

Beschlussvorlage

Vorlage-Nr. 1431/2024 3. Ergänzung

- öffentlich -

Datum: 19.04.2024

Fachdienst	Vorstandsbereich 1
bearbeitet von	Michaela Eislöffel

Beratungsfolge	Termin	Beratungsaktion
Stadtrat	23.04.2024	beschließend

Betreff: Haushalt 2024

- Dringlichkeitslisten zu Investitionsmaßnahmen

Finanzielle Auswirkungen: Ja, siehe Punkt II

Mittel stehen zur Verfügung:

Beschlussvorschlag

Der Rat beschließt vorab folgende Maßnahmen aus den Dringlichkeitslisten:

- Anlage 2 Dringlichkeitsliste B Kategorie 1
 - o lfd. Nr. 35 bis 38 Moltkeschule
 - o lfd. Nr. 39 bis 43 Modulbau Klaraschule
 - o lfd. Nr. 44 bis 46 Raumcontainer GGS Dorfschule
 - o lfd. Nr. 48 KiTa Talstraße
 - o lfd. Nr. 61 KiTa Edithweg
 - o lfd. Nr. neu BSA-Augustastraße (vormals Anlage 5 – C-Maßnahme)
-
- Anlage 3 Dringlichkeitsliste B Kategorie 2
 - o lfd. Nr. 9 Zechenwerkstatt
 - o lfd. Nr. 21 Trabrennbahn

Michaela Eislöffel

I. Sachliche Darstellung

Dringlichkeitsliste B: Kategorie 1

Maßnahme Moltkeschule (Ifd.-Nr. 35-38)

Der Rat hat die notwendige Sanierung der GGS Moltkeschule für gerundet 6.340.000 € beschlossen und der Erhöhung auf gerundet 8.650.000 €. Die Mehrkosten betragen insgesamt gerundet 2.310.000 €.

Es wurde beschlossen ein Sicherheitsbudget von 5 % pro Kalenderjahr einzuplanen. Dabei wird von einem Baubeginn Mitte 2024 ausgegangen. Ausgehend von den Gesamtkosten beträgt das Sicherheitsbudget gerundet insgesamt 886.000 €. Zusätzliche Mittel für die Baumaßnahme in Höhe von 2.243.200 € (inkl. Grundentgelt), für die Ausstattung mit Mobiliar in Höhe von 66.800 € sowie das Sicherheitsbudget in Höhe von 886.000 €, insgesamt somit 3.196.000 €, sollten im Haushalt zur Verfügung gestellt und in die mittelfristige Finanzplanung aufgenommen werden.

Aktueller Stand:

Die Maßnahme soll in den Sommerferien 2024 beginnen (Dauer bis Sommer 2026). Die Schule zieht übergangsweise ab den Sommerferien 2024 in das Gebäude der früheren Fröbelschule an der Riemenschneiderstraße

Geplant:

Vorlage für nächste Sitzungsfolge zum Abschluss einer neuen oder Änderung der bestehenden Öffentlich-Rechtlichen Vereinbarung (Vorlage 1390/24) / Vorlage zur temporären Standortverlagerung der Moltkeschule (Vorlage Nr. 1146/24)

Geplanter Baubeginn der Moltkeschule ist für Ende der Schulferien Sommer 2024 geplant. Somit müssten die Bauaufträge spätestens Anfang Ende Juni/Anfang Juli ausgelöst werden, um die geplante Fertigstellung in den Sommerferien 2026 zu gewährleisten.

Grundsätzlich sind Abläufe im Bereich Schule und Erziehung so geplant, das Gebäude fertig gestellt und übergeben werden immer vor den jeweiligen Sommerferien (Schulwechsel).

Sofern sich der Baubeginn, aufgrund des Genehmigungsverfahrens beim Kreis Wesel um 6 Wochen verschieben würde, hat dies zur Folge, dass eine Fertigstellung zum Schuljahreswechsel Sommer 2026 von Seiten der ProZent GmbH nicht gewährleistet werden kann.

Sofern der Wiedereinzug der Moltkeschule in den Sommerferien 2026 nicht erfolgen kann, hätte dies zur Folge, dass ein Rückzug erst in den Sommerferien 2027 erfolgen kann. Somit wäre die Schule an der Windmühle, die generell als Ausweichquartier für sämtliche Schulbaumaßnahmen dient, ein Jahr länger besetzt als geplant, was wiederum Auswirkungen auf Folgeprojekte z.B. GGS Am Weyer hätte.

Folgen bzw. Auswirkungen bei Nichtumsetzung:

1. Die Stadt Oberhausen beteiligt sich an den Bau- und Sanierungskosten (in Höhe der tatsächlichen SuS-Zahlen) und verlässt sich auf die Zusage der Stadt Dinslaken, dass diese SuS aus Barmingholten und auch Oberhausen weiterhin aufgenommen werden. Bei Wortbruch würde die bisher gute Kooperation, eine künftige Beteiligung der Stadt Oberhausen sowie der Fortbestand der öff.rechtl. Vereinbarung in Frage gestellt werden.
2. In der Vergangenheit gab es bereits zahlreiche Diskussionen um den Standort der Schule. Eindeutiges Ergebnis war der Erhalt der Schule. Zahlreiche Beschwerden, Initiativen und Anträge aus der Politik wären zu erwarten.
3. Auch mit Blick auf den Sanierungsstau und die abgängigen Pavillons ist die Sanierung unumgänglich.
4. Ebenfalls beabsichtigt die Verwaltung für Teilmaßnahmen Fördermittel aus der Förderrichtlinie Ganztagsausbau einzusetzen. Die Stadt Dinslaken erhält aus diesem Programm ca. 2,5 Mio Euro (zzgl. 15 % Eigenanteil). Die Anträge dafür sind bis zum Ende des Jahres 2024 zu stellen. Eine Förderung wäre bei Nichtumsetzung der Maßnahme somit ausgeschlossen.

Siehe dazu vorangegangene Vorlagen-Nr. 2315/2020, 2315E/2020 und 2315EE/2020 // 1186/23

Maßnahme Klaraschule (Ifd. Maßnahme 39-43)

Der Rat hat die Errichtung eines 2-geschossigen Gebäudes in Modulbauweise auf dem Grundstück der GGS Klaraschule mit Gesamtkosten (Baukosten und Kosten der Ausstattung) in Höhe von 5.135.000 Euro im Rahmen der notwendigen SEP beschlossen.

Im Rahmen der OGS-Maßnahmen werden zur Verfügung stehende Fördermittel aus dem Ganztagsausbau beantragt, sodass hierfür 85 % Fremdleistung und 15 % Eigenanteil der Stadt eingebracht werden müssen.

Die modulare Erweiterung der Klaraschule muss auf Grund des aktuellen Bedarfes an Schulplätzen schnellstmöglich erweitert werden. Hier gilt es, durch möglichst kurze Bauzeiten und auch Zeiten für Beschlüsse den schnellstmöglichen Weg zu beschreiten.

Ursprünglich war geplant, dass die Erweiterung der Klaraschule Ende 2024 mit der modularen Bauweise abgeschlossen wird. Hierzu hätte es eine Beauftragung spätestens Anfang Jan. bedurft.

Die Schule wird zum Schulwechsel Sommer 2024 einen Klassenzug mehr aufnehmen und mit erheblich beengtem Platzangebot arbeiten, da die Schule grundsätzlich als zweizügige Schule ausgelegt ist. Die Schulleitung hat sich bereit erklärt für die Übergangszeit bis zur Fertigstellung der Erweiterung temporär begrenzte Kompromisslösungen zu finden. Hierbei war vorausgesetzt, dass das neue Gebäude spätestens zu den Osterferien 2025 bezogen werden kann. Auf Grund der wiederholten Verschiebung der Beschlussvorlage 1350/2023 1. Ergänzung müsste eine Beauftragung spät. Mitte Juli erfolgen, um eine Inbetriebnahme des neuen Gebäudes nun dann in den Sommerferien 2025 gewährleisten zu können, welches aus Sicht des Raumbedarfes der spätmöglichste Fertigstellungstermin wäre, um die aufgrund der Schülerzahlen notwendige Dreizügigkeit zu gewährleisten. Für die gesamte Beauftragung muss ein Vergabe-Verfahren einer öffentlichen Ausschreibung vorbereitet und durchgeführt werden. Eine Verschiebung des Beschlusses hätte zur Folge, dass zum neu beginnenden Schuljahr 2025/26 notwendige Räumlichkeiten fehlten.

Folgen bzw. Auswirkungen bei Nichtumsetzung:

1. Mit Blick auf die Fortschreibung der Schulentwicklungsplanung ist mit steigenden Schülerzahlen zu rechnen. Insbesondere im Bereich der Klaraschule wird für diese eine dauerhafte 3-Zügigkeit der Klaraschule gesehen. Es bleibt anzumerken, dass die Zahl der SuS im Einzugsbereich der Klaraschule stetig angestiegen ist (von 78 im SchJ 21/22 auf 99 für das SchJ 24/25) und ebenfalls prognostiziert wird. Sofern die Maßnahme nicht umgesetzt wird, wird keine wohnortnahe Beschulung der Kinder erfolgen können. Die Klaraschule müsste somit Kinder aus dem eigenen Einzugsgebiet abweisen.
2. Hierdurch sind höhere Schülerbeförderungskosten zu erwarten.
3. Abgewiesene Kinder könnten zum Teil weder die Wunschschule noch die weiter entfernte Schule im Einzugsbereich besuchen. Ablehnungen im Bereich des künftigen Anmeldeverfahrens sowie Elternbeschwerden sind die Folge.
4. Die Klaraschule befindet sich in einem sozialökonomisch benachteiligten Quartier (Sozialindex der Schule bereits jetzt bei 5 von 9). Damit wird die Förderung der Kinder erschwert und Chancengerechtigkeit (-gleichheit) nicht erfüllt.
5. Zudem wird mit der beabsichtigten Maßnahme (u.a. Bewegungsraum) auch die Situation in Bezug auf den Schulsport entschärft. Aufgrund der Wegezeiten zu der Sporthalle an der Elisabethstraße können dort nur Doppelstunden durchgeführt werden. Die nach Stundentafel vorgesehene 3. Sportstunde kann nur eingeschränkt oder gar nicht angeboten werden.
6. Ebenfalls beabsichtigt die Verwaltung für die Maßnahmen Fördermittel aus der Förderrichtlinie Ganztagsausbau einzusetzen. Die Stadt Dinslaken erhält aus diesem Programm ca. 2,5 Mio Euro (zzgl. 15 % Eigenanteil). Die Anträge dafür sind bis zum Ende des Jahres 2024 zu stellen. Eine Förderung wäre bei Nichtumsetzung der Maßnahme somit ausgeschlossen

Siehe dazu vorangegangene Vorlagen-Nr.

1274/2023 und 1350/2023 + 1. Ergänzung zur Vorlage 1350/2023

Maßnahme Raumcontainer GGS Dorfschule lfd. Nr. 44-46

Der Rat hat die Schaffung einer schnellstmöglichen Übergangslösung an der Dorfschule um den Raumengpässen insbesondere in Bezug auf den Offenen Ganzttag entgegenzuwirken einstimmig beschlossen. Die Gesamtkosten für die Beschaffung und Ausstattung der notwendigen Raumcontainer betragen 1.150.000 Euro. Im Rahmen der OGS-Maßnahmen werden Fördermittel aus dem Ganztagsausbau beantragt werden, sodass hierfür 85 % Fremdleistung und 15 % Eigenanteil der Stadt eingebracht werden müssen.

Folgen bzw. Auswirkungen bei Nichtumsetzung:

Mit dem Schuljahr 24/25 ist mit 5 Gruppen (125 SuS) im Offenen Ganzttag zu rechnen. Hier ergibt sich ein Mehrbedarf von 97 Plätzen.

- Die Schule könnte keine weiteren Plätze im Offenen Ganzttag zur Verfügung stellen. Viele SuS werden nicht betreut werden können. Mit Blick auf den Rechtsanspruch ist hier dringender Handlungsbedarf gegeben.
- Ebenfalls gab es im letzten Jahr hierzu bereits zahlreiche Elternbeschwerden. Diese werden erneut erwartet, weil die SuS nach Unterrichtsschluss nicht betreut werden können (Vereinbarkeit Familie Beruf nicht gewährleistet).
- Ebenfalls beabsichtigt die Verwaltung für die Maßnahmen Fördermittel aus der Förderrichtlinie Ganztagsausbau einzusetzen. Die Stadt Dinslaken erhält aus diesem Programm ca. 2,5 Mio Euro (zzgl. 15 % Eigenanteil). Die Anträge dafür sind bis zum Ende des Jahres 2024 zu stellen. Eine Förderung wäre bei Nichtumsetzung der Maßnahme somit ausgeschlossen.

Siehe dazu vorangegangene Vorlagen-Nr. 1274/2023, Vorlage-Nr. 1356/2023

Allgemeingültiges zu den folgenden Kita-Maßnahmen (Talstraße und Edithweg)

Bedarfsplanung

Der Ausbau der Kindertageseinrichtungen ist auf Grund des bekannten Fehlbedarfs bei der Kita-Versorgung weiterhin notwendig. Auf Basis der Fortschreibung der reinen Kinderzahlen ist derzeit mit einem Absinken des Ü3-Bedarfs bis zum KiGa-Jahr 2026/2027 um 166 Kinder zu rechnen, im U3-Bereich hingegen hält sich der Bedarf. Generell ist jedoch anzumerken, dass es sich um Fortschreibungen handelt, die, wie die Vergangenheit gezeigt hat, immer mit großen Unsicherheiten behaftet sind (z.B. Ukrainekrieg). Im U3-Bereich wird zudem derzeit von einer 50%-Zielquote ausgegangen. Es ist jedoch aufgrund der gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre davon auszugehen, dass sich auch in Dinslaken diese Quote und somit auch der Bedarf an U3-Plätzen weiter steigern werden. Mit Stand vom 18.03.2024 benötigen noch 228 Kinder einen Betreuungsplatz zum 01.08.2024.

Ohne die geplanten Maßnahmen, wird sich die Versorgungssituation weiter zuspitzen, u.a. auch da z.B. die Plätze der Kita Edithweg auf Grund des Gebäudezustandes wegfallen werden. Die Stadt Dinslaken ist für die Erfüllung des Rechtsanspruches zuständig. Ohne einen weiteren Ausbau wird es zukünftig zu Klagen kommen, die dann auch eine finanzielle Belastung der Stadt zur Folge haben werden, denn Eltern haben die Möglichkeit ihren Verdienstausfall einzuklagen, wenn diese ihrer Tätigkeit auf Grund der Kinderbetreuung nicht nachgehen können.

Die städtischen Kitas, insbesondere die Kitas Talstraße und Douvermannstraße, versorgen gegenüber anderen Trägern eine hohe Anzahl an Familien deren (erste) Familiensprache nicht Deutsch ist. Bei einer Minderversorgung dieser Familien oder in den sozialökonomisch benachteiligten Quartieren Blumenviertel und Innenstadt, hat dies z. B. nachteilige Auswirkungen auf

- Entwicklungs- und Bildungschancen der Kinder, insbesondere der Sprache.
- Möglichkeiten des Kinderschutzes. Familien finden Ansprechpartner und Unterstützung in der Kindertagesbetreuung.
- Integrationsmöglichkeiten für Familien, insbesondere vor dem Hintergrund von Flucht und Migration

Fördermittel:

Die bisherigen Investitionsprogramme enden alle zum 31.12.2024 bzw. sehen als Fertigstellung der Gebäude dieses Datum vor. Keine der genannten Maßnahmen, auch voraussichtlich nicht die bereits begonnene Maßnahme Averbuchstraße, werden vor diesem Zeitpunkt fertig gestellt. Insofern konnten bislang keine Anträge auf Investitionsförderung beim Landschaftsverband Rheinland gestellt werden.

Mit Rundschreiben Nr. 42/05/2024 vom 21.02.2024 informiert das Landesjugendamt Rheinland über die „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen für Investitionen für zusätzliche Plätze in Kindertageseinrichtungen und Kindertagespflege (Investitionsrichtlinie Kindertagesbetreuung) vom 26. Januar 2024“, die am 01.03.2024 in Kraft tritt. Demgemäß stellt das Land NRW weitere Fördermittel für Investitionen in zusätzliche Betreuungsplätze in KiTa und Kindertagespflege zur Verfügung.

Die Höchstbeträge pro Platz lauten damit wie folgt:

1. Neubaumaßnahmen: 37.700 € (Schaffung neuer Betreuungsplätze) bzw. 10.900 € (Erhalt von Betreuungsplätzen) > davon 10% Eigenanteil
2. Aus- und Umbaumaßnahmen: 17.200 € (Schaffung neuer Betreuungsplätze) bzw. 5.430 € (Erhalt von Betreuungsplätzen) > davon 10% Eigenanteil
3. Ausstattungsmaßnahmen: 4.000 € (Schaffung neuer Betreuungsplätze) > davon 10% Eigenanteil
4. Sanierungsmaßnahmen: 10.900 € (Erhalt von Betreuungsplätzen) > davon 30% Eigenanteil
5. Für die Kindertagespflege in Wohnungen von Tagespflegepersonen 575 € pro Betreuungsplatz bis zu einer Höchstgrenze von 2.875 €

Gefördert werden Maßnahmen, die ab dem 01.01.2020 begonnen wurden und längstens bis zum 31.12.2026 durchgeführt und abgeschlossen werden. Dabei gilt als Vorhabenbeginn der Abschluss eines der Ausführung zuzurechnenden Lieferungs- oder Leistungsvertrages, nicht aber bei Baumaßnahmen Planung, Baugrunduntersuchung, Grunderwerb und Herrichten des Grundstücks (zum Beispiel Gebäudeabbruch, Planieren). Ob es ein weiteres Investivprogramm nach dem 31.12.2026 geben wird, ist nicht vorherzusehen.

Maßnahme KiTa Talstraße (Ifd. Nr: 48)

Ursprünglich sollte eine Gruppe am Bestandsgebäude der alten Kita Talstraße angebaut werden. Hierdurch würde die Kita zwar vergrößert, jedoch die Raumaufteilung äußerst ungünstig für den Betrieb. Gleichzeitig wurde festgestellt, dass das Gebäude ähnliche Mängel aufweist, wie das baugleiche Gebäude Edithweg, weshalb ein Neubau beschlossen wurde (Vorlage 2438/2020). Mit dem Neubau der Kita Talstraße und der vorübergehenden Weiternutzung des alten Gebäudes können so rund 100 Plätze zusätzlich geschaffen werden.

Mit dem Mehrkostenbeschluss (Vorlage 1405/2024), den der Rat am 19.03.2024 verabschiedet hat, ist mit dem Bauvorhaben begonnen worden. Die Schadstoffsanierung der Altgebäude der Elisabethschule wurden abgeschlossen sowie die Abbrucharbeiten beauftragt und befinden sich in der Umsetzung.

Grundsätzlich sind weitere Bauaufträge für die Neubaumaßnahmen noch nicht ausgelöst, müssen jedoch zeitnah vergeben werden. Der Bauablauf für die neue KiTa sieht vor, dass hier schnellstmöglich, spätestens Ende Juli/Anfang August mit dem Start der Neubaumaßnahme begonnen werden muss, um die geplante Fertigstellung in 2026 gewährleisten zu können.

Die Beantragung von Fördermitteln nach den neuen Ausbauprogrammen des Landes ist vorgesehen. Bei Bestand der alten KiTa ist vorgesehen, dass eine Förderung aller neuen Plätze beantragt wird - dies wären dann bis zu 100 Plätze á 37.700 € abzgl. 10% Eigenanteil.

Siehe dazu vorangegangene Vorlagen-Nr. 2438/2020 und 1405/2024

Maßnahme: KiTa Edithweg (Ifd. Nr: 61)

Der Neubau der Kita Edithweg wurde mit der Vorlage 1203/2023 als fünfgruppiger KiTa-Neubau beschlossen. Der Neubau ist notwendig, da der Altbau auf Grund eines großen Sanierungsaufwandes abgängig ist. Auch hier dient die Erweiterung um eine Gruppe der Minderung des Fehlbedarfes an Kita-Plätzen.

Ursprünglich war der Bauablauf für die Kita Edithweg mit einem Start nach den Sommerferien 2024 geplant. Das Projekt ist verknüpft mit dem Projekt KiTa Averbuchstraße, die sich derzeit im Gebäude Katharinenstraße 90 befindet.

Auf Grund der Verschiebung im parallellaufenden Projekt KiTa Averbuchstraße wird sich das Projekt um mindestens zwei Quartale verschieben. Jedoch ist geplant, sobald die KiTa Averbuchstraße fertig gestellt und die KiTa Katharinenstraße als Ausweichquartier wieder leergezogen wurde, den Leerzug am Edithweg zu vollziehen, um schnellstmöglich mit dem Abbruch der alten und dem Bau der neuen KiTa zu beginnen.

Da aktuell die ProZent GmbH versucht, durch Beschleunigungsmaßnahmen an der Averbuchstraße die Abläufe beider Objekte zu optimieren, kann eine verspätete Entscheidung und Freigabe vom Kreis negative Auswirkungen auf den Fertigstellungstermin der KiTa Edithweg haben. Bei einer Nichtzustimmung des Kreises zu dieser Maßnahme entfallen nach heutigem Stand 75 Betreuungsplätze, die die Bedarfslage verschärfen.

Die Beantragung von Fördermitteln nach den neuen Ausbauprogrammen des Landes ist vorgesehen. Auf Grund des Wegfalls des alten Gebäudes gehen wir aktuell davon aus, dass für die zusätzliche fünfte Gruppe bis 25 Plätze á 37.700 € gefördert werden können und die vorhandenen 75 Plätze unter dem Aspekt des Erhalts von Plätzen mit 10.900 € bezuschusst werden – abzüglich des Eigenanteils von 10%.

Siehe dazu vorangegangene Vorlagen-Nr. 1203/2023

Maßnahme BSA Augustastraße (Ifd. Nr: neu - vorher Anlage 5 – C-Maßnahmen)

Der Rat der Stadt Dinslaken hat in seiner Sitzung am 19.03.24 beschlossen, die von der Verwaltung dargestellten Einsparpotentiale bei Bauinvestitionsmaßnahmen im Schul-, Sport- und Kitabereich umzusetzen (Vorlage 1406/2024 u. 1406/2024 1. Ergänzung). In diesem Zusammenhang hat die Verwaltung auch auf die Notwendigkeit der Umsetzung der geplanten Maßnahmen an der BSA Augustastraße hingewiesen.

Bei der Erstellung der Ausgangsvorlage 1431/2024 wurden die noch ausstehenden Maßnahmen zur Sanierung der BSA Augustastraße (Errichtung von Umkleidekabinen im Stadion und Errichtung eines Kunststoffrasenfeldes) zunächst den C-Maßnahmen zugeordnet (Anlage 5). Es handelt sich hier zwar um eine freiwillige Maßnahme, aus Sicht der Verwaltung ist die Umsetzung jedoch zwingend notwendig um die gesamte Sportanlage nachhaltig nutzen zu können. Die Maßnahme an der BSA Augustastraße ist in drei Bauabschnitte aufgeteilt worden. Zunächst wurden die bisherigen 2 Tennisplätze zurückgebaut und ein Kunststoffrasen-Großspielfeld, ein Kunststoffrasen-Kleinspielfeld sowie ein Minispielfeld errichtet. Die vorhandenen Umkleiden, die sich in einem desolaten Zustand befanden, wurden notdürftig saniert, um eine Nutzung bis zur Errichtung des neuen Umkleidetraktes noch sicher zu stellen. Zudem wurde übergangsweise ein WC-Container aufgestellt. Für eine dauerhafte Nutzung der Anlage durch die beiden dort ansässigen Vereine (VfB Lohberg, RWS Lohberg) sowie eine Mitnutzung durch den SC Wacker und die SGP Oberlohberg in Zeiten in denen die eigenen Naturrasenplätze gesperrt sind (in 23/24 über lange Wochen der Fall) ist die Errichtung des Kunststoffrasenplatzes im Stadion sowie des Umkleidetraktes zwingend erforderlich.

Hinweis: Aus bauphysikalischen Gründen ist zunächst die Errichtung des Kunststoffrasenfeldes im Stadion umzusetzen, da die Fläche für die künftigen Umkleiden zunächst dringend als Baustelleneinrichtung der Spielflächenmaßnahme benötigt wird (insbesondere um Aushub dort zwischenzulagern). Auch die Erschließung von Ver- und Entsorgungsmedien werden im Rahmen der Außenanlagen mit ausgeführt.

Aktueller Stand:

Baugenehmigung für die Erstellung des Kunststoffrasenplatzes im Stadion ist gestellt. Maßnahme soll im Herbst 2024 beginnen. Fertigstellung bis Sommer 2025. Im Anschluss dann Beginn der Hochbaumaßnahmen.

Baubeschluss für die Hochbaunahmen soll in 2. oder 3. Sitzungsfolge herbeigeführt werden.

Folgen bzw. Auswirkungen bei Nichtumsetzung:

Die BSA Augustastraße wäre trotz der bereits fertiggestellten KuRa-Plätze nicht vollumfänglich und nur eingeschränkt nutzbar.

- Eine Mitnutzung durch den SC Wacker und die SGP Oberlohnberg in Zeiten, in denen die eigenen Naturrasenplätze gesperrt sind, wäre ebenfalls nicht möglich.
- Die vorhandenen Umkleiden wurden nur notdürftig saniert, um eine Nutzung bis zur Errichtung des neuen Umkleidetракtes sicher zu stellen. Es handelt sich nur um eine Interimslösung und keine dauerhafte Lösung. Weitere laufende Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen mit hohen Kosten wären die Folge.
- Die durchgeführte Mediation aufgrund vergangener Streitigkeiten und die Annäherung und Kooperation beider Vereine wären gefährdet und evtl. hinfällig.
- Für den Vereinssport – insbesondere im Stadtteil Lohberg (Stichwort integriertes Handlungskonzept) – wäre eine funktionierende Vereinsstruktur sehr wichtig.
- Insgesamt befinden sich auf der Anlage, die derzeit nur eingeschränkt nutzbar ist, 19 Jugendmannschaften und 6 Seniorenmannschaften mit insgesamt 500 Spielerinnen und Spielern. Die Zahl der Spielerinnen und Spieler steigt stetig an und ist damit für das Quartier ein wichtiger Player für die Jugendarbeit.

Siehe dazu vorangegangene Vorlagen-Nr.

891/22 // 891/22 1. u. 2. Erg. // 998/23 und 998/23 1. bis 4. Erg. // 1075/23 und 1431/24 3. Erg.

Dringlichkeitsliste B: Kategorie 2

Maßnahme Zechenwerksstadt (Ifd. Nr. 9)

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz (A_00040-1). Aus dem Denkmalblatt ergibt sich ein architekturhistorisches Erhaltungsinteresse v.a. aufgrund der Fassade und der Dachkonstruktion. Aus dem Denkmalschutzgesetz NRW ergibt sich nach §§ 7-8 zudem die Pflicht für den Eigentümer, die denkmalwerte Substanz dauerhaft zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen. Die Stadt hat das Gebäude an die Zechenwerkstattdenkmal gGmbH im Wege des Erbbaurechts für die Dauer von 66 Jahren vergeben.

Die Maßnahme "Herrichtung Gebäudehülle Zechenwerkstatt" ist Teil des Maßnahmenbündels des Integrierten Handlungskonzepts Lohberg aus dem Jahr 2019 und wird mit Fördermitteln der Städtebauförderung (Programm Sozialer Zusammenhalt) unterstützt. Die Mittel der Städtebauförderung werden für die denkmalgerechte, bauliche Herrichtung der Außenhülle verwendet. Die mit dem Zuwendungsbescheid bewilligten Mittel für die Einzelmaßnahme belaufen sich auf insgesamt 4.998.658,00 €, Das wobei der Eigenanteil der Stadt (30%) 1.499.597,00 € beträgt.

Unter folgenden Bedingungen wäre ein Rücktritt von dem Erbbauvertrag möglich:

- Die gGmbH kann vom Erbbauvertrag zurücktreten, falls Stadt keinen Weiterleitungsbescheid für die Fördermittel erlässt und somit auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage abstellen.
- Die Stadt kann nicht zurücktreten, sondern lediglich den Heimfall (Rückübertragung des Erbbaurechts auf sich selbst oder auf einen von Stadt zu bezeichnenden Dritten verlangen, wenn
- über das Vermögen der Erbbauberechtigten das Insolvenzverfahren eingeleitet wird oder die Einleitung mangels Masse abgelehnt wird,
- die Erbbauberechtigte eine eidesstattliche Versicherung nach § 807 ZPO abgibt, die Abgabe ohne Grund verweigert oder die Zahlungen gänzlich einstellt,
- die Zwangsverwaltung oder Zwangsversteigerung des Erbbaurechtes angeordnet wird,
- die Erbbauberechtigte mit der Zahlung des Erbbauzinses in Höhe von zwei Jahresraten im Rückstand ist,
- die Erbbauberechtigte durch Brand zerstörte Gebäude nicht innerhalb einer Frist von drei Jahren nach der Zerstörung wieder aufbaut,
- die Erbbauberechtigte vom Erbbauvertrag zurücktritt,
- die Erbbauberechtigte die Vertragsbedingungen nicht einhält.

Wirtschaftliche Konsequenzen einer Nicht- Umsetzung der Maßnahme für die Stadt Dinslaken

- Nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf mit Schreiben vom ist die Zuwendung auf Grundlage des Nutzungskonzeptes für die Zechenwerkstatt gewährt wurden.
- Die Maßnahme „Herrichtung Gebäudehülle Zechenwerkstatt“ bezieht sich auf erhaltungs- und instandsetzungsbedingte Maßnahmen, die für die nachhaltige Nutzung des Gebäudes zwingend erforderlich sind.
- Eine leere Gebäudehülle ohne Nachnutzung sei hingegen nicht förderfähig und würde zur Folge haben,
- dass der Zuwendungsbescheid, bezogen auf die Einzelmaßnahme „Herrichtung Gebäudehülle Zechenwerkstatt“, seine Gültigkeit verliere. Die Kosten für die reine Instandhaltung wären in diesem Fall allein von der Stadt Dinslaken zu tragen. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass bei der Prüfung des Schlussverwendungsnachweises nicht nur die Einzelmaßnahmen, sondern insbesondere die im InHK festgelegte Zielerreichung der Gesamtmaßnahme geprüft werde. Als Kernprojekt der Gesamtmaßnahme trage die Nachnutzung der Zechenwerkstatt einen wesentlichen Beitrag zur Gewährleistung der Zielerreichung bei. Sollte bei der Prüfung festgestellt werden, dass die übergeordneten Ziele des Projekts Sozialer Zusammenhalt Lohberg nicht erreicht würden, stehe eine Rückforderung der gewährten Fördermittel insgesamt im Raum. Das wären im Totalfall nach aktuellem Stand 2.693.857,06 € an ausgezahlten Fördermitteln ohne Eigenanteil.

- Ein Verzicht auf die Förderung führt absehbar zu einem Rücktritt der gGmbH vom Erbbaurechtsvertrag, da die notwendigen Mittel zu einer Finanzierung nicht mehr gegeben sind. Eine Reduzierung der zum Erhalt des Gebäudes dringend notwendigen Maßnahmen wie der Abdichtung und den statisch erforderlichen Baumaßnahmen ergaben auf der Grundlage der bestehenden Kostenermittlung durch die gGmbH ohne den Einbau von denkmalgerechten Öffnungselementen (Fenstern/Türen/Toren), Sanierung Stahltragwerk, Sanierung Dach, Brandschutzmaßnahmen, Innenausbau, technische Anlagen, Wärmeversorgung, usw. einen Aufwand von rund 1,3 Mio € brutto.

Gesellschaftliche Folgen eines Rücktritts:

Das Gebäude wird durch die Denkmalgesellschaft intensiv bespielt. Die Nutzungen führen durch ihre Vielfalt und ihre Häufigkeit bereits heute zu einem deutlichen Mehrwert des öffentlichen und kulturellen Lebens in Dinslaken und tragen so dazu bei, der mit den Fördermaßnahmen bezweckten verstärkten Eingliederung des Ortsteils Lohberg und die sozialgesellschaftliche Öffnung für die Gesamtstadt voranzutreiben.

Ziel der bislang durchgeführten Fördermaßnahmen und Projekte in Lohberg war neben der Stabilisierung der sozialen Problemlagen in Lohberg selbst immer auch das Heranführen des bislang noch mit negativem Image besetzten Stadtteils. Dazu kommt der Aspekt, dass die Maßnahme durch engagierte und bestens vernetzte Dinslakener Bürger vollständig ehrenamtlich getragen und durchgeführt wird. Der Erfolg und die breite gesellschaftliche Anerkennung schon der heute unter provisorischen Bedingungen durchgeführten Veranstaltungen wie deren große Presseresonanz lassen die strukturelle Bedeutung der Nutzung und des Managements der Zechenwerkstatt für die Stadt deutlich werden. Finanziell wird nicht nur ein bedeutender Teil an

ehrenamtlicher Arbeit für rechtsanwaltliche und notarielle Leistungen Arbeit eingebracht, sondern es werden auch Stiftungsgelder generiert sowie handwerkliche Leistungen engagierter Dinslakener Handwerker in nennenswertem Umfang gehoben, die bei einer Übernahme durch die Stadt nicht zu erwarten sind.

Fazit

- Der Erhalt des Denkmals ist eine Pflichtaufgabe.
- Eine Sanierung in eigener Regie ist unwirtschaftlich, denn sie führt in der Folge zu höheren Kosten für die Stadt Dinslaken.
- Ein Nutzungskonzept der Stadt für das Gebäude besteht nicht.
- Bei einer Nichtnutzung des Gebäudes entstehen dauerhafte Kosten für eine Sicherung gegen Vandalismusschäden.
- Bei Leerstand des Gebäudes entstehen für den Stadtteil und die Stadt negative Imagewirkungen, die negative Auswirkungen auf die Integration und das gesellschaftliche Leben haben in Dinslaken haben werden.
- Der gesellschaftspolitische Schaden bei einer Auflösung der bereits intensiven und rein ehrenamtlich getragenen geplanten Sanierung und geplanten Veranstaltungen wäre immens.

STADT DINSLAKEN

Die Bürgermeisterin

Maßnahme Trabrennbahn (Ifd. Nr. 21)

Die Quartier Entwicklung des Trabrennbahnareals ist eine der strukturell bedeutsamsten Entwicklung der Stadt Dinslaken. Auf einer Fläche von rund 16 ha soll ein neues Wohnquartier realisiert werden. Das Gelände der Trabrennbahn ist die einzige, größere und zusammenhängende Flächen Reserve, die sich im Eigentum der Stadt befindet.

Der Planungsprozess für die Quartiersentwicklung wird seit 2019 betrieben. Im Rahmen dessen wurden bereits gutachterliche und planerische Investitionen getätigt sowie bauliche Maßnahmen der Baufeldfreimachung und -aufbereitung vergeben. Die bisher getätigten Investitionen in die Entwicklung des Trabrennbahn-Arials belaufen sich auf circa 1,5 Millionen €.

Das Städtebauliche Leitbild und die Rahmenplanung für die Quartiersentwicklung wurden in 2020 bzw in 2022 durch den Stadtrat einstimmig beschlossen. Auf dieser Grundlage wurde der Einleitungsbeschluss für die 136. Flächennutzungsplanänderung sowie in 2023 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nummer 345 (s. Anlage 1) gefasst. Geplant ist, in 2026 den Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan herbeizuführen. Daran anknüpfend sollen die Herstellung der Erschließung und die Grundstücksvermarktung erfolgen.

Schwerpunkt der Quartiersentwicklung liegt sowohl auf der finanziellen Rentabilität bzw. der Wirtschaftlichkeit der Investitionen als auch auf eine sozialgerechte Wohnraumversorgung als Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge. Grundlage bildet eine Fortschreibbare Wirtschaftlichkeitsbetrachtung, welche die gesamte „Lebensdauer“ der Investitionen in den Blick nimmt. Die Wirtschaftlichkeit der Investitionen, die im Wesentlichen aus der Entwicklung und Nutzung von Bauland resultiert, zeigt sich dabei sowohl direkt als auch indirekt:

- Die Veräußerung vom Bauland durch die Stadt führt zu direkten finanziellen Einnahmen in Form von Grundstücksverkäufen, Gebühren für Baugenehmigung, Erschließungskosten, Beiträgen und anderen Gebühren. Diese Einnahmen fließen unmittelbar in den kommunalen Haushalt und können dazu beitragen, den Finanzbedarf zu decken. Der Verkauf von Kommunalvermögen ist dabei ein traditionelles Mittel der kurzfristigen Haushaltskonsolidierung, dass jedoch die kommunale Substanz schwächt. Mit der Quartier Entwicklung wird vielmehr eine langfristig positive Auswirkung für die Haushaltskonsolidierung angestrebt. Im Fokus der Baulandentwicklung steht daher vor allem die Vergabe von Baurechte für die kommunalen Grundstücke. Damit sichert sich die Stadt ihre kommunalen Liegenschaften und generiert – im Gegensatz zu der Einmalzahlung bei „klassischen“ Grundstücksverkäufen – langfristige Einnahmen für den Haushalt.
- Die Entwicklung von Bauland, auf dem Trabrennbahn Areal führt zur Wertsteigerung des kommunalen Vermögens. So partizipiert die Stadt an der Bodenwertsteigerung durch das Planverfahren auf ihren kommunalen Grundstücken. Dies erhöht das Vermögen der Stadt und verbessert die finanzielle Position langfristig.
- Im Allgemeinen steigt durch die Schaffung, attraktiver Wohngebiete und Infrastruktureinrichtungen, die Nachfrage nach Immobilien in der Stadt, was Perspektive zu einer Wertsteigerung der Grundstücke und einer Steigerung des Immobilienwertes führen kann.

- Mit der Schaffung und Entwicklung von Bauland entstehen neue Immobilien, die wiederum zu erhöhten Grundsteuer-, Gewerbesteuer- und Einkommensteuereinnahmen führen. Dies trägt zur finanziellen Stabilität der Stadt bei und ermöglicht es, ihre Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge aufrechtzuerhalten bzw. zu verbessern.
- Die Quartiersentwicklung kann auch indirekt wirtschaftliche Vorteile für die Stadt generieren. Durch die Schaffung neuer Wohn- und Gewerbeflächen können lokale Wirtschaftsimpulse ausgelöst, private Investitionen generiert und Arbeitsplätze geschaffen werden. Dies kann zu einer erhöhten, lokalen Wirtschaftstätigkeit, mehr Arbeitsplätzen, wirtschaftlichem Wachstum in der Stadt und einem Anstieg der Steuereinnahmen führen. Die privaten Investitionen für den Wohnungsbau, die durch die Baulandschaffung generiert werden, werden aktuell auf mindestens 230 Mio € geschätzt.
- Die mit der Quartiersentwicklung verbundenen Investitionen in die Infrastruktur wie Straßen, Wasser und Abwassersysteme sowie öffentlichen Einrichtungen wie Schulen, Kindergärten und Park tragen nicht nur zur Attraktivität der Stadt als Wohn und Wirtschaftsstandort bei, sondern auch langfristig zu Wirtschaft, Wachstum und einer verbesserten Lebensqualität für die Bürgerinnen und Bürger.

Die Rentierlichkeit der Quartiersentwicklung lässt sich anhand der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung bzw. der städtebaulichen Kalkulation für das Vorhaben begründen. Gemäß beschlossener Rahmenplanung wird auf dem Trabrennbahn-Areal Nettobauland von circa 8,2 ha geschaffen. Unter Annahme eines gegenwärtig üblichen Bodenrichtwertes sowie eines restriktiven Erbbauzins von 3 % können jährliche Einnahmen von ca. 850.000 € generiert werden. (Dies entspricht einer kapitalisierten Einnahme von rund 84 Mio € über die maximale Laufzeit von Baurechten.)

Fazit

Die Quartier Entwicklung auf dem Trabrennbahn-Areal ist damit von hoher Bedeutung für die Stadt Dinslaken. Sie leistet einen wesentlichen Beitrag zur strukturellen Entwicklung der Stadt als auch zu einer nachhaltigen Konsolidierung des kommunalen Haushaltes. Die Rentabilität der Quartiersentwicklung bietet eine strategische Möglichkeit für die Stadt, die finanzielle Stabilität und Gesundheit ihres Haushaltes langfristig zu stärken und zu sichern, sowie gleichzeitig die Lebensqualität zu verbessern und ein wirtschaftliches Wachstum zu fördern.

Vor dem Hintergrund der wichtigen, strukturellen Bedeutung, des fortgeschrittenen Planverfahrens und der bereits getätigten Aufwendungen sowie im Besonderen der erwarteten Rentierlichkeit des Vorhabens ist eine zügige Fortsetzung der Entwicklung dringend geboten.

Sollte das Entwicklungsaufgaben in Gänze nicht weiterverfolgt werden, würden die zu erwartenden Einnahmen aus der Baulandbeschaffung und Grundstücksvermarktung wegfallen und damit der dringend notwendige Beitrag zur langfristigen Konsolidierung des Haushaltes nicht eintreten. Vielmehr würden erhebliche Aufwendungen der Unterhaltung, Pflege und Sicherung der ungenutzten kommunalen Grundstücke erforderlich. Die Wohnraumversorgung in Dinslaken würde sich weiter verschärfen und Aufgaben der Daseinsvorsorge (z.B. auch Schaffung von Kita-Plätzen) könnten nicht erfüllt werden. Mithin blieben die wirtschaftlichen Vorteile aus der Bauland Schaffung für die Stadt aus.

Aber auch ein weiteres Hinauszögern notwendiger Veranlassungen aufgrund der wirtschaftlichen Haushaltsführung hätte bereits unmittelbare Konsequenzen und finanzielle Auswirkungen. Die zeitliche Dringlichkeit einer vorzeitigen Genehmigung für die Quartiersentwicklung Trabrennbahn ergibt sich mithin aus bereits absehbaren, erheblichen Verzögerung in Planung und Bauzeitenablauf.

Aufgrund von vorliegender, behördlicher Genehmigungen, Auflagen und Fristen können weitere Veranlassungen und die Vergabe von Leistungen nicht weiter aufgeschoben werden. Hierdurch würden sich das Bauleiterverfahren und die Baufeldfreimachung und -aufbereitung – und damit das gesamte Vorhaben – mindestens ein Jahr (bis Herbst 25) verschieben. Vergabeverfahren müssten aufgehoben und zu gegebener Zeit neu durchgeführt werden, Gutachten und behördliche Abstimmungen aktualisiert, Maßnahmen der Unterhaltung und Verkehrssicherung verlängert und Beeinträchtigungen Dritter vergütet werden. Die hieraus resultierenden finanziellen Auswirkungen würden einen deutlichen Schaden für den Haushalt darstellen und die Finanzlage der Stadt Dinslaken weiter verschärfen.

Unter anderem beziehen sich die Veranlassung im Einzelnen insbesondere auf die Vergabe der bereits Ende 2023 ausgeschriebenen Leistungen für die notwendigen Umweltberichte zur Flächennutzungsplanänderung und zum Bebauungsplan als auch für den landschaftspflegerischen Begleitplan nach dem Baugesetzbuch (BauGB). Zum Zweiten ist es Zeit dringlich geboten, Ausschreibung für die weitergehende Baufeldfreimachung und -aufbereitung durchzuführen. Diese sind entsprechend der vorliegenden Ausnahmegenehmigung ausschließlich zwischen dem Monaten September bis November eines jeden Jahres auszuführen. Des Weiteren ist für das Bauleitplanverfahren eine europaweite Ausschreibung von erforderlichen HOAI-Planungsleistung, der Verkehrs- und Freianlagen durchzuführen.

Im Haushalt 2024 sind für die o.g. finanzwirksamen Maßnahmen der Quartiersentwicklung Trabrennbahn im Produkt 01 11 02 (Grundstücks- und Liegenschaftsmanagement), Projekt 7.000599 (Flächenentwicklung DIN FLEG mbH), sonstige Investitionsauszahlungen (Teilfinanzplan, Zeile 29) Mittel in Höhe von 1,5 Mio € in 2024 i.V.m. einer Verpflichtungsermächtigung für 2025 in Höhe von 2,2 Mio € eingeplant.

II. Finanzielle Auswirkungen

Siehe Ausführungen zur Vorlage Nr. 1431/2024 und Ergänzungen.