung fand zuletzt am 12.09.2024 vor Ort mit mehreren Vertretern des Vereins zur
145 Erhaltung der Gustavstraße ein Abstimmungsgespräch statt.
146

147 Der regelmäßig zu beteiligende Verein besteht im Wesentlichen aus Mietern der in Rede
148 stehenden Siedlung und hat - mit Blick auf eine Reduzierung der Sanierungskosten - der
149 SBO jüngst auch aus Mietersicht eventuell bestehende Einsparpotenziale benannt.
150

151 Diese wird die SBO - unter Berücksichtigung der im Zuge der Realisierung gewonnen
152 Erkenntnisse sowie den förder- und denkmalrechtlichen Vorgaben - auf eine Umsetzbarkeit
153 prüfen.
154

155 Die Sanierung der im Beschlussvorschlag genannten ersten 3 Objekte ist mit der
156 Mieterschaft und dem Verein konkret abgestimmt. Für die übrigen Objekte erfolgt eine solche
157 im weiteren Verlauf. Eine abgestimmte Umzugsplanung für alle Wohnungen der Siedlung
158 existiert bereits.
159

Anstehende Maßnahmen

Nach Erteilung der erforderlichen denkmalrechtlichen Erlaubnisse werden die Dächer der Wohngebäude 114 und 115 geöffnet, um eine gutachterliche Bewertung der Dachkonstruktionen vornehmen zu können. Im Anschluss werden die Wohngebäude 114 und 115 wie beschrieben mit je drei Wohneinheiten hergestellt. Zeitgleich könnten Teile des Erdgeschosses der Gustavstraße 116 zunächst als provisorische „Springerwohnung“ hergerichtet werden, um nach Abschluss der Gebäudesanierungen die Entwicklung zum Quartiershaus vornehmen zu können, sofern die anstehenden Prüfungen kein geeigneteres Objekt ergeben.

Ergänzende Fördermittel

Die Modernisierungsförderung NRW schließt die Inanspruchnahme weiterer Fördermittel - z. B. der Landesdenkmalpflege, der Heimatförderung oder aus dem Europäischen Fond für regionale Entwicklung - nicht kategorisch aus, auch wenn diese Förderprogramme inhaltlich/konzeptionell eine andere Ausrichtung aufweisen. Ergänzende Fördermöglichkeiten werden durch die SBO zeitnah geprüft.

Finanzwirtschaftliche Betrachtung

Im Haushalt 2024 ist unter der Finanzstelle 870001130101010 (Gustavstr. Sanierung), Finanzposition 785100 (Auszahlung für Hochbaumaßnahmen) ein Budget in Höhe von 1.125.000,00 EUR abgebildet. Die Finanzmittel sind auskömmlich, um den bislang entstandenen und bis Ende Dezember 2024 noch entstehenden Aufwand der Bauvorbereitung in Form von Schadstoffsanierungen, Begutachtungen, Herstellung von zwei Springerwohnungen in den Gebäuden 106 und 117 abzudecken.

In der Finanzplanung 2025 ff. waren weitere 7.875.000,00 EUR vorgesehen.

Im aktuellen Entwurf des Haushalts 2025 wurden nur noch 750.000,00 EUR zur Wiederherstellung des entkernten Gebäudes dargestellt, da eine Umsetzung zu diesem Zeitpunkt der Haushaltsanmeldung ungeklärt war. Die nun bekannten Gesamtkosten des 1. Bauabschnittes werden im Rahmen der Veränderungsnachweisung des Haushaltsanmeldeverfahrens 2025 ff. auf die Haushaltsjahre 2025 und 2026 verteilt. Auch die Finanzplanung 2026 ff. ist auf Basis der derzeitigen Erkenntnisse entsprechend anzupassen.

Anlage/n

1 - ANLAGE Klimacheck Sanierung Gustavstraße