

Vorlageart: Beschlussvorlage
Federführung: Stadtplanung
Verantwortung: Herr Hülsebusch, Herr Dr. Palotz, Herr Berg

Anregung nach § 24 GO NRW der Bürgerinitiative „Zechensiedlung Alstaden“ zu Maßnahmen zum Erhalt der Zechensiedlung Alstaden als Mietsiedlung

Beratungsfolge

08.12.2025 Haupt- und Finanzausschuss Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

1. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt die als Anlage beigefügte Anregung nach § 24 GO NRW zur Kenntnis.
2. Der Haupt- und Finanzausschuss beauftragt die Verwaltung zwischen der Bürgerinitiative „Zechensiedlung Alstaden“ und der Eigentümerin des Wohnungsbestandes im Rahmen von Moderationsgesprächen zu vermitteln und die Bürgerinitiative bei der Aufklärung zu unterstützen, ob es von Eigentümerseite überhaupt Veräußerungsabsichten des Wohnungsbestandes gibt.

Bezug

Kein Bezug

Konsequenzen

Drucksache hat keine finanziellen Konsequenzen

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) hat jeder das Recht, sich einzeln oder in Gemeinschaft mit anderen schriftlich mit Anregungen oder Beschwerden in Angelegenheiten der Gemeinde an den Rat oder die Bezirksvertretung zu wenden. Für die Erledigung der vorliegenden Anregungen ist kommunalverfassungsrechtlich grundsätzlich der Rat zuständig.

Gemäß § 24 Abs. 1 Satz 3 GO NRW kann der Rat die Erledigung von Anregungen und Beschwerden einem Ausschuss übertragen. Von dieser gesetzlichen Ermächtigung hat der Rat der Stadt Oberhausen Gebrauch gemacht; gemäß § 14 Abs. 1 der Hauptsatzung der Stadt Oberhausen (Hauptsatzung) werden Anregungen und Beschwerden gemäß § 24 GO NRW, wenn die Angelegenheit in die Entscheidungszuständigkeit des Rates oder eines Fachausschusses fällt, durch den Haupt- und Finanzausschuss erledigt.

Gemäß § 14 Abs. 2 der Hauptsatzung werden Anregungen und Beschwerden, die bis dreißig Tage vor der Sitzung des Hauptausschusses eingehen, in der nächsten Sitzung, im Übrigen in der übernächsten Sitzung behandelt. Die vorliegende Anregung nach § 24 GO NRW ist in Anwendung des § 14 Abs. 2 der Hauptsatzung fristgerecht bei der Verwaltung eingegangen, so dass eine Behandlung in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 08.12.2025 erfolgen kann. Hierüber wurden die Verfasser der Anregungen schriftlich informiert.

Die in § 24 Abs. 1 Satz 1 GO NRW geregelte formelle Voraussetzung der Schriftlichkeit ist mit den vorliegenden Eingaben erfüllt. Der genaue Wortlaut kann aus der Anlage zu dieser Vorlage entnommen werden.

Stellungnahmen der Verwaltung

Die Stellungnahme der Verwaltung gliedert sich analog der durch die Anregungssteller aufgerufenen Eingaben wie folgt:

1. Wir beantragen den weiteren Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 137 bStellungnahme der Verwaltung:

Der Bebauungsplan Nr. 137 b - Behrensstraße/Fährstraße/Am Ruhrufer ist seit dem 08.03.1985 rechtskräftig. Er ist Teil des Gesamtplanes Nr. 137, der für den Bereich in West-Ost-Richtung zwischen der "Halde Alstaden" bis zur Eisenbahnlinie Duisburg / Oberhausen und in Nord-Süd-Richtung zwischen der Eisenbahnlinie Duisburg-Ruhrort Mülheim-Ruhr bis zur Stadtgrenze aufgestellt wurde und war ebenso Bestandteil des seinerzeit förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes "Zechengelände Alstaden / Alstaden-Süd / Teilbereich II". Über den Gesamtplan Nr. 137 (Teilbereiche A, B und C) wurden seinerzeit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Zielerreichung einer förmlich festgelegten Sanierungsmaßnahme i.S.d. §§ 136ff BauGB geschaffen. Die Bebauungspläne sind allesamt fortwährend rechtswirksam, auch wenn die seinerzeitige Sanierungsmaßnahme zwischenzeitlich abgeschlossen wurde. Eine Änderung oder Aufhebung der Bebauungspläne bedarf einer entsprechenden Beschlusslage des Rates der Stadt. Eine solche Beschlusslage liegt derzeit nicht vor und ist auch aktuell nicht vorgesehen.

2. Wir beantragen eine städtebauliche Erhaltungssatzung für unseren Geltungsbereich § 172 BauGB (zum Erhalt der Zusammensetzung der angestammten Bewohnerschaft/Milieuschutz!) auf den Weg zu bringen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Erhaltungssatzung zum Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB dient als Instrument zum Schutz vor Veränderungen in der sozialen Zusammensetzung von Quartieren aus städtebaulichen Gründen und stellt einen erheblichen Eingriff in die grundgesetzlich geschützte Eigentumsfreiheit dar.

Zielrichtung der Erhaltungssatzung ist die Begegnung nachteiliger Veränderungen. Als bodenrechtliches Instrument dient die Vorschrift aber nicht dem Schutz einzelner Mieterinnen und Mieter und kann insbesondere nicht dafür genutzt werden, der Wohnbevölkerung in bestimmten Quartieren ein dauerhaftes Wohnrecht zu sichern.

Es bestehen im konkreten Fall keine Anzeichen für einen Verdrängungsprozess mit nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen. Auch bei einer vollständigen Umwandlung in Privateigentum lassen sich aus städtebaulichen Gründen keine nachteiligen Veränderungen in der Umgebung oder dem Siedlungsteil selber erkennen. Insbesondere der im städtischen Vergleich eher geringe Anteil von 46 Wohnungen in 13 Objekten, auch unter Berücksichtigung der näheren Umgebung, reicht nicht aus, ein ausreichendes städtebauliches Gewicht zum Erlass einer Erhaltungssatzung zu begründen.

3. Wir beantragen ein Umwandlungsverbot von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen § 250 BauGB

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein auf § 250 BauGB gestütztes behördliches Genehmigungserfordernis bei Umwandlungen von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen kann in Oberhausen nicht angewendet werden. Das Oberhausener Stadtgebiet ist in der aufgrund des § 201a BauGB durch die nordrhein-westfälische Landesregierung erlassenen Rechtsverordnung nicht als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt ausgewiesen. Eine solche Ausweisung ist jedoch für die Anwendung von § 250 BauGB zwingend erforderlich.

4. Wir beantragen, dass die Stadt Oberhausen im Fall eines Verkaufs der Miethäuser der Zechensiedlung Alstaden von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht und unsere Siedlung in ein städtisches oder genossenschaftliches Unternehmen überführt (ggf. mit finanzieller Hilfe aus dem Topf des aktuellen Sondervermögens für die Stadt Oberhausen und/oder mit finanzieller Unterstützung aus sonstigen Fördertöpfen des Landes NRW oder des Bundes).

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Stadt Oberhausen stehen derzeit weder allgemeine noch besondere Vorkaufsrechte nach den §§ 24 und 25 BauGB für die in Rede stehenden Liegenschaften zu.

Allgemeine Vorkaufsrechte der Stadt bestehen grundsätzlich nur in den in § 24 Abs. 1 BauGB abschließend gelisteten acht Fallkonstellationen.

1. *im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke oder für Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festgesetzt ist,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen liegen zwar im Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB). Sie sind jedoch nicht mit einer Nutzung für öffentliche Zwecke oder mit Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Absatz 3 festsetzungstechnisch belegt.

2. *in einem Umlegungsgebiet,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen liegen nicht in einem Umlegungsgebiet.

3. *in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen liegen nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet oder einem städtebaulichen Entwicklungsbereich.

4. *im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus und einer Erhaltungssatzung,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen liegen nicht im Geltungsbereich einer Satzung zur Sicherung von Durchführungsmaßnahmen des Stadtumbaus oder einer Erhaltungssatzung.

5. *im Geltungsbereich eines Flächennutzungsplans, soweit es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen liegen nicht im Außenbereich (§ 35 BauGB) und sind im Übrigen auch nicht unbebaut.

6. *in Gebieten, die nach den §§ 30, 33 oder 34 Absatz 2 vorwiegend mit Wohngebäuden bebaut werden können, soweit die Grundstücke unbebaut sind, wobei ein Grundstück auch dann als unbebaut gilt, wenn es lediglich mit einer Einfriedung oder zu erkennbar vorläufigen Zwecken bebaut ist,*

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Flächen sind nicht unbebaut.

7. *in Gebieten, die zum Zweck des vorbeugenden Hochwasserschutzes von Bebauung freizuhalten sind, insbesondere in Überschwemmungsgebieten, sowie*

Stellungnahme der Verwaltung: Die Flächen sind aus Gründen des vorbeugenden Hochwasserschutzes nicht von Bebauung freizuhalten.

8. *in Gebieten nach den §§ 30, 33 oder 34, wenn*

- a. *in diesen ein städtebaulicher Missstand im Sinne des § 136 Absatz 2 Satz 2 in Verbindung mit Absatz 3 vorliegt oder*

- b. *die baulichen Anlagen einen Missstand im Sinne des § 177 Absatz 2 aufweisen*

und die Grundstücke dadurch erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das soziale oder städtebauliche Umfeld aufweisen, insbesondere durch ihren baulichen Zustand oder ihre der öffentlichen Sicherheit und Ordnung widersprechende Nutzung.

Stellungnahme der Verwaltung: Die betroffenen Liegenschaften kennzeichnen sich nicht durch städtebauliche Missstände i.S.v. § 136 BauGB oder bauliche Mängel i.S.v. § 177 BauGB.

Alle Fallkonstellationen aus § 24 Abs. 1 BauGB sind damit auf den hier in Rede stehenden Sachverhalt nicht anwendbar und daher rechtlich nicht einschlägig.

Besondere Vorkaufsrechte i.S.v. § 25 BauGB müssen im Einzelfall aus städtebaulichen Gründen durch Satzung (Ratsbeschluss) festgelegt werden. Eine derartige Satzung i.S.v. § 25 BauGB besteht für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 137 b derzeit nicht. Städtebauliche / bodenrechtliche Gründe für den Erlass einer solchen Satzung sind derzeit nicht ersichtlich.

Die Gemeinde kann Vorkaufsrechte grundsätzlich auch zugunsten Dritter – z.B. einer städtischen Grundstücks- und Entwicklungsgesellschaft – ausüben (§ 27a BauGB), sofern ihr diese nach öffentlich-rechtlichen Maßgaben zustehen. Im vorliegenden Fall stehen der Stadt Oberhausen derzeit keine Vorkaufsrechte nach den §§ 24 und 25 BauGB zu.

5. Wir beantragen, uns Ihre Instrumente und Einflussmöglichkeiten zum Schutz der ansässigen BewohnerInnen und zur Sicherung des Mietbestandes zu benennen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Aus Sicht der Verwaltung sind im hier vorliegenden Fall derzeit keine zielführende Einflussmöglichkeiten zum Schutz der ansässigen Bewohnerinnen und Bewohner und zur Sicherung des Mietbestandes mit den Instrumenten des allgemeinen und besonderen Städtebaurechts im Sinne des BauGB erkennbar. Grundsätzlich ist beim Einsatz dieser Instrumente eine Abwägung zwischen den Eingriffen in die verfassungsrechtlich über Art. 14 GG geschützte Eigentumsfreiheit der Eigentümerinnen und Eigentümern und dem Wohl der ansässigen Bewohnerinnen und Bewohnern durchzuführen. Der Einsatz der Instrumente des Städtebaurechts nach den Bestimmungen des BauGB, bspw. Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen mit dem städtebaulichen Ziel der Regulierung des Wohnbestandes, der Erlass von Erhaltungssatzungen oder der Einsatz von Umwandlungsverboten von Mietraum müssen dabei im Wesentlichen bodenrechtlich beachtlichen Spannungen begegnen. Diese Spannungen sind hier derzeit allerdings nicht erkennbar. Die reine Beibehaltung des aktuellen Wohnungsbaubestandes als Mietobjekte ist zur Begründung von bodenrechtlich beachtlichen Spannungen im öffentlich-rechtlichen Sinne nicht ausreichend.

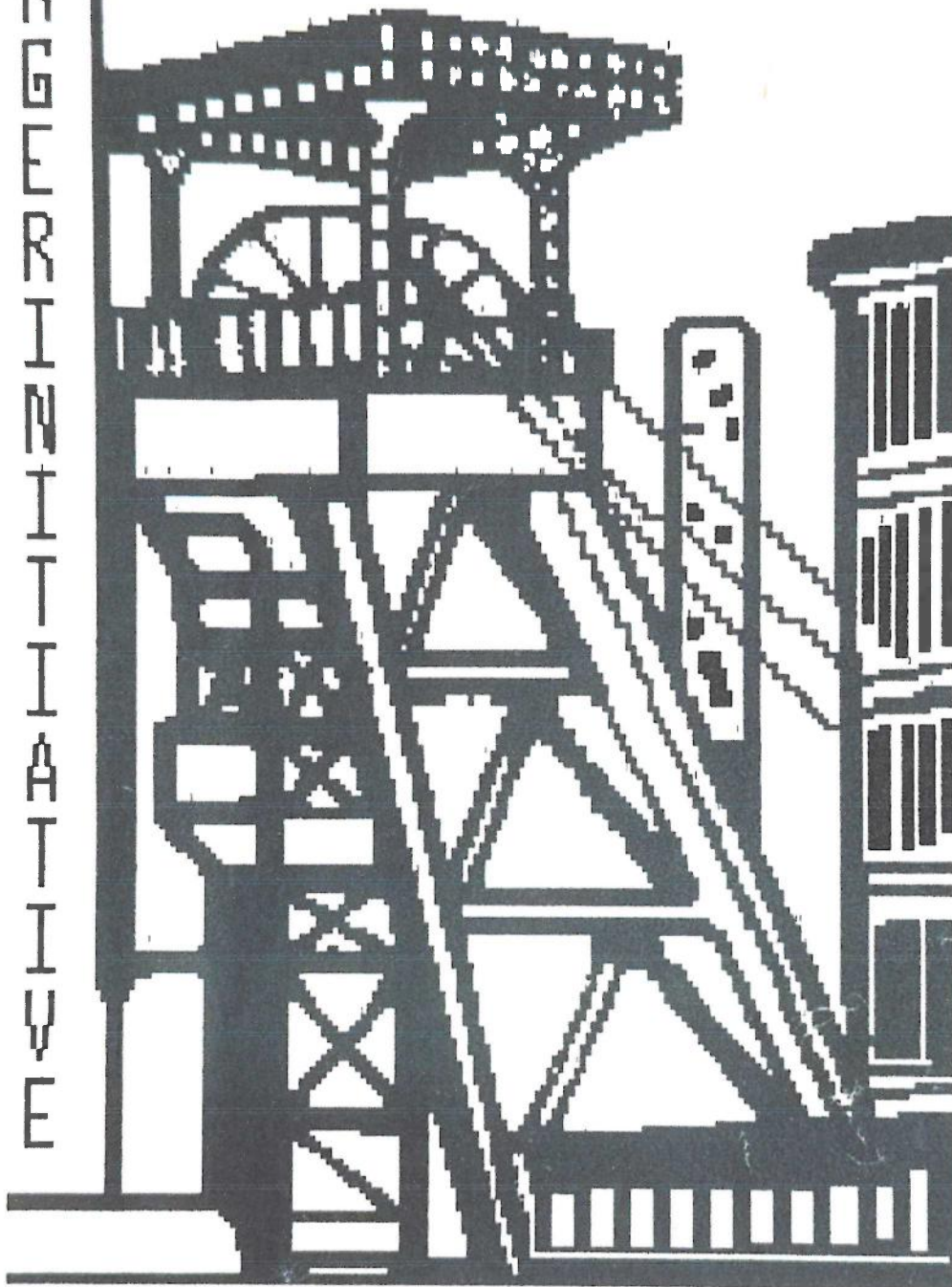
Abseits des öffentlich-rechtlichen Instrumentariums kann die Verwaltung selbstverständlich – wie auch bereits in der Vergangenheit – grundsätzlich behilflich sein, zwischen den betroffenen Parteien moderierend zu vermitteln, um einen offenen Informationsaustausch zu erreichen.

Anlage/n

1 - Anregung nach § 24 GO NRW - Bürgerinitiative Zechensiedlung Alstaden

ZECHENSIEDLUNG ALSTADEN 1996

B
O
C
H
S
T
A
D
T
A
R
C
H
I
V
E





Bürgerinitiative Zechensiedlung Alstaden
bi-alstaden@gmx.de
i.A. Doris Dintner
Behrensstraße 95
46049 Oberhausen

Oberhausen, 07.10.2025

Stadt Oberhausen
Stadtkanzlei
Fachbereich Ratsgremien und
Bürgerbeteiligung/Frau Jutta Bach
Schwartzstraße 72
46045 Oberhausen

Bürgerinitiative Zechensiedlung Alstaden

Hier: Antrag für die Ratssitzung am 17.11.2025

Maßnahmen zum Erhalt der Zechensiedlung Alstaden als Mietsiedlung

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach der Neuaufstellung des Rates möchten wir Ihnen in chronologischer Reihenfolge unsere Bürgerinitiative Zechensiedlung Alstaden vorstellen und unser Anliegen vortragen. Wir hoffen, dass an Hand dieser Aufzeichnungen erkennbar ist, warum wir Mieter uns wiederholt berechnigte Sorgen hinsichtlich eines Verbleibs in unseren Wohnungen machen.

Kurze Darstellung des Siedlungsbereiches:

Die Bebauung unserer Siedlung ist historisch verknüpft mit der Geschichte Alstadens und darum in ihrer jetzigen Form erhaltenswert.

Die Mietsiedlung umfasst heute 13 Häuser (ehemals 15)

5 Objekte	Am Ruhrufer 21, 25, 27, 30, 32	mit 15 WE	45 qm bis 51 qm
5 Objekte	Schifferstraße 2 - 6	mit 21 WE	40 qm bis 85 qm
3 Objekte	Behrensstraße 93, 95, 99	mit 11 WE	44 qm bis 61 qm

Zu jeder Wohnung gehört ein Garten, der eine notwendige Ergänzung zu den kleinen Wohnungen darstellt.

Zur Gründungsgeschichte:

1996

Gründung der Bürgerinitiative Zechensiedlung Alstaden (BIZA) mit dem Ziel, Pläne der Veba AG zu verhindern, wonach die drei Häuser an der Behrensstraße 93, 95 und 99 abgerissen werden und die kompletten Gärten einer dichteren Bebauung weichen sollten. Die BI forderte den vollständigen Erhalt der gewachsenen Siedlungsstruktur einschließlich der bestehenden Gartenanlagen.

1997

Nach zahlreichen Gesprächen der BI mit Vertretern der Veba AG, der SPD und der Stadtverwaltung Oberhausen und nach Aktionen der Mieterschaft wurde beschlossen, die drei Häuser zu erhalten und maßvoll zu sanieren. Der Bebauungsplan behielt seine Gültigkeit, eine Nachverdichtung konnte somit abgewendet werden. Eine Leerstandwohnung wurde wieder vermietet. Schäden in den modernisierten Häusern auf der Schifferstraße und Am Ruhrufer sollten behoben werden. Ein erstes Siedlungsfest fand statt.

1998

Die Sanierungsarbeiten der drei Häuser an der Behrensstraße wurden abgeschlossen. Ein zweites Siedlungsfest fand statt, unter den Gästen waren Herr Joachim Scharpenberg von der Veba und Bürgermeister Herr Wolfgang Grotthaus.

1999

Im Januar kamen erste Verkaufsgerüchte auf, 48 von 50 Mietparteien sprachen sich gegen eine Privatisierung aus. Mieter der Straße Am Ruhrufer erhielten Ankündigungsschreiben für die Bestandsaufnahme und Einmessung der künftigen Parzelle. Die Liste der 48 Mietparteien wurde Veba überreicht. Eine Demo auf der Straße Am Ruhrufer fand unter großer Beteiligung statt. Die Bestandsbegehung wurde nicht durchgeführt.



2000-2005

Die BI strebte alternativ eine Genossenschaftslösung an. Nach zäher Kleinarbeit führte

diese Lösung allerdings nicht zu dem erwünschtem Ergebnis.

Siehe Anlage



2005-2006

Nachdem die Genossenschaftslösung nicht zu Stande gekommen war, sicherten uns Stadt und Politik daraufhin in einem gemeinsamen Gespräch mündlich zu, dass die Stadt die Siedlung unter der Prämisse aufkauft, dass die zwei Häuser auf der Straße Am Ruhrufer herausgenommen und von Viterra (ehemals Veba) an die zwei kaufinteressierten Mieter veräußert werden. In dem entscheidenden Folgegespräch nahmen Stadt und Politik Abstand von diesem Vorhaben, die Siedlung käuflich zu erwerben, mit der Begründung, dass ein anderes Oberhausener Projekt leider Vorrang habe. Zwei Häuser der Mietsiedlung wurden von Viterra verkauft. Den Mietern in den 13 verbleibenden Häusern wurde ein dauerhaftes Mietwohnrecht mündlich leider aber nicht in schriftlicher Form zugesichert.

In einem Schreiben der Deutschen Annington (vorher Viterra, davor Veba) wurde dem Oberbürgermeister schriftlich mitgeteilt, dass zur Zeit keine Absichten bestünden, die oben genannten Objekte im Siedlungsbereich zu veräußern oder eine Nachverdichtung vorzunehmen.

Der damalige Oberbürgermeister teilte uns im März 2006 schriftlich mit, dass, wenn sich wider Erwarten, wovon er nicht ausgehe, andere Tendenzen ergeben, wir ihn wieder ansprechen können (Schriftstück liegt uns vor).

Anlage zu:
2000 - 2005

Die Bürgerinitiative strebte alternativ die Gründung einer eingetragenen Genossenschaft an, um in dieser Form einen Teil des Siedlungsbestandes zu erwerben. Zum Erreichen dieses Vorhabens haben viele Gespräche mit Vitterra, Stadt, Kommunal- und Landespolitik, Bewohnern sowie Aktionen stattgefunden. So sind u. a. folgende Maßnahmen durchgeführt worden:

- Aushandeln eines Moratoriums mit Vitterra
- Erstellung der Eckdaten durch BI
- Erneuerungsgutachten durch die Wohnbund-Beratung NRW
- Erstellung einer Studie zur Beurteilung der Gebäudesubstanz durch ein Architekturbüro
- Ermittlung eines Wertgutachtens der Stadtsparkasse Oberhausen durch die SPD
- Liquiditätsprüfung durch Wibera (Wirtschaftsprüfungsunternehmen), vom MSWKS (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport des Landes NRW) beauftragt
- Prüfung eines Pilotprojektes (2 Siedlungen ein Projekt), vom Land bewilligt, Machbarkeitsstudie wurde erstellt (unter Berücksichtigung der jeweiligen Begebenheit) Förderkondition für ein zins- und tilgungsgünstiges Landesdarlehen zum Ankauf der Siedlung wurden mit dem MSWKS verhandelt

Nach langjährigen Verhandlungen führte die Genossenschaftslösung nicht zum Erfolg. Wir Bewohner konnten keinen höheren Genossenschaftsanteil als 1500 Euro aufbringen, die Förderkonditionen des Landes NRW wurden in einem Rahmen verbessert, der für unser Projekt aber nicht ausreichte, unsere Kaufpreisvorstellungen wurden von Vitterra nicht gewertschätzt.

Eine Neuauflage dieser Alternativlösung wäre erneut zum Scheitern verurteilt.

Rückblickend möchten wir anmerken, dass das Ende sehr enttäuschend war. Trotzdem haben wir nie vergessen, welch wertvolle Unterstützung wir in der ganzen Zeit durchgängig oder auch punktuell erfahren konnten, ohne die wir allein nie so weit gekommen wären. An dieser Stelle möchten wir einige Personen und Institutionen besonders hervorheben:

- SPD – Fraktion Oberhausen, Herrn Wolfgang Grotthaus, Herrn Michael Groschek
- Werkbundsiedlung Am Ruhrufer, Herrn Gerd Vatterot, Herrn Werner Nagel
- ARGE der Arbeitersiedlungsinitiative im Ruhrgebiet und Aachener Raum, Herrn Peter Pötter sowie Herrn Siegfried Baumeister (Mitbegründer der Wohnungsgenossenschaft Rheinpreußensiedlung in Duisburg Homberg)
- Die Stadtparkasse Oberhausen
- Sterkrader Wohnungsgenossenschaft, Herrn Olaf Rabsilber
- Wohn-Bund-Beratung NRW GmbH, Herrn Wolfgang Kiehle
- MSWKs, Frau Nakelski, Herrn Krupinski
- Veba, Herrn Joachim Scharpenberg
- Die Oberhausener Lokalpresse
- Die Nachbarn der näheren Umgebung, die uns mit ihrer Unterschrift unterstützt haben
- Architekturbüro Herrn Wilhelm Stephan

Neuaufgabe der Bürgerinitiative Zechensiedlung Alstaden seit 2023

2023

Eine Leerstandwohnung auf der Behrensstraße 99 wurde nicht mehr an Mietinteressenten vermietet. Nach Aussage einer Vonovia-Mitarbeiterin stehe das Haus zum Verkauf an.

08.08.2023

Vonovia teilte auf Nachfrage der BI schriftlich mit, dass sie nicht wisse, wie diese Gerüchte entstanden seien, es gebe keine Planungen, Objekte in der Behrensstraße zu veräußern.

11.10.2023

Auf unsere Nachfrage, warum immer noch Mietinteressenten mit der Begründung abgewiesen werden, das Haus stehe zum Verkauf an, teilte man uns mit, dass es vorerst versehentlich einen Sperrvermerk gegeben habe, so dass die Interessenten zunächst abgewiesen wurden. Vonovia wies noch einmal darauf hin, dass keine Privatisierungsüberlegungen im Raum stünden. Die Wohnung wurde wieder vermietet.

06.10.2024

Ankündigung der Vonovia - Abteilung Verkaufssteuerung -, die Objekte Am Ruhrufer 21, 25, 27, 30, 32 und an der Behrensstraße 99 zu begehren. Der Versuch der BI, die Begehung im Vorfeld schriftlich zu stoppen, schlug fehl. Die BI berief sich dabei auf die Aussage von Vonovia 2023, die Häuser nicht verkaufen zu wollen.

Die geplante Begehung am 21.11.24 diene dem Zweck, einen möglichen Überblick über den aktuellen Stand der Siedlung sowie eine einhergehende Handlungsoption zu schaffen. Eine erhaltende Bewirtschaftung der Siedlung vor dem Hintergrund der immer lauter werdenden Diskussion über den CO2 Ausstoß von Gebäuden könne nicht fortgeführt werden. Darauf teilte Vonovia mit, dass eine Privatisierung zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht entschieden sei.

10.11.2024



Die erste Mieterversammlung fand statt, 42 Teilnehmer waren anwesend. Sinn, Zweck und Arbeitsweise der Bürgerinitiative wurden dargestellt, die aktuelle Verunsicherung bzgl. einer Privatisierung wurde erörtert.

17.11.2024

Die zweite Mieterversammlung fand statt, die BI wurde wieder offiziell aktiv. Beschluss der Mieterversammlung war es, eine Protestaktion während der Begehung am 21.11.24 durchzuführen

21.11.2024

Alle Mieter/innen der Zechensiedlung, die Zeit hatten, begleiteten die Begehung von Haus zu Haus, die Presse wurde zu dieser Aktion bewusst nicht eingeladen.



24.11.2024



Die dritte Mieterversammlung fand statt, Reflexion der Aktion vom 21.11.2024. Mitglieder der Bezirksvertretung der Parteien SPD, CDU und Bündnis 90/Die Grünen waren eingeladen, hörten sich unsere Befürchtungen und Sorgen an und sagten uns ihre Unterstützung für den Erhalt der Mietsiedlung zu. Ein Termin mit dem Planungsdezernenten sollte koordiniert werden.

25.03.2025

Gespräch mit dem Planungsdezernenten der Stadt Oberhausen sowie den Ratsmitgliedern aus drei Parteien (SPD, CDU, Bündnis90 die Grünen). Ergebnis des Gesprächs:

1. Der bestehende Bebauungsplan 137b bleibt in seiner jetzigen Form erhalten.
2. Eine Unterstützung wird uns zugesagt, wenn Vonovia sich meldet.

Weiterhin finden regelmäßig Mieterversammlungen statt. Auf unserer letzten Versammlung am 25.09.2025 konnten wir einen Rechtsanwalt vom Deutschen Mieterbund Oberhausen als Gast begrüßen. Er gab uns hilfreiche Auskünfte zu mietrechtlichen Angelegenheiten (Betriebskosten, Mietanpassung und Rauchwarnmeldern)

Ein wichtiger Aspekt im Zusammenhang mit der angedachten Privatisierung einiger Häuser:

Vonovia beabsichtigt, in den Häusern der Schifferstraße 2 bis 6 und der Behrensstraße 93 und 95 Rauchwarnmelder des Typs Multisensor-Plus-Rauchwarnmelder zu installieren, in den zum Verkauf angedachten Häusern der Straße Am Ruhrufer 21, 25, 27, 30, 32 und an der Behrensstraße 99 jedoch einfachere Modelle mit Funkwartung. Auf unsere Frage, warum hier mit unterschiedlichen Maßstäben gemessen werde, haben wir bis heute keine Antwort bekommen.

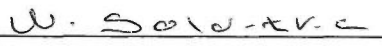
Seit fast zwei Jahren warten wir vergeblich auf eine Antwort von Vonovia zu den angedachten Verkaufsabsichten. Zwei Schreiben, in denen es u.a. heißt, man werde unaufgefordert auf uns zukommen, haben wir erhalten. Die Wohnunsicherheit bleibt, und das nicht nur bei den aktuell betroffenen Mieter /innen.

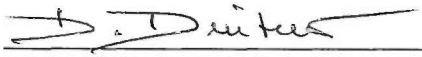
Bezugnehmend auf die Erfahrungen, die wir seit der Gründung der Bürgerinitiative Zechensiedlung Alstaden (1996) gesammelt haben, stellt die Prüfung zur strategischen Ausrichtung der oben genannten Häuser durch Vonovia eine Bedrohung des gesamten Siedlungsbestandes dar.

Die sog. Salamtaktik, die hier gefahren wird, ist hinreichend bekannt. Da unsere Wohnsicherheit weiterhin ungeklärt ist, wenden wir uns heute offiziell an den Rat der Stadt Oberhausen. Dazu stellen wir folgenden Antrag zur Bearbeitung und Beschlussfassung.

In der Erwartung, auf Ihre Unterstützung zählen zu können, verbleiben wir mit freundlichen Grüßen

Die Bürgerinitiative Zechensiedlung Alstaden


i.A. Nadine Soldatke
Am Ruhrufer 21
46049 Oberhausen


i.A. Doris Dintner
Behrensstr. 95
46.049 Oberhausen

Warum setzen wir uns für den Erhalt unserer Mietsiedlung ein?

Wir haben uns oft gefragt, warum machen wir das alles. Warum kämpfen wir gegen alle Widerstände an. Die Antwort ist einfach: Weil wir hier gerne leben. Es ist unser Zuhause. Ein Teil von uns lebt seit Geburt hier, viele schon seit Jahrzehnten. Viele Kinder von vor 30 Jahren leben nun mit ihren Kindern auch heute noch hier. Einige sind in die Siedlung zurückgezogen. Wer einmal hier lebt, der möchte kaum weg.

Die Wohnungen sind zwar klein, haben aber ihren eigenen Charme, sie sind gemütlich und kuschelig. Sie zeichnen sich durch einen eigenen Eingang aus. Unsere Gärten sind unser erweiterter Wohnraum. Ein großer Teil unseres Lebens spielt sich draußen ab. Der Garten bietet viel Spielraum für Aktivitäten unterschiedlicher Art (Spielen, Ruhen, einfach abhängen, Klönen, Feiern, einfach Zusammensein). Es gibt Gärten, die mehr auf die Interessen der Kinder ausgerichtet sind, hier sind Rasenflächen und Spielgeräte aufgestellt. Im Hinblick auf die Gefährdung gerade auch kleiner Kinder und auch unserer Haustiere durch den Straßenverkehr hat der Garten hier eine wichtige Funktion.

Es gibt Gartenbereiche, wo man der Natur mehr oder weniger ihren Lauf lässt, die einen hohen Baumbestand haben und insgesamt im Sinne des Umweltschutzes interessant sind und eine Frischluftschneise darstellen, auch über die Siedlung hinaus. Die ökologische Wichtigkeit ist unstrittig. Die Grünflächen stellen ein schützendes Biotop dar. Sie sollten im Sinne der Lebensqualität, des Stadtklimas und dieser Biodiversität erhalten bleiben.

Aus oben genannten Gründen halten wir an unserem Ziel fest, diesen kleinen Siedlungsbereich mit all seinen Qualitäten dauerhaft für die darin lebenden Menschen zu erhalten.

Ein altes Haus muss nicht abgerissen werden, weil es alt ist, es kann maßvoll saniert werden.

Ein Grünbereich von so hoher Qualität sollte nicht einer Bebauung weichen müssen.

Unsere Zechenhäuser, die schon immer von Menschen bewohnt und gemietet wurden, die sich kein Eigentum leisten konnten, sollten nicht in Eigentumshäuser umgewandelt werden, was dann zwangsläufig eine Verdrängung der angestammten Mieterschaft zur Folge hat...

Auch wenn wir nicht die gewünschte Klientel des Wohnungskonzerns sind, wie es ein Mitarbeiter vor langer Zeit auf den Punkt gebracht hat, so kann man uns nicht so einfach wegradieren. In diesem Punkt sind wir uns alle einig, der Zusammenhalt wird groß geschrieben.

Einer für alle, alle für einen, ist das Motto, dass uns seit über 30 Jahren zusammenhält. Darum möchten wir, dass unsere Siedlungsstruktur geschützt und erhalten bleibt.

Antrag

Wir beantragen:

1. Den weiteren Fortbestand des Bebauungsplans Nr. 137 b
2. Eine Städtebauliche Erhaltungssatzung für unseren Geltungsbereich § 172 BauGB (zum Erhalt der Zusammensetzung der angestammten Bewohnerschaft/Milieuschutz!) auf den Weg zu bringen.
3. Ein Umwandlungsverbot von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen § 250 BauGB.
4. Wir beantragen, dass die Stadt Oberhausen im Fall eines Verkaufs der Miethäuser der Zechensiedlung Alstaden von ihrem Vorkaufsrecht Gebrauch macht und unsere Siedlung in ein städtisches oder genossenschaftliches Unternehmen überführt (ggf. mit finanzieller Hilfe aus dem Topf des aktuellen Sondervermögens für die Stadt Oberhausen und/oder mit finanzieller Unterstützung aus sonstigen Fördertöpfen des Landes NRW oder des Bundes).
5. Wir beantragen, uns Ihre Instrumente und Einflussmöglichkeiten zum Schutz der ansässigen Bewohner/innen und zur Sicherung des Mietbestandes zu benennen.

Wir bitten um eine schriftliche Rückmeldung.

Vielen Dank für Ihre Bemühungen im Voraus.

W. Soldatke
i.A. Nadine Soldatke
Am Ruhrufer 21
46049 Oberhausen

D. Dintner
i.A. Doris Dintner
Behrensstr.95
46049 Oberhausen