

Vorlageart: Berichtsvorlage
Federführung: Integrierte Stadtentwickl. u. Statistik
Verantwortung: Herr Hofmann, Herr Dr. Florack, Herr Jehn, Herr Schranz

Weiteres Vorgehen zur Quartiersentwicklung im Schladviertel (insbesondere Nachnutzung der Fläche XXXLutz).

Beratungsfolge

06.02.2025	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	Kenntnisnahme
10.02.2025	Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme

Bezug

Kein Bezug

Sachverhalt

Der Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss sowie Haupt- und Finanzausschuss nimmt das weitere Vorgehen (u.a. Öffnung möglicher Nutzungsszenarien) für das Projektgebiet „Schladviertel“ gemäß den Ausführungen dieser Vorlage zur Kenntnis.

Kennzeichnend für das Schladviertel ist die hohe Bevölkerungs- und Bebauungsdichte in mehrfamilienhausgeprägten Wohnquartieren, die vor allem älteren Baualtersklassen zuzuordnen sind.

Die geplante Verlagerung des derzeit noch an der Seilerstraße/Straßburger Straße bestehenden Möbel- und Einrichtungshauses XXXLutz zum Brammenring an der Neuen Mitte Oberhausen bietet die Chance, einen positiven stadtentwicklerischen Impuls für den Sozialraum Oberhausen-Ost zu setzen.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 „Brammenring (Möbel- und Einrichtungshaus)“ am 14.12.2023 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Möbelhauses zur Neuen Mitte geschaffen. Der vollständige Auszug von XXXLutz am Altstandort Schladviertel ist zum jetzigen Planungsstand im Jahr 2028 vorgesehen.

Bis dahin soll eine Nachnutzungskonzeption mit positiven Effekten für die direkte Nachbarschaft als auch für die Gesamtstadt erarbeitet werden. Zusätzlich ist eine Umsetzungsstrategie samt Finanzierung zu organisieren, um eine zügige Neuordnung des Standorts sicherzustellen.

Der im Juli 2016 gefasste Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 28 umfasste auch die Flächen des bestehenden Möbelhausareals. Für dieses Areal im Schladviertel sah er die Schaffung von einem Drittel Grünflächen sowie die Realisierung der Voraussetzungen für Wohnungsbauvorhaben auf zwei Dritteln der Gesamtfläche vor. Auf Antrag der Vorhabenträgerin hat der Rat der Stadt Oberhausen im Juni 2022 die Verkleinerung des Plangebiets beschlossen. Das Vorhabengebiet wurde ausschließlich auf

den Neustandort auf dem ehemaligen Stahlwerksgelände reduziert, sodass die städtebaulichen Ziele für das Schladviertel im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens formal keine Gültigkeit mehr haben, aber dennoch in der Bürgerschaft bekannt sind.

In den vergangenen Jahren haben sich die stadtentwicklerischen Herausforderungen zunehmend verändert. Klimawandel, Mobilitäts- und Energiewende, Flächendruck, quantitative und qualitative Wohnraumbedarfe, soziale Ungleichheit und die Möglichkeiten der Digitalisierung stellen beispielhaft die Rahmenbedingungen dar, unter denen die integrierte Stadtentwicklung zu organisieren ist. Die städtebaulichen Zielsetzungen aus dem einleitenden Aufstellungsbeschluss des Jahres 2016 sind vor dem Hintergrund dieser veränderten Rahmenbedingungen nunmehr erneut zu beleuchten.

Für den anstehenden Prozess im Schladviertel wird folglich vorgeschlagen, die möglichen Nutzungsszenarien nicht auf die Ziele aus 2016 zu beschränken. Erste Ergebnisse der bereits durchgeführten Stärken-Schwächen-Analyse signalisieren, dass weitere Planungsalternativen, wie die Errichtung einer größeren Parkanlage, arrondierende Infrastruktureinrichtungen (wie zum Beispiel Kita oder Mobilitätshub), aber auch weiterhin wohnbauliche Entwicklungen Bestandteil der Variantenbetrachtung sein sollten.

Die Idee eines ergebnisoffeneren Prozesses unter Beteiligung relevanter Akteursgruppen soll den neuen Rahmenbedingungen gerecht werden. Hierbei werden die bereits kommunizierten Varianten sowie die durchgeführten Beteiligungsformate inhaltlich aufgegriffen und in der weiteren Konzeptionierung des Beteiligungsprozesses eingebunden.

Bisheriges Vorgehen im Schladviertel

Seit 2017 wurden diverse städtebauliche Entwürfe erarbeitet und öffentlich diskutiert, die vor allem einen Schwerpunkt in einer wohnbaulichen Entwicklung des Areals vorsahen und durch unterschiedliche arrondierende Nutzungen (bspw. Gewerbe und Grünflächen) ergänzt wurden.

Vorbereitend auf den künftigen Umsetzungsprozess wurden in 2024 eine erste Stärken-Schwächen-Analyse erstellt. Der Betrachtungsraum umfasst hierbei einen engeren Bereich rund um das Möbelhausareal sowie auch das weitere Umfeld.

Um innovative Ideen zur Planung und Beteiligung einfließen lassen zu können, wurde zudem der Kontakt zu verschiedenen Universitäten (Hochschule Ruhr-West, Universität Duisburg-Essen und Technische Universität Dortmund) gesucht und hergestellt. Mögliche Kooperationen werden aktuell mit den potenziellen Partnern geprüft.

Zudem wurden Kontakte zu Stakeholdern genutzt, um den Untersuchungsrahmen und -raum besser eingrenzen zu können sowie die Grundstimmung im Quartier zu erfassen.

Ferner fand am 07.05.2024 ein Ortstermin mit der Bezirksregierung Düsseldorf und dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr (MBWSV) statt. Es wurden die nachfolgend aufgeführten Ideen erörtert. Diese fanden grundsätzliche Zustimmung und die Ausweitung der Bandbreite an Nachnutzungsvorschlägen wurde begrüßt.

Erste Ideen / Bedarfe für das Areal

Als Ergebnis wird der Bedarf für eine breite Nutzungsvielfalt offensichtlich. Es werden vor allem Bedarfe für eine öffentliche Quartiersgrünfläche, die geeignete Spiel- und Sportflächen (der Bolzplatz an der Stiftstraße ist im Zuge der Erweiterung der Astrid-Lindgren-Schule entfallen) umfasst, deutlich. Besonders für die Astrid-Lindgren-Schule besteht Bedarf, da diese im Zuge einer Erweiterung Einsparungen beim Schulhof hinnehmen musste. Es besteht zudem Bedarf für die Errichtung weiterer Betreuungsplätze für Kindertageseinrichtungen.

Für die identitätsstiftende Villa Rück ist zu prüfen, ob eine wirtschaftlich tragfähige

Nachnutzung gefunden werden kann. Eine Gebäudeanalyse und Machbarkeitsstudie hinsichtlich zukünftiger Nutzungsoptionen der Villa Rück wird Anfang 2025 erstellt.

Des Weiteren erscheint eine Verbesserung des Mobilitätsangebots sinnvoll. Gleichzeitig werden die vorhandenen Wohnraumbedarfe für das Schladviertel, die im Rahmen des Themenjahres Wohnen (Baustein des integrierten Stadtentwicklungsprozesses) für die Gesamtstadt aktuell fortgeschrieben wurden, berücksichtigt.

Maßnahmen des Klimaschutzes und Klimafolgenanpassung, des Artenschutzes und der Entkopplung vom Kanalsystem werden gleichermaßen betrachtet und sind für einige Förderprogramme zum Teil auch notwendige Voraussetzung für die Akquise von Fördermitteln.

Der Rückbau der Altimmobilie und die anschließende Aufbereitung der Fläche sind aus heutiger Sicht erforderlich, wobei eine Nachnutzung der vorhandenen Tiefgarage zu prüfen ist.

Nächste Schritte

Im Jahr 2025 werden als Grundlage für die weitere Planung die technischen Rahmenbedingungen geprüft. Hierzu werden folgende Untersuchungen angestoßen:

- Gebäudeanalyse und Machbarkeitsstudie hinsichtlich zukünftiger Nutzungsoptionen der Villa Rück
- Bauliche Analyse der vorhandenen Tiefgarage hinsichtlich einer Nachnutzung
- Schadstoffkartierung (Gebäude und Freiflächen)

Gleichzeitig sind in 2025 unterschiedliche Beteiligungsformate geplant, mit der Zielsetzung zum Ende des Jahres (Oktober 2025) die Missstände, Potenziale und Bedarfe zu eruieren sowie die Zonierung der Nutzungen des Areals festzulegen.

Hierzu sind die Bewohnerinnen und Bewohner des Quartiers, die lokalen Stakeholder, Multiplikatoren und sonstigen Fachexperten in unterschiedlichen Formaten einzubinden.

Die Breite der Beteiligungsformate ist hierbei noch nicht abschließend bestimmt. Hierbei sind offene Formate geplant, in denen die jeweiligen Akteure sich aktiv einbringen können. Im Vordergrund steht zunächst die Generierung wichtigen Kontextwissens zum Quartier, welches über die bereits erfolgten Datenanalysen hinausgeht.

Die Erarbeitung eines integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) ist ein zentraler Schritt zur Umsetzung und zugleich eine Voraussetzung für die Akquise von Städtebaufördermitteln. Mit Aktualisierung der Förderrichtlinie zur Städtebauförderung NRW haben sich Umfang und Inhalt der ISEKs verändert. Diese müssen deutlich präziser ausgearbeitet sein, als dies in der Vergangenheit der Fall war, um eine Umsetzung aller im Konzept benannten Projekte zu garantieren.

Voraussetzung für einen Antrag auf Städtebaufördermittel ist zudem eine detaillierte Kosten- und Finanzplanung. Im Rahmen des ausstehenden Wettbewerbsverfahrens sind durch die Zusammenarbeit mit mehreren Fachplanern verschiedene Entwürfe zu erarbeiten. Bis zur Antragstellung sind bewilligungsreife Unterlagen bis Leistungsphase 3 (Grundlagenermittlung, Vorplanung, Entwurfsplanung) zu erarbeiten.

Zielsetzung ist eine Antragstellung für Städtebaufördermittel im September 2027 für das Stadterneuerungsprogramm 2028.

Finanzierung

Im Rahmen von Vorgesprächen mit der Bezirksregierung und dem MBWSV wurde für eine Umnutzung des Standorts und weitere Maßnahmen grundsätzlich eine potenzielle Eignung für eine Städtebauförderung aus dem Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ in Aussicht gestellt. Die inhaltliche Ausrichtung einer umfassenden Stadtumbaumaßnahme

wurde sehr positiv aufgenommen.

Bei der Einplanung von Städtebaufördermitteln sind auch die laufenden Maßnahmen zu betrachten. Hier gilt es insbesondere durch termingerechte Umsetzung der laufenden Gebiete zu überzeugen. Für die bestehenden Stadterneuerungsgebiete wird bis zum Antragstellungszeitpunkt für das Schladviertel (September 2027) ein weiterer großer Fortschritt in der Umsetzung der Teilmaßnahmen erwartet, so dass ein Abschluss dieser Projektgebiete dann in Aussicht steht.

Die letztliche Entscheidung über Förderzusagen hängt im Wesentlichen von Entscheidungen und der Haushaltslage des Landes ab. Hierzu kann zum jetzigen Zeitpunkt trotz der positiven Signale für das Schladviertel keine verlässliche Aussage gemacht werden.

Aus diesem Grund werden bereits frühzeitig alternative Finanzierungsansätze mit abgeprüft (bspw. KRIS-Förderung). Auch besteht die Möglichkeit, dass durch eine neue, jetzt noch nicht absehbare Ausrichtung auf Bundes- oder Landesebene neue Finanzierungsmöglichkeiten erschlossen werden können.

Gleichzeitig werden in der Planung Varianten entworfen, die wirtschaftlich optimiert und so auch mit einem geringen Fördermitteleinsatz umsetzbar wären, um hier eine zeitnahe und dennoch qualitative Umsetzung der Maßnahmen zu ermöglichen. Zudem könnte auch die Einbindung von gemeinwohlorientierten Entwicklern oder Stiftungen ein weiterer Hebel zur Umsetzung sein.

Zur Beauftragung der fachlichen Voruntersuchungen, der Durchführung der Beteiligungsformate sowie sonstiger Aufwendungen sind im Haushalt 2025 Mittel in Höhe von 155.000 € veranschlagt.

Bis einschließlich 2027 sind Mittel in Höhe von 370.000 € im Haushalt veranschlagt (u.a. fachliche Voruntersuchungen, Beteiligungsformate, Wettbewerbsverfahren).

Ab 2028 beginnt die Umsetzungsmaßnahme der bis dahin beschlossenen Teilmaßnahmen, die zum jetzigen Planungszeitpunkt noch nicht konkret bestimmt sind.

Je nach Förderzugang besteht die Möglichkeit der Refinanzierbarkeit der Maßnahmen. Dazu gehören auch die vorbereitenden Untersuchungen, die rückwirkend gefördert werden können. Dies ist für den Einzelfall des jeweiligen Förderprogramms zu überprüfen.

Grober Zeitplan / Meilensteine

- Beschluss der Teilmaßnahmen auf dem Möbelhausgrundstück (Zonierung der Nutzung) für die Ausschreibung eines Wettbewerbsverfahrens (Dezember 2025)
- Antragsstellung für Städtebaufördermittel 2028 (September 2027)
- Umsetzung der Teilmaßnahmen (ab 03. Quartal 2028)

Anlage/n

Keine