

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
19.03.2019	Bezirksvertretung Osterfeld	A			
21.03.2019	Finanz- und Personalausschuss	V			
26.03.2019	Planungsausschuss	V			
01.04.2019	Rat der Stadt	B			
07.05.2019	Kulturausschuss	K			
15.05.2019	Schulausschuss	K			
22.05.2019	Jugendhilfeausschuss	K			

Beratungsgegenstand

Stadterneuerungsprojekt "Soziale Stadt Osterfeld"

Hier: Projektumsetzungsbeschluss Teilmaßnahme Nr. 2: "Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur" sowie Sachstandsbericht zur Förderantragsstellung STEP 2019

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt beschließt die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“ durch Weiterentwicklung der ursprünglichen IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 „Errichtung Jugendzentrum Osterfeld“ zur neuen IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 „Errichtung eines Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur Osterfeld“, bestehend aus den drei Bausteinen (1) Rückbau (2) Neubau und (3) Umbau im Bestand.

Der Rat der Stadt beschließt ferner, dass zur Entlastung des über das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt Osterfeld“ definierten Gesamtkostenrahmens des Stadterneuerungsprojektes von derzeit rd. 26.000.000 EUR zugunsten der Umsetzung der neuen IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 „Errichtung eines Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur Osterfeld“ folgende IHK-Teilmaßnahmen zurückgestellt bzw. dem Fördergeber als Kompensation angeboten werden sollen:

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordnete Dezernat 5	Dezernent Dezernat 4	Beigeordnete Dezernat 3
Mollerus Datum 07.03.2019	Lauxen Datum 07.03.2019	J. Schmidt Datum 08.03.2019	Münich Datum 11.03.2019
Erster Beigeordneter und Kämmerer		Oberbürgermeister	
Tsalastras Datum 07.03.2019		Schranz Datum 12.03.2019	
* 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/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

IHK-Nr.	Teilmaßnahme	Begründung	Kostenschätzung Handlungskonzept
3	Konzept „Offene Schule GSO“	Zielerfüllung durch neue IHK-Teilmaßnahme Nr. 2	1.528.000 €
5	Schulhoferweiterung Robert-Koch-Schule	Zusammenfassung in Schulhofumgestaltung „Eisenheimschule“ geplant / Mittelüberhang als Kompensation	332.900 €
6	Umgestaltung Schulhof Osterfelder Heide Schule		435.580 €
11	Ausbau Spielplatz Giesbertstraße		103.110 €
19	Straßenraumaufwertung / Umgestaltung Marktplatz / Bergstraße	Städtebauliche Neu- bewertung erforderlich	702.080 €
25	Fußgängerunterführung Osterfeld Süd- Mitte	Umsetzung als Verfügungsfondsprojekt	92.770 €
30	Straßenraumaufwertung/Umgestaltung Vestische Straße	alternativer Förderzugang	983.400 €
35	Verfügungsfonds Nr. 14 (Restmittel)	Geringe Projektnachfrage	160.000 €
Gesamtsumme zur Kompensation			4.337.840 €

2. Der Rat der Stadt beschließt vorbehaltlich einer Förderzusage des Bundes und des Landes NRW im Rahmen der Städtebauförderung die Umsetzung der neuen IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 „Errichtung eines Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur Osterfeld“, bestehend aus den drei Bausteinen (1) Rückbau (2) Neubau und (3) Umbau im Bestand mit einem voraussichtlichen Bruttoprojektkostenrahmen nach derzeitigem Kostenermittlungsstand von rd. 17.530.000 EUR. Er beschließt vor diesem Hintergrund ferner, die im Zusammenhang mit der Projektumsetzung nach derzeitigem Kostenermittlungsstand erforderlich werdenden finanziellen Eigenanteile in Höhe von rd. 6.000.000 EUR im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung zu berücksichtigen.

Der Rat der Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der derzeitige Kostenermittlungsstand nicht abschließend ist und nach genereller Erfahrung insbesondere baukonjunkturelle und vergaberechtsbedingte Kostensteigerungsrisiken grundsätzlich möglich sind.

3. Der Rat der Stadt beschließt vorbehaltlich einer Förderzusage des Bundes und des Landes NRW im Rahmen der Städtebauförderung die zur Umsetzung des unter 2. genannten Projektes erforderlichen finanziellen Mittel - insbesondere die erforderlichen Eigenanteile - im Rahmen der kommunalen Haushaltsplanung bedarfsgerecht bereitzustellen.
4. Der Rat der Stadt stimmt im Zusammenhang mit den Beschlüssen zu 1. bis 3. der Überplanmäßigen Mittelbereitstellungen für investive Leistungen für das Haushaltsjahr 2019 im Produktbereich 09 - Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformation in Gesamthöhe von 755.000 EUR wie folgt zu:

Investitionsmaßnahme	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag / EUR	
				Ansatz alt	Ansatz neu
510009020106800	Auszahlung für Baumaßnahmen	785101	Auszahlungen für Hochbau- maßnahmen / Ingenieurs- leistungen	135.000,00	800.000,00
510009020106800	Auszahlung für Baumaßnahmen	785120	OGM-Honorare	10.000,00	100.000,00

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Deckungsvorschlag:

Erhöhung des negativen Saldos aus laufender Investitionstätigkeit. Die verbindliche Kreditvorgabe der Bezirksregierung Düsseldorf wird eingehalten.

Hinweis:

Je nach potentielltem Bewilligungszeitpunkt ist eine anteilige Refinanzierung nach Förderzusage des Bundes und des Landes NRW im Rahmen der Städtebauförderung in den folgenden Haushaltsjahren 2020 bis 2023 vorgesehen. Ergeben sich bereits für das laufende Haushaltsjahr anteilige Beträge, werden diese gegebenenfalls unterjährig durch außerplanmäßige Einzahlung realisiert.

5. Der Rat der Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Verwaltung - vorbehaltlich der Beschlüsse zu 1. bis 4. - für die Umsetzung der weiterentwickelten IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 „Errichtung eines Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur Osterfeld“ fristgerecht am 28.02.2019 einen Förderantrag im Rahmen der Städtebauförderung „Soziale Stadt Osterfeld“ zum Stadterneuerungsprogramm 2019 (STEP 2019) gestellt hat.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

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
- Vorlage - M/16/3674-01
- Vorlage - B/16/4246-01

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

Die ursprünglichen IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 „Errichtung Jugendzentrum Osterfeld“ wurde verwaltungsseitig unter intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der betroffenen Bereiche der Stadtverwaltung und des Beirats „Soziale Stadt Osterfeld“ zur neuen IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 „Errichtung eines Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur Osterfeld“, bestehend aus den drei Bausteinen (1) Rückbau (2) Neubau und (3) Umbau im Bestand, qualifiziert.

Mit diesem Qualifizierungsprozess sind eine inhaltliche Qualitätssteigerung sowie eine finanzielle Kostensteigerung des Projekts verbunden.

Nach derzeitigem Kostenermittlungsstand ist für die Projektumsetzung von Bruttoprojektkosten in Höhe von rd. 17.530.000 EUR auszugehen. Vorbehaltlich einer Förderzusage des Bundes und des Landes NRW im Rahmen der Städtebauförderung ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass für die Projektumsetzung Fördermittel in Höhe von maximal rd. 11.580.000 EUR akquiriert werden können und ein Eigenanteil (inkl. nicht zuwendungsfähiger Projektkosten) von rd. 6.000.000 EUR auf den Haushalt der Stadt Oberhausen entfallen wird.

Im Einzelnen setzten sich die Bruttoprojektkosten nach derzeitigem Kostenermittlungsstand wie folgt zusammen:

Projektbaustein	Gesamtkosten gerundet (brutto in EUR)	Davon voraussichtlich zuwendungsfähige Kosten gerundet (brutto in EUR)	Förderung gerundet (brutto in EUR)	Kommunaler Eigenanteil gerundet (brutto in EUR) (inkl. nicht zuwendungsfähiger Projektkosten)	Förderquote gerundet (in %)
(1) Rückbau	760.000,00	725.000,00	580.000,00	180.000,00	76
(2) Neubau	15.620.000,00	13.950.000,00	11.000.000,00	4.620.000,00	70
(3) Umbau im Bestand	1.150.000,00	0	0	1.150.000,00	0
Gesamt:	17.530.000,00	14.675.000,00	11.580.000,00	5.950.000,00	66

Stand der Kostenermittlung: 15.02.2019

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit Bezugnahme auf die dem Architektenwettbewerb zugrunde liegende Wettbewerbsauslobung und die darin aufgerufene Bruttobaukostenobergrenze von 9.500.000 EUR für die Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276, die bei der Lösung der Wettbewerbsaufgabe nicht überschritten werden sollte, sind die nunmehr nach derzeitigem Kostenermittlungsstand für die Projektumsetzung veranschlagten Bruttoprojektkosten in Höhe von rd. 17.530.000 EUR wie folgt zu erklären:

- Die nach derzeitigem Kostenermittlungsstand für die Projektumsetzung veranschlagten Bruttoprojektkosten in Höhe von rd. 17.530.000 EUR beinhalten nicht nur die geplante Neubaumaßnahme, die alleinig Gegenstand des Architektenwettbewerbs war, sondern auch die kostenrelevanten Projektbausteine „Rückbau“ und „Umbau im Bestand“. Auf die geplante Neubaumaßnahme entfallen nach derzeitigem Kostenermittlungsstand rd. 15.620.000 EUR brutto.
- In der Auslobungsunterlage zum Architektenwettbewerb wurde auf Basis der geplanten Bruttogeschosßfläche eine Bruttobaukostenobergrenze in Höhe von 9.500.000 EUR für die, für das HOAI-Fachplanergewerk „Architekt“ relevanten Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276 der geplanten Neubaumaßnahme aufgerufen. Bei der Gesamtrealisierung des Projektes sind aber darüber hinaus die Kostengruppen 200, 500, 600 und 700 nach DIN 276 in finanzieller Hinsicht mit zu kalkulieren (siehe auch Anlage 3 zu dieser Vorlage).
- Die Bruttobaukosten für die Kostengruppen 300 und 400 gem. DIN 276 liegen bei dem aktuell vorliegenden Planungsstand der Neubaumaßnahme bei rd. 11.000.000 EUR – insoweit ist hier im Vergleich zum Wettbewerbsergebnis des planverfassenden Architekturbüros eine Kostensteigerung von rd. 1.800.000 Mio. EUR brutto zu verzeichnen. Diese Kostensteigerung resultiert im Wesentlichen aus einer inhaltlichen Weiterqualifizierung des Wettbewerbsentwurfs. Dabei sind kostenwirksam insbesondere folgende Punkte anzuführen:
 - Anpassung der Höhenentwicklung des Neubaus an der Nahtstelle Aula / Bestandsschule,
 - Weiterentwicklung des Brandschutzkonzeptes aufgrund von ersten Prüfergebnissen des zwischenzeitlich beauftragten Brandschutzsachverständigen,
 - Anpassung der Einheitspreise an die aktuelle baukonjunkturelle Entwicklung.
- Die übrige Differenz in Höhe von rd. 6.500.000 EUR brutto (17.500.000 EUR – 11.000.000 EUR (Kostengruppe 300 + 400 der Neubaumaßnahme)) entfällt einerseits auf die beiden weiteren kostenrelevanten Projektbausteine „Rückbau“ und „Umbau im Bestand“ (rd. 1.910.000 EUR brutto). Andererseits darüber hinaus auf die Kostengruppen 200, 500, 600 und 700 der Neubaumaßnahme (rd. 4.590.000 EUR brutto), wobei die Baunebenkosten (Kostengruppe 700 – Ingenieurs- und Fachplanerleistungen, Gutachten etc.) in Höhe von rd. 3.750.000 EUR brutto hierbei den größten Anteil darstellen.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die vorgenannte Kostensteigerung u.a. durch weitestgehende fachplanerische Begutachtungen (z.B. Brandschutzsachverständiger) zum jetzigen, noch sehr frühen Planungsstadium grundsätzlich vor derartigen Kostensteigerungen zu einem späteren Planungszeitpunkt bewahrt. Sie weist aber auch darauf hin, dass der derzeitige Kostenermittlungsstand trotzdem noch nicht abschließend ist und nach genereller Erfahrung insbesondere baukonjunkturelle und vergaberechtsbedingte Kostensteigerungsrisiken von bis zu 30 % weiterhin grundsätzlich möglich sind.

Die Förderzusage für das Projekt vorausgesetzt, erfolgt die erforderliche Mitteleinplanung (Auszahlungen und Einzahlungen) in den kommunalen Haushalt für die Haushaltsjahre 2020 ff unter Beachtung der jeweiligen Kreditvorgabe der Bezirksregierung Düsseldorf auf Basis des potentiellen Förderbescheides und des darin festgelegten finanztechnischen Bewilligungsrahmens im

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

91 Produktbereich 09 - Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformation unter der
92 Investitionsmaßnahmen 510009020106800 (GSO Errichtung Multifunktionskomplex).

93
94 Um im laufenden Haushaltsjahr 2019 die weitere Projektbearbeitung und Umsetzungsvorbereitung
95 sicherstellen zu können, ist eine Überplanmäßigen Mittelbereitstellungen für investive Leistungen im
96 Produktbereich 09 - Räumliche Planung und Entwicklung, Geoinformation in Gesamthöhe von 755.000
97 EUR wie folgt erforderlich:

Investitionsmaßnahme	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag / EUR	
				Ansatz alt	Ansatz neu
510009020106800	Auszahlung für Baumaßnahmen	785101	Auszahlungen für Hochbau- maßnahmen / Ingenieurs- leistungen	135.000,00	800.000,00
510009020106800	Auszahlung für Baumaßnahmen	785120	OGM-Honorare	10.000,00	100.000,00

98 Die Überplanmäßige Mittelbereitstellung umfasst insbesondere umsetzungsvorbereitende Architekten-
99 und Ingenieursleistungen nach der HOAI (Gebäudeplanung, Freianlagenplanung, Tragwerksplanung
100 und Planung der technischen Gebäudeausrüstung) sowie umsetzungsvorbereitende Gutachten und
101 Beratungen. Darüber hinaus werden im laufenden Haushaltsjahr erweiterte, nicht zuwendungsfähige
102 OGM-Honorare und vergabe- sowie zuwendungsrechtsbezogene Rechtsberatungsleistungen
103 erforderlich.

104
105 Deckungsvorschlag:
106 Erhöhung des negativen Saldos aus laufender Investitionstätigkeit. Die verbindliche Kreditvorgabe der
107 Bezirksregierung Düsseldorf wird eingehalten.

108
109 Hinweis:
110 Je nach potentielltem Bewilligungszeitpunkt ist eine anteilige Refinanzierung nach Förderzusage des
111 Bundes und des Landes NRW im Rahmen der Städtebauförderung in den folgenden Haushaltsjahren
112 2020 bis 2023 vorgesehen. Ergeben sich bereits für das laufende Haushaltsjahr anteilige Beträge,
113 werden diese gegebenenfalls unterjährig durch außerplanmäßige Einzahlung realisiert.

115 **Begründung**

117 **1. Ausgangslage**

118
119 Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seinen Sitzungen am 15. September 2014 und am 16. November
120 2015 auf der Grundlage des § 171e BauGB das städtebauliche Programmgebiet „Soziale Stadt
121 Osterfeld“ sowie das „Integrierte Handlungskonzept Osterfeld“ als Gesamtmaßnahme für den
122 geplanten Stadterneuerungsprozess im Stadtteil Osterfeld beschlossen (vgl. Vorlage B/16/1145-01).
123 Zur konsequenten Abarbeitung der Gesamtmaßnahme sind u.a. jährliche Einzelförderanträge zu
124 stellen. Der Fördergeber hat für das Stadterneuerungsprogramm 2019 (STEP 2019) die verbindliche
125 Antragsfrist vom 07.12.2018 auf den 28.02.2019 verschoben. Bis zu diesem Datum wurden im
126 Rahmen des Stadterneuerungsprogramms „Soziale Stadt Osterfeld“ die folgenden drei
127 Einzelförderanträge gestellt.

128 IHK-Maßnahme Nr. 2: Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur Osterfeld
129 IHK-Maßnahme Nr. 32: Fortführung des Fassaden- und Hofprogramms
130 IHK-Maßnahme Nr. 42a: Machbarkeitsstudie zum Gartendom Osterfeld

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die ursprüngliche Teilmaßnahme Nr. 2 „Errichtung Jugendzentrum Osterfeld“ ist Bestandteil des durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“. Sie wurde mittlerweile verwaltungsseitig unter intensiver Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger sowie der betroffenen Bereiche der Stadtverwaltung und des Beirats „Soziale Stadt Osterfeld“ zum Vorhaben eines „Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur Osterfeld“ erweitert und fortentwickelt. Die Verwaltung berichtete hierzu regelmäßig (siehe Vorlagen M/16/2730-01 und M/16/3674-01).

In Vorbereitung des o.g. Förderantrages wurde ein Architektenwettbewerb, eingebunden in ein vergaberechtlich erforderliches Verhandlungsverfahren nach GWB und VgV ausgelobt und durchgeführt. Am 06.12.2018 wurde die Beauftragung des Architekturbüros gernot schulz : architektur GmbH, Köln durch den Finanz- und Personalausschuss beschlossen (B/16/4246-01). In Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro wurde das Projekt daraufhin – insbesondere hinsichtlich der projektrelevanten vertieften Kostenschätzung – weiter konkretisiert und die Unterlagen zur Förderantragstellung vorbereitet (siehe Anlage 3 zu dieser Vorlage hinsichtlich der aktuellen Entwurfsplanung des Gebäudes).

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens setzt sich die Maßnahme aus verschiedenen Bausteinen zusammen, die jeweils gesondert auf ihre Förderfähigkeit zu prüfen sind. Die jeweils förderfähigen Aspekte wurden im Rahmen des STEP 2019 in zwei Einzelanträgen zur Förderung angemeldet.

Baustein 1: Rückbau der bestehenden Gebäudesubstanz

Der Rückbau des bestehenden Gebäudetракtes an der Westfälischen Straße / Ecke Heinestraße ist im Sinne einer Freilegung von Grundstücken nach Ziffer 10.3 (1) lit. (a) der Förderrichtlinien (FRL) Stadterneuerung 2008 (Beseitigung überirdischer und unterirdischer baulicher Anlagen einschließlich Abräumen und Nebenkosten) grundsätzlich förderfähig und wurde mit dem Einzelförderantrag für die Teilmaßnahme Nr. 2a (vgl. unten) zur Förderung angemeldet.

Baustein 2: Neubau des Multifunktionskomplexes Osterfeld

Die Errichtung eines Multifunktionskomplexes der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur als Gemeinbedarfs- und Folgeeinrichtung ist nach Ziffer 11.3 FRL Stadterneuerung 2008 grundsätzlich förderfähig. Da die „Mehrzweckaula“ anteilig sowohl durch „öffentliche“ und „schulische“ Nutzung genutzt werden soll, von denen nur der Anteil der öffentlichen Nutzbarkeit grundsätzlich zuwendungsfähig ist, wurde durch die Verwaltung ein entsprechender Nutzungsschlüssel als Grundlage für die Berechnung von förderfähigen Bereichen erarbeitet. Der Neubau der „Mehrzweckaula“ wird somit anteilig zur Förderung angemeldet. Der Einzelförderantrag zur Teilmaßnahme Nr. 2b (vgl. unten) beinhaltet ausschließlich förderfähige Kosten.

Baustein 3: Umbau im Bestand / Verlagerung der Schulverwaltung

Die notwendige Verlagerung der Schulverwaltung innerhalb des bestehenden Gebäudekomplexes der Gesamtschule Osterfeld sowie der notwendige Umbau im Vorfeld der Realisierung der Teilmaßnahme, stellen im Rahmen der Städtebauförderung nicht-förderfähige Tatbestände dar und sind somit kein Bestandteil des aktuell gestellten Förderantrags. Die diesbezüglichen Kosten sind vollständig durch den Haushalt der Stadt Oberhausen zu tragen.

2. Einzelförderanträge Teilmaßnahme Nr. 2

1. Einzelförderantrag

Teilmaßnahme 2a: „Multifunktionskomplex Osterfeld – Rückbau“

Beschreibung

Um das geplante Projekt an dem Standort der Gesamtschule realisieren zu können, muss die bestehende Bausubstanz des Gebäudetракtes an der Westfälischen Straße / Ecke Heinestraße

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

183 vollständig zurückgebaut werden. In dem Gebäudetrakt sind derzeit die Schulverwaltung, die Schulaula
184 und Räumlichkeiten des Bereiches Kinder und Jugend untergebracht.
185 Zur Errichtung des Multifunktionskomplexes bedarf es der Freiräumung dieser Grundstücks-fläche und
186 somit eines vorzeitigen Freizugs der Gebäudeteile. Die notwendigen Umsetzungsschritte und
187 räumlichen Übergangslösungen sind mit allen Beteiligten kommuniziert und abgestimmt worden.
188 Während der Realisierungsphase wird die Arbeit der derzeitigen Stadtteilbibliothek durch die übrigen
189 Oberhausener Bibliotheken übernommen. Die Medienbestände werden eingelagert oder in andere
190 Bestände eingegliedert. Nach Freizug und Umbau der Räumlichkeiten wird die Schulverwaltung
191 verlagert. Für die Übergangszeit werden geplante schulische Veranstaltungen innerhalb des
192 Schulgebäudes (z.B. in die Sporthalle) verlegt. Die auf der angestrebten Förderzusage aufbauende,
193 vorläufige projektspezifische Zeitplanung ist der Anlage 2 zu entnehmen.

194 195 Finanzierung:

196 Der Rückbau des bestehenden Gebäudetraktes an der Westfälischen Straße / Ecke Heinestraße ist im
197 Sinne einer Freilegung von Grundstücken nach Ziffer 10.3 FRL Stadterneuerung 2008 grundsätzlich
198 förderfähig. Auf Basis der differenzierten Kostenschätzung des planverfassenden Architekturbüros
199 gernot schulz : architektur GmbH, Köln vom 15.02.2019, die durch die OGM GmbH geprüft wurde,
200 ergeben sich für die IHK-Teilmaßnahme 2a: Multifunktionskomplex Osterfeld – Rückbau des
201 Bestandes Bruttoprojektkosten in Höhe von rd. 760.000. Die förderfähigen Gesamtkosten liegen bei rd.
202 725.000 EUR (brutto), die grundsätzlich eine Bund-Länder-finanzierten Zuwendung im Rahmen der
203 Städtebauförderung in Höhe von maximal rd. 580.000 EUR (brutto) erwarten lassen.

204
205 Die Umbauarbeiten in den derzeitigen Räumlichkeiten der Stadtteilbibliothek Osterfeld sowie die
206 Umzugskosten der schulinternen Verlagerung der Schulverwaltung sind durch den Haushalt der Stadt
207 Oberhausen zu tragen und sind nicht Bestandteil des Förderantrages (s.o. Baustein 3: Umbau im
208 Bestand / Verlagerung der Schulverwaltung). Ebenfalls durch den städtischen Haushalt zu tragen sind
209 die fördertechnischen Eigenanteile in Höhe von 20 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben sowie
210 die grundsätzlich nicht förderfähigen Projektsteuerungs- und Projektmanagementkosten, die durch die
211 Tätigkeiten der OGM GmbH bedingt werden.

212 213 **2. Einzelförderantrag**

214 **Teilmaßnahme 2b: „Multifunktionskomplex Osterfeld – Neubau“**

215 Beschreibung

216 In Konkretisierung der ursprünglichen IHK-Teilmaßnahme 2 soll ein Multifunktionskomplex der
217 sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur in Osterfeld entstehen. Hierfür ist geplant, nachdem der
218 Gebäudetrakt der Gesamtschule Osterfeld an der Westfälischen Straße / Ecke Heinestraße
219 zurückgebaut wurde, am gleichen Standort den Neubau eines Multifunktionskomplexes zu errichten. Im
220 Hinblick auf die zukünftigen Entwicklungen des städtebaulichen Umfelds wird als Ergänzung und im
221 Zusammenwirken mit dem Altbau A der Gesamtschule Osterfeld ein Neubau-Ensemble für die drei
222 vorgesehenen Nutzungen (Jugendzentrum, Stadtteilbibliothek, Mehrzweck-Aula) vorgesehen. Das
223 Jugendzentrum ist als eingeschossiger Baukörper dem Ensemble aus Stadtteilbibliothek, Mehrzweck-
224 Aula und Altbau A vorgelagert und mit eigener Adresse und Eingang an der Westfälischen Straße
225 wahrnehmbar. Die Stadtteilbibliothek wird als dreigeschossiger Baukörper an der Ecke Westfälische
226 Straße/Heinestraße positioniert. Der Haupteingang an der Straßenkreuzung öffnet sich zum Stadtteil
227 hin. Die Aula wird ebenfalls eingeschossig zwischen die Bestandsbauten der Schule und den
228 Neubauten der Stadtteilbibliothek und des Jugendzentrums positioniert und ist somit funktional an die
229 interne Raumstruktur der Schule angebunden (siehe Anlage 3 zu dieser Vorlage).

230 231 Finanzierung:

232 Auf Basis der vertieften Kostenschätzung des o.g. planverfassenden Architektenbüros vom
233 15.02.2019, die durch die OGM GmbH baufachlich geprüft wurde, ergeben sich für die IHK-
234 Teilmaßnahme 2b: Multifunktionskomplex Osterfeld – Neubau Bruttoprojektkosten in Höhe von rd.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

235 15.700.000 EUR. Entsprechend des o.a. Berechnungsschlüssels, der Bezug nimmt auf die
236 förderfähigen Flächen und Nutzungen der Mehrzweck-Aula, wurden die Gesamtkosten der
237 Teilmaßnahme für eine anteilige Förderung aufgeschlüsselt. Im Ergebnis wurden förderfähige
238 Gesamtkosten in Höhe von rd. 13.950.000 EUR (brutto) ermittelt, die grundsätzlich eine Bund-Länder-
239 finanzierte Zuwendung im Rahmen der Städtebauförderung in Höhe von maximal rd. 11.000.000 EUR
240 (brutto) erwarten lassen.

241
242 Im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen und Umsetzungsarbeiten wurde festgelegt, dass die
243 Innenausstattung / Einrichtung der neuen Stadtteilbibliothek über ein separates Förderprogramm des
244 Landes Nordrhein-Westfalen zur Bibliotheksförderung erfolgen soll. Der Bereich 0-3 / Bert-Brecht-
245 Bildungszentrum strebt in diesem Zusammenhang eine separate Förderantragstellung im Jahr 2021
246 an. Eine Bezifferung dieser Kosten ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Die Kosten der
247 Kostengruppe 600 (Ausstattung) für die Ausstattung und Möblierung der Bibliothek sind somit im Sinne
248 des Subsidiaritätsprinzips im Rahmen der Städtebauförderung nicht förderfähig und nicht in die
249 Gesamtkosten eingeflossen. Ebenfalls durch den städtischen Haushalt zu tragen sind die nicht
250 zuwendungsfähigen Kosten des schulischen Nutzungsanteils der neuen „Mehrzweck-Aula“, die
251 fördertechnischen Eigenanteile in Höhe von 20 % der zuwendungsfähigen Gesamtausgaben sowie die
252 grundsätzlich nicht förderfähigen Projektsteuerungs- und Projektmanagementkosten, die durch die
253 Tätigkeiten der OGM GmbH bedingt werden.

254 **3. Zusammenstellung - Gesamtkosten der IHK-Maßnahme Nr. 2**

255 Für die drei vorgenannten Projektbausteine (1) Rückbau, (2) Neubau und (3) Umbau im Bestand wurde
256 ein voraussichtlicher Bruttogesamtkostenrahmen nach derzeitigem Kostenermittlungsstand von rd.
257 17.530.000 EUR ermittelt, der sich wie folgt aufteilt:
258
259

Projektbaustein	Gesamtkosten gerundet (brutto in EUR)	Davon voraussichtlich zuwendungsfähige Kosten gerundet (brutto in EUR)	Förderung gerundet (brutto in EUR)	Kommunaler Eigenanteil gerundet (brutto in EUR) (inkl. nicht zuwendungsfähiger Projektkosten)	Förderquote gerundet (in %)
(1) Rückbau	760.000,00	725.000,00	580.000,00	180.000,00	76
(2) Neubau	15.620.000,00	13.950.000,00	11.000.000,00	4.620.000,00	70
(3) Umbau im Bestand	1.150.000,00	0	0	1.150.000,00	0
Gesamt:	17.530.000,00	14.675.000,00	11.580.000,00	5.950.000,00	66
Stand der Kostenermittlung: 15.02.2019					

260 Zu beachten ist, dass der nach derzeitigem Kostenermittlungsstand dargestellte
261 Bruttogesamtkostenrahmen von rund 17.530.000 EUR auch Kosten enthält, die durch den Haushalt
262 der Stadt Oberhausen zu tragen sind. Diese Kosten in Höhe von rd. 6.000.000 EUR, die ohne
263 Refinanzierungsmöglichkeiten in den städtischen Haushalt einzuplanen sind, setzten sich vor allem aus
264 den fördertechnischen Eigenanteilen in Höhe von 20 % der jeweiligen zuwendungsfähigen
265 Gesamtausgaben, den nicht zuwendungsfähigen Ausgaben im Zusammenhang mit rein schulischen
266 Nutzungszwecken des Gesamtprojekts (insbesondere Baustein 3: Umbau im Bestand / Verlagerung
267 der Schulverwaltung) sowie den grundsätzlich nicht förderfähigen Projektsteuerungs- und
268 Projektmanagementkosten, die durch die Tätigkeiten der OGM GmbH bedingt werden. Die OGM-
269 Honorare sind im Rahmen der mittelfristigen kommunalen Finanzplanung des Projektes nur zu
270 berücksichtigen, wenn die erforderlichen Projektsteuerungs- und Projektmanagementleistungen der
271 Baumaßnahme perspektivisch nicht durch den neu zu gründenden kommunalen Eigenbetrieb im

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Rahmen der Neuordnung der OGM GmbH übernommen und durch diesen für die Stadt unentgeltlich erbracht werden (vgl. Beschlussvorlage - B/16/3682-01).

Die detaillierte Darstellung des Eigenanteils ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Zudem fallen voraussichtlich folgende weitere Kosten im Zusammenhang mit der Projektumsetzung an, die außerhalb der potentiellen Fördermaßnahme gesondert zu veranschlagen sind.

Umzugskosten der Bibliothek

Nach Aussage des Bereichs 0-3 / Bert-Brecht-Bildungszentrum 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 mit ca. 30.000 EUR (brutto) zu veranschlagen.

Unterhaltungs- und Folgekosten

Unterhaltungs-, Bewirtschaftungs- und Folgekosten des neu errichteten Multifunktionskomplexes werden grundsätzlich nicht gefördert und sind daher im laufenden Betrieb vollumfänglich durch den Haushalt der Stadt Oberhausen zu tragen. Diese Kosten sind den bisherigen Unterhaltungskosten der Stadtteilbibliothek Osterfeld, der Räume der Schulverwaltung und der heutigen Aula im weiteren Projektumsetzungsverfahren gegenüber zu stellen und ein sich möglicherweise ergebendes negatives Saldo in den kommunalen Haushalt einzuplanen. An der Gesamtschule Osterfeld betragen die jährlichen Bewirtschaftungskosten inkl. Betriebskosten (Strom/Heizung), Versicherung etc. im laufenden Betrieb derzeit 28,36 €/m² BGF brutto. Die Kosten können nach Aussage der OGM GmbH auch als bruttogeschossflächenbezogene Folgekosten des geplanten Multifunktionskomplexes kalkuliert werden. Die Finanzierung der Folgekosten ist mindestens über die Dauer der Zweckbindungsfrist zwingend sicherzustellen. Zweckgebundene Einnahmen, wie z.B. in Form von Mieteinnahmen für die geplante Mehrzweck-Aula wirken sich grundsätzlich zuschussmindernd aus und müssen dem Fördergeber berichtet werden.

Der Betrieb des Jugendzentrums (jährlich rd. 134.000 EUR (brutto)) ist bislang über den kommunalen Kinder- und Jugendförderplan gedeckt, der die Ansetzung des Betriebes derzeit anteilig auf das Jahr 2020 vorsieht. Mit der Weiterentwicklung der Projektidee ist die ursprüngliche Zeit-Ziel-Planung nicht einzuhalten. Derzeit wird von einem Bezug der neuen Räumlichkeiten nicht vor Ende 2023 ausgegangen. Die Finanzplanung bzgl. des Betriebes des Jugendzentrums muss dementsprechend im Rahmen des kommunalen Kinder- und Jugendförderplan angepasst werden. Hierzu wird zu gegebener Zeit eine gesonderte Gremienvorlage gefertigt,

Unvorhergesehene Kosten

Hierunter fallen derzeit noch nicht bezifferbare Kosten, die im Rahmen der weiteren Projektumsetzung anfallen können und grundsätzlich nicht durch die angestrebte Förderung abgedeckt werden können.

4. Auswirkungen der erweiterten Teilmaßnahme Nr. 2 auf die Umsetzung der Gesamtmaßnahme des Integrierten Handlungskonzepts „Soziale Stadt Osterfeld“

Der Gesamtkostenrahmen der Stadterneuerungsgesamtmaßnahme „Soziale Stadt Osterfeld“ wurde auf Basis des IHKs festgelegt. Zum Stadterneuerungsprogramm 2017 wurde die Erweiterung des Integrierten Handlungskonzeptes um die Teilmaßnahme 42 „Herrichtung Gartendom“ und damit die Erhöhung des Gesamtkostenrahmens auf rd. 26.000.000 EUR beantragt und durch die Bezirksregierung Düsseldorf grundsätzlich anerkannt. Dem somit seitens des Fördergebers anerkannten Gesamtkostenrahmen der Stadterneuerungsgesamtmaßnahme „Soziale Stadt Osterfeld“ liegt allerdings die ursprüngliche IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 „Errichtung Jugendzentrum Osterfeld“ mit einem seinerzeit geschätzten Projektkostenrahmen von rd. 1.345.000 EUR zugrunde. Der nunmehr über die fortentwickelte IHK-Teilmaßnahme Nr. 2 „Errichtung eines Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur Osterfeld“ ermittelte Projektkostenrahmen von nach derzeitigem

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

326 Kostenermittlungsstand rund 17.530.000 EUR (brutto) liegt deutlich über der vormaligen
327 Kostenschätzung.. Erste Anfragen an den Fördergeber bzgl. der Förderfähigkeit der neuen Projektidee
328 wurden durch die Bezirksregierung Düsseldorf grundsätzlich positiv, jedoch auch mit Verweis auf eine
329 grundsätzlich gebotene Einhaltung des Gesamtkostenrahmens der
330 Stadterneuerungsgesamtmaßnahme „Soziale Stadt Osterfeld“ aufgenommen. Nach Aufforderung
331 durch den Fördergeber sind Mehrkosten einzelner Teilmaßnahmen regelmäßig innerhalb des
332 Gesamtkostenrahmens zu kompensieren.
333

334 Derzeit sind im Rahmen der Stadterneuerungsgesamtmaßnahme „Soziale Stadt Osterfeld“ insgesamt
335 Zuwendungen in Höhe von 3.779.447 EUR per Zuwendungsbescheid bewilligt worden. Zum
336 Stadterneuerungsprogramm 2019 sind neben der Fortführung des erfolgreichen Fassaden- und
337 Hofprogramms, zwei weitere Maßnahmen in die Förderantragstellung eingegangen:
338

339 IHK-Maßnahme Nr. 2: Multifunktionskomplex der sozialen, stadtteilbezogenen Infrastruktur Osterfeld
340 (zuwendungsfähiger Projektkostenrahmen: 14.675.000,00 EUR)

341 IHK-Maßnahme Nr. 32: Fortführung des Fassaden- und Hofprogramms (zuwendungsfähiger
342 Projektkostenrahmen: 195.000,00 EUR)

343 IHK-Maßnahme Nr. 42a: Machbarkeitsstudie zum Gartendom Osterfeld (zuwendungsfähiger
344 Projektkostenrahmen: 80.000,00 EUR)
345

346 Bei erfolgreicher Anerkennung dieses Förderantrages im Rahmen des STEP 2019 durch den
347 Fördergeber würde sich die ausgesprochene Zuwendungshöhe auf insgesamt rund 18.720.000 EUR
348 erhöhen. Dies stellt ca. 70 Prozent des bewilligten Gesamtkostenrahmens der über das Integrierte
349 Handlungskonzept definierten Stadterneuerungsgesamtmaßnahme in Höhe von rd. 26.000.000 EUR
350 dar.
351

352 Im weiteren Verlauf der Umsetzung der Gesamtmaßnahme sind bei positiver Förderzusage die übrigen
353 Teilmaßnahmen zu priorisieren und bzgl. einer möglich Auskopplung aus dem Programm „Soziale
354 Stadt Osterfeld“ durch andere Förderzugänge zu prüfen, um eine grundsätzliche Einhaltung des
355 Gesamtkostenrahmens zu gewährleisten.

356 Zum derzeitigen Planungsstand können aufgrund der Chance, Maßnahmen potentiell über andere
357 Förderzugänge zu finanzieren, veränderte Bedarfe im Programmgebiet zu lokalisieren sowie aufgrund
358 der Aufgabe und Zusammenlegung von Schulstandorten einzelne Maßnahmen zurückgestellt und dem
359 Fördergeber als mögliche Teilkompensation angeboten werden. Dies betrifft nachzeitigem
360 Planungsstand folgende IHK-Teilmaßnahmen:

IHK-Nr.	Teilmaßnahme	Begründung	Kostenschätzung Handlungskonzept
3	Konzept „Offene Schule GSO“	Zielerfüllung durch neue IHK-Teilmaßnahme Nr. 2	1.528.000 €
5	Schulhoferweiterung Robert-Koch-Schule	Zusammenfassung in Schulhofumgestaltung „Eisenheimschule“	332.900 €
6	Umgestaltung Schulhof Osterfelder Heide Schule		435.580 €
11	Ausbau Spielplatz Giesbertstraße		103.110 €
19	Straßenraumaufwertung / Umgestaltung Marktplatz / Bergstraße	Städtebauliche Neu- bewertung erforderlich	702.080 €
25	Fußgängerunterführung Osterfeld Süd- Mitte	Umsetzung als Verfügungsfondsprojekt	92.770 €
30	Straßenraumaufwertung/Umgestaltung Vestische Straße	alternativer Förderzugang	983.400 €
35	Verfügungsfonds Nr. 14 (Restmittel)	Geringe Projektnachfrage	160.000 €
Gesamtsumme zur Kompensation			4.337.840 €

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/4490-01	Termin 01.04.2019	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

361 Zwar wird durch diesen Kompensationsvorschlag nicht das gesamte Saldo zwischen der
362 Kostenschätzung für die „Errichtung des Jugendzentrums Osterfeld“ und dem derzeitigen
363 Kostenermittlungsstand in Bezug auf die Umsetzung des „Multifunktionskomplex der sozialen,
364 stadtteilbezogenen Infrastruktur Osterfeld“ aufgefangen. Jedoch kann durch diese Einsparungen
365 gegenüber dem Fördergeber zumindest eine Teilkompensation angeboten werden.
366

367 **Anlagen**

- 368
369 Anlage 1 Kostenaufstellung nach Kostenschätzung, Stand: 15.02.2019
370 Anlage 2 Vorläufiger Rahmenterminplan
371 Anlage 3 Vorentwurfsplanung „Multifunktionskomplex Osterfeld“