Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/15/3412-01	Termin 07.04.2014	Rat der Stadt
Bericht / Mitteilung			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
27.03.2014	Bezirksvertretung Sterkrade	K		
31.03.2014	Haupt- und Finanzausschuss	K		
01.04.2014	Kulturausschuss	K		
01.04.2014	Planungsausschuss	K		
07.04.2014	Rat der Stadt	K		

Berichtsgegenstand

Entwicklung des Wohnquartiers Finanz- / Ecke Wilhelmstraße
sowie Verlagerung der Bibliothek Sterkrade

Sachdarstellung

Ausgangslage

Im Zusammenhang mit der lokalen Strategie zur Anwendung integrierter Handlungsansätze in der Quartiersentwicklung hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 30.09.2013 – Drucksache-Nr. A/15/3028-01 – die Verwaltung beauftragt, die Überlegungen seitens Stadt, OGM GmbH und der Stadtsparkasse Oberhausen hinsichtlich des Wohnquartiers Finanz-/Wilhelmstraße – unter Berücksichtigung wirtschaftlich tragfähiger Lösungen – weiter zu konkretisieren.

Nach intensiven Verhandlungen zwischen den vorgenannten Beteiligten sowie potentiellen privaten Investoren stellt sich die Situation bezüglich der einzelnen Themenbereiche wie folgt dar:

- Konzeptionelle Neuausrichtung der Stadtteilbibliothek Sterkrade

  Die Vorstellungen über Aufgaben und Möglichkeiten der Institution Bibliothek haben sich in den vergangenen Jahren erheblich gewandelt.

Bereich 1-3 Immobilien	Dezernat 0	Dezernat 4	Kämmerer	Oberbürgermeister
Hußmann 19.03.2014	Schmidt 19.03.2014	Lauxen 19.03.2014	Tsalastras 19.03.2014	Wehling 19.03.2014

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat [ ]
		Gleichstellungsstelle [ ]

Über die traditionelle bibliothekarische Dienstleistung hinaus gilt es, vielfältige öffentliche Nutzungsmöglichkeiten zu bieten und die steigende Nachfrage nach frei zugänglichen Lern- und Kommunikationsorten mit hoher Aufenthaltsqualität, neue Formen der Informations- und Medienvermittlung sowie neue Produkte und Verfahren in der Bibliothekstechnik zu decken.

Die derzeit genutzten Räumlichkeiten der Stadtteilbibliothek Sterkrade lassen - unter Berücksichtigung des in den 1950-/60er Jahren entstandenen Zuschnitts - eine Realisierung der gerechtfertigten Neukonzeption unter vertretbaren wirtschaftlichen Bedingungen nicht zu. Die direkt gegenüber liegende ehemalige Filiale der Sparkasse Sterkrade erfüllt hinsichtlich ihrer Grundstruktur – auch in Bezug auf die zu gewährleistende Barrierefreiheit - die an die Räumlichkeiten gestellten Anforderungen.

Hierauf abstellend hat der Bereich Medien das dem Bericht als Anlage beigefügte Konzept für die Neupositionierung der Stadtteilbibliothek erarbeitet.

- <u>Ankauf der ehemaligen Sparkassenfiliale an der Wilhelmstraße durch die OGM GmbH</u>

Der im Zuge der Entwicklung des Quartiers Finanz-/Wilhelmstraße beabsichtigte Erwerb eines Teileigentums aus dem Objekt Wilhelmstraße 9 /11 (Sparkassenfiliale und Eigentumswohnungen) bietet die Möglichkeit, die zurzeit bestehenden räumlichen Defizite der Stadtteilbibliothek Sterkrade zu beseitigen und die zuvor beschriebene zeitgemäße Konzeption und Neupositionierung umzusetzen.

Die entsprechenden Verhandlungen zwischen der OGM GmbH und der Stadtsparkasse Oberhausen konnten zwischenzeitlich weitestgehend abgeschlossen und grundsätzliche Einigung erzielt werden.

- <u>Anmietung der Räumlichkeiten durch die Stadt</u>

Mit dem Erwerb der ehemaligen Sparkassenfiliale im Objekt Wilhelmstraße 9/11 werden die Voraussetzungen geschaffen, diese Räumlichkeiten nach einem vorzunehmenden bedarfsgerechten Umbau und einer anschließenden Renovierung an die Stadt zu vermieten.

Die im Zuge der Neuvermietung erforderlichen Maßnahmen am Objekt haben nach aktuellen Kostenermittlungen der OGM GmbH ein Volumen von rd. 700.000,00 EUR. Die OGM GmbH ist bereit, diese Kosten vorzufinanzieren und in den zu entrichtenden Mietzins einzupreisen. Vor dem Hintergrund noch erforderlicher Detailfestlegungen steht eine abschließende Mietpreiskalkulation noch aus. Ein Faktor wird in diesem Zusammenhang auch die Laufzeit des mit der Stadt angestrebten Mietvertrages darstellen.

Die vom Mieter Stadt einzubringenden Einrichtungsgegenstände müssen mit Blick auf die konzeptionelle Neuausrichtung in größerem Umfang neu beschafft werden. Die diesbezügliche Kostenermittlung beläuft sich nach derzeitigem Stand auf rd. 300.000,00 EUR. Hier kann jedoch eine 80 %ige Landesförderung in Anspruch genommen werden. Entsprechende Abstimmungsgespräche mit dem Fördergeber und dem Bereich Medien sind bereits erfolgt.

- Verkauf des städtischen Objektes Finanzstraße 13 /Wilhelmstraße 10

Mit Verlagerung der Stadtteilbibliothek Sterkrade in die gegenüber liegenden Räumlichkeiten der ehemaligen Sparkassenfiliale stellt sich die Frage der Nachfolgenutzung in Bezug auf die derzeit genutzten Räumlichkeiten.

Das in der Nachkriegszeit wieder aufgebaute, zunächst eingeschossige und in den 1960er Jahren erweiterte Sparkassengebäude lässt sich ohne umfangreiche Umbau- und Sanierungsmaßnahmen nach einhelliger Meinung nicht einer Neuvermietung zuführen, da bei einer privatwirtschaftlichen Neuvermietung die strukturellen Gebäudedefizite besonders ins Gewicht fallen.

Vor diesem Hintergrund wurde mit Blick auf den vom Rat beschlossenen Auftrag zur Quartiersentwicklung eine Weiterentwicklung mit dem Schwerpunkt barrierefrei und altengerecht favorisiert. Nach intensiver Zusammenarbeit der städtischen Bereiche Stadtplanung und Baugenehmigung und Bauordnung konnte unter Einbeziehung des Investors ein für alle Beteiligten tragfähiges Konzept für den Standort Finanzstraße 13/Wilhelmstraße 10 erarbeitet werden.
Neben der eigentlichen Neubaumaßnahme mit rd. 34 Wohneinheiten und gewerblichen Anteilen beinhaltet dieses auch einen Abbruch der Altsubstanz durch die Stadt.

Der mit dem potentiellen Investor ausgehandelte Kaufpreis berücksichtigt sowohl das städtische Bewertungsergebnis als auch die von der OGM GmbH ermittelten Abbruchkosten.

Die abschließenden Gespräche mit dem Investor sollen ebenso zeitnah erfolgen wie die noch ausstehende Angebotsunterbreitung der OGM GmbH für den Abbruch der vorhandenen Gebäudesubstanz.

Nächste Arbeitsschritte

Unmittelbar nach Klärung der noch offenen Detailfragen zwischen den Beteiligten ist beabsichtigt, für die Themenbereiche

- Abschluss eines Mietvertrages mit der OGM GmbH
- Verkauf der städtischen Besitzung Finanzstraße 13/Wilhelmstraße 10
- Beauftragung der OGM GmbH mit dem Freizug des Objektes und Abbruch der Altsubstanz

eine entsprechende Beschlussvorlage für die politischen Gremien zu fertigen.
Mit Blick auf den nächsten turnusgemäßen Sitzungstermin des Rates am 30.06.2014 ist zurzeit aufgrund der Komplexität des Projektes nicht ausgeschlossen, dass eine diesbezüglich frühere Entscheidung notwendig wird.

Anlage

Konzept für die Neupositionierung
der Stadtteilbibliothek Sterkrade