

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3674-01	Termin 12.09.2018	Kulturausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
12.06.2018	Bezirksvertretung Osterfeld	K			
19.06.2018	Planungsausschuss	K			
20.06.2018	Jugendhilfeausschuss	K			
21.06.2018	Schulausschuss	K			
12.09.2018	Kulturausschuss	K			

Berichtsgegenstand

Stadterneuerungsprojekt "Soziale Stadt Osterfeld"

Hier: Sachstand zur weiterentwickelten IHK-Teilmaßnahme Nr. 2:

"Errichtung eines Multifunktionskomplexes der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur am Standort der Gesamtschule Osterfeld (Jugendzentrum, Stadtteilbibliothek, Mehrzweck-Aula)"

Begründung

1. Ausgangslage:

Am Standort der Gesamtschule Osterfeld (GSO), Ecke Westfälische Straße / Heinestraße (kleines Projekthaus) ist im Rahmen des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) „Soziale Stadt Osterfeld“ die Errichtung eines Jugendzentrums durch Umbau / Anbau an die vorhandene Bausubstanz geplant (IHK-Teilmaßnahme Nr. 2). Die Nettonutzfläche des Jugendzentrums ist mit rd. 400 m² vorgesehen. Der Bruttogesamtkostenrahmen wurde mit ca. 1.345.000 EUR ermittelt.

Die Teilmaßnahme ist Bestandteil des durch den Rat der Stadt Oberhausen am 16.11.2015 beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“ (Vorlage - B/16/1145-01). Die ursprüngliche Projektidee wurde mittlerweile nach umfangreichen Abstimmungen innerhalb der jeweils zuständigen Fachverwaltungen sowie innerhalb des Stadtteilbeirates „Soziale Stadt Osterfeld“ zu einer Projektidee eines „Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur“ (Arbeitstitel / nachfolgend: Projekt) erweitert und fortentwickelt. Der Beirat des Stadterneuerungsprojektes hat in seiner Sitzung vom 06. April 2017 der Verwaltung empfohlen, diese Idee zu prüfen und bei einem positiven Prüfergebnis weiter zu verfolgen. Über dieses Vorgehen und die damit verbundenen zeitlichen Erforderlichkeiten hat die Verwaltung im Juni / September 2017 mit einer umfassenden Berichtsvorlage (M/16/2730-01) informiert. Anfang Mai hat der Verwaltungsvorstand der Stadt Oberhausen die Weiterverfolgung dieser Projektidee und die

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernentin Dezernat 5	Dezernentin Dezernat 3	Dezernent und Stadtkämmerer
Rainer Mollerus 28.05.2018	Sabine Lauxen 28.05.2018	Elke Münich 29.05.2018	Apostolos Tsalastras 30.05.2018
* Vorlage zur: * Ergebnis : Beteiligung: Kenntnisnahme (K) Kenntnisnahme (K) Personalrat [] Gleichstellungsstelle []			

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3674-01	Termin 12.09.2018	Kulturausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	------------------------

Durchführung eines wettbewerblichen Verfahrens zur Vorbereitung der Einzelantragstellung im Dezember 2018 beschlossen.

Bislang wurden in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachverwaltungen und der OGM GmbH die inhaltlichen Bausteine und Kostengrößen ermittelt, Raumprogramme entwickelt sowie das weitere Verfahren vorbereitet. Im Folgenden wird der aktuelle Sachstand zusammenfassend dargelegt.

2. Ausgestaltung der Projektidee:

Inhaltliche Bausteine und Kostengrößen:

Die neue Projektidee beinhaltet folgende inhaltlichen Bausteine:

- Rückbau des bestehenden Gebäudetraktes an der Westfälischen Straße / Ecke Heinestraße,
- Gebäudeinterne Verlagerung der Schulverwaltung,
- Errichtung eines Jugendzentrums Osterfeld,
- Errichtung einer neuen Stadtteilbibliothek,
- Errichtung einer neuen Mehrzweck-Aula.

Die jeweiligen Fachverwaltungen haben folgendes vorläufiges Raumprogramm (Anlage 4) für die Einzelbausteine angemeldet. Eine Konkretisierung der Bedarfe wird im Prozess durchgeführt.

- | | |
|---|--|
| • Stadtteilbibliothek inkl. Schulungsräume VHS: | 1.500 m ² (Nettonutzfläche) |
| • Jugendzentrum | 400 m ² (Nettonutzfläche) |
| • Mehrzweck-Aula | 500 m ² (Nettonutzfläche) |

Summe nach Bedarfe der Fachverwaltungen: 2.400 m² (Nettonutzfläche)

Auf Basis dieser wurde eine erste Kostenschätzung nach DIN 276 bei der OGM GmbH angefragt. Die vorläufige Kostenschätzung der OGM GmbH ergibt im jetzigen, noch sehr groben Projektierungsstand einen überschlägigen Bruttokostenrahmen von rd. 13.000.000 EUR. Die Gesamtfinanzierung für das beschriebene Projekt ist noch nicht gesichert. Nach dem jetzigen Projektierungs- und Diskussionsstand aller Beteiligten besteht grundsätzlich Klarheit darüber, dass das Projekt ohne Fördermittel insbesondere aus der Städtebauförderung finanztechnisch nicht abgebildet und realisiert werden kann. Mögliche Förderzugänge wurden daher geprüft.

Förderfähigkeit der inhaltlichen Bausteine

Nach verwaltungsinterner Prüfung anhand der Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 (FRL 2008) und Vorbesprechung mit der Bezirksregierung Düsseldorf als Fördermittelgeber ergeben sich voraussichtlich folgende Förderzugänge:

- Rückbau des bestehenden Gebäudetraktes an der Westfälischen Straße / Ecke Heinestraße im Sinne einer Freilegung von Grundstücken nach Ziffer 10.3 FRL Stadterneuerung 2008 (Beseitigung überirdischer und unterirdischer baulicher Anlagen einschließlich Abräumen und Nebenkosten),
- Errichtung eines Multifunktionskomplexes der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nach Ziffer 11.3 FRL Stadterneuerung 2008 (Errichtung einer öffentlichen Zwecken dienenden baulichen Anlage und Einrichtung, die die soziale, kulturelle und verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner des Gebietes gewährleistet).

Bei anerkannter Förderfähigkeit kann eine Förderung von bis zu 80% ausgesprochen werden. Da schulische Nutzungen von der Förderung ausgeschlossen sind, kann im Rahmen der Errichtung des Multifunktionskomplexes nur von einer anteiligen Förderfähigkeit des Bausteins „Mehrzweck-Aula“

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3674-01	Termin 12.09.2018	Kulturausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	------------------------

ausgegangen werden. Diese berechnet sich anhand eines zu entwickelnden Nutzungsschlüssels für die öffentliche Nutzung der Aula. Ebenso ist die Verlagerung der Schulverwaltung inkl. interner Umstrukturierungs- und Umbauarbeiten im Bestand von der Förderung ausgeschlossen. Diese Kostenpositionen sind von der Stadt Oberhausen zwingend in Gänze zu tragen. Die Förderfähigkeit bzgl. notwendiger Planungs- und Ingenieursleistungen ist in diesem Kontext ebenfalls zu prüfen.

3. Verfahren:

Im Rahmen der Weiterverfolgung der Projektidee sind wesentliche Arbeitsschritte zu beachten. Diese gliedern sich in:

1. Anerkennung der Projektidee durch den Fördermittelgeber und Aufnahme der Projektidee in das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt Osterfeld“ als Fortentwicklung der Teilmaßnahme Nr. 2,
2. Vorbereitung der Einzel-Förderantragstellung,
3. Begleitende Organisation,
4. Sicherung der Finanzierung.

3.1 Anerkennung der Projektidee durch den Fördermittelgeber und Aufnahme der Projektidee in das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt Osterfeld“

Der Gesamtkostenrahmen der Stadterneuerungsmaßnahme „Soziale Stadt Osterfeld“ ist auf Basis des IHKs festgelegt. Bislang sieht das vom Fördermittelgeber anerkannte IHK die ursprüngliche Projektidee vor. Zur Erweiterung der Projektidee ist erstens die grundsätzliche Anerkennung zu erreichen und zweitens der Umgang mit dem Gesamtkostenrahmen abzustimmen. Erste Anfragen an den Fördermittelgeber zur möglichen Förderung der neuen Projektidee haben stattgefunden. Eine abschließende Anerkennung durch den Fördermittelgeber kann nur auf Basis bewilligungsreifer Antragsunterlagen erfolgen. Aus diesem Grund hat die Verwaltung entsprechende Unterlagen vorzubereiten. Mit der Umplanung bzw. inhaltlichen Erweiterung der IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 ist eine Kostensteigerung der nunmehr verfolgten Projektidee auf ca. 13 Mio. EUR brutto verbunden. Die Kostensteigerung ist vor dem Hintergrund des anerkannten Gesamtkostenrahmens von rd. 26 Mio. EUR zu prüfen. Es ist zu klären, ob die neue Projektidee aus dem derzeit bewilligten Gesamtkostenrahmen zu bedienen ist, oder eine Ausweitung des Gesamtkostenrahmens möglich ist. Ist eine Ausweitung des Gesamtkostenrahmens nicht möglich, könnte die Realisierung der Projektidee zu Lasten anderer IHK-Maßnahmen erfolgen. Nach vorläufiger Prüfung könnte z.B. die Teilmaßnahme Nr. 3 als Kompensationsmaßnahme angeboten werden. Zur Klärung dieser Fragen ist eine stetige Rücksprache mit dem Fördermittelgeber während des Prozesses notwendig.

3.2 Vorbereitung der Einzel-Förderantragsstellung

Zur Anerkennung der Projektidee ist ein Einzelförderantrag beim Fördermittelgeber zu stellen. Der Fördermittelgeber hat für das Jahr 2018 den 7. Dezember als verbindliche Antragsfrist festgelegt. Für die Antragstellung bedarf es bewilligungsreifer Unterlagen. Dem Fördergeber ist dafür i.d.R. eine Entwurfsplanung der baulichen Maßnahme inkl. Kostenberechnung nach DIN 276 (LP 3 HOAI) vorzulegen. Die Erarbeitung der Antragsunterlagen hat in einem vergaberechtskonformen Verfahren zu erfolgen. Dies sieht bei der geschätzten Baukostenhöhe u.a. die Durchführung eines Wettbewerbs nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) und der Verordnung über die Vergabe öffentlicher Aufträge (VgV) vor.

Zur inhaltlichen Vorbereitung eines Förderantrages wurde ein Planungswettbewerb als Architektenwettbewerb mit grundsätzlicher Realisierungsabsicht – nach dem Vorbild der Vorgehensweise zur Projektierung und Planung der Maßnahme „Altmarktgarten“ – ausgeschrieben. Auf diesem Wege wird sichergestellt, dass architektonisch und städtebaulich hochwertige Bebauungslösungen erarbeitet werden, die den Stadtteil Osterfeld und den Standort der Gesamtschule Osterfeld deutlich positiv beeinflussen werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3674-01	Termin 12.09.2018	Kulturausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	------------------------

Für die operative Abwicklung des Verfahrens hat die Verwaltung (Bereich 5-1 / Stadtplanung) die OGM GmbH gem. dem Vertrag über das Immobilien-/Flächenmanagement zwischen der Stadt Oberhausen und der OGM GmbH beauftragt. Zur Durchführung, Steuerung und Betreuung des erforderlichen Wettbewerbs- und Ausschreibungsverfahrens im Rahmen einer potentiellen Zuschussmaßnahme hat die OGM GmbH in Abstimmung mit der Verwaltung das Planungsbüro pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Dortmund beauftragt. Das Wettbewerbsergebnis bildet die Basis für die Förderantragstellung im Dezember 2018. Folgendes Verfahren ist vorgesehen.

Wettbewerbliches Verfahren

Der Wettbewerb wird als nichtoffener Wettbewerb mit vorgeschalteten europaweiten Interessenbekundungsverfahren (Teilnahmewettbewerb) in der ersten Stufe durchgeführt. Eine Teilnehmerzahl von 15 ist avisiert. Der Wettbewerb richtet sich an Architekten, die Erfahrungen in der Planung und Realisierung von anspruchsvollen Bauten mit öffentlichem Charakter haben.

Im ersten Schritt des Vergabeverfahrens konnten potentielle Bewerber im Rahmen des öffentlichen, europaweiten Interessenbekundungsverfahrens ihr Interesse an der ausgeschriebenen Leistung bzw. zunächst an der Teilnahme an dem vorgelagerten Planungswettbewerb durch Teilnahmeantrag bekunden.

Nach Prüfung und Auswertung der Teilnahmeanträge wurde mit Verweis auf § 51 VgV 15 Bewerber, deren Teilnahmeanträge nach erfolgter Prüfung und Auswertung nicht ausgeschlossen wurden, zur Teilnahme im Rahmen des Planungswettbewerbs aufgefordert. 5 Bewerber hat die Verwaltung in Abstimmung mit der OGM GmbH und dem Büro pp als pesch partner architekten stadtplaner GmbH, Dortmund bereits vorausgewählt. Die restlichen Teilnehmer wurden unter den eingegangenen, nicht ausgeschlossenen Bewerbern ausgelost und Ende Mai zur Teilnahme aufgefordert.

Aus dem gem. der „Richtlinie zur Durchführung von Planungswettbewerben (RPW 2013)“ durchzuführenden Planungswettbewerb werden im Rahmen einer Jurysitzung i.d.R. drei Teilnehmer als Preisträger hervorgehen. Im Rahmen dieser für den 19. September 2018 bereits terminierten Preisgerichtssitzung sind u.a. Herr Oberbürgermeister Schranz und Frau Beigeordnete Lauxen als Sachpreisrichter bestätigt. In Abstimmung mit ihnen wurden folgende weiteren Sachpreisrichter gesetzt.

Preisrichter	Stellvertretender Preisrichter
Herr Schranz, Oberbürgermeister	Herr Tsalastras, Erster Beigeordneter
Frau Lauxen, Beigeordnete Stadtplanung	Herr Mollerus, Bereichsleiter Stadtplanung
Herr Schmidt, Geschäftsführung OGM GmbH	Herr Kalthoff, Geschäftsführung OGM GmbH
Herr Krey, Bezirksbürgermeister Osterfeld/ Vertreter Beirat Osterfeld	Herr Wischermann, Stellv. Bezirksbürgermeister/Vertreter Osterfeld
Frau Krey, SJD- Die Falken (Träger des Jugendzentrums)	Herr Weibels-Balthaus, stellv. Schulleitung Gesamtschule Osterfeld

Neben den Preisrichtern/-innen und den stellv. Preisrichtern/-innen werden beratende Mitglieder an der Jurysitzung teilnehmen. Vorgesehen ist, dass ebenfalls eine Person des Bereiches Kinder, Jugend und ein/e Jugendliche/r beratend an der Jurysitzung teilnehmen (siehe Anlage 2).

Mit den Preisträgern wird im Anschluss an den Planungswettbewerb ein Verhandlungsverfahren gem. § 17 VgV durchgeführt, um einen abschließenden Zuschlag für die weitere Planung und Bearbeitung des in Rede stehenden Projektes erteilen zu können.

Die Zuschlagserteilung erfolgt nach Durchführung der Verhandlungsgespräche auf Grundlage der weiter ausgearbeiteten Angebote und Planungen. Den Zuschlag erhält gem. § 58 (1) VgV i.V.m. §

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3674-01	Termin 12.09.2018	Kulturausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	------------------------

127 GWB das wirtschaftlichste Angebot, das nach erfolgter Prüfung und Wertung durch die Vergabestelle die höchste Bewertungspunktzahl erhalten hat. Ziel des Verfahrens ist die Förderantragstellung am 07. Dezember 2018 mit den Ergebnissen des Wettbewerbs und dem Verhandlungsverfahren in Form von Entwurfsplanungen und Kostenschätzungen. Der detaillierte Verfahrensablauf ist in Anlage 3 dargestellt.

Da die Gesamtfinanzierung der dargestellten Projektidee nach dem derzeitigen planungsstand nicht gesichert ist, wurde der Planungswettbewerb mit einem Realisierungsvorbehalt ausgelobt. Das heißt, dass bereits in den Bekanntmachungs- und Auslobungsunterlagen explizit darauf hingewiesen wurde, dass der aus dem Planungswettbewerb potentiell resultierende Auftrag für Architekten und Ingenieursleistungen nur dann erteilt werden kann, wenn auf Basis der Wettbewerbsergebnisse eine zustimmende Beschlussfassung der politischen Gremien der Stadt Oberhausen sowie eine positive Förderzusage und ein damit verbundener Bewilligungsbescheid für die geplante Teilmaßnahme erfolgt. Sollten diese Umstände nicht eintreten, behält sich die Stadt Oberhausen bereits in der Wettbewerbsauslobung das Recht vor, von einer Beauftragung der aus dem Planungswettbewerb resultierenden Architekten- und Ingenieursleistungen abzusehen.

3.3 Begleitende Organisation

Zur Vorbereitung und Realisierung des Projektes sind neben der Durchführung des Wettbewerbs weitere Schritte parallel durchzuführen. Unter anderem:

Bildung einer Arbeitsgruppe

Einbindung aller betroffenen Fachbereiche und Kooperationspartner (z. B. Träger des Jugendzentrums) zur Gewährleistung einer vergabekonformen Vorbereitung, Durchführung und Begleitung des Wettbewerbs. In Zusammenarbeit mit dem Büro pp wurden detaillierte Auslobungstexte verfasst, die sowohl die Belange aller betroffenen städtischen Fachbereiche als auch parallel verlaufende Entwicklungen im relevanten Umfeld der Projektidee, wie z.B. die Planungen auf dem gegenüberliegenden, ehemaligen Hallenbadgelände und geplante Maßnahmen an der Westfälischen Straße (IHK-Teilmaßnahme Nr. 17) und auf dem Schulhof der Gesamtschule Osterfeld (IHK-Teilmaßnahme Nr. 4), zusammenfassen.

Beteiligung

Während des Prozesses ist eine umfangreiche öffentliche Beteiligung geplant. Ein adäquates Beteiligungs- und Informationskonzept wird in Zusammenarbeit mit dem Träger des Jugendzentrums und dem Stadtteilmanagement Osterfeld erarbeitet. Die politischen Gremien werden zu den relevanten Meilensteinen des skizzierten Ablaufs beteiligt. In Bezug auf die Planung des Jugendzentrums wird weiterhin insbesondere das Jugendparlament beteiligt und über die aktuellen Sachstände informiert.

Jugendzentrum

Am 08.03.2017 wurde durch den Jugendhilfeausschuss der Träger „Sozialistische Jugend Deutschlands – „Die Falken“ Kreisverband Oberhausen“ mit dem Betrieb des Jugendzentrums Osterfeld beauftragt (Drucksache B/16/2435-01). Zum Zeitpunkt der Beauftragung war der Betriebsbeginn für das Jahr 2019 vorgesehen. Mit dem Beschluss der Realisierung der neuen Projektidee und damit für die Umsetzung des baulich deutlich komplexeren Projektes wird sich der Betriebsbeginn nach hinten schieben. Mit dem Träger sind daher alternative Übergangslösungen und Absprachen zu treffen (siehe 3.4 Unterhaltungs- und Folgekosten).

Stadtteilbibliothek

Aufgrund des notwendigen Umzuges der Schulverwaltung im Vorfeld der Abbrucharbeiten ist die Stadtteilbibliothek frühzeitig übergangsweise zu verlagern oder zu schließen. Ein Übergangskonzept

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3674-01	Termin 12.09.2018	Kulturausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	------------------------

ist zu erarbeiten. Mögliche anfallende Kosten sind zu kalkulieren und in den städtischen Haushalt einzuplanen.

Verlagerung Schulverwaltung

Aufgrund des notwendigen Umzuges der Schulverwaltung im Vorfeld der Abbrucharbeiten ist ein strategisches Übergangskonzept ist zu erarbeiten. Mögliche anfallende Kosten sind zu kalkulieren und in den städtischen Haushalt einzuplanen.

3.4 Sicherung der Finanzierung:

Der Bereich 5-1 plant, die Projektrealisierung in den Stadterneuerungsprozess „Soziale Stadt Osterfeld“ als Konkretisierung der ursprünglichen IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 aufzunehmen. Auf diesem Wege kann eine bis zu 80%ige Förderung der mit dem in Rede stehenden Projekt verbundenen förderfähigen Kosten angestrebt werden.

Zu beachten ist, dass der o.a. Bruttokostenrahmen auch nicht förderfähige Kosten enthält, die in jedem Fall durch die Stadt Oberhausen – neben dem mindestens 20%igen Eigenanteil der avisierten Fördermaßnahme – zu tragen sind. Die Kosten, die ohne Refinanzierungsmöglichkeiten in den städtischen Haushalt einzuplanen sind, setzen sich aus dem 20%igen Eigenanteil förderfähiger Maßnahmen, den Gesamtkosten von nicht förderfähigen Bausteinen der Projektidee und nicht förderfähigen Prozesskosten zusammen. Zum jetzigen Zeitpunkt sind dies u.a.:

Kosten für Bereiche der schulischen Nutzung

Kostenpositionen, die sich auf schulische Nutzungen beziehen (s.o.), sind von der Förderung ausgeschlossen. Dies betrifft u.a. die Verlagerung der Schulverwaltung sowie die schulischen Nutzungsanteile der Mehrzweck-Aula. Diese Kostenpositionen sind von der Stadt Oberhausen zu tragen.

Honorarkosten der OGM GmbH

Die Durchführung ist gem. LVZ 4 des Vertrages über das Immobilien- / Flächenmanagement (Erweiterungs- und Neubaumaßnahme bei Zuschussmaßnahmen) zwischen der Stadt Oberhausen und der OGM GmbH durch die OGM GmbH im Namen und auf Rechnung der Stadt Oberhausen durchzuführen. Die Projektsteuerungskosten sind von den zuwendungsfähigen Kosten ausgenommen und grundsätzlich ohne Refinanzierungsmöglichkeiten in den Haushalt einzuplanen, da die Beauftragung der OGM GmbH im Rahmen eines Inhouse-Geschäftes nicht mit dem geltenden Vergaberecht vereinbar ist.

Honorarkosten zur Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens.

Zur zügigen Fortsetzung des Projektes wurde das Büro pp mit der Durchführung des Wettbewerbes beauftragt. Die angesetzten Kosten sind von den zuwendungsfähigen Kosten ausgenommen und grundsätzlich ohne Refinanzierungsmöglichkeiten in den Haushalt einzuplanen. Erforderliche Mittel sind in der Haushaltsplanung 2018 vorgesehen.

Umzugskosten der Bibliothek

Nach Aussage der Fachverwaltung hat die Schul- und Stadtteilbibliothek Osterfeld einen Medienbestand von ca. 25.000 Medien. Umzugskosten (ein Umzug in das Übergangsquartier und ein Umzug in die neue Stadtteilbibliothek) für diesen Medienbestand sind zu veranschlagen. Kosten für mögliche Übergangslösungen können derzeit nicht beziffert werden. Inwieweit Kosten als förderfähig anerkannt werden können, ist zu klären.

Unvorhergesehene Kosten

Derzeit noch nicht bezifferbare Kosten die im Verfahren bzgl. in der Umsetzungsphase anfallen können und nicht durch die Förderung abgedeckt werden.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/16/3674-01	Termin 12.09.2018	Kulturausschuss
-----------------------------	--	------------------------------	------------------------

Unterhaltungs- und Folgekosten

Unterhaltungs- und Folgekosten der neu errichteten Gebäude werden nicht gefördert und sind daher vollumfänglich von der Stadt Oberhausen zu tragen. Mögliche zukünftig anfallende Kosten sind bisherigen Unterhaltungskosten der Bibliothek, Räume der Schulverwaltung und Aula gegenüber zu stellen. Die Folgekosten sind zur Antragstellung nachzuweisen und mindestens über die Dauer der Zweckbindungsfrist sicherzustellen. Der Betrieb des Jugendzentrums wird über den kommunalen Kinder- und Jugendförderplan sichergestellt. Die Ansetzung des Betriebes ist derzeit anteilig auf das Jahr 2020 geplant. Somit ist eine Übergabe vom auslaufenden Streetwork Osterfeld auf die neuen Betreiber und den Träger des Jugendzentrums möglich. Im Jahr 2020 wird der Kostenanteil des Jugendzentrums hälftig (67.000 EUR) und der von Streetwork Osterfeld vollumfänglich (25.000 EUR) gefördert. Für das Jugendzentrum entsteht ab dem Jahr 2020 ein Mehraufwand für den städtischen Haushalt. Streetwork Osterfeld läuft mit Wirkung der neuen Förderphase des kommunalen Kinder- und Jugendförderplanes ab 2021 aus. Dieser Kostenanteil wird dann zur Teilkompensation für die Förderung des neuen Jugendzentrums Osterfeld (jährlich 134.000 EUR) eingesetzt. Der Förderzeitraum des Kinder- und Jugendförderplanes ist an die kommunale Wahlperiode bis 2025 gebunden.

An dieser Stelle weist die Verwaltung darauf hin, dass es sich zum derzeitigen Zeitpunkt des Verfahrens bei allen Kostengrößen um variable Größen handelt, die sich im Laufe des Verfahrens konkretisieren. Zur Antragstellung im Dezember 2018 werden zu den jeweiligen Entwürfen detaillierte Kostenschätzungen vorliegen, sodass sich der Kostenrahmen der Projektidee im Vorfeld der Antragstellung konkretisieren wird. Zum Zeitpunkt der Antragstellung wird die Verwaltung bzgl. des genauen Maßnahmenumfanges informieren.

Zudem dient das vorgelagerte Wettbewerbsverfahren der Vorbereitung einer Förderantragstellung. Auch wenn die erweiterte Projektidee bereits gegenüber der Fördergeberin kommuniziert wurde, liegt eine Anerkennung der Projektidee derzeit nur für die ursprüngliche IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 vor. Erst nach Antragstellung wird über die Aufnahme in das Integrierte Handlungskonzept und eine Förderzusage entschieden. Alle vorbereitenden Ausgaben sind grundsätzlich von der Stadt zu tragen. Über eine rückwirkende Förderfähigkeit der Ausgaben wird erst mit Förderzusage entschieden. Während des gesamten Prozesses wird der Fördermittelgeber in das Verfahren eingebunden, um über den Projektstand zu informieren und Absprachen zu treffen.

Bezug

Vorlage - B/16/1145-01
 Vorlage - M/16/1538-01
 Vorlage - B/16/2007-01
 Vorlage - B/16/2435-01
 Vorlage - M/16/1874-01
 Vorlage – M/16/2730-01

Anlagen

- Anlage 1: Maßnahmensteckbrief der städtebaulich-planerischen Projektidee „Multifunktionskomplex GSO“
- Anlage 2: Zusammensetzung des Preisgerichts
- Anlage 3: Geplanter Verfahrensablauf

Projekt /
Maßnahmen Nr.

Errichtung eines Multifunktionskomplexes der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur am Standort der Gesamtschule Osterfeld
(Jugendzentrum, Stadtteilbibliothek, Mehrzweck-Aula)



Handlungsfeld

Stärkung, Bildung, Ausbau soziale & kulturelle Infrastruktur, Integration

Ausgangslage/
Problemstellung



Jugendzentrum:

Das Angebot der kommunal verantworteten Kinder- und Jugendarbeit in Osterfeld ist derzeit eher gering ausgeprägt. Es beschränkt sich im Wesentlichen im gesamten Sozialraum auf die stationären Angebote Falkentreff, Apostelkirchengemeinde (im Norden des Sozialraumes) und Auferstehungskirchengemeinde (in der Mitte des Sozialraumes) sowie dazu ergänzende aufsuchende und mobile Angebote. Im Innenstadtbereich Osterfeld wird der Bedarf derzeit lediglich durch ein Streetworkprojekt aufgefangen. Aufgrund der hohen absoluten Zahl der Kinder und Jugendlichen, des hohen Anteils an Kindern und Jugendlichen mit Migrationshintergrund sowie der hohen Anteile der Haushalte mit Kindern, Alleinerziehender und kinderreicher Familien, ist in Osterfeld- Mitte ein stationäres Angebot für Kinder und Jugendliche in Form eines Jugendzentrums notwendig. Dieses soll einen zentralen Anlauf- und Treffpunkt sowie ein Informationszentrum im Kernbereich der Osterfelder Innenstadt darstellen und die bestehenden Angebote koordinieren und vernetzen. In 2016 / 2017 wurde bereits in einem

öffentlichen Ausschreibungsverfahren ein anerkannter Träger der Jugendhilfe gemäß § 75 SGB VIII durch die Stadt Oberhausen ausgewählt, der das zukünftige Jugendzentrum in Osterfeld betreiben wird.

Stadtteilbibliothek Osterfeld:

Derzeit ist die Stadtteilbibliothek in einem Trakt der Gesamtschule Osterfeld untergebracht, dessen Erschließung ausschließlich über den Schulhof erfolgt. Aufgrund der räumlich versteckten Lage ist die Wahrnehmbarkeit und Außendarstellung der Stadtteilbibliothek stark eingeschränkt.

Zusätzlich bestehen Bestrebungen des Bert-Brecht-Bildungszentrums, das Raum- und Nutzungskonzept hin zu einer „Bibliothek der Kulturen“ weiter zu entwickeln. Diesen Bestrebungen liegt die Erkenntnis zugrunde, dass der Anteil der Kunden mit Migrationshintergrund, der die Bibliotheken in Oberhausen nutzt, mit 26 % der Nutzer gegenüber einem Anteil von knapp 22 % Menschen mit Migrationshintergrund in der Stadtbevölkerung von Oberhausen erfreulicherweise deutlich erhöht ist. Er weist aber auch darauf hin, dass Menschen, die aus anderen Kulturen nach Oberhausen kommen, nicht selten eine völlig andere Lesesozialisation mitbringen, die auch die Nutzung von Bibliotheken in deutlich höherem Maße einbezieht. Das fordert die Bibliotheken künftig in einem besonderen Maße, sich dem interkulturellen Diskurs zu stellen und entsprechende Angebote zu entwickeln. Die Stadtbibliothek Oberhausen hat darauf bereits mit ersten Ansätzen reagiert und war das erste kommunale Institut mit einem interkulturellen Konzept. Dieses gilt es auch am Standort Osterfeld weiter zu entwickeln und auszubauen. Gleichzeitig gilt es die Stadtteilbibliothek zunehmend verstärkt als Teil eines abgestimmten und definierten, stadtteilbezogenen Netzwerkes und wohngebietsnahen Ortes der Integration und des Interkulturellen Lernens für alle Altersgruppen (Stichwort „Lebenslanges Lernen“) zu entwickeln. Hierzu sind zusätzliche Raumbedarfe erforderlich, die am bestehenden Standort nicht zur Verfügung stehen.

Schulaula / bestehender Gebäudetrakt

Der Gebäudetrakt der Gesamtschule Osterfeld an der Westfälischen Straße / Ecke Heine Straße, in dem derzeit die Schulverwaltung, die Schulaula und Räumlichkeiten des Bereiches Kinder und Jugend untergebracht sind, weist insgesamt einen hohen Modernisierungs- und Anpassungsbedarf auf.

Die Schulaula ist in ihrem derzeitigen Bestand insbesondere hinsichtlich Ausstattung sowie baulichen und energetischen Zustand und den daraus resultierenden Nutzungsmöglichkeiten nicht mehr zeitgemäß. Zusätzlich wird die Aula auch heute schon für stadtteilbezogene, öffentliche Veranstaltungen genutzt (z.B. Sitzungen der Bezirksvertretung Osterfeld, städtische Beteiligungsveranstaltungen etc.), ist allerdings sowohl in Bezug auf ihre öffentliche Zugänglichkeit (heute nur durch das Schulgebäude möglich) als auch mit Blick auf mögliche zusätzliche

	stadtteilbezogene Nutzungen im Bestand stark eingeschränkt. Gleichzeitig bestehen für die interne Organisation des Schulablaufes Bestrebungen der Schulverwaltung, ihren derzeitigen Standort an einen zentraler im Schulkomplex gelegenen Standort zu verlegen, um im täglichen Schulbetrieb für alle Schülerinnen und Schüler besser erreichbar zu sein. Hierzu werden auch die derzeit durch die Stadtteilbibliothek genutzten Flächen diskutiert. Die Räumlichkeiten des Bereiches Kinder und Jugend werden derzeit für Gruppenangebote durch eine Fachkraft der Jugendförderung genutzt. Unter Nutzung dieser Räume, verbunden mit einem Anbau, war ursprünglich die IHK-Teilmaßnahme 2 „Errichtung Jugendzentrum Osterfeld“ vorgesehen.
Zieldefinition	✓ Qualifizierung der sozialen Infrastruktur ✓ Etablierung einer zeitgemäßen, kommunal verantworteten Kinder- und Jugendarbeit mit zentralen Anlaufpunkt ✓ Vernetzung bestehender Angebote der Kinder- und Jugendarbeit ✓ Sichtbarmachung der Stadtteilbibliothek und Etablierung einer zukunftsfähigen „Bibliothek der Kulturen“ ✓ Aufwertung der Schulaula zu einer zeitgemäßen Multifunktionsräumlichkeit für den Stadtteil ✓ Qualitative Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes / Ortsbildes ✓ Entwicklung einer stadtteilprägenden Multifunktionskomplexes der sozialen Infrastruktur ✓ Kleinklimatische Verbesserung durch energieeffizientes Bauen ✓ wassersensible Stadtentwicklung
Maßnahme gem. FRL 2008	Ordnungsmaßnahme gem. § 147 BauGB (FRL Ziffer 10) und Baumaßnahme gem. § 148 BauGB (FRL Ziffer 11) Freilegung von Grundstücken (FRL Nr.10.3) Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtungen (FRL Nr. 11.3)
Kurzbeschreibung der Maßnahme	In Konkretisierung der ursprünglichen IHK-Teilmaßnahme 2 „Errichtung Jugendzentrum Osterfeld“ soll ein Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur an der Gesamtschule Osterfeld entstehen. Hierfür ist geplant, den Gebäudetrakt an der Westfälischen Straße / Ecke Heine Straße, in dem derzeit die Schulverwaltung, die Schulaula und Räumlichkeiten des Bereiches Kinder und Jugend untergebracht sind, zurückzubauen und an gleichem Standort einen Neubau eines Multifunktionskomplexes zu errichten. Dieser Komplex soll neben dem ursprünglich geplanten Jugendzentrum Osterfeld mit allen bisher in den Stadterneuerungsprozess Osterfeld eingeplanten Bestandteilen auch eine zukunftsfähig aufgestellte Stadtteilbibliothek und eine neue, zeitgemäße und für den Stadtteil geöffnete Mehrzweck-Aula beinhalten. Insgesamt soll ein Multifunktionskomplex entstehen, der als

ein Ort der Kommunikation, Bildung und Partizipation für alle Bürgerinnen und Bürger des Programmgebiets „Soziale Stadt Osterfeld“ – aber auch darüber hinaus – verstanden wird und der insbesondere die Aspekte Integration, Inklusion und Gender aufgreift und aktiv einbezieht.

Der Standort bietet sich aufgrund seiner zentralen Lage in Osterfeld Mitte und auch innerhalb des Programmgebietes „Soziale Stadt Osterfeld“ sowie aufgrund der guten verkehrsinfrastrukturellen Anbindung u.a. auch an den öffentlichen Personennahverkehr für eine Entwicklung im geplanten Umfang an. Hier kann eine städtebauliche Dominante entstehen, die den Stadtteil und sein optisches Erscheinungsbild entscheidend mitbeeinflusst. Mit der parallel verlaufenden Entwicklung des gegenüberliegenden, ehemaligen Hallenbadgeländes zu einem Wohn- und Gesundheitsstandort sowie im Zusammenhang mit der perspektivisch im Rahmen der Stadterneuerungsgesamtmaßnahme „Soziale Stadt Osterfeld“ geplanten Straßenraumumgestaltung und -aufwertung der Westfälischen Straße (IHK-Teilmaßnahme Nr. 17) in diesem Bereich und der Umgestaltung des Schulhofes der Gesamtschule Osterfeld (IHK-Teilmaßnahme Nr. 4), bietet sich die Chance, eine in Gänze neue, nachhaltige und stadtbildprägende städtebauliche Gestalt an diesem Standort zu etablieren.

Für die geplante IHK-Teilmaßnahme ergeben sich folgende, nach den FRL Stadterneuerung 2008 förderfähige Einzelbausteine:

- ☐ Rückbau des bestehenden Gebäudetraktes an der Westfälischen Straße / Ecke Heine Straße im Sinne einer Freilegung von Grundstücken nach Ziffer 10.3 FRL Stadterneuerung 2008 (Beseitigung überirdischer und unterirdischer baulicher Anlagen einschließlich Abräumen und Nebenkosten)
- ☐ Errichtung eines Multifunktionskomplexes der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung nach Ziffer 11.3 FRL Stadterneuerung 2008 (Errichtung einer öffentlichen Zwecken dienenden baulichen Anlage und Einrichtung, die die soziale kulturelle und verwaltungsmäßige Betreuung der Bewohner des Gebietes gewährleistet).

Für den Multifunktionskomplex ergeben sich nach derzeitigem Stand der Planung folgende Flächen- und Raumbedarfe:

Nutzung	Nettoflächen- und -raumbedarf
Jugendzentrum	Ca. 400 m ²
Stadtteilbibliothek	Ca. 1.400 m ²
Mehrzweck-Saal / Aula	Ca. 500 m ²
Gesamt:	Ca. 2.300 m ² zzgl. ca. 25 % Aufschlag BGF

In Hinblick auf den Klimawandel soll im Zuge der Teilmaßnahmenumsetzung möglichst eine kleinklimatische Verbesserung zur Vermeidung insbesondere von Hitzeinseln im Sommer und zur Vermeidung von Schäden durch Starkregen begünstigt werden.

	Fassaden- und Dachbegrünungen sind deshalb als sinnvolle Maßnahmen einzubeziehen. Zusätzlich sollen – wo machbar und sinnvoll - die Möglichkeiten der Regenwasserbewirtschaftung genutzt werden.
Projektzeitraum	2018-2023
Projektträger	Stadt Oberhausen
Projektbeteiligte	Stadt Oberhausen, OGM, Bert-Brecht-Bildungszentrum, Träger des Jugendzentrums, Gesamtschule Osterfeld / Schulverwaltung Kinder und Jugendliche, Jugendparlament, Bürgerinnen und Bürger,
überschlägige Kostenschätzung (ohne Gewähr) (Kostenschwankungen von + / - 30 % sind auf dieser Ebene der Kostenschätzung möglich)	Planungskosten gemäß HOAI (netto) ca. 2.000.000 EUR Umsetzungskosten (netto) ca. 9.000.000 EUR Gesamtkosten (netto) ca.11.000.000 EUR Gesamtkosten (brutto) ca.13.000.000 EUR Davon grundsätzlich konform mit den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 (Städtebauförderung) (brutto) ca.12.000.000 EUR In jedem Fall nicht förderfähige Kosten (brutto) ca. 1.000.000 EUR Eigenanteil Stadt Oberhausen: ca. 3.500.000 EUR zzgl. Ausstattung, OGM-Honorare, Unvorhergesehenes sowie Betriebs- und Folgekosten
Fördermittel	Städtebauförderung

Oberhausen-Osterfeld

„Multifunktionskomplex Gesamtschule Osterfeld“

Jugendzentrum, Stadtteilbibliothek, Mehrzweck-Aula
Neubau am Standort der Gesamtschule Osterfeld
Nichtoffener Wettbewerb nach VgV und RPW 2013

Preisgericht:

Preisrichter:

- Martin Halfmann, Architekt, Köln
- Thorsten Kock, Architekt, Stuttgart
- Thomas Krey, Bezirksbürgermeister Osterfeld
- Sabine Lauxen, Beigeordnete für Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtentwicklung und -planung, Stadt Oberhausen
- Christof Nellehse, Architekt, Duisburg
- Prof. Diana Reichle, Architektin, Köln
- Silvia Schellenberg-Thaut, Architektin, Leipzig
- Hartmut Schmidt, Geschäftsführer OGM GmbH
- Daniel Schranz, Oberbürgermeister der Stadt Oberhausen
- Prof. Oskar Spital-Frenking, Architekt, Lüdinghausen
- Daniela Krey, SJD-Die Falken

Stellvertretende Preisrichter:

- Ben Dratz, Architekt, Oberhausen
- Frederik Jaspert, Architekt, Köln
- Horst Kalthoff, Geschäftsführer OGM GmbH
- Rainer Mollerus, Bereichsleiter Stadtplanung, Stadt Oberhausen
- Apostolos Tsalastras, Erster Beigeordneter, Stadt Oberhausen
- Dr. Gregor Weibels-Balthaus, stellvertretender Schulleiter GS Osterfeld
- Hermann Wischermann, stellvertretender Bezirksbürgermeister Osterfeld

Beratende Mitglieder:

- Dirk Buttler, Buttler Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Herten
- Yvonne Collet, Buttler Rechtsanwaltsgesellschaft mbH, Herten
- Silke Jacobs, SPD-Fraktion
- Karl-Heinz Mellis, BOB-Gruppe
- Elke München, Beigeordnete für Familie, Bildung, Soziales, Stadt Oberhausen

- Jürgen Schmidt, Dezernent für Personal, Organisation, Immobilien, IT, Stadt Oberhausen
- Immanuel Schuler, FDP-Gruppe
- Andrea-Cora Walther, Bürgerliste-Gruppe
- Hannah Witt, Jugendparlament, Stadt Oberhausen
- Regina Wittmann, Fraktion Die Grünen
- N.N., CDU-Fraktion
- N.N., Die Linke.Liste-Fraktion

Vorprüfung

- Jürgen Baltes, OGM GmbH
- Diana Bengel, Leiterin der Stadtbibliothek, Stadt Oberhausen
- Hendrik Detmers, Bereich Kinder, Jugend, Stadt Oberhausen
- Nora Golaschewski, Fachbereich Quartiersplanung, Stadt Oberhausen
- Dietmar Ingenerf, Bereichsleiter Strategisches Immobilienmanagement, Stadt Oberhausen
- Sabine Isenberg, pp a|s, Dortmund
- Dr. Ute Jordan-Ecker, Bereichsleiterin Schule, Stadt Oberhausen
- Gerold Kalkowski, pp a|s, Dortmund
- Frank Kuhla, OGM GmbH
- Sven Laakmann, Fachbereich Stadtplanung, Stadt Oberhausen
- Hans-Joachim Mattheis, Verwaltungsleitung Bereich Bert-Brecht-Bildungszentrum, Stadt Oberhausen
- Carina Neiß, Bereich Kinder, Jugend, Stadt Oberhausen
- Jörg Pflicht, Fachbereich Bauordnung, Stadt Oberhausen
- Lukas Wolski, OGM GmbH

Oberhausen-Osterfeld

„Multifunktionskomplex Gesamtschule Osterfeld“

Jugendzentrum, Stadtteilbibliothek, Mehrzweck-Aula
Neubau am Standort der Gesamtschule Osterfeld
Nichtoffener Wettbewerb nach VgV und RPW 2013

Verfahrensablauf:

Versand/Freischaltung der Auslobungsunterlagen	24. Mai 2018
Kolloquium	13. Juni 2018
Versand des Protokolls bis spätestens	25. KW 2018
Abgabe der Pläne	02. August 2018
Abgabe des Modells	16. August 2018
Preisgericht	19. September 2018

darauffolgende Arbeitsschritte

Ausstellung

Verhandlungsverfahren

Gremienbeteiligung

Vorbereitung Antragstellung

Einzelförderantragstellung

07. Dezember 2018