



## ÖFFENTLICHE BESCHLUSSVORLAGE

**Amt/Eigenbetrieb:**

61 Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung

**Beteiligt:**

20 Fachbereich Finanzen und Controlling  
60 Fachbereich Immobilien, Bauverwaltung und Wohnen  
55 Fachbereich Jugend und Soziales

**Betreff:**

Soziale Stadt Wehringhausen - Kostenentwicklung investive Maßnahmen /  
Maßnahmenverzicht

**Beratungsfolge:**

03.06.2020 Bezirksvertretung Hagen-Mitte  
16.06.2020 Stadtentwicklungsausschuss

**Beschlussfassung:**

Bezirksvertretung Hagen-Mitte

**Beschlussvorschlag:**

1. Der Bericht der Verwaltung wird zur Kenntnis genommen.
2. Aufgrund der bisherigen und zu erwartenden Kostentwicklung im Rahmen der Sozialen Stadt Wehringhausen wird auf die Realisierung der Maßnahme „Mehrgenerationen Park Pelmkestraße“ verzichtet.



## Kurzfassung

Im Rahmen der Sozialen Stadt Wehringhausen kommt es hinsichtlich der investiven Maßnahmen zu projekt- und konjunkturbedingten Kostensteigerungen, die zu einer Erhöhung der kalkulierten Gesamtkosten und damit auch des städtischen Eigenanteils führen.

Bis einschließlich 2018 hat der Fördergeber für diese Mehrkosten keine Zuschüsse bewilligt. Erstmals in 2019 wurde für die beantragten Mehrkosten der Maßnahme „Bodelschwinghplatz“ ein Zuschuss gezahlt.

Mehrkosten, für die Zuschüsse nicht bewilligt werden, fallen in Gänze zu Lasten des städtischen Haushaltes an.

Die bisher eingeplanten Mittel reichen nicht aus, um alle geplanten Maßnahmen wie vorgesehen durchzuführen.

## Begründung

Das Städtebauförderungsprogramm Soziale Stadt Wehringhausen umfasst folgende investive Projekte:

### 1. Bewilligte Projekte (abgeschlossen):

- Kinderspielplatz Rehstraße
- Kinderspielplatz Pelmkestraße
- Rollschuhplatz Dömbergstraße
- Grün- und Freizeitanlage Bohne
- Villa Post 1. BA
- Lange Str. 1. BA
- Bodelschwinghplatz (bis auf Restarbeiten)
- Brunnensanierung Bodelschwinghplatz (bis auf Restarbeiten)
- Tunnelsanierung Bodelschwinghplatz – Augustastraße (bis auf Restarbeiten)

### Bewilligte Projekte (in der Umsetzung):

- Wilhelmsplatz. Lange Str. 2. BA
- Villa Post 2. BA
- WC-Anlage Bohne
- Aufwertung Schulhöfe

### 2. Projekte in Planung (noch kein Fördermittelantrag):

- Zugangssituation Tunnel Augustastraße
- Mehrgenerationenpark Pelmkestraße
- Barrierefreies Wehringhausen

### Kostenentwicklung investive Projekte

Die beigefügte Anlage 1 „Soziale Stadt Wehringhausen - Kostenentwicklung investive Projekte“ bildet den Stand der Kosten und die zu erwartende Kostenentwicklung der investiven Maßnahmen ab.



Die dargestellte Prognose basiert sowohl auf den bisherigen tatsächlichen Kosten als auch auf den Erfahrungswerten und bisher aus dem Programm gewonnenen Erkenntnissen. Sie zeigt die voraussichtliche Tendenz der Entwicklung. Die unterschiedlichen Szenarien sind als richtungsweisend anzusehen.

### Bewilligte Projekte

Für die bewilligten, zum Teil schon abgeschlossenen bzw. noch in der Umsetzung befindlichen Projekte waren ursprünglich Gesamtkosten in Höhe von 4,47 Mio. € kalkuliert.

Fast all diese Projekte sind aufgrund projektbedingter und konjunkturüblicher Kostensteigerungen teurer geworden, Ende 2019 lagen die abgerechneten Gesamtkosten für die genannten Projekte bereits bei 5,55 Mio. €.

Die Kostenabweichungen liegen projektbezogen zwischen 11% und 55%, sie betragen im Mittel aktuell 20,63%.

Aufgrund der realen und durchschnittlich zu erwartenden Kostensteigerung werden die genannten Projekte voraussichtlich mit ca. 5,89 Mio. € schlussgerechnet werden.

Die Mehrkosten für die bewilligten städtebaulichen Projekte im Rahmen der Sozialen Stadt betragen zum Jahresabschluss 2019 1,08 Mio. €.

Die Gesamtsumme der Mehrkosten wird sich nach Abschluss dieser Projekte hochgerechnet auf Basis der bisherigen Erfahrungen voraussichtlich auf ca. 1,42 Mio. € belaufen.

Für die bereits abgerechneten Mehrkosten wurden Fördergelder beantragt. Seit Beginn der Maßnahme in 2012 wurde in den vergangenen Jahren in keinem Fall die Zuschussfähigkeit der Mehrkosten für die investiven Maßnahmen durch den Fördergeber bestätigt. Die aufgelaufenen Mehrkosten waren komplett aus Eigenmitteln zu finanzieren.

Erstmalig mit dem Förderantrag STEP 2019 wurden Mehrkosten durch den Fördergeber anerkannt und bezuschusst. Für die Mehrkosten Bodelschwingplatz in Höhe von 214.000 € wurde ein Zuschuss in Höhe von 172.000 € gezahlt.

Der Fördergeber erklärt, dass zu einer zukünftigen Zuwendung für Mehrkosten keine Aussage gemacht werden kann.

### Projekte in Planung

Mit den noch ausstehenden Maßnahmen Zugangssituation Tunnel Augustastraße, Mehrgenerationenpark Palmkestraße und Barrierefreies Wehringhausen stehen noch drei Maßnahmen aus, für die Kosten in Höhe von 3,09 Mio € kalkuliert sind. Auch dieser Kostenrahmen wird nicht ausreichen.

Die Kostenschätzungen für den Mehrgenerationenpark und den Tunnelzugang wurden in Abstimmung mit den Fachplanern aktualisiert. Danach werden die zu erwartenden Gesamtkosten für den Park 3,13 Mio. € statt 1,75 Mio. € und für den



Tunnelzugang 1,2 Mio. € statt 1,03 Mio. € betragen. Auch die Kosten für die Maßnahme Barrierefreies Wehringhausen werden möglicherweise steigen.

Das Kostenvolumen für die Projekte in Planung wird wahrscheinlich auf 4,71 Mio. € steigen. Die auf Grundlage dieser Ermittlungen und der bisherigen Erfahrung zu erwartenden Mehrkosten für die Projekte in Planung werden auf ca. 1,62 Mio. € geschätzt.

#### Gesamtprojekte

Bei der Annahme, dass für alle im Rahmen des Programms Soziale Stadt Wehringhausen vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen mit einer durchschnittlichen Kostensteigerung in Höhe von 20,63% zu rechnen ist sowie unter Berücksichtigung der bereits bekannten und der aktuell ermittelten Mehrkosten werden nach aktuellem Kenntnisstand im Zuge des Gesamtprogramms für die Projekte voraussichtlich Gesamtkosten in Höhe von 10,6 Mio. € entstehen. Dem gegenüber stehen im Vorfeld kalkulierte Gesamtkosten in Höhe von 7,56 Mio. €.

Unter Berücksichtigung dieser Entwicklungen kann es für das gesamte städtebauliche Maßnahmenpaket zu einer Kostensteigerung in Höhe von 3,04 Mio. € kommen. Dies ist ein Schätzwert, der ggf. geringer aber im ungünstigsten Fall auch höher ausfallen kann.

Die Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind abhängig davon, wie der Zuschussgeber zukünftig hinsichtlich der Förderung von Mehrkosten entscheidet. Sollte er im Rahmen zukünftiger Antragstellungen auf Zuwendungsmittel die Zuschussfähigkeit von Mehrkosten anerkennen, relativiert sich durch die Refinanzierung die Auswirkung auf unseren städtischen Haushalt in erheblichem Maße. Sollte er die Bezuschussung von Mehrkosten ablehnen, sind diese komplett aus Eigenmitteln zu finanzieren.

Diese Entwicklung vorauszusagen, kommt derzeit einem Blick in die Glaskugel gleich. Um dieser dennoch eine Form zu geben, wird ausgehend von den voraussichtlich zu erwartenden Kostenvolumina der aufgrund der Mehrkosten zu erwartende zusätzliche Eigenanteil für folgende Maximalvarianten ermittelt:

#### Variante 1: Der Fördergeber fördert jegliche zukünftige Mehrkosten.

Bei einer positiven Bescheidung aller zukünftigen Anträge auf Förderung von Mehrkosten wird die Stadt für die bisher bewilligten Projekte prognostiziert einen zusätzlichen Eigenanteil von 216.000 € zu tragen haben.

Bis zum Programmabschluss werden für alle investiven Projekte Mehrkosten in Höhe von voraussichtlich 608.000 € aus dem Eigenanteil zu tragen sein.



Variante 2: Der Fördergeber versagt die Förderung zukünftiger Mehrkosten.

Sollten keine weiteren Fördermittel für Mehrkosten gewährt werden, wird die Stadt für die bereits bewilligten Projekte aller Voraussicht nach 908.000 € zu tragen haben.

Bis zum Ende des Programms kann sich dieser zusätzliche Eigenanteil auf 2,87 Mio. € erhöhen.

Die Wahrheit wird sich vermutlich irgendwo zwischen diesen beiden Beträgen wiederfinden.

Haushalterische Auswirkungen

Für das Programm Soziale Stadt stehen im städtischen Haushalt einschließlich der im Haushalt 2020/2021 eingestellten und der Mittel für die mittelfristige Planung für Folgejahre 7,6 Mio. € für die investiven Projekte zur Verfügung.

Von den für die bewilligten städtebaulichen Projekte im Rahmen der Sozialen Stadt aktuell bekannten Mehrkosten in Höhe von 1,08 Mio. € wurden alle bis zum Jahr 2018 abgerechneten Kosten durch unseren städtischen Haushalt ausgeglichen. Die Finanzierung erfolgte durch die Umverteilung von Mitteln anderer Maßnahmen.

Auch für die in diesem Betrag enthaltene bereits bekannte und noch nicht abgerechnete Kostensteigerung Wilhelmsplatz in Höhe von 698.000 € besteht eine Deckungsmöglichkeit.

Bisher konnten somit alle Preissteigerungen für die baulichen Projekte der Sozialen Stadt durch den städtischen Haushalt aufgefangen werden.

Vorsorglich wird mit dieser Vorlage auf die weiterhin mögliche Kostenentwicklung und die voraussichtliche Verteuerung der Gesamtmaßnahme aufmerksam gemacht. Auch wenn die bis zum Programmabschluss zu erwartenden Mehrkosten noch nicht genau beziffert werden können, werden sie den städtischen Haushalt merklich belasten.

Weiteres Vorgehen

Alle städtebaulichen Maßnahmen der Sozialen Stadt sind in der Fortschreibung des Integrierten Handlungskonzeptes (IHK) 2008 als Integriertes Stadtteilentwicklungskonzept (INSEK) 2017 für die Soziale Stadt Wehringhausen als Fördermaßnahmen festgeschrieben.

Aufgrund der im Rahmen des Gesamtprogramms zu erwartenden Mehrbelastung des städtischen Haushaltes in Höhe von 608.000 € – 2,87 Mio. € und mit Blick auf eine sparsame und wirtschaftliche Haushaltssteuerung schlägt die Verwaltung daher vor, auf ein noch in der Planung befindliches Projekt zu verzichten. Dies beinhaltet eine Abkehr von der geplanten Marschroute des IHK 2008 / INSEK 2017.



Auf eine durch den Fördergeber bereits beschiedene Maßnahme kann nur verzichtet werden, wenn mit der Maßnahme noch nicht begonnen wurde.

Auf folgende Maßnahmen kann also verzichtet werden:

	Kostenschätzung 2017		Kostenschätzung 2019	
Maßnahme	förderfähige Gesamtkosten	Gesamtkosten	förderfähige Gesamtkosten	Gesamtkosten
Zugang Tunnel Augustastrasse	980.000	1.030.000	1.133.000	1.203.000
Barrierefreies Wehringhausen	280.000	310.000	337.000	373.000
Mehrgenera- tionenpark Pelmkestraße	1.635.000	1.745.000	2.495.000	3.131.000

#### Zugang Tunnel Augustastraße

Die Unterführung zwischen dem Bodelschwinghplatz und der Augustastraße stellt einen Angstraum dar, der die Wiederbelebung des unteren Wehringhausens behindert. Aufgrund fehlender Sichtbeziehungen zwischen dem Straßenraum der Augustastraße und dem Tunnel wird dieser gemieden. Mangelnde Barrierefreiheit macht ihn für viele Bürger nicht nutzbar. Es ist zwingend erforderlich, die Zugangssituation offen, sicher und barrierefrei zu gestalten, dazu dient die Errichtung einer aufgrund der Topographie aufwändigen Rampen- und Treppenanlage. Zur Vernetzung der Unter- mit der Oberstadt und zur Aufwertung der fußläufigen Wegeverbindung ist die Maßnahme „Zugang Tunnel Augustastraße“ unverzichtbar.

#### Barrierefreies Wehringhausen

Die Maßnahme „Barrierefreies Wehringhausen“ umfasst die baulichen Maßnahmen an Straßen und Bürgersteigen zur Herstellung von Barrierefreiheit. Aufgrund der verbesserten Teilnahme am täglichen Leben und enormen Steigerung an Lebensqualität für Menschen mit Einschränkungen sowie der verhältnismäßig geringen Kostenhöhe und der Möglichkeit, über jede Teilmaßnahme punktuell zu entscheiden, ist an dieser zunächst festzuhalten.

#### Mehrgenerationenpark Pelmkestraße

Im Stadtteil Wehringhausen sind bereits und werden im Rahmen der Sozialen Stadt verschiedenste städtebauliche Projekte zur Bereicherung des Freiraums umgesetzt. Drei aufgewertete Spielplätze, zwei neu gestaltete Schulhöfe, die Herstellung der Grün- und Freizeitanlage Bohne und die Attraktivierung des Gartens der Villa Post als auch die Neugestaltung des Bodelschwinghplatzes und des Wilhelmsplatzes lassen auf vielen Freiflächen im Stadtteil neue Kommunikations-, Erholungs-, Spiel- und Bewegungsräume entstehen.

Inzwischen gibt es ein reichhaltiges Angebot an qualitätsvollen Aufenthaltsbereichen. Aufgrund dieser deutlichen Angebotssteigerung im Quartier verliert die Maßnahme „Mehrgenerationenpark Pelmkestraße“ ihre Dringlichkeit.

Die bereits restrukturierten und qualifizierten Freiräume bieten eine hohe Aufenthaltsqualität für Nutzergruppen jeden Alters. Die Notwendigkeit der



Herstellung einer weiteren Aufenthaltsfläche wird daher in Frage gestellt. Auch in der Bürgerschaft Wehringhausens werden zunehmend Stimmen laut, die den Mehrgenerationenpark eher kritisch sehen. Der Wunsch nach einem weiteren gestalteten Freiraum ist bei vielen Wehringhausern inzwischen eher gering.

Die aktuelle Kostenschätzung für den Mehrgenerationenpark weist eine eklatante Kostensteigerung auf und vermutlich ist das Ende der Fahnenstange noch nicht erreicht.

Der bereits erfolgte Grundstückserwerb im Bereich der Palmkestraße geht im Falle eines Verzichtes auf die Maßnahme in Gänze zu städtischen Lasten. Aufgrund der aktuell mangelhaften baulichen Struktur an dieser Stelle ist er dennoch sinnvoll. Derzeit gibt es im Stadtteil vielerlei Bestrebungen zur Aufwertung des Immobilienbestandes. Im Rahmen dieser Bestrebungen wird sich für die bereits erworbenen Grundstücke aller Voraussicht nach eine gute städtebauliche Lösung finden.

Aufgrund der Vielzahl der im Stadtteil neu gestalteten Freiräume und der dargestellten finanziellen Entwicklung schlägt die Verwaltung vor, auf die Maßnahme „Mehrgenerationenpark Palmkestraße“ zu verzichten.

Die Bezirksregierung stimmt diesem Vorschlag mit Schreiben vom 20.05.2020 zu und begrüßt die Entscheidung, durch den Maßnahmenverzicht zur Kosteneinsparung beizutragen.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Sachkosten:

Bei Realisierung aller vorgesehenen Maßnahmen entstehen voraussichtlich Mehrkosten für die investiven Projekte der Sozialen Stadt in Höhe von 608.000 € (Var.1) bis zu 2,87 Mio. € (Var. 2), die aus Eigenmitteln zu finanzieren sind. Bei einem Verzicht auf den Mehrgenerationenpark Palmkestraße werden die Mehrkosten geringer ausfallen. Nicht geförderte Mehrkosten belasten den städtischen Haushalt in voller Höhe.

Aufgrund der unterschiedlichen Alternativen können aktuell noch keine konkreten bilanziellen Auswirkungen dargestellt werden.

Die Inanspruchnahme von Fördermitteln wurde geprüft- Ja ☐ Nein ☐

Wenn ja, dann: Folgende Förderprogramme kommen in Betracht:

Städtebauförderung – Soziale Stadt



## Inklusion von Menschen mit Behinderung

### Belange von Menschen mit Behinderung

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- ☒ sind nicht betroffen  
☐ sind betroffen (hierzu ist eine kurze Erläuterung abzugeben)

Kurzerläuterung:

## Finanzielle Auswirkungen

(Bitte ankreuzen und Teile, die nicht benötigt werden löschen.)

- ☐ Es entstehen keine finanziellen und personellen Auswirkungen  
☒ Es entstehen folgende finanzielle und personelle Auswirkungen  
☐ Es entstehen folgende bilanzielle Auswirkungen

## Maßnahme

- ☐ konsumtive Maßnahme  
☒ investive Maßnahme  
☐ konsumtive und investive Maßnahme

## Rechtscharakter

- ☐ Auftragsangelegenheit  
☐ Pflichtaufgabe zur Erfüllung nach Weisung  
☐ Pflichtaufgabe der Selbstverwaltung  
☐ Freiwillige Selbstverwaltungsaufgabe  
☐ Vertragliche Bindung  
☒ Beschluss RAT, HFA, BV, Ausschuss, sonstiges  
☐ Ohne Bindung

## 1. Investive Maßnahme

Teilplan:	3660	Bezeichnung:	Jugendarbeit
Finanzstelle:	5000231	Bezeichnung:	Soziale Stadt Wehringhausen

	Finanz- pos.	Gesamt	2020	2021	2022	2023
Einzahlung(-)	681100	-3.080.000 €	-1.150.000 €	-1.018.000 €	-376.000 €	-536.000 €
Auszahlung (+)	785200	5.677.273 €	3.115.273 €	1.342.000 €	495.000 €	725.000 €
Eigenanteil		2.597.273 €	1.965.273 €	324.000 €	119.000 €	189.000 €

## Kurzbegründung:

- ☒ Finanzierung ist im lfd. Haushalt bereits eingeplant/gesichert  
☐ Finanzierung kann gesichert werden (außer-/überplanmäßige Bereitstellung mit Deckung)





☐ Finanzierung kann nicht gesichert werden (der Kreditbedarf wird sich erhöhen)

## 2. Auswirkungen auf die Bilanz (nach vorheriger Abstimmung mit der Finanzbuchhaltung)

### Aktiva:

(Bitte eintragen)

Die Kosten der verschiedenen Baumaßnahmen (Straßen, Grünflächen, Spielplätze etc.) werden als Anschaffungs- und Herstellungskosten in der Bilanz aktiviert und über die unterschiedlichen Nutzungsdauern abgeschrieben.

### Passiva:

(Bitte eintragen)

Die Zuwendungen werden in der Bilanz als Sonderposten dargestellt. Analog zur Aktivseite werden die Sonderposten passiviert und über die unterschiedlichen Nutzungsdauern aufgelöst.

## 3. Folgekosten:

a) jährliche Kreditfinanzierungskosten für den Eigenfinanzierungsanteil	€
b) Gebäudeunterhaltsaufwand je Jahr	€
c) sonstige Betriebskosten je Jahr	€
d) Abschreibung je Jahr (nur bei investiven Maßnahmen)	€
e) personelle Folgekosten je Jahr	€
Zwischensumme	€
abzüglich zusätzlicher Erlöse je Jahr	€
<b>Ergibt Nettofolgekosten im Jahr von insgesamt</b>	<b>€</b>

Die bilanziellen Auswirkungen werden im Einzelnen in den jeweiligen Vorlagen zu den o.a. Einzelmaßnahmen dargestellt und der Politik zur Beschlussfassung vorgelegt.  
Das Gleiche gilt für die Ermittlung der jeweiligen Folgekosten.

gez.  
Henning Keune  
Technischer Beigeordneter

Bei finanziellen Auswirkungen:  
gez.  
Christoph Gerbersmann  
Erster Beigeordneter und Stadtkämmerer



## Verfügung / Unterschriften

### Veröffentlichung

Ja

Nein, gesperrt bis einschließlich \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Oberbürgermeister

Gesehen:

\_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter  
und Stadtkämmerer

\_\_\_\_\_  
Stadtsyndikus

\_\_\_\_\_  
Beigeordnete/r

Amt/Eigenbetrieb:

Die Betriebsleitung  
Gegenzeichen:

---

---

---

---

---

---

---

---

Beschlussausfertigungen sind zu übersenden an:

Amt/Eigenbetrieb:

Anzahl:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---