

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.06.2021	Kulturausschuss	K			
16.06.2021	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A			
21.06.2021	Haupt- und Finanzausschuss	V			
22.06.2021	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V			
28.06.2021	Rat der Stadt	B			

Beratungsgegenstand

Entscheidung über die Fortführung der Fördermaßnahme "Konzeption und Umsetzung des Europakinos zu einem Multifunktionsraum"

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt:

Variante A:

Die Einstellung des Projektes „Konzeption und Umsetzung des Europakinos zu einem Multifunktionsraum“.

Position	Aufwand (in €)
Machbarkeitsstudie	40.000,00
Projektsteuerungsvertrag OGM (bis Übergang SBO)	83.300,00
Architekten-/Planungsleistungen (bisher)	97.284,01
Rückzahlung bereits abgerufener Fördermittel	2.099.700,00
Zinsaufschlag Fördermittel	70.000,00
Gesamtkosten Variante A	2.390.284,01

Bereichsleiter Bereich 5-1	Dezernent Dezernat 0	Kämmerer	Oberbürgermeister
Mollerus Datum 02.06.2021	Güldenzipf Datum 02.06.2021	Tsalastras Datum 04.06.2021	Schranz Datum 04..06.2021
* 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/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Davon bereits geleistet:

Position	Aufwand (in €)
Machbarkeitsstudie	40.000,00
Projektsteuerungsvertrag OGM (bis Übergang SBO)	83.300,00
Architekten-/Planungsleistungen	42.147,32
Bisherige Kosten	165.447,32

Demnach entsteht ein Aufwand für die Stadt Oberhausen in Höhe von 2.224.836,69 €, wovon Haushaltsmittel in 2021 in Höhe von 1.250.040,00 € im Auftrag 510009020173 – Europakino Brückenschlag, Kostenarten 521163 – Aufwendungen für HOAI bzw. 531800 – Aufwendungen für Zuschüsse an übrige Bereiche zur Verfügung stehen.

Durch die Inanspruchnahme der in 2020 gebildeten Rückstellung Nr. 131 in Höhe von 3.200.000,00 € ergeben sich keine Auswirkungen auf den Ergebnisplan.

Gleichwohl müssen Auszahlungsmittel im Finanzplan in Höhe von 974.796,69 € überplanmäßig bereitgestellt werden.

Deckungsvorschlag:

Erhöhung des negativen Saldos aus laufender Verwaltungstätigkeit.

Variante B:

Den Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3, im Folgenden auch Lph 3) als Grundlage für eine erneute Förderantragstellung im Rahmen möglicherweise noch kommender Förderprogramme.

Position	Aufwand (in €)
Machbarkeitsstudie	40.000,00
Projektsteuerungsvertrag OGM (bis Übergang SBO)	83.300,00
Architekten-/Planungsleistungen	97.284,01
Rückzahlung bereits abgerufener Fördermittel	2.099.700,00
Zinsaufschlag Fördermittel	70.000,00
Gesamtkosten Variante B	2.390.284,01

Davon bereits geleistet:

Position	Aufwand (in €)
Machbarkeitsstudie	40.000,00
Projektsteuerungsvertrag OGM (bis Übergang SBO)	83.300,00
Architekten-/Planungsleistungen	42.147,32
Bisherige Kosten	165.447,32

Demnach entsteht ein Aufwand für die Stadt Oberhausen in Höhe von 2.224.836,69 €, wovon Haushaltsmittel in 2021 in Höhe von 1.250.040,00 € im Auftrag 510009020173 – Europakino Brückenschlag, Kostenarten 521163 – Aufwendungen für HOAI bzw. 531800 – Aufwendungen für Zuschüsse an übrige Bereiche zur Verfügung stehen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Durch die Inanspruchnahme der in 2020 gebildeten Rückstellung Nr. 131 in Höhe von 3.200.000,00 € ergeben sich keine Auswirkungen auf den Ergebnisplan.

Gleichwohl müssen Auszahlungsmittel im Finanzplan in Höhe von 974.796,69 € überplanmäßig bereitgestellt werden.

Deckungsvorschlag:

Erhöhung des negativen Saldos aus laufender Verwaltungstätigkeit.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Drucksache B/16/2190-01 vom 19.12.2016 (Beschluss zur Festlegung eines Programmgebietes „Soziale Stadt“ sowie Beschluss über das integrierte Handlungskonzept inkl. der in Rede stehenden Fördermaßnahme).

Drucksache B/16/3949-01 vom 24.09.2018 (Abschluss eines Projektsteuerungsvertrages mit der OGM GmbH zur Koordinierung und Umsetzung der Baumaßnahme „Umbau des Europakinos“)

Drucksache B/16/5050-01 vom 16.09.2019 (Dringlichkeitsentscheidung: Auftragsvergabe der Architektenleistungen zum „Umbau des Europapalastes in einen Multifunktionsraum“ im Rahmen des Stadterneuerungsprojektes „Soziale Stadt Oberhausen – Brückenschlag“)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

b) Sonstige Keine

Begründung

Das Integrierte Handlungskonzept (IHK) - Soziale Stadt Oberhausen Brückenschlag sieht als eine Teilmaßnahme vor, aus dem Kinosaal im Europahaus (Europakino) einen multifunktionalen Raum zu schaffen, der nicht nur vielseitige kulturelle Aktivitäten erlaubt, sondern vor allem auch die Erprobung neuer Formate verschiedener Künste und kultureller Veranstaltungen ermöglicht.

In seiner Zielrichtung sieht das IHK vor, dass der neu gestaltete Raum die Möglichkeit schafft, das kulturelle Angebot in Oberhausen zu erweitern und nicht nur eine Verlagerung von kulturellen Angeboten ins Europakino verursacht. Daher liegt bei allen lokalen Kulturakteuren, die an einer Nutzung der Räumlichkeit interessiert sind, der Fokus auf Formaten, deren Präsentation in den bisherig genutzten Räumlichkeiten nicht oder nur eingeschränkt möglich war. Ausgeschlossen sind lediglich Veranstaltungen, die eine erhebliche Lärmbelastung für die Mieterinnen und Mieter im Haus bedeuten würden.

Aufgrund von Verzögerungen und Kostensteigerungen sowie der u. g. Reaktionen der Bezirksregierung Düsseldorf (Fördermittelgeber) ist eine grundsätzliche Entscheidung notwendig, wie bzw. ob das Projekt weiterverfolgt wird.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Chronologie

Zum Verständnis der Maßnahme ist im Folgenden die Chronologie zum Projekt Europakino stichwortartig dargestellt:

Zeitpunkt	Meilenstein	Inhalt
09 / 2016	Kontakt Eigentümer	Information über Rahmenbedingungen und Letter of Intent („LoI“)
12 / 2016	Ratsbeschluss (B/16/2190-01) zum IHK Brückenschlag	„Konzeption und Umbau des Europakinos“ als ein Schlüsselprojekt innerhalb des IHK Brückenschlag - Ziel: Schaffung eines attraktiven, zentralen Ortes für neue und innovative Kultur- und Veranstaltungsformate und positive Impulse für innerstädtische Kulturszene - keine Kostenaufstellung und keine Planungsgrundlagen
04 / 2017	Eigentümerwechsel	von Industria Wohnen GmbH zu ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe, Frankfurt
06 / 2017	Machbarkeitsstudie	Erstellt durch die „Funke Popal Storm Architektur und Generalplanung GmbH“
09 / 2017	Förderbescheid „Soziale Integration im Quartier“	Das Projekt wird unter den genannten Rahmenbedingungen zu 90 % gefördert. Basis war die Machbarkeitsstudie.
09 / 2018	Ratsbeschluss (B/16/3949-01) zur Projektsteuerung	Die OGM GmbH wird mit der Projektsteuerung beauftragt
07 / 2019	Vergabe der Architektenleistungen	Europaweite Ausschreibung / Auftragsvergabe an das Büro <i>Funke Popal Storm Architektur und Generalplanung GmbH</i>
Wechsel 2019 / 20	Vergabe Fachplanungen	
03 / 2020	Schadstofffund	Mehrkosten / Zeitaufwand
03 / 2020	Erstellung des Rahmenterminplans	Fertigstellung des Projektes bis 05 / 2022 (Überschreitung des Durchführungszeitraums); aktuell wird von einer Fertigstellung Ende 2022 ausgegangen
09 / 2020	Aktualisierte Kostenaufstellung	Die Gesamtkosten liegen nunmehr bei insgesamt 3,896 Mio. € (deutliche Kostensteigerung durch Schadstofffund, Preisindex etc.)
02 / 2021	Aktualisierte Kostenaufstellung	Die Gesamtkosten liegen nunmehr bei insgesamt 4,684 Mio. €; Ermittlung möglicher Einsparpotentiale
03 / 2021	Prüfung von Einsparpotentialen	
04 / 2021	Stadtgespräch mit Fördermittelgeberin und Ministerium	Im Rahmen der Förderbedingungen wird das Projekt nicht mehr umgesetzt werden können. Bei Fortführung des Projektes droht die Rücknahme der Förderung. Die Stadt Oberhausen trägt in diesem Fall die Projektkosten zu 100 %.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Planungsstand

Vor dem Hintergrund der zuletzt laufenden Arbeiten kann der Planungsstand zum Projekt Europakino stichwortartig wie folgt dargestellt werden.

Bereich	Sachstand
Architektur	vor Abschluss Entwurfsplanung (Lph 3)
Tragwerksplanung	in Vorplanung (Lph 2)
Technische Gebäudeausrüstung	Grundlagenermittlung (Lph 1)
Brandschutz	Konzept im Rahmen des Gesamtgebäudes – Maßnahmen abgestimmt; Konzept liegt noch nicht vor
Schadstoffkataster	liegt für Kinosaal vor fehlt noch für Treppenhaus/Foyer und Foyer Transatlantik
Denkmalrechtliche Erlaubnis	Nach Begehung und Austausch positive Bewertung und Genehmigungsfähigkeit in Aussicht gestellt.

Kosten, Fördermittel und Förderzeitraum

Der Fördermittelantrag für diese Maßnahme wurde zum Investitionspakt Soziale Integration im Quartier NRW 2017 auf Basis der zu dem Zeitpunkt vorliegenden Machbarkeitsstudie gestellt. Im Vergleich zum vorliegenden Zuwendungsbescheid Nr. 04/058/17 vom 29.09.2017 mit zuwendungsfähigen Gesamtausgaben in Höhe von 2.747.436 € ist nach der aktuellen Kostenaufstellung des beauftragten Architekturbüros Funke Popal Storm Architektur und Generalplanung GmbH in Höhe von rd. 4.684.000 € (Stand: Februar 2021) mit Mehrkosten in Höhe von 1.936.564 € zu rechnen.

Begründet sind die vorgenannten Mehrkosten durch erhöhte Aufwendungen im baulichen Brandschutz (Kostengruppe 300), bei technischen Anlagen (Wasser, Abwasser, Gas – Kostengruppe 400), die aktuelle Baupreisindexierung sowie den Rückbau der schadstoffhaltigen Baustoffe und deren Entsorgung (verbunden mit der Erstellung eines entsprechenden Schadstoffgutachtens). Das Architekturbüro hat bereits mitgeteilt, dass künftig mit weiteren Kostensteigerungen zu rechnen ist, die u. a. auf laufende Indexsteigerungen zurückzuführen sein werden.

Zudem musste mit der fortschreitenden Konkretisierung der Planungen der Rahmenterminplan angepasst werden. Statt der Fertigstellung des Bauvorhabens bis zum Ende des Jahres 2021 muss aktuell eher von Ende 2022 ausgegangen werden. Damit ist absehbar, dass der im o.g. Zuwendungsbescheid genannte Durchführungszeitraum (29.09.2017 – 31.12.2021) nicht eingehalten werden kann.

Die Bezirksregierung Düsseldorf (Bez. Reg. Düsseldorf) und das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (MHKBG) schlossen in einem Gespräch am 23.04.2021 eine Erhöhung der Fördermittel in Bezug auf die bisher erkennbaren Kostensteigerungen aus.

Darüber hinaus lassen die durch den Bund gesetzten Fristen zur Abrechnung des Programms Soziale Integration im Quartier keinen Spielraum für die Verlängerung des Durchführungs- und Bewilligungszeitraums. Ohne rechtzeitige Fertigstellung stellen die Bez. Reg. Düsseldorf und das MHKBG die gewährte Zuwendung insgesamt in Frage, da der Zuwendungszweck voraussichtlich nicht erreicht wird. Da der im o.g. Zuwendungsbescheid genannte Durchführungszeitraum bis zum 31.12.2021 nicht eingehalten werden kann, erscheint eine Fortführung und förderkonforme Fertigstellung der Maßnahme unter den gegebenen Umständen nicht möglich.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Die Bezirksregierung hat dazu im Nachgang des Stadtgespräches folgenden Sachverhalt schriftlich mitgeteilt:

„Die durch den Bund gesetzten Fristen zur Programmabrechnung lassen keinen Spielraum für die Verlängerung des Bewilligungs- und Durchführungszeitraums. Eine Förderung der Ausgaben nach Ablauf des Bewilligungs- und Durchführungszeitraums ist ausgeschlossen. Daneben lässt die Mittelausstattung des Programms keine Förderung (auch bereits angefallener) Mehrkosten zu. Ohne rechtzeitige Fertigstellung ist die gewährte Zuwendung schließlich insgesamt in Frage zu stellen, da der Verwendungszweck voraussichtlich nicht erreicht wird. Eine Fortführung und förderkonforme Fertigstellung der Maßnahme erscheint unter den gegebenen Umständen kaum mehr möglich.“

Vor diesem Hintergrund wird davon ausgegangen, dass dem Projekt die Förderung entzogen wird und abgerufene Fördermittel mit Zinsen zurückgezahlt werden müssen. Die Bezirksregierung Düsseldorf erwartet hierzu kurzfristig eine Erklärung der Stadt Oberhausen. Bei Fortführung des Projekts müsste die Stadt Oberhausen die Kosten in Höhe von rd. 4,7 Mio. € „allein“ tragen oder sich um andere Förderzugänge bemühen. Auf Basis des ursprünglich berechneten Eigenanteils von rd. 275.000 € ergäbe sich eine Kostensteigerung für die Stadt Oberhausen von rd. 4,4 Mio. €.

Betrachtung: Kostenentwicklung nach Einstellung der Förderung des Projekts

	Insgesamt	Anteil Land/ Bund (Zuwendung)	Anteil Stadt (Eigenanteil)
Förderantrag: Gesamtkosten (Zuwendungsbescheid vom 29.09. 2017)	2.747.436 €	2.472.692 €	274.744 €
Aktuelle Kostenaufstellung (Februar 2021)	4.684.373 €	0	4.684.373 €
Kostensteigerung	1.936.937 €	0	4.409.629 €*
	70 %	0%	1.705 %

*zzgl. Zinsaufwand bei Rückzahlung der Fördermittel

Die nicht förderkonforme Fertigstellung der Maßnahme führt dazu, dass bereits abgerufene Fördermittel verzinst zurückgezahlt werden müssen. Der Zinsaufwand beträgt zum heutigen Zeitpunkt überschlägig rd. 70.000 €.

Bisher abgerufene Fördermittel

2018	572.800 €
2019	787.900 €
2020	739.000 €
Summe	2.099.700 €

Noch abzurufende Fördermittel

2021	372.992 €
Summe	372.992 €

Die OGM GmbH wurde für das Europakino mit der Projektsteuerung beauftragt. Ein entsprechender Projektsteuerungsvertrag liegt vor. Die Projektsteuerung wird demnach mit 129.820,86 € vergütet (vgl. Ratsbeschluss vom 24.09.2018 / Drucksache Nr.: B/16/3949-01). Von der beauftragten Summe wurden gemäß dem zugrundeliegenden Zahlungsplan bereits 83.300 € zur Auszahlung angewiesen bzw. ausbezahlt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

140 Darüber hinaus sind bereits für die Erstellung der Machbarkeitsstudie (als Bestandteil der damaligen
141 Förderantragsstellung) und Architekten-/Planungsleistungen von 40.000 € bzw. rd. 97.284 € veraus-
142 gabt worden.

143
144 Bisherige Verbindlichkeiten bzw. Zahlungen
145

Position	Kosten
Machbarkeitsstudie	40.000 €
Projektsteuerung OGM GmbH (bis Übergang SBO)	83.300 €
Architekten-/Planungsleistungen	97.284 €
Zinsaufwand (Überschlag)	70.000 €
Gesamtkosten	290.584 €

146
147 **Einsparpotentiale**
148

149 Vor dem Hintergrund der beschriebenen Entwicklung hat das Architekturbüro mögliche
150 Einsparpotentiale in Höhe von rd. 1,1 Mio. € identifiziert (Entfall der Aufzugstation im Rang, Entfall der
151 Wärmedämmung, Entfall der Sanierung und Modernisierung der WC-Anlage etc.). Mit Blick auf
152 Wahrnehmbarkeit und Barrierefreiheit ist die Umsetzung der Einsparpotentiale kritisch zu
153 hinterfragen. Würden die Einsparpotentiale in Gänze umgesetzt, so liegen die Mehrkosten immer
154 noch bei rd. 840.000 €, Tendenz steigend.

155

Position	Summe in €
Entfall des Aufzugs in den Rang	92.118,85
Entfall Wärmedämmung (Dach und Wand)	446.995,30
Entfall Sanierung Küche	79.761,90
Entfall Modernisierung WC-Anlage	105.327,94
Entfall eines 10-prozentigen Sicherheitsbetrags für Unvorhergesehenes im Bestand	371.441,28
Einsparpotential	1.095.645,27

156
157 Darüber hinaus hat sich die EVO grundsätzlich dazu bereit erklärt, im Rahmen eines Contracting-
158 Modells einen Teil der Kosten für die Technische Gebäudeausrüstung (TGA; insgesamt rd.
159 1,2 Mio. €) zu übernehmen. Das würde bedeuten, dass die EVO Teile der entsprechenden Anlagen
160 realisiert und über einen Zeitraum von beispielsweise 15 Jahren an die Stadt Oberhausen vermietet.
161 Welchen Anteil die EVO für welche Kosten übernehmen kann, müsste in weiteren Gesprächen
162 konkretisiert werden. Es wird davon ausgegangen, dass der Gesamtkostenaufwand für die Stadt mit
163 einem Contracting-Modell nach einer Laufzeit von 15 Jahren rund 50 Prozent höher ist. Ein
164 Contracting-Modell ermöglicht somit die Verteilung eines Teils der TGA-Kosten auf die nächsten
165 Jahre, ist jedoch „unterm Strich“ schätzungsweise 50 Prozent teurer.

166
167 Die genannten Einsparungen haben jedoch keinen positiven Einfluss auf die Förderung (s.o.).
168

169 **Fortführung des Projekts auf Kosten der Stadt**
170

171 Die Fortführung des Projekts auf Kosten der Stadt wird durch eine Reihe von Hürden erschwert und
172 letztlich unmöglich gemacht. Neben der Herausforderung die Gesamtkosten von rund 4,7 Mio. €
173 generell im Haushalt darzustellen, gelten diese Kosten nicht als Investitionskosten, da das Gebäude
174 nicht im Besitz der Stadt ist. Somit könnte das Projekt auch nicht im Rahmen des
175 Investitionshaushaltes, sondern müsste im Rahmen des Ergebnishaushaltes als sogenannter
176 freiwilliger Aufwand kompensiert werden. Für eine solche Kompensation ist im freiwilligen Bereich
177 kein Spielraum im Ergebnishaushalt.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

178 Weitere Förderzugänge

179
180 Auch wenn eine Förderzusage im Rahmen der Städtebauförderung nicht garantiert ist, wäre eine
181 Antragstellung auf Basis des Abschlusses der Leistungsphase 3 (alle Fachplanungen) möglich (STEP
182 2022 bzw. 2023). Die bisherige Förderung im Programm Soziale Integration im Quartier ist vollständig
183 einzustellen (einschließlich Rückzahlung der Fördermittel und Zinszahlungen). Bei Förderzusage
184 entstünden der Stadt Oberhausen Kosten für den erhöhten Eigenanteil der Maßnahme (20 Prozent)
185 sowie für die anfallenden Zinszahlungen, die bisherige Projektsteuerung und für die erstellte
186 Machbarkeitsstudie. Der Kostenbetrag beläuft sich insgesamt auf rd. 1,2 Mio. € (zzgl. Betriebs- und
187 Unterhaltungskosten).

188
189 Mit hoher Wahrscheinlichkeit müsste nach Hinweisen der Bezirksregierung Düsseldorf die
190 Maßnahme „Konzeption und Umbau des Europakinos zu einem Multifunktionsraum“ jedoch durch
191 eine andere Teilmaßnahme aus dem Integrierten Handlungskonzept (IHK) „Soziale Stadt
192 Oberhausen – Brückenschlag“ finanztechnisch kompensiert werden. Aufgrund der Kostenhöhe
193 kämen dafür der Umbau der ehemaligen Klempnerei in eine multifunktionale Ausstellungs- und
194 Veranstaltungshalle (Teilmaßnahme Nr. K.2 mit bezifferten Gesamtkosten in Höhe von rd. 5,1 Mio. €)
195 oder die bauliche Umgestaltungen auf der „oberen“ und „unteren“ Marktstraße (Teilmaßnahmen R.2.1
196 und R.2.2 mit bezifferten Gesamtkosten in Höhe von rd. 5,5 Mio. €) in Betracht.

197
198 Der Verzicht auf den Umbau einer Immobilie im städtischen Besitz (Alte Klempnerei auf dem Gelände
199 Zentrum Altenberg) oder der Verzicht, die bauliche Umgestaltung und Aufwertung der „oberen“ und
200 „unteren“ Marktstraße, welche im IHK ebenfalls als Schlüsselprojekte deklariert sind, auf Kosten der
201 Investition in die Immobilie eines Dritten (Europakino) werden aufgrund strategischer Erwägungen
202 nicht als Alternativen vorgeschlagen und sollten nicht als Kompensation weiterverfolgt werden. Eine
203 Beantragung über die Städtebauförderung auf Kosten herausragender IHK-Maßnahmen ist nicht
204 zielführend und zudem von der Ungewissheit geprägt, ob es überhaupt zu einer Förderung kommt.

205
206 Auch wenn aktuell keine weiteren Förderzugänge bekannt sind, ist nicht auszuschließen, dass sich in
207 (naher) Zukunft Chancen auf neue Förderprogramme ergeben. Mit Blick auf die Erfahrungen aus
208 anderen Förderprogrammen und deren notwendigen Antragsunterlagen sollten dafür die
209 Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) sowie darauf basierende Kostenberechnung vorliegen. Vor
210 diesem Hintergrund wären die aktuellen Planungen bis zur Entwurfsplanung fortzuführen. Das
211 Architekturbüro ist bis zur Leistungsphase 4 beauftragt. Entsprechend zusätzliche Kosten für
212 Architektenleistungen entstünden somit nicht.

213 Weitere Herausforderungen

214
215 Nicht abschätzbar ist aktuell, inwiefern die Einnahmeausfälle des Cafés Transatlantik als
216 „Eingangstor“ zur Europakino während der Bauphase kompensiert werden müssen. Ferner ist der
217 Betrieb des Cafés für die nächsten 20 Jahre nicht garantiert bzw. gesichert. Ein Ausfall wäre auch für
218 die Stadt ggf. mit Aufwand und Folgekosten verbunden, wenn das Europakino bei geschlossenem
219 Café im angedachten Umfang betrieben werden soll.

220
221
222 Nach aktuellem Stand besteht noch kein Mietvertrag mit der Eigentümerin, der das Verhältnis über
223 Absichtserklärungen hinaus rechtsverbindlich regelt. Die Bereitschaft zu einem Mietvertrag mit der
224 Stadt mit 20jähriger Laufzeit und mietzinsfreier Nutzung ist jedoch nochmals bestätigt worden.

225
226 Zudem weisen die Servicebetriebe Oberhausen (SBO) weiterhin auf das Thema Brandschutz hin, das
227 zwar kostenmäßig hinterlegt, aber rechtlich mit dem Risiko behaftet ist, dass das gesamte Gebäude
228 in die Betrachtung mit einzubeziehen ist. Mit der Nutzung der obersten Geschosse zu Wohnzwecken
229 sind die Maßstäbe für ein Hochhaus anzulegen. Das heißt, dass auch hier die Kooperation mit der
230 Eigentümerin notwendig ist und sich die Situation durch die Nutzung als Hochhaus mit Blick auf den
231 Brandschutz verkompliziert hat.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

232 Die häufig auftretenden Schlagzeilen und Diskussionen rund um das Europahaus müssen darüber
233 hinaus mindestens zur Kenntnis genommen werden.

234 235 Handlungsoptionen

236
237 Auf Basis der genannten Rahmenbedingungen ergeben sich es zwei zu betrachtende Varianten:

238
239 A: Die Einstellung des Projektes „Konzeption und Umsetzung des Europakinos zu einem
240 Multifunktionsraum“.

241
242 B: Der Abschluss der Entwurfsplanung (Leistungsphase 3) als Grundlage für eine erneute
243 Förderantragstellung im Rahmen möglicherweise noch kommender Förderprogramme.

244
245
246 Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei beiden Varianten die Fördermittel mit Zinsen zurückgezahlt
247 werden müssen.

248 249 a) Variante A: Einstellung des Projekts

250
251 Bei dem Ausstieg aus dem Projekt entstehen Kosten für die Rückzahlung bereits abgerufenen
252 Fördermittel (2,1 Mio. € zzgl. Zinsen) sowie für die bereits geleisteten (bzw. vertraglich noch
253 ausstehenden) Architekten-/Planungsleistungen und Projektsteuerungskosten, die sich aktuell auf
254 insgesamt rund 220.584 € belaufen. Die abgerufenen und zurückzuzahlenden Fördermittel sind hier
255 nicht berücksichtigt, da saldiert keine Kosten entstehen.

256 257 Bisherige Verbindlichkeiten bzw. Zahlungen

Position	Kosten
Machbarkeitsstudie	40.000 €
Projektsteuerung OGM GmbH (bis Übergang SBO)	83.300 €
Architekten-/Planungsleistungen	97.284 €
Zinsaufwand (Überschlag)	70.000 €
Gesamtkosten Ausstieg	290.584 €

258 259 b) Variante B: Fortführung der Planungen bis Leistungsphase 3

260
261 Auf Basis der bereits beauftragten und teilweise vorliegenden Planungen kann die Entwurfsplanung
262 (Leistungsphase 3) abgeschlossen werden. Zum einen gibt der Abschluss der Entwurfsplanung ein
263 nochmals genaueres Bild bzgl. der zu erwarteten Kosten des Projekts. Zum anderen kann davon
264 ausgegangen werden, dass damit auch planerisch die Grundlage gelegt ist, weitere Förderzugänge
265 zu prüfen bzw. zu ermöglichen. Damit wäre zumindest die Option der Fortführung des Projekts – auch
266 wenn mit noch zu klärenden Förderzugang – möglich.

267
268 Während die Planung grundsätzlich eine relativ hohe Halbwertszeit hat, können die Kosten in den
269 nächsten Jahren je nach Antragszeitpunkt auf Basis der Entwurfsplanung aktualisiert werden.

270
271 Aktuell wird davon ausgegangen, dass die Entwurfsplanung in 2021 abgeschlossen werden kann.
272 Das Architekturbüro ist bis zur Leistungsphase 4 beauftragt. Entsprechend entstehen keine weiteren
273 Kosten für diese Planungsleistungen. Die abgerufenen und zurückzuzahlenden Fördermittel sind hier
274 nicht berücksichtigt, da saldiert keine Kosten entstehen.

275
276 Insgesamt ist davon auszugehen, dass die Kosten sich im Rahmen der Prognose der Variante A
277 bewegen.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/17/0702-01	Termin 28.06.2021	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

279 **Bisherige Verbindlichkeiten bzw. Zahlungen**

Position	Kosten
Machbarkeitsstudie	40.000 €
Projektsteuerung OGM GmbH (bis Übergang SBO)	83.300 €
Architekten-/Planungsleistungen	97.284 €
Zinsaufwand (Überschlag)	70.000 €
Gesamtkosten Ausstieg	290.584 €

280

281

282 In Kenntnis der genannten Rahmenbedingungen ist über die Varianten A und B zu entscheiden.

283

284