

Vorlageart: Berichtsvorlage
Federführung: Eigenbetrieb SBO
Verantwortung: Frau Tannert, Herr Jehn, Herr Tsalastras, Herr Schranz

Umgestaltung des Stadtmittehauses Sterkrade zu einem Mehrgenerationenwohnkomplex; hier: Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Beratungsfolge

13.06.2024	Bezirksvertretung Sterkrade	Kenntnisnahme
24.06.2024	Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme
01.07.2024	Rat der Stadt	Kenntnisnahme

Bezug

Drucksache Nr. A/17/1343-01- öffentlich

(Sitzung des Rates der Stadt am 13.12.2021)

Antrag der SPD-Fraktion gemäß § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt

Errichtung eines Mehrgenerationenwohnkomplexes in Sterkrade

Drucksache Nr. B/17/2510-01 - nichtöffentlich

(Sitzung des Rates der Stadt am 26.09.2022)

Neuordnung von Immobilien im Konzern der Stadt Oberhausen

hier: Beschlussvorlage für die Umsetzung der ersten Schritte der Zielstruktur

Sachverhalt

Ausgangslage

Das aus den Objekten Bahnhofstraße 51 sowie Steinbrinkstraße 215, 217, 219, 221 bestehende und in den Jahren 1928/1930 errichtete Stadtmittehaus in Sterkrade befindet sich aktuell noch im Eigentum der Stadt Oberhausen. Neben den Ladenlokalen im Erdgeschoss und in Teilen des 1. OG („Lantermann“) erstreckt sich die wohnbauliche Nutzung weitestgehend auf den Gebäudebereich an der Steinbrinkstraße. Die gewerbliche Nutzung (Praxen und Büroräume) erstreckt sich auf den Gebäudeteil an der Bahnhofstraße.

In den Jahren 2019 und 2020 hat die Stadt im Bereich der gewerblichen Mieteinheiten „Lantermann“ und „Schmelzer“, der Kultureinrichtung „Kleinstädter Bühne“ sowie im Bereich des Glockenturmes umfangreiche Ertüchtigungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Abarbeitung

Vor dem Hintergrund raumplanerischer Überlegungen hinsichtlich einer Nutzung vakanter Büroflächen im Bereich der Bahnhofstraße durch städtische Dienststellen hat der SBO-Eigenbetrieb Ende 2021 ein Oberhausener Architekturbüro mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt, um die Realisierung einer modernen und flexiblen Arbeitswelt zu prüfen.

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 13.12.2021 wurde zu Beginn des Jahres 2022 der

bestehende Auftrag um das Thema Mehrgenerationenwohnen ergänzt. Durch die gemeinsame Studie sollte analysiert werden, ob beide Umnutzungen im Stadtmittehaus möglich sind. Dabei sollte ein Gesamtkonzept für einen nachhaltigen Betrieb des Gebäudes gefunden werden.

Mit Blick auf die aktuelle Nutzung bzw. aufgrund bautechnischer Erschwernisse blieben dabei der Gebäudeteil Steinbrinkstraße 221 und die „Kleinstädter Bühne“ unberücksichtigt. Die Machbarkeitsstudie des beauftragten Architekturbüros zur Umnutzung des Stadtmittelhauses zu einem modernen Verwaltungsstandort/Mehrgenerationenhaus liegt mittlerweile vor.

Der unterbreitete Lösungsvorschlag sieht vor, das Gebäude über einen Kern mit neuen Aufzügen und Treppenhaus im Innenhof sowie daran angeschlossene Laubengänge zu erschließen. Die alten und nicht barrierefreien Aufzüge könnten abgerissen werden und die Bestandstreppenhäuser als zweiter Rettungsweg genutzt werden. Die Laubengänge bieten das Potential für eine effektive Erschließung. Sie könnten gleichzeitig als überdachter Kommunikations- und Aufenthaltsort im Freien dienen. So wird das Gebäude für die Zukunft für Wohnen, Verwaltung und sonstige Nutzungen flexibel nutzbar gemacht. Die Konzeptplanung Wohnen im Gebäudeteil an der Steinbrinkstraße bietet Platz für unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen. Hier könnten in 25 Wohneinheiten mindestens 59 Bewohner zum Mehrgenerationenwohnen zusammenfinden. Ergänzt werden könnte dies durch eine Gemeinschaftsküche im 2. OG. Die großzügig dimensionierten Laubengänge dienen dann ebenfalls dazu, den Austausch der Bewohner zu fördern.

Im Gebäudeteil an der Bahnhofstraße ließe sich eine moderne Bürowelt mit einem Angebot von unterschiedlichen Arbeitsplätzen in einer offenen und transparenten Bürostruktur mit hoher Variabilität und Flexibilität schaffen.

Vor dem Hintergrund der beabsichtigten Kernsanierung und Neugestaltung der Grundrisse müssten für eine Realisierung große Teile des umzubauenden Objektes ab dem 1. OG sukzessive freigezogen werden. Hiervon betroffen wären insgesamt 23 Wohneinheiten mit aktuell 73 Bewohnerinnen und Bewohnern und 12 Gewerbeeinheiten.

Kosten

Im Rahmen der Machbarkeitsstudie hat das beauftragte Architekturbüro im Sommer 2023 eine erste Kostenschätzung vorgenommen. Dabei wurden die Ladenflächen im EG sowie die Praxisflächen im 1. OG unberücksichtigt gelassen. Gleichzeitig wurde unterstellt, dass das Gebäude nicht mit Schadstoffen belastet ist.

Die Gesamtkosten brutto belaufen sich - unter Berücksichtigung einer Aktualisierung der Kostenschätzung auf das 1. Quartal 2024 - auf rd. 26,4 Mio. EUR.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass zwischen der vorliegenden Kostenschätzung und einer späteren Kostenfeststellung eine Abweichung von 30 – 40 % zu tolerieren ist. Vor dem Hintergrund eines „Bauen im Bestand“ erhöhen sich unter Umständen die anzuhaltenden Gesamtkosten auf rd. 37 Mio. EUR. Mit Blick auf die im Fall einer Realisierung umfänglichen Vorprüfungen und Vorarbeiten bis zum Baubeginn (fiktiv: 01/2027) ist von einem weiteren Anstieg der voraussichtlichen Baukosten auf über 40 Mio. EUR auszugehen.

Inwieweit die im seinerzeitigen Prüfauftrag geforderte Bezahlbarkeit der Mieten nach erfolgtem Umbau gewährleistet werden kann, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend zu bestimmen; es ist jedoch mit einer deutlichen Mietanpassung - im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten - zu rechnen.

Eigentumsrechtliche Situation

80
81 Mit nichtöffentlichem Beschluss vom 26.09.2022 (Drucksache Nr. B/17/2510-01) hat der Rat
82 der Stadt u.a. die Ausgliederung der städtischen Wohn- und Geschäftshäuser auf die TZU
83 GmbH beschlossen. Zu diesen Objekten zählt auch das in Rede stehende Stadtmittehaus.

84
85 Im Zusammenhang mit dem Prüfauftrag zur Umgestaltung des Objektes zu einem Mehr-
86 generationenwohnkomplex wurde auch ein Verbleib des Stadtmittehauses in städtischem
87 Eigentum geprüft. Mit Blick auf die Einnahmesituation und die Größe der Vermietungsflächen
88 des Wohn- und Geschäftshauses ist eine eigentumsrechtliche Übertragung im Wege der
89 Ausgliederung geboten.

90 91 Fazit

92
93 Die Umsetzung der in der Machbarkeitsstudie beschriebenen baulichen Maßnahmen würden
94 sich in finanzieller Hinsicht sowohl für den städtischen Haushalt als auch für den Wirtschafts-
95 plan der zukünftigen Eigentümerin TZU GmbH als sehr herausfordernd darstellen, so dass
96 davon auszugehen ist, dass eine Umsetzung mit Blick auf die finanziellen Möglichkeiten nur
97 unter Inanspruchnahme etwaiger Fördermittel realisierbar erscheint. Zudem steht einer
98 baulichen Realisierung die aktuelle Vermietungssituation der oben beschriebenen 35 Wohn-
99 und Geschäftseinheiten entgegen. Eine Umsetzung des Antrages ist daher aktuell nicht
100 möglich.

101 102 **Anlage/n**

1 - Anlage Lageplan zu DS M-17-5357-Umgestaltung des Stadtmittehauses zu einem
Mehrgenerationenwohnkomplex