

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2243-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt		
<u>Beschlussvorlage</u>			öffentlich		
Termin	Gremium		Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*
06.12.2016 19.12.2016	Bezirksvertretung Osterfeld Rat der Stadt		V B		

Beratungsgegenstand

Stadterneuerungsprojekt "Soziale Stadt Osterfeld"

hier: Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes "Soziale Stadt Osterfeld" durch Aufnahme der IHK-Teilmaßnahme Nr.42 "Herrichtung Gartendom"

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“ als Entwicklungskonzept i.S.v. § 171e Abs. 4 BauGB durch Aufnahme der IHK-Teilmaßnahme Nr.42 „Herrichtung des Gartendoms“.
2. Der Rat der Stadt Oberhausen beschließt die Kostensteigerung der förderfähigen Gesamtmaßnahme des Stadterneuerungsprojektes „Soziale Stadt Osterfeld“ um 4.117.000 EUR brutto auf insgesamt rd. 26.000.000 EUR.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, gemeinsam mit der OGM GmbH die erforderlichen Unterlagen für die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“ durch Aufnahme der IHK-Teilmaßnahme Nr.42 „Herrichtung des Gartendoms“ zusammenzustellen und der Bezirksregierung Düsseldorf zur Anerkennung und Bewilligung vorzulegen.

stellv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökolog. Stadtentwicklung und -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek	Lauxen	Tsalastras	Schranz
Datum 02.12.2016	Datum 02.12.2016	Datum 05.12.2016	Datum 05.12.2016
* 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/16/2243-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Bezug

Drucksache Nr. B/16/1145-01, Ratsbeschluss vom 16. November 2015 „Integriertes Handlungskonzept Osterfeld – Qualifizierung des Integrierten Handlungskonzeptes und Festlegung des neuen Programmgebietes Soziale Stadt Osterfeld“

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☐

ja ☒

Eine Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt NRW“ ist für die innerhalb der am 16.11.2015 durch den Rat der Stadt beschlossenen Gesamtmaßnahme des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“ mit Berücksichtigung innerhalb des Stadterneuerungsprogrammes (STEP) 2016 erfolgt.

Die Gesamtmaßnahme soll durch eine aktuelle Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“ um eine zusätzliche Teilmaßnahme Nr. 42 („Herrichtung des Gartendoms“) erweitert werden. Damit ist eine Kostensteigerung der Gesamtmaßnahme des Stadterneuerungsprojektes „Soziale Stadt Osterfeld“ um 4.117.000 EUR brutto auf insgesamt rd. 26.000.000 EUR verbunden.

Die geplante IHK-Teilmaßnahme Nr. 42 „Herrichtung Gartendom“ soll durch die OGM GmbH als Projektträger umgesetzt und im Rahmen der – bezogen auf die IHK-Fortschreibung – konkretisierenden Einzelförderantragsstellung zum Stadterneuerungsprogramm (STEP) 2018 zur Förderung angemeldet werden.

Entsprechend dem aktuellen Stand der durch den Projektträger vorgelegten Kostenschätzung vom 28.11.2016 wird die Umsetzung der Teilmaßnahme voraussichtlich ein zur Förderung anzumeldendes Kostenvolumen von ca. 4.117.000 EUR brutto einnehmen. Bei einer angestrebten Förderquote von 80% ergibt sich ein grundsätzlich kommunal zu leistender Eigenanteil von mindestens 823.400 EUR brutto.

Der kommunale Eigenanteil von mindestens 823.400 EUR brutto wird im Rahmen der vorliegenden Teilmaßnahme verbindlich durch die OGM GmbH getragen.

Dem Haushalt der Stadt Oberhausen entstehen damit keine zusätzlichen Kosten.

Vorausgesetzt der Anerkennung und Bewilligung der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“ um die IHK-Teilmaßnahme Nr.42 „Herrichtung Gartendom“ durch die Bezirksregierung Düsseldorf, erfolgt die erforderliche Mitteleinplanung zur Weiterleitung der gegenfinanzierten Fördermittel an die OGM GmbH zu gegebener Zeit für die Haushaltsjahre 2018ff auf Basis eines nach Einzelförderantragsstellung zum STEP 2018 zu erwartenden Förderbescheides und des darin festgelegten finanztechnischen Bewilligungsrahmens. Die haushaltstechnisch Abbildung erfolgt unter dem Auftrag 540009020168 (Soziale Stadt NRW Osterfeld).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2243-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Begründung:

Ausgangslage und Fortschreibungserfordernis des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“

Der Rat der Stadt Oberhausen hat in seinen Sitzungen am 15. September 2014 und am 16. November 2015 auf der Grundlage des § 171e BauGB das städtebauliche Programmgebiet „Soziale Stadt Osterfeld“ sowie das „Integrierte Handlungskonzept Osterfeld“ als Gesamtmaßnahme für den geplanten Stadterneuerungsprozess im Stadtteil Osterfeld beschlossen.

Das Integrierte Handlungskonzept „Soziale Stadt Osterfeld“ (IHK) als Gesamtmaßnahme beinhaltet in der derzeitigen, durch den Rat der Stadt Oberhausen beschlossenen und auf Fortschreibung angelegten Fassung 41 Teilmaßnahmen zur Aufwertung des Programmgebietes mit einem geplanten Kostenvolumen von ca. 22 Mio. Euro. Auf dieser Basis stellte die Verwaltung zum 01.12.2015 einen Grundförderantrag bei der zuständigen Bezirksregierung Düsseldorf zur Aufnahme der Gesamtmaßnahme in das Bund-Länder-Programm der Städtebauförderung „Soziale Stadt NRW“. Im Rahmen des Städtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt NRW“ kann die Umsetzung der Gesamtmaßnahme mit bis zu 80 % finanziell gefördert werden. Eine Aufnahme in das Bund-Länder-Programm „Soziale Stadt NRW“ ist mit Berücksichtigung innerhalb der Programmveröffentlichung des Städtebauförderprogramms 2016 (STEP 2016) sowie durch Zuwendungsbescheid vom 22.09.2016 (Az. 04/058/16) erfolgt.

Aufgrund aktueller Entwicklungen innerhalb des Programmgebietes „Soziale Stadt Osterfeld“ wird die Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes um eine für das Programmgebiet wichtige und wertvolle Teilmaßnahme Nr. 42 („Herrichtung des Gartendoms“) erforderlich. Mit der konkreten Absicht des Berufsförderungswerks der Bauindustrie NRW gGmbH zur Umnutzung des im Eigentum der städtischen Tochtergesellschaft OGM GmbH befindlichen Gebäudeensembles HDO / Gartendom zu einem Ausbildungszentrum des Bauhandwerks hat sich kurzfristig eine Entwicklungschance für einen zentralen Standort innerhalb des Programmgebietes und in diesem Zusammenhang auch für zwei bedeutsame Gebäude Osterfelds ergeben, um an dieser Stelle die derzeit untergenutzten Gebäude einer neuen, hochwertigen, bildungsfördernden und sozioinfrastrukturellen Nutzung zuzuführen. Mit dieser Entwicklung sind erhebliche Aufwertungspotentiale sowohl für den Standort Vestische Straße als auch für das gesamte Programmgebiet „Soziale Stadt Osterfeld“ u.a. in den IHK-Handlungsfeldern „Bildung, soziale und kultureller Infrastruktur“, „Stadtgestaltung, Freiräume und klimafreundliche Mobilität“ sowie „Qualifizierung und lokale Ökonomie“ verbunden. Um diese neuen Nutzungen mit Ihren positiven Strahleffekten auf den gesamten Stadtteil Osterfeld zu etablieren, ist eine städtebaufördertechnische, finanzielle Unterstützung im Rahmen des Bund-Länder Programms „Soziale Stadt NRW“ geplant und eine Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“ erforderlich.

Ausgangslage und Rahmenbedingungen der Liegenschaft „Gartendom“

Der Gartendom befindet sich in zentraler Lage des Programmgebietes „Soziale Stadt Osterfeld“ auf dem Gelände der ehemaligen Zeche und Kokerei Osterfeld und heutigem Garten Osterfeld. (ehemaliges Landesgartenschau Gelände (OLGA)). Innerhalb des Programmgebietes nimmt der Garten Osterfeld eine zentrale Rolle ein, da er Stadtviertel Oberhausens und Teile des Programmgebietes miteinander verbindet, die zuvor durch das ehemalige Zechengelände, die Emscher, den Rhein-Herne-Kanal und die Autobahn A42 durch unterschiedlichste städtebauliche Barrieren getrennt waren. Der Gartendom ist am nordöstlichen Rand der Gartenfläche, direkt am Stadteingang der Vestischen Straße und der „Flachglasstrecke“, gelegen. Auf der anderen Straßenseite der Vestischen Straße befindet sich gegenüberliegend der Gebäudekomplex des ursprünglich als Filmstudio konzipierten HDO (ehemals „High Definition Oberhausen“).

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2243-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Ursprünglich diente das in der Grundform eines Oktagons im Jahre 1982 errichtete Gebäude als Kohlenmischhalle der ehemaligen Zecke und Kokerei. Es hat einen Durchmesser von 83m, eine Höhe von 41m und ist damit Europas größtes, aus einer Stahl-/Holzkonstruktion bestehendes Gebäude. Als wertvoller Zeitzeuge ist es seit 1998 denkmalgeschützt (Lfd. Nr. 122 der Denkmalliste NRW für die Stadt Oberhausen). Nach der Stilllegung des Zechengeländes wurde im Rahmen der Landesgartenschau 1999 der Umbau der ehemaligen Kohlenmischhalle zum Gartendom nach den Planungen des Architekten und Künstlers Horst Rellecke durchgeführt. Nach der Landesgartenschau wurde der Gartendom bis ins Jahr 2000 als Garten-Center genutzt. Von August 2000 bis Januar 2001 fand in der Liegenschaft zudem die Ausstellung „Körperwelten“ statt. Im Anschluss konnte der Gartendom keiner neuen Nutzung mehr zugeführt werden, steht somit seit diesem Zeitpunkt leer und ist zunehmend von Verfall und Vandalismus betroffen.

Da der Vorbesitzer den Erhalt des für Oberhausen-Osterfeld baukulturell und industriehistorisch prägenden Gartendoms nicht mehr sicherstellte, kaufte die OGM GmbH die Liegenschaft im Jahre 2013 auf. 2014 wurde das Gebäude in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde der Stadt Oberhausen notdürftig hergerichtet, um es insbesondere gegen den zunehmenden Vandalismus abzusichern. Ziel war es, das Gebäude mit dem hohen Pyramidendach in seiner Funktion als Landmarke zu sichern und zu erhalten, um es langfristig einer neuen und zukunftsorientierten Nutzung zuführen zu können.

Die hohe Bedeutung des Gartendoms als Landmarke am nördlichen Stadteingang zum zentralen Bereich des Osterfelder Zentrums, als örtliches Identifikationszeichen der Osterfelder Bürgerinnen und Bürger sowie als potentieller Wirtschaftsstandort wird bereits in der derzeitigen Fassung des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“ hervorgehoben (vgl. z.B. Kapitel 3.5). Jedoch weist die Liegenschaft als prägnanter Bestandteil des Garten Osterfelds fortwährend einen hohen Herrichtungs-, Sanierungs- und Entwicklungsbedarf auf, um sie einer derart prestigeträchtigen Perspektivnutzung, wie sie durch Berufsförderungswerks der Bauindustrie NRW gGmbH im Rahmen der Umnutzung zu einem Ausbildungszentrum des Bauhandwerks geplant ist, zuführen zu können.

Maßnahmenbeschreibung und Begründung des Bedarfs der Stadt Oberhausen an der Teilmaßnahme Nr. 42 („Herrichtung des Gartendoms“)

Der Gartendom soll in Verbindung mit der benachbarten Liegenschaft des ehemaligen Trickfilmstudios HDO (High Definition Oberhausen) durch das Berufsförderungswerk der Bauindustrie NRW gGmbH (BFW NRW) als Ausbildungszentrum der Bauindustrie um- bzw. nachgenutzt werden. Geplant ist die modernste Lehrstätte Deutschlands mit rd. 220 überbetrieblichen Schulungsplätzen. Dabei soll das HDO-Gebäude als Schulungszentrum mit integrierten Übernachtungs- und Verpflegungsmöglichkeiten konzipiert werden, wohingegen der Gartendom als praktische Übungshalle geplant ist. Die neue Ausbildungsstätte soll zusätzlich offen für den Stadtteil sein – erste Ideen gehen in Richtung der Prüfung einer Öffnung des Kinosaals innerhalb des HDO-Gebäudes für die lokale Bevölkerung, der Etablierung von Schnupperkursen und Mittmachwochen für Bürgerinnen und Bürger zur Vermittlung der Arbeits- und Berufsbilder der Bauindustrie, oder der Verbindung des Ausbildungsstandortes mit einem außerschulischen Lernort.

Seit 1926 unterhält die Bauindustrie NRW in Nordrhein-Westfalen Ausbildungszentren u.a. in Essen, Hamm und Kerpen, in denen Auszubildende in Bauberufen (dazu gehören auch baumaschinentechnische und baukaufmännische Berufe) in blockweisen Ausbildungszeiten überbetriebliche Lehrgänge besuchen, die zur Qualitätssteigerung der Ausbildung in der Bauwirtschaft dienen. Dieses System der überbetrieblichen Ausbildung ist seit Jahrzehnten im Baubereich etabliert und in der Ausbildungsordnung für Bauberufe gesetzlich vorgesehen und geregelt. Derzeit gibt es in ganz Deutschland rund 200 solcher überbetrieblichen Ausbildungsstandorte, in denen die Branche Jahr für Jahr über einen Umlagefonds aller Baufirmen ca. 100 Millionen Euro für Lehrgänge, Gästehäuser- und Fahrtkosten investiert. Am Standort Oberhausen-Osterfeld ist aktuell das modernste der Ausbildungszentren in Deutschland in Planung.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2243-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

168 Nachdem für die Bauindustrie im Jahre 2012 deutlich wurde, dass das bestehende Ausbildungszentrum
169 am Standort Essen grundsätzlich modernisiert werden muss, wurden seitens des Berufsförderungswerk
170 der Bauindustrie NRW gGmbH verschiedene Varianten einer Aufrechterhaltung und Qualifizierung der
171 Lehrstätte geprüft. Im Ergebnis resultierte die Um- bzw. Nachnutzung der beiden Osterfelder
172 Liegenschaften HDO / Gartendom zu einem modernen Ausbildungszentrum für rd. 220 Auszubildende, mit
173 hoher Lagegunst und zusätzlichen Vorteilen in Bezug auf die größentechnische Dimension sowohl des
174 Standortes als auch der aufstehenden Gebäude und der Möglichkeit der Herausbildung unterschiedlicher
175 Funktionsbereiche. Das ehemalige Trickfilmstudio HDO soll in diesem Zusammenhang zu einem
176 Schulungszentrum entwickelt werden, in dem gleichzeitig auch Beherbergungs- und Verpflegungsmög-
177 lichkeiten sowie Sozialräume und ein Verwaltungsbereich untergebracht werden können. Der Gartendom
178 soll ergänzend als Praxishalle dienen, in der insbesondere die Aus- und Fortbildung von Gleis- und
179 Straßenbauern sowie die Weiterbildung an schweren Geräten (z.B. Bagger, Kräne) praktiziert werden
180 kann.

181
182 Gleichzeitig soll auch eine Öffnung des Ausbildungszentrums für den Stadtteil z.B. über Schnupperkurse /
183 Mitmachwochen zur Veranschaulichung der Arbeits- und Berufsbilder für Bürgerinnen und Bürger,
184 insbesondere ausbildungsfähigen und ausbildungswilligen jungen Menschen, erfolgen. Die kooperative
185 Nutzung als außerschulischer Lernort mit örtlichen Bildungseinrichtungen stellt ebenfalls einen
186 Prüftatbestand dar. Des Weiteren könnten zusätzliche Ausbildungs- und Qualifizierungsmöglichkeiten
187 insbesondere im Rahmen von Projekten mit benachteiligten Jugendlichen im Stadtteil Osterfeld geschaffen
188 werden. Ergänzende Ideen der Öffnung des HDO-Kinosals für stadtteilbezogene Nutzungen u.a. des
189 bürgerschaftlichen Engagements sind ebenfalls in der Diskussion. Insbesondere hinsichtlich der
190 blockweisen Ausbildungszeiten ergeben sich umfangreiche zeitliche Nutzungsmöglichkeiten für öffentliche
191 Angebote.

192
193 Im Zuge der Vorbereitung der bildungs- und sozioinfrastrukturell gemeinbedarfsorientierten Um- bzw.
194 Nachnutzung des Gesamtensembles HDO / Gartendom durch die 100%ige städtische Tochtergesellschaft
195 OGM GmbH als Eigentümerin sind bauliche Herrichtungsarbeiten insbesondere an der Liegenschaft des
196 Gartendoms erforderlich. Diese Herrichtungsarbeiten als wesentliche Grundvoraussetzung der
197 Realisierung des Gesamtvorhabens des Berufsförderungswerks der Bauindustrie NRW gGmbH am
198 Standort Osterfeld erfordern auf Grundlage einer durch die OGM GmbH erarbeiteten Kostenschätzung aus
199 November 2016 ein finanzielles Volumen in Höhe von rund 4.117.000 EUR brutto. In Bezug auf den hohen
200 bildungs- und sozialorientierten Mehrwert der Realisierung der Maßnahme für das Programmgebiet
201 „Soziale Stadt Osterfeld“ und für die Umsetzung des „Integrierten Handlungskonzeptes Soziale Stadt
202 Osterfeld“ mit Bezug auf die o.a. Handlungsfelder sollen daher Fördermittel im Rahmen des
203 Städtebauförderprogramms „Soziale Stadt Osterfeld“ für die Herrichtung des Gartendoms beantragt
204 werden. Hierfür ist eine auf diese Teilmaßnahme bezogene Fortschreibung des Integrierten
205 Handlungskonzeptes erforderlich.

206
207 Nach erfolgter Herrichtung des Gesamtstandortes plant die OGM GmbH dem Berufsförderungswerk der
208 Bauindustrie NRW gGmbH das Gebäudeensemble zur Verfügung zu stellen.

209 210 **Einordnung der Teilmaßnahme Nr. 42 („Herrichtung des Gartendoms“) in die Strategie des** 211 **Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Osterfeld“**

212
213 Die Teilmaßnahme ist in der Gesamtmaßnahme und -strategie des Integrierten Handlungskonzeptes
214 „Soziale Stadt Osterfeld“ eingebunden.

215
216 Die Schaffung von qualifizierten Bildungsangeboten, die Möglichkeit einer gemeinbedarfsorientierten
217 Öffnung für den Stadtteil in Verbindung mit Angeboten der Freizeitgestaltung, sozialen Integration und
218 persönlichen Weiterbildung ist Inhalt des Handlungsfeldes „Bildung, soziale und kultureller Infrastruktur“.
219 Die Weiterentwicklung des Gesamtensembles HDO / Gartendom stellt eine wesentliche Ergänzung der
220 bisherigen Teilmaßnahmen dieses Handlungsfeldes dar. Als zentraler Handlungsbaustein fördert die Um-
221 bzw. Nachnutzung von HDO und Gartendom zu einem Ausbildungszentrum mit ergänzenden öffentlichen
222 Angeboten sowohl die Informations- und Bildungsmöglichkeiten von Bürgerinnen und Bürgern des
223 Programmgebiets als auch die sozioinfrastrukturelle Ausstattung Osterfelds.

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/16/2243-01	Termin 19.12.2016	Rat der Stadt
-----------------------------	--	------------------------------	----------------------

Mit Ansiedlung der Ausbildungs- und Lehrstätte erfolgt zudem eine starke Aufwertung und Belebung des Standortes mit Ausstrahlungseffekten für das gesamte Programmgebiet aufgrund der großräumigen Bedeutung und der Landmarkenwirkung insbesondere der Liegenschaft Gartendom. Dem Bedarf zur Schaffung von Bildungsangeboten sowie kultureller und sozialer Infrastruktur insbesondere für junge Menschen in Osterfeld wird entsprochen und das lokale Angebot qualitativ erweitert. Zusätzlich wird die Erlebbarkeit und Nutzung des Denkmals gesteigert.

Gleichzeitig erfolgt die Aufwertung und Qualifizierung eines zentral gelegenen Standortes innerhalb des Programmgebietes mit hoher kultureller, identitätsstiftender Außenwirkung und Strahlkraft im Kontext des IHK-Handlungsfeldes „Stadtgestaltung, Freiräume und klimafreundliche Mobilität“. Hierdurch lassen sich positive Effekte für den gesamten Stadtteil Osterfeld erwarten. Ein langjähriger städtebaulicher Missstand kann durch die Um- bzw. Nachnutzung der beiden aktuell stark untergenutzten Liegenschaften behoben werden. Gemäß den grundsätzlichen Zielen der Städtebauförderung wird mit der Herrichtung des Gartendoms der Erhalt der städtebaulichen, geschichtlichen sowie künstlerisch wertvollen Baustruktur dieses Denkmals gewährleistet.

Schlussendlich dient die Etablierung eines Ausbildungszentrums des Bauhandwerks in dem Liegenschaftsensemble HDO / Gartendom auch dem Handlungsfeld „Qualifizierung und lokale Ökonomie“, da durch dieses Projekt das mittelständische Baugewerbe durch die zielgerichtete Aus- und Weiterbildung von insbesondere jungen Menschen befördert und gleichzeitig eine Bildungseinrichtung von hoher Qualität und Reichweite am Standort Osterfeld etabliert wird. Hiervon kann auch die innerhalb des Programmgebiets ansässige, branchenspezifische Ökonomie profitieren.

Mit der Um- bzw. Nachnutzung von HDO und Gartendom zum Ausbildungsstandort wird langfristig und nachhaltig in die soziale und ökonomische Zukunftsfähigkeit des Programmgebietes „Soziale Stadt Osterfeld“ investiert.

Anlage

IHK-Fortschreibung: Maßnahmensteckbrief Nr. 42: „Herrichtung des Gartendoms“