

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3723-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
12.09.2023	Bezirksvertretung Osterfeld		K		
18.09.2023	Haupt- und Finanzausschuss		V		
25.09.2023	Rat der Stadt		B		
26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss		K		

Beratungsgegenstand

Ausbau der Straße "Am Schacht IV"

hier: Außerplanmäßige Mittelbereitstellung von Auszahlungs- und Verpflichtungsermächtigungsbudgets für die Baumaßnahme "Am Schacht IV"

Beschlussvorschlag

- Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt für das Haushaltsjahr 2023 die außerplanmäßige Mittelbereitstellung für investive Leistungen wie folgt:

Finanzstelle	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
560012010109200	Schacht IV	785200	Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	270.000,00
560012010109200	Schacht IV	785240	Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen Ingenieurleistungen WBO	110.000,00

Deckungsvorschlag: Erhöhung des negativen Saldos aus Investitionstätigkeit. Die unterjährige Kompensation wird im Rahmen der Investitionskonferenz abschließend festgelegt. Die aktuelle Kreditvorgabe der Bezirksregierung Düsseldorf wird beachtet.

Bereichsleiterin Bereich 5-6/Mobilität	Dezernat 5/Stadt- planung, Bauen, Mobilität und Umwelt	Kämmerer	Oberbürgermeister
Mauksch 22.08.2023	Dr. Palotz 22.08.2023	Tsalastras 28.08.2023	Schranz 31.08.2023
* 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/17/3723-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

2. Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt für das Haushaltsjahr 2023 die außerplanmäßige Mittelbereitstellung von Verpflichtungsermächtigungsbudget für investive Leistungen wie folgt:

Finanzstelle	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
560012010109200	Schacht IV	785200	Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	1.180.000,00
560012010109200	Schacht IV	785240	Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen Ingenieurleistungen WBO	145.000,00

Deckungsvorschlag:

Einsparungen von Verpflichtungsermächtigungsbudget bei:

Finanzstelle	Bezeichnung	Finanzposition	Bezeichnung	Betrag in EUR
560012010104300	Freitaler Platz	785200	Auszahlungen für Tiefbaumaßnahmen	1.325.000,00

3. Der Auftrag zur Baumaßnahme „Schacht IV“ ist an die WBO, zu einer Angebotssumme in Höhe von 1.705.000 € brutto zu vergeben, sofern den Punkten 1 und 2 zugestimmt wurde.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3723-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

b) Sonstige

Auswirkungen auf das Klima

ja ☒ (siehe Anlage Klimacheck)

nein ☐ Begründung:

Begründung

I. Ausgangslage:

Mit Datum vom 02./09.12.2013 hat die Stadt mit der KLG Projektentwicklungsgesellschaft mbH (KLG) einen städtebaulichen Vertrag zur Erschließung des o. g. Bebauungsplangebietes geschlossen. Geplant waren

- die Errichtung von Wohnraum in Form von Einfamilienhäusern sowie auch unter Einbeziehung der denkmalgeschützten Gebäude wie Waschkaue und Förderturm des ehemaligen Zechengeländes,
- der Bau eines Pflegeheims,
- die Anlage eines mehrgeschossigen Parkraums und
- die Herstellung von Verkehrs- und Grünflächen.

Die Einfamilienhäuser wurden zuerst fertiggestellt und sind im Jahre 2016 an die Erwerber übergeben worden. Das Pflegeheim ist größtenteils fertiggestellt.

Die mit städtebaulichem Vertrag vereinbarte Frist wurde auf Wunsch der KLG dreimal verlängert, zuletzt bis zum 31.12.2021. Jedoch wurden weder die Gebäude noch die Erschließung fertiggestellt. Am 27.05.2022 wurde über das Vermögen der KLG das Insolvenzeröffnungsverfahren angeordnet. Es werden weiterhin Investoren für das Gebiet gesucht.

Der seit Jahren andauernde Baustillstand führt bei den Anwohnerinnen und Anwohnern der Straße Am Schacht IV zu einem deutlichen Unmut. Darüber hinaus entspricht der Zustand der Verkehrsflächen noch nicht dem Standard und dem denkmalgeschützten Umfeld, ist damit dem Stadtbild nicht zuträglich und beeinträchtigt die Attraktivität des Wohnstandorts Oberhausen. Zudem gibt es sicherheitsrelevante Aspekte zu beachten, da dringend eine Böschungssanierung für das Regenrückhaltebecken vorgenommen werden muss.

Zur Verbesserung der Gesamtsituation des Baugebietes sind daher bauliche Maßnahmen durch die Stadt Oberhausen geplant.

Die Erschließungsmaßnahmen umfassen die Ertüchtigung des Regenrückhaltebeckens, die Herstellung der Verkehrsflächen als Mischverkehrsfläche und die Anlegung von Straßenbegleitgrün.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/3723-01	Termin 25.09.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Die WBO wurde bereits mit der Planung der Baumaßnahmen beauftragt. Nach Zustimmung des Rates können die Bauleistungen ausgeschrieben und vergeben werden.

Nach einer ersten Schätzung durch die WBO und der Fachverwaltungen belaufen sich die Ausbaukosten auf rund 1.7 Mio. EUR.

Zur Abwicklung und Auftragsvergabe von Gesamtkosten in Höhe von 1.705.000 EUR ist im Jahr 2023 ein außerplanmäßiges Auszahlungsbudget in Höhe von 380.000 EUR sowie eine außerplanmäßige Mittelbereitstellung von Verpflichtungsermächtigungsbudget in Höhe von 1.325.000 EUR erforderlich und unabweisbar.

Für das Haushaltsjahr 2024 wurde ein entsprechendes Auszahlungsbudget in Höhe von insgesamt 1.325.000 EUR und Einzahlungsbudget in Höhe von insgesamt 732.890 EUR zum Haushaltsplanentwurf 2024 angemeldet.

Beitragsrechtliche Beurteilung:

Bei dem Ausbau der Straße Am Schacht IV handelt es sich um die erstmalige Herstellung im Sinne der §§ 127 ff. Baugesetzbuch (BauGB). Eine Erschließungsbeitragspflicht kann auch in den Fällen entstehen, in denen es einen Erschließungsträger gibt, der Kommune aber trotzdem ein beitragsfähiger Aufwand entsteht. Dies wird hier der Fall sein, da die verbliebene Bürgschaftssumme von rund 600.000 EUR den Aufwand nicht decken wird. Die Stadt Oberhausen wird mindestens einen Aufwand in Höhe von rund 1,1 Mio. EUR haben. Die Eigentümer/innen der durch die Straße Am Schacht IV erschlossenen Grundstücke sind zu Erschließungsbeiträgen nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Oberhausen zu veranlagen. Nach § 129 Abs. 1 S.3 BauGB tragen dann die Anlieger 90% der beitragsfähigen Aufwendungen und die Stadt Oberhausen 10%. Wie hoch die Beitragsforderungen ausfallen werden, ist noch nicht abschließend feststellbar.

Die Verwaltung hat die verbliebene Bürgschaftssumme in Höhe von 595.400 EUR von dem Bürgen angefordert. Der Bürge hat der Inanspruchnahme der Bürgschaft widersprochen. Zurzeit werden die Klageaussichten gegen den Bürgen geprüft.

Die auf Grundlage der derzeitigen Kostenschätzung prognostizierten Erschließungsbeiträge belaufen sich auf rd. 1.500,- EUR für die privaten Eigentümer/innen und sind damit nicht existenzgefährdend. Sofern notwendig, kann die Fachverwaltung Ratenzahlung gewähren.

Das Gros der Beitragsforderungen wird auf den insolventen Erschließungsträger und einen weiteren insolventen Grundstückseigentümer entfallen.

Sollten die Beitragsforderungen gegen diesen geltend gemacht werden, bedeutet dies die Geltendmachung gegenüber dem Insolvenzverwalter. Diese Forderungen sind höchstwahrscheinlich im Ergebnis gänzlich abzuschreiben, so dass der Stadt Oberhausen ein nicht unerheblicher Schaden entsteht.

Anlage

Klimacheck (nur online in Allris)

Prüfung der Klimaschutzrelevanz in Beschlussvorlagen – Klimacheck

Beschlussvorlage: B/17/723-01

Zuständiger Bereich: 5-6/Mobilität

Sollte die Beschlussvorlage folgende Themen beinhalten, ist eine mehrstufige Prüfung nicht notwendig, sodass in Stufe 1 nein gewählt und eine Begründung im Allris eingetragen werden muss.

- Änderung der Geschäftsordnung, Zuständigkeitsordnung und Hauptsatzung
- Bildung und Besetzung von Ausschüssen/Beiräten
- Entsendung von Gremienmitgliedern in Aufsichtsräte und vergleichbare Gremien sowie Delegierten
- Ehrungen
- Personalangelegenheiten
- Jahresabschlüsse der Stadt und ihrer Beteiligungsgesellschaften
- Gesellschaftsverträge der städtischen Beteiligungen
- Satzungen und Entgeltordnungen soweit Gebühren, Entgelte, Steuern und Beiträge angepasst werden
- Entscheidungen zur Haushaltsbewirtschaftung
- Vorhabenlisten Bürgerbeteiligung
- Straßenwidmungen

Stufe 1: Voreinschätzung der Klimarelevanz

Klimarelevanz in der Beschlussvorlage?

☒ Ja → Stufe 2

Nein → Bitte im Ratsinformationssystem begründen.

Falls keine Klimarelevanz besteht, ist die Prüfung abgeschlossen. Die Begründung erfolgt im dafür vorgesehenen Feld im Ratsinformationssystem. Bei fehlender Relevanz muss kein Klimacheck ausgefüllt und beigefügt werden.

Ist durch den Beschluss eine positive oder negative Auswirkung auf das Klima zu erwarten, folgen Stufe 2 und 3 des Prüfverfahrens.

Stufe 2: Prüfung der Klimaschutzkriterien

		Positiv	Neutral	Negativ	Erläuterungen zur Bewertung
Mobilität	Inwiefern setzt der Beschluss Anreize für eine klimafreundliche Mobilität? (ÖPNV; Fuß- und Radverkehr; alternative Antriebe; Carsharing etc.)	☐	☒	☐	
Anpassung an den Klimawandel	Inwiefern werden Anpassungsmaßnahmen an das Klima berücksichtigt (bzgl. Starkregen, Hitzebelastung, etc.) ?	☐	☒	☐	

		Positiv	Neutral	Negativ	Erläuterungen zur Bewertung
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. der Flächen(neu)-versiegelung aus?	☐	☒	☐	
Energie	Wie wirkt sich der Beschluss bzgl. des Ausbaus Erneuerbarer Energien aus?	☐	☒	☐	
	Wird durch den Beschluss Energie gespart?	☐	☒	☐	

Stufe 3: Prüfung der Treibhausgas-Emissionen und Auswirkungen auf das Klima

Treibhausgas(THG)-Ausstoß in CO ₂ (-Äquivalente)		
Reduktion ☐	Nicht ermittelbar ☒	Erhöhung ☐
Erläuterung:		

Ergebnis

- ☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend positiv auf das Klima aus.
- ☒ Der Beschluss hat keine relevanten Auswirkungen auf das Klima.
- ☐ Der Beschluss wirkt sich überwiegend negativ auf das Klima aus.

Erläuterungen zum Ergebnis

--

Nach dem Ausfüllen bitte zusätzlich zur Allris-Einstellung an klimacheck@oberhausen.de senden.

Stufe 4: Prüfung der Auswirkungen auf das Klima für Vorhaben der Bauleitplanung

Falls Vorhaben die Bauleitplanung betreffen, erfolgt Stufe 4. Dabei können in Abhängigkeit zum Beschluss bis zu drei Listen genutzt werden. Die Prüfung erfolgt einerseits über die Einschätzung einzelner Ausprägungen und andererseits über die Bewertung der Indikatoren. Als Bewertungssystem können dafür Plus-, Neutral- und Minuspunkte vergeben werden.

Teil 4.1: Auswahl von Baulandpotentialen – Standort- und Planungsvoraussetzungen					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Lage im Stadtgebiet					
Im Sinne einer nachhaltigen Bodenpolitik ist die Lage im Stadtgebiet von zentraler Bedeutung. Die Innenentwicklung ist vorrangig der Außenentwicklung vorzuziehen (gem. §1 Abs. 5 BauGB).	Innenentwicklung	☐ ja	☐ nein		
	Außenentwicklung	☐ ja	☐ nein		
	Freiflächeninanspruchnahme mit Klimafunktion	☐ ja	☐ nein		
Vornutzung von Flächen					
Die Wiedernutzung von Flächen im Sinne der Flächenkreislaufwirtschaft soll die Flächenneuanspruchnahme reduzieren, durch die Nutzung von Baulücken kann die Auslastung der Infrastruktur erhöht werden.	Flächenrecycling/ Fläche bereits versiegelt	☐ ja	☐ nein		
	Baulücke	☐ ja	☐ nein		
	Nutzung von Bestandsgebäuden	☐ ja	☐ nein		
	Fläche in den letzten 10 Jahren baulich genutzt	☐ ja	☐ nein		
Exposition					
Die kleinräumige Lage und die Verschattung innerhalb des Plangebietes beeinflussen maßgeblich die Möglichkeiten dersolaren Energiegewinnung.	Verschattung der Fläche	☐ ja	☐ nein		
	Lage lässt günstige solare Ausrichtung erwarten	☐ ja	☐ nein		
Freiraum & Infrastruktur					
Mit zunehmender Innenverdichtung steigt die Bedeutung von qualifizieren Freiräumen zum Erholen und Spielen. Die ÖPNV- Erreichbarkeit verbessert die Mobilität, darüber hinaus können durch die fußläufige Erreichbarkeit von VersorgungseinrichtungenPKW Fahrten vermieden werden. Die Bemessung der Distanz erfolgt nicht nach der Luftlinie, sondern entsprechend der vorhandenen Wegebeziehungen.	Qualifizierter Freiraum weniger als 400m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	ÖPNV-Anschluss weniger als 400m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Taktung Wochentag <= 20 Min	☐ ja	☐ nein		
	Fuß- und Radwegenetz weniger als 300m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Nahversorgung innerhalb von 500m entfernt	☐ ja	☐ nein		
	Kindergarten innerhalb von 1000m vorhanden	☐ ja	☐ nein		
	Grundschule innerhalb von 1000m vorhanden	☐ ja	☐ nein		
Besitzverhältnisse					
Die Eigentumsverhältnisse haben Einfluss auf die Steuerungsmöglichkeiten bei der Planung und Realisierung.	Fläche im städtischen Besitz	☐ ja	☐ nein		
	Fläche im Besitz eines Eigentümers	☐ ja	☐ nein		
	Viele Einzeleigentümer	☐ ja	☐ nein		
Energieversorgung					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureffizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Nah-/Fernwärmeanschluss	☐ ja	☐ nein		
	Lokales Wärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)					
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung					
Indikator	Kriterien	Ausprägungen		Bewertung	Anmerkung
Städtebauliche Dichte / Kompaktheit					
Größere kubische Einheiten sind mit einem niedrigeren A/V-Verhältnis energetisch günstiger als vielgliedrige Einzelobjekte, zudem sinkt meist auch der Flächenverbrauch und Versiegelungsgrad.	Einfamilienhäuser/ Doppelhäuser	☐ ja	☐ nein		
	Reihen-/Kettenhäuser	☐ ja	☐ nein		
	Mehrgeschossige Wohnanlagen	☐ ja	☐ nein		
Versiegelung					
Je geringer die Versiegelung durch Gebäude, Neben- und Erschließungsanlagen, desto eher können Aufheizungseffekte vermieden werden. Regenwasserbewirtschaftung und Dachbegrünung fördern das Kleinklima.	Anteil der versiegelten Flächen im Plangebiet	☐ <40%	☐ 40-60%		
		☐ 60-80%	☐ >80%		
	Dachbegrünung vorgesehen	☐ ja	☐ nein		
Ausrichtung der Baukörper					
Passive solare Gewinne erfolgen in erster Linie über die Ausrichtung der Hauptfassade. Südorientierte Hauptfassaden weisen eine längere Gesamtbesonnungsdauer auf.	Ausrichtung der Hauptfassade	☐ >70% S/SW/SO ☐ 30-70% S/SW/SO ☐ <30% S/SW/SO			
Verschattung der Baukörper					
Zur aktiven und passiven Nutzung von Solarenergie ist Verschattung insbesondere für Sonnenstände während der Heizperiode möglichst zu vermeiden oder zu reduzieren.	Verschattung des Baukörpers	☐ gering ☐ mittel ☐ hoch			
Grünkonzept					
Mithilfe eines Grünkonzeptes können klimaschützende Aspekte und Vorhaben gebündelt und aufeinander abgestimmt werden, sodass das Kleinklima verbessert wird. Das Grünkonzept enthält Aussagen, die über die gesetzlich verankerten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen hinaus gehen.	Erstellung eines Grünkonzeptes für die Fläche	☐ ja	☐ nein		
Energieversorgungskonzept					
Die Energieversorgung spielt eine zentrale Rolle zur Entwicklung einer klimagerechten Stadt. Nah-/ Fernwärme und BHKW sind zureffizienten Nutzung von Energieträgern sinnvoll.	Energieversorgungskonzept vorhanden	☐ ja	☐ nein		
	Nutzung von erneuerbaren Energien über vorgeschriebenem Standard	☐ ja	☐ nein		
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes					
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr gut; 5 = ungeeignet)					
Erläuterung/ Verbal-argumentative Zusatzbewertung					

Teil 4.3: Vertragliche Regelungen				
Art des Vertrags	Rechtsgrundlage	Vertrag beabsichtigt		Anmerkungen
Erschließungsvertrag	§124 BauGB	☐ ja	☐ nein	
Städtebaulicher Vertrag	§11 BauGB	☐ ja	☐ nein	
Kaufvertrag	§433 BGB	☐ ja	☐ nein	
Vertragliche Regelungen	Beispiele	Regelungsinhalt		Anmerkungen
Bauliche Standards	Erhöhte Anforderungen an den Jahresheizwärmebedarf (ggü. der EnEV) Erhöhte Anforderungen an den Jahresprimärenergiebedarf (ggü. der EnEV)	☐ ja	☐ nein	
Effiziente Energieversorgung	Verpflichtung zur aktiven Solarnutzung oder Nutzung anderer erneuerbarer Energien Festlegung: Wahl des Energieträgers, Anschlussverpflichtungen Nah-/Fernwärme	☐ ja	☐ nein	
Verfahren	Bindung an die Ziele des Energie-/Grünkonzeptes Anforderungen an die Qualitätssicherung (Nachweise)	☐ ja	☐ nein	
Klimaanpassung	U.a. Regelungen zur Bewirtschaftung des Regenwassers, Dachbegrünung oder zur Entwicklung und Errichtung von Grünflächen	☐ ja	☐ nein	
Zusammenfassende Bewertung des Planungsschrittes				
Bewertung entsprechend der Indikatoren (1 = sehr hohe vertragliche Regelungen; 4 = entspricht den gesetzlichen Anforderungen)				
Erläuterung/Verbal-argumentative Zusatzbewertung				
Gesamtübersicht				
Teil 1: Standort- und Planungsvoraussetzungen	0			
Teil 2: Belange des Klimaschutzes in der Bauleitplanung	0			
Teil 3: Vertragliche Regelungen	0			
Gesamtbewertung des Projektes				