

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4114-01	Termin 06.11.2018	Bezirksvertretung Osterfeld		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
06.11.2018	Bezirksvertretung Osterfeld		B		

Beratungsgegenstand

Stadterneuerungsprojekt "Soziale Stadt Osterfeld":

Einzelförderantragstellung für eine Projektstudie zur Konkretisierung der IHK-Teilmaßnahme Nr. 42: "Herrichtung des Gartendoms Osterfeld".

Beschlussvorschlag

1. Die Bezirksvertretung Osterfeld beschließt die Einzelförderantragstellung für eine Projektstudie zur Konkretisierung der IHK-Teilmaßnahme Nr. 42 „Herrichtung des Gartendoms Osterfeld“ als vorbereitende Planung.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der OGM GmbH die erforderlichen Unterlagen für die Förderantragstellung zusammenzustellen und der Bezirksregierung Düsseldorf im Dezember 2018 zur Bewilligung vorzulegen.

Bereichsleiter Bereich 5-1		Dezernentin Dezernat 5	
Mollerus 23.10.2018		Lauxen 23.10.2018	
* Vorlage zur: Anhörung (A) Kenntnisnahme (K) Vorberatung (V) Beschlussfassung (B)	* Ergebnis : Zustimmung (Z) Ablehnung (A) Änderung (Ä) Anhörung vollzogen (AV) Kenntnisnahme (K)	Beschlusskontrolle: Ja oder nein	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4114-01	Termin 06.11.2018	Bezirksvertretung Osterfeld
-----------------------------	--	------------------------------	------------------------------------

Bezug

Vorlage - B/16/1145-01

Vorlage - B/16/2243-01

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]

ja ☐ []

b) Sonstige

Begründung

Ausgangslage:

Am 19.12.2016 hat der Rat der Stadt die Aufnahme der IHK-Teilmaßnahme Nr.42 „Herrichtung des Gartendoms“ in das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt Osterfeld“ durch eine Fortschreibung beschlossen und die Verwaltung damit beauftragt, diese beim Fördermittelgeber zu beantragen (Vorlage B/16/2243-01).

Im Dezember 2016 hat die Verwaltung einen Antrag zur Erweiterung des IHK „Soziale Stadt Osterfeld“ um die Teilmaßnahme „Herrichtung des Gartendoms“ mit einem geschätzten Kostenvolumen von ca. 4.117.000 EUR bei der Bezirksregierung Düsseldorf vorgelegt, um auf diese Weise eine Erweiterung des Gesamtkostenrahmens der Stadterneuerungsgesamtmaßnahme „Soziale Stadt Osterfeld“ zu erwirken. Der Antrag zur Aufnahme der Maßnahme in das Integrierte Handlungskonzept wurde durch die Bezirksregierung Düsseldorf mit der Aufforderung, die Maßnahme mit dem Ziel der Einzelförderantragstellung zu konkretisieren, anerkannt.

Zu diesem Zweck erfolgte zwischen der Verwaltung und der Bezirksregierung Düsseldorf ein fachlicher Austausch zur Klärung und Abstimmung der Fragestellung, welcher Förderzugang gemäß den Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 in Bezug auf die in Rede stehende Teilmaßnahme gewährt werden kann. Der Förderzugang legt fest, welche inhaltlichen Bausteine für die in Rede stehende Teilmaßnahme zu bearbeiten sind. In diesem Zusammenhang wurden seitens der OGM erste Fachgutachten zur statischen Beurteilung des Gartendoms sowie zum Zustand der Holzkonstruktion in Auftrag gegeben, um die Planungen zur Weiterqualifizierung der geplanten Teilmaßnahme fachlich-inhaltlich zu konkretisieren.

Zur abschließenden Klärung des förderrechtlichen Zugangs fand am 29.06.2018 ein Gesprächstermin zwischen dem Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG), der Bezirksregierung Düsseldorf und der Stadt Oberhausen statt. Im Ergebnis stellt das MHKBG eine grundsätzliche Förderung der Herrichtung des Gartendoms inkl. Sanierung, Umnutzung und Gestaltung in Aussicht. Diese grundsätzliche Förderung wird auch dann in Aussicht gestellt, wenn das Berufsförderungswerk der Bauindustrie (BfW) die Liegenschaft inkl. der zugehörigen Außenflächen wie beabsichtigt für ihre Zwecke in Anspruch nimmt. Gleichzeitig macht das MHKBG deutlich, dass die Antragstellung auf der Grundlage einer qualifizierten und belastbaren Kostenprognose, eines zukunftsfähigen Nutzungskonzeptes sowie einer architektonischen Gestaltungskonzeption inklusive Außenhülle zu erfolgen hat.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4114-01	Termin 06.11.2018	Bezirksvertretung Osterfeld
-----------------------------	--	------------------------------	------------------------------------

Nach einem Ortstermin am 24.07.2018 zur Besichtigung und fachlichen Einschätzung des Sanierungsbedarfes des Gartendoms teilte die Bezirksregierung am 30.07.2018 schriftlich mit, dass von Seiten des Fördermittelgebers im Vorfeld der Antragstellung ergänzender Klärungsbedarf gesehen wird, um die Sanierungskosten für die Außenhülle und Tragfähigkeit der Nachnutzung abschätzen zu können. Die Bezirksregierung empfiehlt deshalb der Stadt Oberhausen, die fachliche und kostenbezogene Konkretisierung des Projekts im Rahmen einer Projektstudie durchzuführen. Im Zuge dieser sind aus Sicht der Verwaltung und in Abstimmung mit der Bezirksregierung die drei vom MHKGB geforderten Bausteine zu erarbeiten und vorzulegen.

Die Durchführung dieser Studie ist als vorbereitende Planung der Teilmaßnahme Nr. 42 nach den geltenden Förderrichtlinien Stadterneuerung 2008 grundsätzlich förderfähig, wie die Bezirksregierung schriftlich in Aussicht stellt.

Darauf aufbauend hat der Verwaltungsvorstand der Stadt Oberhausen die Beauftragung einer Projektstudie als wesentlich Vorbereitungsschritt der Einzelförderantragstellung mit der Zielsetzung der inhaltlichen Konkretisierung der Maßnahme und Schaffung einer höheren Kostensicherheit befürwortet und die Verwaltung mit der Vorbereitung eines Antrags zur Förderung der Projektstudie im Rahmen der beschlossenen IHK-Maßnahme Nr. 42 beauftragt.

Inhalt und Zielsetzung der Projektstudie

Beabsichtigt die Verwaltung für die eigentliche Sanierung des Gartendoms eine Förderung zu beantragen, bedarf es der Erstellung bewilligungsreifer Unterlagen. Die vorgeschlagene Projektstudie bietet die Möglichkeit, alle relevanten Bausteine gesamtheitlich zu ermitteln und sowohl den Anforderungen der Fördermittelgeber als auch der Bedeutung des Projektes für den Stadtteil gerecht zu werden. Die Kosten für die Erstellung bewilligungsreifer Unterlagen sind grundsätzlich Bestandteil der Teilmaßnahme, sodass sich die Gelegenheit bietet die Erstellung der Projektstudie im Rahmen der Förderung der Teilmaßnahme durchzuführen (Eigenanteil der Stadt Oberhausen voraussichtlich 20 %). Nach ersten internen Kostenschätzungen und unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten wird die Beauftragung und Durchführung dieser Projektstudie voraussichtlich ein zur Förderung anzumeldendes Kostenvolumen zwischen 50.000 EUR und 80.000 EUR brutto umfassen. Die Konkretisierung des Kostenrahmens erfolgt auf Basis des im Rahmen der Ausschreibung zu erstellenden Leistungsverzeichnisses.

Bei der Erstellung der Projektstudie kann auf umfangreiche Untersuchungen zurückgegriffen werden, die bereits 2016/2017 im Auftrag der OGM GmbH erstellt wurden. Zu diesen zählen unter anderem ein Holzschutzgutachten der Dachkonstruktion, eine statische Prüfung sowie eine grobe Kostenschätzung bezüglich des Sanierungsaufwandes. Mit einer Aktualisierung und Erweiterung dieser Gutachten sind die grundlegenden Untersuchungen zu Sanierung bereits in Vorarbeit erfolgt und der zeitliche Aufwand verringert worden. Zudem steht aufgrund von vorangegangenen Abstimmungsgesprächen mit dem Berufsförderungswerk der Bauindustrie NRW gGmbH (BfW) bereits der Nachnutzer des Gartendoms fest. Im Rahmen der Studie kann somit auf die aufwändige Suche von potentiellen Investoren/Nutzern verzichtet und die Nutzungsvarianten mit dem BfW bereits während der Erstellung des Konzeptes entwickelt und abgestimmt werden.

Im Sinne des Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt“ soll in Zusammenarbeit mit dem BfW eine Nutzung entwickelt werden, die die Bürgerschaft Osterfelds mit einbezieht und den Gartendom für den Stadtteil erlebbarer gestaltet. Die Erarbeitung der Projektstudie soll in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalbehörde erfolgen, um den historischen und kulturellen Wert der unter Denkmalschutz stehenden Dachkonstruktion gerecht zu werden. Die Anforderungen des Denkmalschutzes werden sowohl im Hinblick auf die Sanierungsarbeiten, das Nutzungskonzept als auch die zukünftige Gestaltung wesentlicher Faktor des Projektes sein.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4114-01	Termin 06.11.2018	Bezirksvertretung Osterfeld
-----------------------------	--	------------------------------	------------------------------------

107 Im Sinne des sensiblen Umgangs mit einem Baudenkmal sowie identitätsstiftenden Landmarke und im
108 Hinblick auf die zu erreichende Kostensicherheit wird der Aufwand zur Erstellung einer detaillierten
109 Projektstudie als angemessen und sinnvoll erachtet.

110
111 Die Inanspruchnahme der Förderung beinhaltet die Notwendigkeit zur Durchführung des entsprechend
112 vorgesehenen Vergabeverfahrens, sodass mit einem zusätzlichen Zeitraum für die Bearbeitung zu
113 rechnen ist. Um die zeitlichen Verzögerung bis zur Nutzung des Gartendoms sinnvoll zu überbrücken,
114 wurde eine Zwischenlösung zum Umgang mit dem Gartendom während der Erstellung der
115 Projektstudie gefunden.

116 117 **Umgang mit dem Gartendom während der Erstellung der Projektstudie**

118
119 Das BfW wird mit Fertigstellung des Ausbildungszentrums am Standort des ehemaligen High Definition
120 Oberhausen Studios (vors. Anfang 2019) die Außenfläche des Gartendoms vorzeitig übernehmen und
121 nutzen. Vorgesehen sind die Absicherung, gestalterische Entwicklung sowie die Nutzung des
122 Außengeländes (inkl. Gartendom), im Zuge derer sowohl eine ökologische als auch gestalterische
123 Aufwertung realisiert werden soll. Inwieweit die Nutzung des Gartendoms in seinem jetzigen Zustand
124 im Vorfeld der Sanierung ermöglicht werden kann, ist zu klären. Im Hinblick auf die geplante Sanierung
125 und zukünftige Nutzungsmöglichkeit hat das BfW zugesagt, sowohl für die Bürgerschaft offene
126 Nutzungsangebote zu etablieren als auch den Innenausbau mit Eigenmitteln zu unterstützen.

127
128 Die durch den Fördermittelgeber aufgezeigten Planungsnotwendigkeiten bzw. die Empfehlung zur
129 Erstellung einer vorgeschalteten Projektstudie stehen damit einer kurzfristigen Sicherung des
130 Gartendoms und Nutzung des Außenareals sowie einer zukünftigen Nutzung nicht entgegen. Obwohl
131 die Sanierung und sichtbare Entwicklung des Gartendoms als Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt
132 stattfindet, wird vielmehr eine Nutzung am Standort des Gartendoms ab dem Jahr 2019 als Startsignal
133 für die einsetzende positive Entwicklung gesehen.