

Kleine Anfrage der AfD-Ratsfraktion nach § 7 der Geschäftsordnung des Rates als Nr. K/17/5838 vom 14. 10. 2024 von H. Mumm.

Betr.: Wohnumfeldverbesserung Siedlung Kampstraße (M/17/5541) /
Kostenschätzungen.

Antwort der Stadtverwaltung vom 4. 11. 2024 als K/17/5838-01.

Vorbemerkung: Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Verwaltungsvorlage M/17/5541, in der Bezirksvertretung Osterfeld am 9. September sowie im Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuß am 12. September 2024 zur Kenntnis genommen. Zeilenangaben nach der Vorlage, die dieser Anfrage als Anhang beigefügt ist.

Die Teilmaßnahme „Wohnumfeldverbesserung Siedlung Kampstraße“ ist Teil des integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Oberhausen Osterfeld“, das vom Rat der Stadt Oberhausen am 16.11.2015 beschlossen wurde. Auf dieser Basis erfolgte der Förderantrag zum STEP 2020 (Zeilen 3-6).

Bereits im Jahr 2019 fand ein Planungswettbewerb statt, auf dem die vorliegende Kostenschätzung basiert (Zeilen 47-48). In der Vorlage heißt es (Zeilen 31-38):

„Auf Basis der Kostenschätzung nach DIN 276 inkl. Baunebenkosten (KGR 100 – 700) des planverfassenden Büros vom 23.08.2019, die durch die zuständige Stelle der Stadt Oberhausen am 10.09.2019 geprüft wurde, ergeben sich für die IHK-Teilmaßnahme Nr. 33 Gesamtkosten in Höhe von 469.333,00 EUR (brutto). Bei einer Förderquote von 80 % beträgt die Förderung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen 375.466,00 EUR. Der restliche Anteil von 20 % sowie die Folgekosten und die Kosten der folgenden Bauabschnitte werden durch die ADLER Wohnen Service getragen. Eine Umlegung auf die Mieterinnen und Mieter erfolgt nicht.“

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

Frage 1:

Gibt es eine aktuelle Kostenschätzung nach DIN 276 inkl. Baunebenkosten (KGR 100 - 700) aus den Jahren 2023/2024 oder wird das Projekt basierend auf den Zahlen von 2019 realisiert?

Antwort:

Das Vorhaben wird auf Basis der zur Verfügung stehenden Mittel (Kostenansatz aus 2019 mit einer Förderquote von 80 % und einem Eigenanteil von 20 %) umgesetzt. Mögliche Mehrkosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers ADLER Wohnen Service.

Frage 2:

Gilt die Zusage der Fördermittel in Höhe von 375.466,00 EUR, vorbehaltlich der Verlängerung des Bewilligungs- und Durchführungszeitraumes um ein Jahr, nur für die in 2019 erstellte Kostenschätzung; oder erhöhen sich die Fördermittel nach Neuberechnung einer aktuellen Kostenschätzung nach DIN 276 inkl. Baunebenkosten (KGR 100 – 700)?

Antwort:

Die Zusage (d.h. Mittelbewilligung aus dem Bescheid) gilt weiterhin. D.h. es kommt zu keiner Erhöhung der bewilligten Fördermittel.

Frage 3:

Wenn sich die Fördermittel in der Höhe von 80% nicht an einer aktuellen Kostenschätzung orientieren, sondern nur auf der Basis der 2019 errechneten Kostenschätzung: Wie werden ie zu erwartenden Kostensteigerungen aufgeteilt und abgerechnet?

Antwort:

Mögliche Mehrkosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers ADLER Wohnen Service.

Frage 4:

In den Zeilen 36-37 heißt es: „Der restliche Anteil von 20 % sowie die Folgekosten und die Kosten der folgenden Bauabschnitte werden durch die ADLER Wohnen Service getragen.“

Beinhaltet das auch die Mehrkosten durch eine Neuberechnung der Kostenschätzung nach DIN 276 inkl. Baunebenkosten (KGR 100 – 700) und führt die Stadt Oberhausen mit der ADLER Wohnen Service bereits Gespräche über die zu erwartenden Kostensteigerungen?

Antwort:

Mögliche Mehrkosten gehen zu Lasten des Vorhabenträgers ADLER Wohnen Service. Gespräche über mögliche Mehrkosten sind somit nicht erforderlich. Der mit ADLER Wohnen Service vorgesehene Termin betrifft den weiteren organisatorisch-inhaltlichen Projektablauf bis zur Fertigstellung der Maßnahme.

Frage 5:

Hat die in Zeile 38 getroffene Aussage: „Eine Umlegung auf die Mieterinnen und Mieter erfolgt nicht“ auch nach einer Neuberechnung der Kostenschätzung nach DIN 276 inkl. Baunebenkosten (KGR 100 – 700) weiterhin Bestand?

Antwort:

Es gibt nach vorliegendem Kenntnisstand keine Änderung der bisherigen Vorgehensweise durch ADLER Wohnen Service, was das Thema „Keine Umlegung auf die Mieterinnen und Mieter“ angeht.

Vorlageart: Berichtsvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz

Stadterneuerungsprojekt „Sozialer Zusammenhalt Osterfeld“ hier: Sachstandsdarstellung Teilmaßnahme Nr. 33 „Wohnumfeldverbesserung Siedlung Kampstraße“

Beratungsfolge

03.09.2024	Bezirksvertretung Osterfeld	Kenntnisnahme
12.09.2024	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Kenntnisnahme

Bezug

Kein Bezug

Sachverhalt

1. Einordnung in den Gesamtzusammenhang

Die Teilmaßnahme Wohnumfeldverbesserung Siedlung Kampstraße ist Teil des Integrierten Handlungskonzeptes „Soziale Stadt Oberhausen Osterfeld“, das vom Rat der Stadt Oberhausen am 16.11.2015 beschlossen wurde. Auf dieser Basis erfolgte der Förderantrag zum STEP 2020.

Die „Siedlung Kampstraße“ liegt nördlich der Osterfelder Innenstadt. Sie wurde im Jahre 1997 mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet und umfasst derzeit rund 310 Wohneinheiten, die von Menschen aus 14 Nationen bewohnt werden. Die Siedlung umfasst öffentliche zugängliche Freiräume und privat genutzte Erdgeschossgärten. Der allgemeine Zustand dieser Flächen ist als schlecht bis hin zu verwahrlost zu bewerten und es gibt dringende Aufwertungspotenziale. Da die Eigentümer der Siedlung mehrfach wechselten, konnte die Maßnahme lange nicht konkretisiert werden. Unter dem stetigen Wechsel der Eigentümerschaft litt sowohl die bauliche Substanz als auch die Pflege und Instandhaltung der Außenflächen.

Erst nach der Übernahme der Siedlung durch die jetzige Eigentümerin, der ADLER Wohnen Service, konnte die Maßnahme vorangetrieben werden. In umfangreichen Gesprächen mit der Eigentümerin konnte die Bereitschaft erwirkt werden die Grünflächen der Siedlung im Sinne des Stadtteilprojektes „Soziale Stadt Osterfeld“ (heute „Soziale Zusammenhalt Osterfeld“) zu entwickeln. Ursprünglich war die Maßnahme als Wohnumfeldverbesserung angelegt, der Planungsprozess zeigte jedoch insbesondere hinsichtlich der Spielflächen Handlungsbedarf. Im Rahmen der Maßnahme sollen die siedlungsbezogenen, öffentlich zugänglichen und nutzbaren Freiräume aufgewertet und entwickelt werden. Das Konzept sieht vor, die örtlichen Akteure wie Hausmeister und Gärtner der ADLER Wohnen Service, die Kinderbetreuung der AWO, die Jugendeinrichtung der Falken sowie engagierte Mieterinnen und Mieter in den stetigen Erneuerungsprozess einzubinden, um die zu einer

positiven Entwicklung des Quartiers beizutragen.

Auf Basis der Kostenschätzung nach DIN 276 inkl. Baunebenkosten (KGR 100 – 700) des planverfassenden Büros vom 23.08.2019, die durch die zuständige Stelle der Stadt Oberhausen am 10.09.2019 geprüft wurde, ergeben sich für die IHK-Teilmaßnahme Nr. 33 Gesamtkosten in Höhe von 469.333,00 EUR (brutto). Bei einer Förderquote von 80 % beträgt die Förderung durch die Städtebauförderung des Bundes und des Landes Nordrhein-Westfalen 375.466,00 EUR. Der restliche Anteil von 20 % sowie die Folgekosten und die Kosten der folgenden Bauabschnitte werden durch die ADLER Wohnen Service getragen. Eine Umlegung auf die Mieterinnen und Mieter erfolgt nicht.

Die durch die Finanzmittel der Eigentümerin und im Integrierten Handlungskonzept definierten zur Verfügung stehenden finanziellen Mittel machen eine sukzessive Umsetzung der Planung erforderlich. Mit der Eigentümerin wurde somit eine stufenweise Abarbeitung vereinbart.

2. Bearbeitungsstand

Bereits im Juli 2019 hat ein Planungswettbewerb für das Projekt, an dem sich drei Büros beteiligt haben und aus dem der Entwurf des Landschaftsarchitekturbüros ST-Freiraum aus Duisburg als Sieger hervorgegangen ist, stattgefunden. Der Siegerentwurf zeichnet sich durch sechs attraktiv gestaltete Gemeinschaftsflächen, darunter ein „Platz für alle“ als grünes Zentrum der Siedlung, aus. Des Weiteren sind neue Spielflächen, ein Bereich für Jugendliche und neues Mobiliar, das zum Verweilen einlädt, vorgesehen. Die ursprüngliche Umsetzung war bis spätestens Ende 2024 vorgesehen.

Im Zuge der weiteren Planung haben sich jedoch neue bauliche Themen ergeben, die laut Adler Wohnen Service zwingend vor der eigentlichen Maßnahme umgesetzt werden müssen. Dies umfasst eine Betonsanierung der Baukörper von weiten Teilen der Siedlung und eine Überarbeitung der Entwässerung der Siedlung, was durch die Starkregenereignisse im Jahr 2021 erkennbar wurde.

Da diese Maßnahmen nicht parallel erfolgen können, kommt es im Hinblick auf die Umsetzung zu erheblichen Verzögerung im Ablauf, so dass mit erst im Frühjahr 2025 mit dem Beginn der eigentlichen Wohnumfeldverbesserung zu rechnen ist.

Aufgrund der zu erwartenden Verzögerung hat die Stadt Oberhausen im April 2023 eine Verlängerung des Bewilligungs- und Durchführungszeitraums der IHK-Teilmaßnahme bei der Bezirksregierung beantragt, da dieser regulär zum 31.12.2024 endet. Zu dem damaligen Zeitpunkt wurde dem Antrag durch die Bezirksregierung nicht zugestimmt, da der Durchführungszeitraum erst am 31.12.2024 endet und noch kein konkreter Zeitplan für die Umsetzung der Maßnahme und die vorlaufenden Sanierungsarbeiten vorlag.

Nachdem die Stadt Oberhausen die Adler Wohnen Service GmbH mehrfach um die Übermittlung eines aktualisierten Zeitplans und einer Stellungnahme zum Sachstand gebeten hat, hat das Unternehmen Ende Mai 2024 schließlich die erforderlichen Dokumente übermittelt. Demnach sind die vorlaufenden Arbeiten bereits seit Februar 2024 in der Umsetzung. Die Fertigstellung der Entwässerung und der Abschluss der Teilmaßnahme Wohnumfeldverbesserung ist bis Ende 2025 vorgesehen.

Auf dieser Basis hat die Stadt Oberhausen im Juni 2024 erneut eine Verlängerung des Bewilligungs- und Durchführungszeitraums beantragt. Die Bezirksregierung Düsseldorf hat per E-Mail angekündigt, den Antrag zu prüfen und ggf. einer Verlängerung bis zum 31.12.2025 zuzustimmen, so dass das Projekt bis Ende 2025 umgesetzt werden kann. Eine schriftliche Bestätigung steht noch aus.

3. Weitere Schritte

Davon ausgehend, dass der Bewilligungs- und Durchführungszeitraum um ein Jahr verlängert und dass die Maßnahme durch Adler Wohnen Service GmbH in dieser Zeit umgesetzt wird, gilt es nun, die Akteure, die Mieterschaft und Stadt(teil)-Öffentlichkeit über den Stand der Maßnahme zu informieren und - soweit möglich - in die Umsetzung einzubinden. Die Stadt Oberhausen plant daher zunächst einen Termin mit der Adler Wohnen Service GmbH, um das weitere Verfahren abzustimmen. Im nächsten Schritt sollen die Akteure vor Ort (AWO, Mieter*innen, Stadtteilmanagement etc.) zusammengeführt und geeignete Formate für die Beteiligung im weiteren Verlauf des Projektes definiert werden. Darüber hinaus sollen die weiteren Umsetzungs- und Beteiligungsschritte von einer gezielten Öffentlichkeitsarbeit flankiert werden.

Anlage/n

Keine