

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

Quartiersentwicklung Schladviertel: Eckpunkte für die zukünftige Entwicklung des Möbelhausareals

Beratungsfolge

25.02.2026	Jugendhilfeausschuss	Kenntnisnahme
04.03.2026	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	Kenntnisnahme
10.03.2026	Betriebsausschuss SBO	Kenntnisnahme
11.03.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Kenntnisnahme
12.03.2026	Schulausschuss	Kenntnisnahme
16.03.2026	Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme
23.03.2026	Rat der Stadt	Kenntnisnahme

Bezug

Berichtsvorlage - M/17/6229 Weiteres Vorgehen zur Quartiersentwicklung im Schladviertel (insbesondere Nachnutzung der Fläche XXXLutz) vom 24.01.2025 (öffentlich)

Sachverhalt

Einordnung und bisheriges Vorgehen

Durch die geplante Verlagerung von XXXLutz von der Straßburger Straße zur Neuen Mitte (voraussichtlich 2028) hat die Stadt die Möglichkeit einen stadtentwicklerischen Impuls mit Wirkung für ganz Oberhausen-Ost zu setzen.

Private Planungsideen für das Areal wurden bereits in 2017 vorgestellt und haben aufgrund der befürchteten Bebauungsdichte in der Öffentlichkeit teilweise zu Protesten (u.a. Gründung der Bürgerinitiative „Rettet die Villa Rück“) geführt. Um die Entwicklung des Areals selbst bestimmen zu können, hat die Stadt sich per Kaufvertrag das Zugriffsrecht für die Flächen mit den aufstehenden Gebäuden gesichert. Hiermit kann die Entwicklung nicht nur rein (privat-) wirtschaftlichen Interessen dienen, sondern es kann eine allgemeinwohlorientierte Nutzung mit Blick auf den Stadtbezirk Oberhausen-Ost verfolgt werden.

In den vergangenen Monaten wurde durch die Verwaltung intensiv an stadtentwicklerischen Analysen und einem umfassenden Beteiligungsprozess gearbeitet. Auf Grundlage der vorliegenden Ergebnisse und Analysen wird die Planung weiter fortgeführt und präzisiert und anschließend zum Beschluss vorgelegt.

Erstellung des integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) Schladviertel

Gegenstand der bisherigen Überlegungen waren neben einer Betrachtung des Grundstücks auch die Bestandssituation und die aktuellen und künftigen Bedarfe der angrenzenden Quartiere. Ziel war es, Maßnahmen sowohl für die Fläche als auch für das Umfeld zu

entwickeln, die sich positiv für Oberhausen-Ost auswirken. Eine parzellenscharfe Abgrenzung des Plangebiets erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt des Prozesses.

Eine Auswertung relevanter Indikatoren, Erkenntnisse aus dem Themenjahr Wohnen sowie weiteren Fachkonzepten und ergänzende Studien zum Möbelhausareal - wie die Machbarkeitsstudie zur Villa-Rück – bilden den Kern der bisherigen Analysen. Zudem erfolgte eine nachfolgend dargestellte umfassende Stakeholder- und Bürgerbeteiligung. Alle hierdurch gewonnenen Erkenntnisse des bisherigen Prozesses können der beigefügten Anlage entnommen werden.

Verwaltungsinterne Bearbeitung:

Seit 2024 wurden interdisziplinäre Belange verwaltungsintern abgefragt sowie Zwischenstände vorgestellt und diskutiert.

Austausch mit lokalen Stakeholdern:

Lokal tätige Akteure und Institutionen wurden gezielt eingebunden, um mögliche Synergieeffekte zu eruieren. Dazu zählen unter anderem die Wohnungsgenossenschaften, soziale Institutionen, Bildungseinrichtungen und die Kirchen.

Beteiligen von Universitäten und Stiftungen:

Zur Einbindung aktueller wissenschaftlicher Erkenntnisse, vor allem hinsichtlich des Beteiligungsprozesses, wurden Beratungsangebote seitens der Uni Duisburg-Essen, der Hochschule Ruhr-West sowie der TU Dortmund aufgenommen.

Der Versuch, die „Montag Stiftung Urbane Räume“ als Projektpartner zu gewinnen, schlug leider aufgrund mangelnder Projektkapazitäten auf Seiten der Stiftung fehl.

Beteiligung der Bürgerschaft:

Seit Mitte 2025 ist ein breiter Beteiligungsprozess mit unterschiedlichen Zielgruppen vorbereitet und durchgeführt worden. Zielsetzung der Formate ist die Ermittlung der jeweiligen Raumbedarfe, die Generierung von lokalem Wissen, Schaffung von Akzeptanz für das Vorhaben sowie die Offenlegung von Zielkonflikten. Im Einzelnen wurden folgende Zielgruppen eingebunden:

- Anwohnerinnen und Anwohner der angrenzenden Quartiere über ein losbasiertes Beteiligungsformat sowie offene Dialogrunden. In jeweils geeigneter Weise wurden die folgenden Unterzielgruppen aktiv eingebunden:
 - Grundschülerinnen und Grundschüler der Rolandschule u. Astrid-Lindgren-Schule
 - Jugendliche des Heinrich-Heine-Gymnasiums
 - Menschen mit Migrationsgeschichte
 - Bürgerinitiative „Rettet die Villa-Rück“
 - Bürgerforum (Zusammenstellung der Teilnehmenden erfolgte per Losverfahren)
 - Seniorinnen und Senioren des Haus Abendfrieden
 - Große Öffentlichkeitsveranstaltung in der Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums
 - Online-Umfrage mit knapp 160 Teilnehmenden.

Um die Ergebnisse sowie den Fortschritt der Planungen öffentlich zu dokumentieren, wurde eine eigene Projektwebsite eingerichtet, die unter folgender Adresse zugänglich ist:

www.obhsn.de/schladviertelentwicklung

Zum jetzigen Zeitpunkt sind die Erkenntnisse aus den Beteiligungsformaten soweit ausgereift, dass zentrale Eckpunkte für die weitere Quartiersentwicklung formuliert werden können.

Eckpunkte für die zukünftige Neugestaltung des Areals

Durch die breite Bestandsanalyse wurden vielfältige Bedarfe, Ideen und Interessen offensichtlich. Die sich hieraus ergebenden Zielkonflikte gilt es im weiteren Prozess untereinander abzuwägen. Die nachfolgenden grundlegenden Eckpunkte dürften gleichwohl,

so die Erkenntnis der bisherigen Vorarbeiten, auf breite Zustimmung der beteiligten Stakeholder stoßen:

Stadtentwicklerische Grundsätze

- Der oberirdische Teil des Möbelhauses soll abgerissen werden. Eine Fortführung einer großflächigen Gewerbe-, Freizeit- oder Sportnutzung würde die bisherige Belastung durch Verkehr und Versiegelung fortführen.
- Zukünftig soll ein wesentlicher Anteil des Grundstücks als öffentliche Freifläche zur Verfügung stehen.
- Vorhandene soziale Strukturen im Quartier sollen erhalten und gestärkt werden. Durch die Entwicklung des Areals sollen keine Konkurrenzen geschaffen werden. Beispielhaft zu nennen sind der Jugendtreff „Underground“ der evangelischen Kirche sowie das Café des Haus Abendfrieden.
- Im Sinne einer ressourcenschonenden Entwicklung des Areals sollen einige bestehende Gebäudestrukturen erhalten bleiben. Dies gilt insbesondere für die Villa sowie die Untergeschosse des Gebäudekomplexes.

Villa-Rück

- Die Villa könnte dem Quartier als Identifikationspunkt dienen; es wäre wünschenswert sie zu erhalten.
- Umnutzung der Villa soll möglichst privatwirtschaftlich erfolgen, da eine öffentliche Nutzung nicht absehbar ist.
- Die Machbarkeitsstudie stellt eine wirtschaftlich tragfähige Nachnutzung in Aussicht. Eine mögliche Entwicklungsvariante wäre ein Investorenwettbewerb mit klaren Entwicklungszielen.

Grün- und Freiraumentwicklung

- Die bestehende Grünfläche mit den Bäumen an der Villa-Rück soll erhalten und zeitnah ertüchtigt werden.
- Die Freifläche soll sich zum Quartier öffnen, um eine Erlebbarkeit für das Umfeld sicherzustellen. Es sind multifunktionale Grünräume herzustellen, die sowohl freizeitliche Aktivitäten als auch Erholung ermöglichen.
- Weitere Zugänge zum Areal am östlichen Rand des Möbelhausgrundstücks über private Flächen sind nach Möglichkeit herzustellen.
- Die Errichtung eines grünen Klassenzimmers soll geprüft werden, um den örtlichen Bildungseinrichtungen ein neues Angebot zu bieten.
- Für den auf dem Schulgelände¹ entfallenen Bolzplatz soll auf dem zu beplanenden Areal Ersatz geschaffen werden.
- Wasser (ggf. Regenwasser) soll als gestalterisches und pädagogisches Element erlebbar gemacht werden.
- Eine Fuß- und Radwegenbindung an den südlich verlaufenden regionalen Grünzug (Rolandhalde) ist anzustreben.

Wohnen

- In einem untergeordneten räumlichen Umfang sollen auf dem Möbelhausareal Wohnungsangebote ergänzt werden, da es vor Ort einen hohen Bedarf an barrierefreien Wohnungen, Singlewohnungen und (bezahlbaren) Wohnungen für große Familien gibt. Aufgrund der hohen Bebauungsdichte im Schladviertel gibt es kaum Alternativflächen. Gleichzeitig wird auch im Umfeld nach ergänzenden Potenzialen gesucht, um Wohnbedarfe zu decken und gleichzeitig einen hohen Freiflächenanteil auf dem Möbelhausareal zu ermöglichen.
 - o Wohnen für Familien: Horizontale Mehrfamilienmietshäuser wirken äußerlich wie Reihenhäuser, umfassen jedoch mehrere Wohneinheiten und sind durch die Nutzung gemeinsamer Technik, Infrastruktur oder Bauteile besonders effizient.

¹ Durch die Erweiterung der Astrid-Lindgren-Schule sind Schulhofflächen entfallen.

- o Erweiterung des barrierefreien Wohnangebots mit zusätzlichen Dienstleistungen (Servicewohnungen) wird angestrebt.
- o Die Villa könnte im Rahmen eines Ideenwettbewerbs wohnbaulich entwickelt werden. Hier sollen jedoch keine „Luxuswohnungen im Park“ entstehen, sondern Wohnformen, die auf dem freien Markt wenig verfügbar sind².
- o Als eigentumsfördernde Maßnahme kann das neue „Oberhausener Haus“ (analog zum Bremer Haus) erprobt werden. Die Idee stammt aus dem Themenjahr Wohnen und soll urbanes, flächensparendes und flexibles Wohneigentum auf schmalen Parzellen ermöglichen.
- Bei allen baulichen Entwicklungen sollte ein hoher Qualitätsanspruch gestellt werden. Die Themen, Klimaanpassung und Klimaschutz, Regenwasserbewirtschaftung, qualitätsvolle Architektur und Nutzbarkeit sollten kombiniert werden.
- Alle Wohnformen sind unter einer maßvollen Flächennutzung zu planen.

Mobilität

- Das Untergeschoss des Möbelhauses soll nach Möglichkeit als Tiefgarage genutzt werden, um den ruhenden Verkehr im Quartier zu entlasten und vorhandene Bausubstanz sinnvoll nachzunutzen.
- Die Verkehrssituation an der Astrid-Lindgren-Schule zu den Stoßzeiten ist zu verbessern (ggf. Aufstellflächen für Kiss-and-Ride)
- Kleine Mobilitätsstationen (z.B. E-Ladeinfrastruktur, sichere Radabstellanlagen) sollen das Angebot für umweltschonende Verkehrsträger weiter ausbauen.

Sonstiges

- Die Öffentlichkeitsarbeit und begleitende Kommunikation sind über den gesamten Prozess beizubehalten und weiter auszubauen. Sie sind essentiell für den Erfolg des stadtentwicklerischen Vorhabens.
- Es soll ein identitätsstiftendes Projekt mit besonderem Wiedererkennungswert geschaffen werden, welches über die Grenzen des Schladviertels hinaus strahlt.
- Es werden Angebote für Begegnung und Gemeinschaft benötigt. Diese können sowohl im öffentlichen Raum (Grünflächen) als auch im privaten Raum (Gastronomie) liegen.
- Begründete Unsicherheiten bestehen noch hinsichtlich der zukünftigen Kitaplatzbedarfe vor Ort. Sollte ein Bedarf bestehen, sollte hier eine Planung auf anderen städtischen Flächen bevorzugt werden.

Finanzierung und Wirtschaftlichkeit

Kosten

Eine seriöse Kostenschätzung ist aufgrund der Unbestimmtheit der Maßnahmen und baulicher Ungewissheiten (z.B. Altlasten) zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht möglich. Baukosten für die geplanten Maßnahmen sind im nächsten Schritt zu ermitteln.

Einnahmen und Förderung

Die Finanzierung der Maßnahmen stellt eine Herausforderung dar, so dass nach Fördermöglichkeiten gesucht wird.

Den Kosten können Erlöse durch die Vermarktung von untergeordneten Teilflächen gegenüberstehen. Da jedoch im Wesentlichen eine öffentliche Nutzung angestrebt wird, werden diese Erlöse nur einen geringen Anteil der Kosten refinanzieren. Förderprogramme sehen zudem häufig vor, dass (Verkaufs-)erlöse dem Projekt zugutekommen. Bei insgesamt negativer Kostenbilanz sinkt bei höheren Verkaufserlösen die Förderung entsprechend.

Städtebauförderung:

Eine Ersteinschätzung des Fördergebers 2024 vor Ort ergab, dass die Eckpunkte den Anforderungen der Städtebauförderung entsprechen. Der Vorteil wäre, dass hier sogar

² So könnten zum Beispiel mit einem Ergänzungsbau in der Villa große barrierefreie Wohnungen für Familien mit kleineren barrierefreien Wohnungen in einem Ergänzungsbau kombiniert werden (Mehrgenerationenhaus).

Ankaufskosten gefördert werden könnten. Bedenken wurden jedoch bei der Vereinbarkeit zwischen bestehenden Stadterneuerungsgebieten (Brückenschlag, Sterkrade, Osterfeld) sowie zukünftig geplanten Fördergebieten (Holten) geäußert. Für die laufenden Stadterneuerungsgebiete und geplanten Gebiete gilt folgender Stand:

- Fördergebiet Osterfeld: Bis 2031 (rund 17,2 Mio. €).
- Fördergebiet Sterkrade: Bis 2030 (rund 11,5 Mio. €).
- Fördergebiet Brückenschlag: Brückenschlag I bis 2030 (rund 19,3 Mio. €) + Brückenschlag II und III über 2030 hinaus
- Fördergebiet Holten: Gesamtkostenrahmen des ISEK von rd. 19,7 Mio. € (Stand September 2024 | B/17/5611) - geplant ab 2027

Der Beginn eines neuen Fördergebietes stünde in direkter Konkurrenz zum ISEK Schladviertel. Sofern an der Planung eines weiteren Fördergebietes festgehalten wird, scheidet eine Städtebauförderung für das Schladviertel voraussichtlich aus.

KRiS-Förderprogramm (Klimaresiliente Region mit internationaler Strahlkraft)

Dieses Programm unterstützt Projekte mit einem Klimaanpassungsschwerpunkt im Regenwassermanagement (z.B. Versickerung, Begrünung, Entsiegelung). Eine Detailprüfung zur Eignung dieser Förderkulisse läuft aktuell. Eine Aussicht auf Förderung des Abbruchs oder der Ankaufskosten gibt es bei dieser Förderkulisse jedoch nicht.

Weitere Finanzierungszugänge

Weitere Förderzugänge werden in den Bereichen Altlastensanierung und EFRE gesehen. Zudem soll eine Finanzierung über Öko-Ausgleichmaßnahmen geprüft werden.

Ausblick

Nach der Sommerpause wird dem Rat der Stadt die auf den Eckpunkten beruhende Entscheidungsvorlage mit allen bis dahin möglichen Konkretisierungen zur Beschlussfassung vorgelegt. Die Öffentlichkeitskommunikation wird prozessbegleitend weiter fortgeführt. Ein neuer Bebauungsplan nach BauGB ist nach derzeitigem Stand nicht erforderlich.

Anlage/n

1 - Faltbroschüre Ergebnisse Bedarfsanalyse

2 - Quartiersanamnese Schladviertel

Quartiersentwicklung Schladviertel

Oberhausen

Zielgruppenspezifische Bedarfsanalyse

Januar
2026



Dokumentation aus Sicht der Prozessbegleitung und Moderation
an die Stadt Oberhausen, alle Teilnehmenden und weitere Interessierte

**mit:
uns**
Bürgerbeteiligung
in Oberhausen

Urbane Transformation
Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

stadt oberhausen



Das Projekt – Worum geht's?

Im Schladviertel tut sich was: Wenn XXXLutz 2028 zur Neuen Mitte zieht, wird mitten im Viertel eine Fläche von rund 3 Hektar frei. Mit dem Grunderwerb durch die Stadt Oberhausen eröffnen sich neue Chancen für die Zukunft des Areals der ehemaligen Möbelstadt Rück. Die Fläche liegt mitten im Schladviertel und spielt eine bedeutende Rolle für die qualitätsvolle Weiterentwicklung des Quartiers. Die Stadt Oberhausen nutzt diesen Moment, um gemeinsam mit der Stadtgesellschaft die Bedarfe und Perspektiven für eine zukunftsfähige Quartiersentwicklung zu erarbeiten.



Dialog & Beteiligung – Mitmachen leicht gemacht!

Zwischen September und Dezember 2025 wurden vielfältige Beteiligungs- und Austauschformate angeboten, die sich an die unterschiedlichen Zielgruppen im Stadtteil richteten: Quartierserkundungen, Poster- und Postkartenaktionen mit den Schülerparlamenten der Astrid-Lindgren-Grundschule, der Rolandschule und des Heinrich-Heine-Gymnasiums, Interviews mit Bewohnenden der Seniorensiedlung ‚Haus Abendfrieden‘ und mit Menschen mit Migrationsgeschichte sowie zwei Gesprächsabende mit der Bürgerinitiative ‚Rettet die Villa Rück‘ & Entwicklung des Geländes‘ haben die vielfältigen Bedarfe offengelegt. Zudem fand ein Bürgerforum mit einer gelosten Teilöffentlichkeit statt und eine große öffentliche Veranstaltung für alle Interessierten. Leitende Fragestellungen waren jeweils: Was finden Sie im Schladviertel bereits gut? Was fehlt Ihnen, damit Sie sich noch wohler fühlen?

Insgesamt war es möglich, die unterschiedlichen Raumbedarfe und eine Vielfalt von Interessen der Teilnehmenden und verschiedenen Zielgruppen sichtbar zu machen sowie Gemeinsamkeiten und Widersprüche zu erkennen. Das Ziel der ‚dialogorientierten Bedarfsanalyse‘ – die Bedürfnisse für das Schladviertel zu identifizieren und zu benennen – konnte erreicht werden. Sie sind in einem Bedürfniskompass für ein lebenswertes Schladviertel zusammengefasst (s. Innenseite). Von Mitte Oktober bis Ende Dezember 2025 konnten zudem alle Bürgerinnen und Bürger an einer Online-Befragung u.a. zu den Themen Frei-, Bewegungs- und Grünflächen, Begegnung und Nachbarschaft, Wohnen, Mobilität und Nahversorgung teilnehmen.

Formate und Zielgruppen



Rolandschule
09.09.25



Heinrich-Heine-Gymnasium
10.09.25



Menschen mit Migrationsgeschichte
12.09.25



Astrid-Lindgren-Schule
15.09.25



Bürgerinitiative „Rettet die Villa Rück“
30.09. & 06.10.25



Bürgerforum: Teilöffentliche Beteiligung
05.10.25



Haus Abendfrieden
08.10.25



Öff. Beteiligung
29.11.2025

Online-Beteiligung 15.10. - 31.12.25

Weitere Informationen zum Projekt & zu Ihren Ansprechpersonen:

Gestalten Sie die Entwicklung des Schladviertels und XXXLutz-Areals weiter mit, indem Sie sich zum Projekt informieren, in den direkten Austausch mit den Verantwortlichen der Stadt Oberhausen kommen und Ihre Anregungen und Hinweise einbringen.

Regelmäßige Informationen zum Projekt, zu Mitwirkungsmöglichkeiten, aber auch die Veranstaltungsdokumentationen finden Sie auf der Projektwebsite: www.obhsn.de/schladviertelentwicklung

Ihr direkter Kontakt zur Stadt Oberhausen: Senden Sie uns Ihr Anliegen an schlad@oberhausen.de
Das Team des Fachbereiches Stadtentwicklung meldet sich!

Wissenswertes zum Schladviertel



DIE ZENTRALEN BEDARFE

Ergebnisse der partizipativen Bedarfsanalyse

Begegnung und Gemeinschaft

Bedürfnis nach Möglichkeiten zum Engagement und zur Übernahme von Eigenverantwortung

Das bestehende Engagement für die Weiterentwicklung des Quartiers und das Leben im Quartier ist ausgeprägt. Zu den geäußerten Bedürfnissen von Jung und Alt zählen die Fortsetzung des (generationenübergreifenden) Dialogs und die Stärkung des sozialen Miteinanders. Angeregt wird eine strukturierte **Quartiersarbeit**, um das **gemeinwohlorientierte Engagement** der Bürgerinnen und Bürger weiterzuentwickeln.

Bedürfnis nach Möglichkeiten für Teilhabe, Begegnung und Gemeinschaft

Ein erhöhter Bedarf an **verschiedenen Angeboten und Möglichkeiten**, die zum Aufenthalt einladen, wurde deutlich (von der Bank im Park über Feste bis zu Gastronomieangeboten und Lerncafés). Die **Priorität der Mitwirkenden lag bei konsum- und anlassfreien Orten** (oder Anlässen), um Begegnung, Teilhabe und Austausch über Generationen hinweg zu ermöglichen, u.a. Einsamkeit soll entgegengewirkt werden.

Bedürfnis nach neuen Nutzungsmöglichkeiten zur Belebung des Schladviertels

Die Beteiligten formulierten ein Bedürfnis nach **Aufenthaltsmöglichkeiten** im öffentlichen Grün- und Freiraum mit Spiel- und Sportangeboten, nach weiteren sozialen Einrichtungen (in Ergänzung zu Schulen und Kirchen) sowie nach **gastronomischen Angeboten**. Damit verbunden fielen auch Begriffe wie ‚toben‘, ‚laut‘, ‚Spaß‘ etc. Eine zentrale Herausforderung besteht in der **Verträglichkeit von Nutzungen**, um auch Ruhe, Erholung und Entspannung zu ermöglichen.

Grün und Aktiv

Bedürfnis nach Ruhe und Erholungsräumen

Deutlich wurde ein zentraler Bedarf nach ruhigen und freundlichen Orten, die zum **Entspannen**, Lesen oder Chillen einladen. Ein häufig genanntes Anliegen waren **Grünflächen als Rückzugsorte**. Wichtig ist den Beteiligten, dass durch eine bewusste Gestaltung **unterschiedliche Nutzungsformen** (Wohnen und Freiraum) **kompatibel** sind und dabei belebte Bereiche und Ruhbereiche harmonisieren.

Bedürfnis nach Bewegungsraum, insbesondere Spiel- und Sportflächen

Eine häufige Rückmeldung im Dialogprozess war der Bedarf an **Spiel- und Sportmöglichkeiten für alle Altersgruppen**, von Klein- und Schulkindern über Jugendliche bis hin zu Erwachsenen und Seniorinnen und Senioren. Das Anliegen der Beteiligten umfasst z.B. **Outdoor-Sportparks** (Calisthenics-Anlagen), Volleyball- oder Basketballplätze sowie Spielplätze, um Bewegung, Gesundheit und gemeinsames Erleben zu fördern. Ergänzende **Indoor-Sportangebote** könnten das Training unabhängig von Wetter und Jahreszeit ermöglichen.

Bedürfnis nach Nachhaltigkeit, klimafreundlichem und ressourcenschonendem Handeln

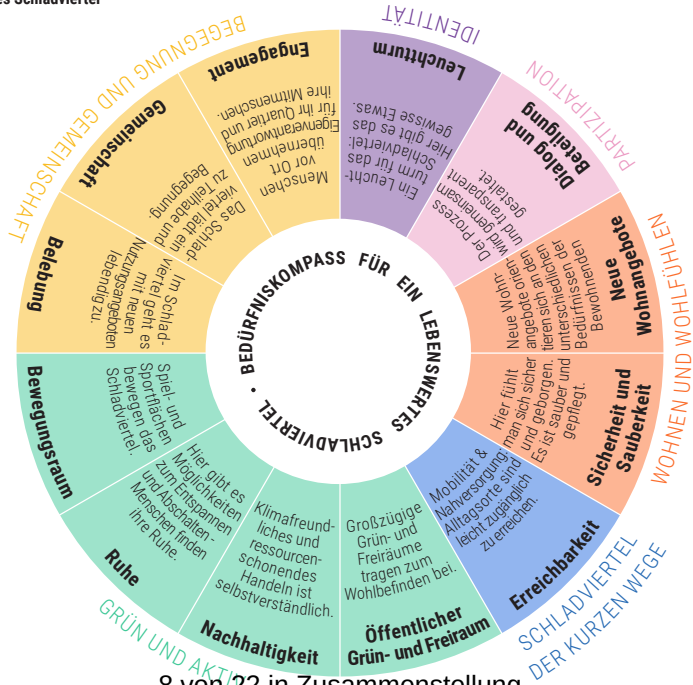
Im Quartier besteht – den Aussagen der Teilnehmenden folgend – ein Bedarf nach einer nachhaltigen Gestaltung von Gebäuden, Freiräumen und Verkehrsflächen, um den Ressourcenverbrauch zu reduzieren, **die Umwelt zu schonen** und den Stadtteil ökologisch bewusst weiterzuentwickeln. Die Um- und Nachnutzung von Bestandsgebäuden, begrünte Fassaden, blühende Wiesen, Bienenhotels und zusätzliche **Grünflächen** sowie Photovoltaikanlagen auf Dächern zählen zu den Maßnahmenvorschlägen aus den Veranstaltungen.

Bedürfnis nach öffentlichem Grün- und Freiraum

Es besteht ein Bedarf an großzügigen, naturnah gestalteten und flexibel nutzbaren Grün- und Freiräumen, die das **Wohlbefinden fördern** und Raum für Aufenthalt, **Bewegung, Begegnung und Erholung** bieten. Die **aktive Mitgestaltung** der Grünflächen soll ermöglicht werden – etwa durch Hochbeete oder Schulgärten. Offene Wegeführungen und eine grundlegende Infrastruktur, insbesondere gut erreichbare **öffentliche Toiletten**, tragen wesentlich zur Aufenthaltsqualität bei. Wichtig ist den Teilnehmenden das Element **„Wasser“**, das insbesondere von den Kindern häufig als Bedürfnis geäußert wurde.

BEDÜRFNISKOMPASS

Für ein lebenswertes Schladviertel



Identität

Bedürfnis nach einem Leuchtturm für das Schladviertel

Die Rückmeldungen aus der Beteiligung zeigen: Im Schladviertel soll **etwas Besonderes** entstehen – ein Projekt mit **Wiedererkennungswert und Strahlkraft**, das als ‚Ausrufezeichen‘ für das gesamte Quartier steht (z.B. durch besondere Wohnformen oder nachhaltige Bauweise). Der Ort soll auf die Bedürfnisse der Menschen vor Ort zugeschnitten sein und zeigen, was das Viertel **einzigartig** macht. Ein solcher Leuchtturm kann **Identität** stiften und **neue Impulse** für die Entwicklung des Schladviertels setzen.

Partizipation

Bedürfnis nach transparentem Dialog und erstgemeinter Beteiligung

Die bisherigen Beteiligungsangebote wurden sehr gut angenommen. Ein Anliegen der Teilnehmenden ist die weitere, kontinuierliche Information über die Ziele, das Projekt, das weitere Vorgehen und zukünftige Entwicklungsschritte. Neben der (vollständigen und verständlichen) **Information** wird der **Austausch** zwischen der Stadt Oberhausen, **politischen Akteuren** und der **Zivilgesellschaft** eingefordert. Auch jungen Menschen soll weiterhin die Teilhabe an solchen **demokratischen Prozessen** ermöglicht werden.

Wohnen und Wohlfühlen

Bedürfnis nach neuen Wohnangeboten

Die Rückmeldungen der Teilnehmenden zeigen, dass – ergänzend zum bestehenden Wohnraum – Bedarfe bestehen an **neuen Wohnangeboten**: U.a. für Familien, aber auch für ‚junge Seniorinnen und Senioren‘ (die bereit wären, ihre Einfamilienhäuser zu verlassen, aber eine größere barrierearme und altengerechte Wohnung suchen). Zentrale Anliegen sind den Anregungen folgend: **stabile und bezahlbare Mieten** sowie **nachhaltiges Bauen**.

Bedürfnis nach Sicherheit und Sauberkeit

Deutlich wurde ein Bedarf nach **Schutz und Geborgenheit** durch **offen gestaltete und gut angebundene Räume** (u.a. gut beleuchtete und übersichtliche Wege, Plätze und Zugänge). Deutlich wurden Entwicklungserfordernisse zur **Verkehrssicherheit** (u.a. **Verkehrssanierung** und **barrierearme Wege**).

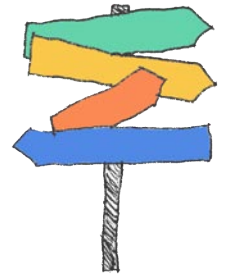
Sauberkeit wird von den Beteiligten als **gemeinschaftliche Aufgabe** verstanden, Stadt und Wohnerschaft übernehmen gemeinsam Verantwortung. Begleitende Aktionen (z.B. Aufklärungsarbeit zu Müllvermeidung, Vandalismus) können das **Bewusstsein für die Pflege** des öffentlichen Raumes stärken und das **Erscheinungsbild** des Schladviertels sichern.

Schladviertel der kurzen Wege

Bedürfnis nach erreichbaren Alltagsorten, Mobilität und Nahversorgung

Es besteht ein Bedarf an gut erreichbaren **Alltagsangeboten in direkter Umgebung**, einschließlich ärztlicher Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten, die **fußläufig oder mit dem Bus** zugänglich sind. **Barrierefreie Wege** und eine **verkehrssichere Gestaltung** erhöhen die Nutzbarkeit für alle, insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, Kinder und Menschen mit Kinderwagen.

Empfehlungen für das weitere Vorgehen – aus Sicht der Prozessbegleitung & Moderation



Die Auseinandersetzung mit der Nachnutzung des Gewerbeareals ist komplex.

Die erhobenen Bedürfnisse der Quartiersbevölkerung bilden dabei einen wesentlichen Baustein als Grundlage für ein tragfähiges, gemeinwohlorientiertes Gesamtkonzept.

Es gilt diese Hinweise nun – begründet und nachvollziehbar – in einen Abwägungsprozess zu bringen und dabei weitere Fragen zu klären, u.a.: Wie können Abbruch und Baureifmachung des Geländes finanziert werden? Wie vertragen sich mögliche Nutzungen mit den Bodeneigenschaften? Wie lassen sich ökologische Funktionen sicherstellen? Lassen sich Bestandsgebäude nachnutzen? Wie könnte das Untergeschoss von XXXLutz umgenutzt werden? Welche (alternativen) Wohnmodelle sind an diesem Ort denkbar?

Hinweise und Empfehlungen für die weitere Gestaltung von Dialog und Mitwirkung:

- **Frühzeitige politische Einbindung:** Die Bezirksvertretung und der Stadtrat sollten im 1. Quartal 2026 über den bisherigen Prozess und die identifizierten Bedarfe informiert werden, um den Meinungsbildungs- und Entscheidungsfindungsprozess zu unterstützen und den Weg für eine weitere Befassung zu ebnen.
- **Ableitung einer Leitidee:** Aus den Ergebnissen des bisherigen Dialogprozesses sollte eine Leitidee entwickelt werden, die sowohl die politische Entscheidungsfindung als auch die Zielsetzung der Planung in den kommenden Monaten unterstützt.
- **Entwicklung eines schematischen Raumprogramms:** Aufbauend auf den erarbeiteten Raumbedarfen sollte ein schematisches Raumprogramm erstellt werden, das die wesentlichen, bedarfsorientierten Entwicklungsgrundsätze sichert.
- **Überführung in städtebauliche Prinzipien:** Leitidee und Raumprogramm können in städtebauliche Prinzipien überführt werden und in einem Rahmenplan münden, der die Basis für eine Mehrfachbeauftragung oder für einen städtebaulichen Ideenwettbewerb bildet.
- **Fortführung von Dialog & Beteiligung:** Der intensive Dialog zwischen Zivilgesellschaft, Verwaltung und Politik sollte fortgeführt werden, ergänzt durch die Einbindung marktwirtschaftlicher Akteure.
 - > Das gewonnene Interesse und Vertrauen der Schülerinnen und Schüler sollte genutzt werden, um die jüngere Generation in den Dialog einzubeziehen und die demokratische Teilhabe Jugendlicher zu sichern.
 - > Direkt betroffene Anwohnerinnen und Anwohner sollten in einem eigenen (wiederkehrenden) Format Möglichkeiten zum direkten Dialog erhalten.
 - > Das Engagement besonders aktiver Bürgerinnen und Bürger, die als Multiplikatoren fungieren, sollte gezielt genutzt werden.
 - > Auch in Prozessphasen, in denen sich vorwiegend Verwaltung, Fachpersonen und Politik mit dem Projekt befassen, sollte die Kommunikation mit der Quartiersbevölkerung fortbestehen. Regelmäßige, sachbezogene Dialogformate (z.B. quartalsweise oder halbjährlich an der Villa Rück) werden empfohlen, um Vertrauen und Akzeptanz langfristig zu sichern.

Wir wünschen der Stadt Oberhausen im Zusammenspiel mit den politischen Entscheidungsträgerinnen und Entscheidungsträgern, Planungsfachleuten, zukünftigen Projektentwicklern sowie allen Bürgerinnen und Bürgern mit diesen Empfehlungen gutes Gelingen im weiteren Prozessverlauf, weiterhin einen offenen Dialog und viel Erfolg bei der gemeinsamen Weiterentwicklung des Schladviertels.

Ihr Team von Urbane Transformation

Impressum

Urbane Transformation
Entwicklung. Forschung. Kommunikation.

Dr. Fee Thissen, Katharina Stommel, Ronja Decker, Henriette Frye

Januar 2026, Oberhausen

Quartiersanamnese Schladviertel

Inhalt

Stärken-Schwächen-Analyse des Schladviertels.....	2
Zentrale Kernthesen als Ergebnis der SW-Analyse	5
Einblicke in den großangelegten Beteiligungsprozess	6
Einordnung im Kontext des Themenjahres Wohnen.....	9
Gutachten: Analyse des Untergeschosses des Möbelhauses XXXLutz (PKW-Stellplätze sowie Regenwasserrückhaltung)	11
Gutachten: Konzeptstudie Nachnutzungspotenzial „Villa Rück“ mit Ergänzungsnutzung.....	12
Gutachten: Ergebnisse der orientierenden Bauschadstoffuntersuchung – XXXLutz und Villa Rück.	13

Stärken-Schwächen-Analyse des Schladviertels

Die Stärken-Schwächen-Analyse wurde als integrierter Arbeitsschritt im Quartiersentwicklungsprozess Schladviertel durchgeführt. Grundlage bildete eine systematische Auswertung quantitativer und qualitativer Daten aus dem KomMonitor Oberhausen, dem Oberhausener Informationssystem, dem Sozialnavigator der Stadt Oberhausen sowie aus Erkenntnissen des Themenjahres Wohnen und bestehenden fachlichen Konzepten, u. a. dem Klimaanpassungs- und dem Einzelhandelskonzept. Ergänzend wurden weitere themenbezogene Konzepte und Fachbeiträge berücksichtigt. Die Datenanalysen wurden durch fachliche Einschätzungen und eine querschnittsorientierte Transferleistung ergänzt, um Wechselwirkungen zwischen sozialen, räumlichen, ökologischen und strukturellen Aspekten sichtbar zu machen. Ziel war es, eine belastbare, fachübergreifende Grundlage für die weitere strategische Ausrichtung der Quartiersentwicklung zu schaffen.

Stärken	Schwächen
Bevölkerungs- und Sozialstruktur	
- Konstante Bevölkerungszahl im Sozialquartier Schald bei leichter Bevölkerungsabnahme (2013 – 2024) - Positive Entwicklung der Privathaushalte im Zeitraum zwischen 2012 und 2024 - SGB-II-Quote von 15,2% (2024) und Arbeitslosenquote von 9,6% (2024) vergleichbar mit gesamtstädtischen Schnitt Quellen: Stadt Oberhausen, Bereich 2-4 / Bürgerservice, Öffentliche Ordnung Bundesagentur für Arbeit (2024): Statistik der Bundesagentur für Arbeit	- Hohe Bevölkerungsdichte – rd. 6.077 EW/km² - Niedrigster Jugendquotient (2024) aller Sozialquartiere im Stadtgebiet bei 24 (Stadt OB: 28,1)
Städtebau und Wohnen	
- Gewachsenes Wohnquartier mit zwei bis viergeschossiger Blockrandbebauung - Ortsbildprägende Jugendstil-Villa „Villa Rück“ - Leerstandsquote auf stadtweisem Niveau (2,6%) Quelle: Energieversorgung Oberhausen	- Möbelhausareal als städtebaulicher und baustruktureller Fremdkörper innerhalb des Schladviertels - Privat genutzte Blockinnenbereiche – keine Öffnung zum Quartier - Alter Gebäudebestand im Schlad (67% der Gebäude aus der Baualtersklasse bis 1964) - Überdurchschnittlich hoher Anteil von Einpersonenhaushalten (2024) 50,9% (Stadt OB: 45%) - Überdurchschnittlicher Anteil an Mehrfamilienhausstrukturen - Unterdurchschnittliche Wohnflächenverfügbarkeit je Wohnung (75qm)

- Unterdurchschnittlicher Anteil an selbstgenutztem Eigentum (20%)

Quelle: Statistisches Bundesamt (2025): Zensus 2022

Mobilität

- Ringartige Erschließung des Möbelhausgrundstücks
- Mülheimer Straße und Danziger Straße als Anbindung an das überregionale Straßennetz (Zulieferer A40 und A42)
- Nähe zum Hauptbahnhof
- Hohes Verkaufsaufkommen durch Bestandnutzung
- Hoher Anteil ruhender Verkehr
- Öffentliche Verkehrsstraßen im Bereich der Mülheimer Straße und Danziger Straße sind zu den Hauptverkehrszeiten stark frequentiert
- Keine benutzungspflichtigen Radwege
- Teilbereiche des Schlads befinden sich innerhalb der Parkraumbewirtschaftungszone

Freiraumstruktur und Klima

- Diverse Kleingartenanlagen und begrünte Innenhöfe im südlichen Bereich des Schladviertels
- Vorplatz Villa Rück bietet Potenzial zum Erhalt und weiteren Qualifizierung
- Fehlende Grünstrukturen, Grünvernetzung, Sportflächen und Plätze
- Wärmeinseln insbesondere in der Sommerzeit
- Vollversiegelte mindergenutzte Flächen
- Mangelnder Luftaustausch aufgrund fehlender Freiflächenverbindungen und Grünflächenvernetzung
- Mangel bis fehlende Kaltluftproduktion
- Diverse klimatische Lasträume
- Hochwasserbetroffenheit vorhanden

Bildung, Freizeit und Kultur

- Zahlreiche Bildungseinrichtungen vorhanden (Grund- und weiterführende Schulen)
- Hohe Übergangsquote Gymnasium
- Bereits vorhandenes Angebot an KTE-Plätzen
- Jugendzentren (u.a. Underground)
- Senioreneinrichtungen (Haus Abendfrieden)
- Sportvereine (New Basket Oberhausen 92, VfR 08 Oberhausen)
- Kleingartenvereine (Kleingartenverein Oberhausen-Ost e.V.)
- Wenig Orte für Ateliers und Proberäume
- Keine Orte für inklusive Kunst- und Kulturangebote
- Wenig Begegnungsräume für Anwohnerinnen und Anwohner, Schülerinnen und Schüler sowie Bewohnerinnen und Bewohner des Haus Abendfrieden/EKO
- Begründete Unsicherheiten bei weiteren Kita-Bedarfen für das Quartier

Gewerbe und lokale Ökonomie

- Räumlich integrierte Lage mit diversen Einzelhändlern, Dienstleistern und Gewerbebetrieben (kleine Agglomerationen, Dienstleistungen des Gesundheitssektors)
- Räumliche Lage zwischen dem zentralen Versorgungsbereich Alt-Oberhausen und dem Nahversorgungszentrum Bermensfeld (15 Min. Fußweg)
- Einschränkung von gewerblichen Ansiedlungen
- Sowohl räumlich als auch emissionsrechtlich aufgrund dichter Bebauungsstruktur
- Nachweis von Stellplätzen aufgrund von hohem Anteil ruhendem Verkehr schwierig
- Zusätzliche Zulieferer-, Besucher- sowie Mitarbeiterwege erzeugen verkehrliche Herausforderungen, sodass von großen gewerblichen Ansiedlungen inmitten des Wohngebiets abgesehen werden sollte

Zentrale Kernthesen als Ergebnis der SW-Analyse

Kernthese Umwelt

- Grün- und Freiflächen entwickeln und vernetzen
- Multifunktionale Freiraumnutzungen etablieren und für alle Zielgruppen erlebbar machen
- Entfaltungs- und Rückzugsorte für Flora und Fauna schaffen
- Fußläufige Naherholungsflächen entwickeln
- Innerstädtische Kaltluftproduktion ermöglichen
- Rückhaltefläche für Versickerung

Kernthese Mobilität

- Verkehrsmengen des motorisierten Individualverkehrs reduzieren
- Verkehrsträgerübergreifende Mobilität stärken – Anbindung an den Hauptbahnhof nutzen
- Hohe Dichte des ruhenden Verkehrs reduzieren und gegebenenfalls verlagern (u.a. Mobilitätsstationen/Quartiersparkhäuser/Tiefgarage)
- Angebote für Radverkehr erhöhen und Infrastrukturen verbessern

Kernthese Bildung, Freizeit und Kultur

- Freizeit- und Bildungsangebote für Zielgruppe „Kinder und Jugendliche“ schaffen, unter Berücksichtigung bestehender Angebote im Umfeld des Plangebiets

Kernthese Sozialstruktur und Städtebau

- Orte der Begegnung schaffen
- Sofern Erforderlichkeit für neuen Wohnungsbau gegeben ist:
 - Architektonische Qualitäten gem. der Bedarfslage für Schlad implementieren (u.a. größere Wohneinheiten, moderne Grundrisse, klimaangepasste Bauweise)
 - Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Einblicke in den großangelegten Beteiligungsprozess

Der Fachbereich Stadtentwicklung hat in Kooperation mit dem Büro „Urbane Transformation“ aus Oberhausen einen breitgefächerten Beteiligungsprozess im September 2025 gestartet. Neben einer parallelen Online-Beteiligung und einem Funktionsmailpostfach, konnten Anwohnerinnen und Anwohner, interessierte Oberhauserinnen und Oberhausener sowie diverse ansässige Stakeholder ihre Bedürfnisse für das Schladviertel mitteilen.

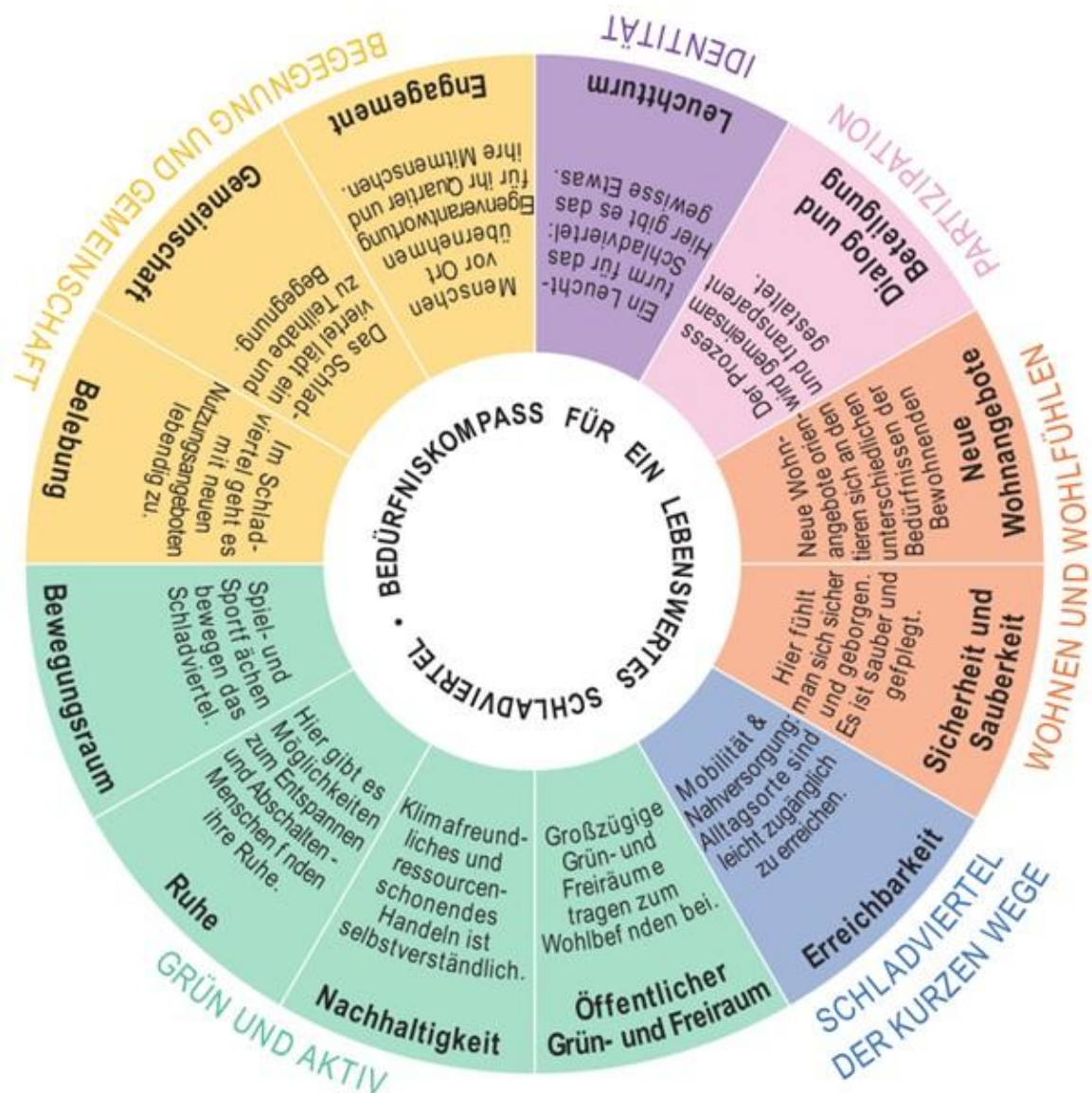
Folgende Formate fanden statt:

- 09.09.2025 Beteiligung Rolandschule
- 10.09.2025 Beteiligung Heinrich-Heine-Gymnasium
- 12.09.2025 Beteiligung von Menschen mit Migrationsgeschichte im Rahmen des Welcome Dinners im Kommunalen Integrationszentrum
- 15.09.2025 Beteiligung Astrid-Lindgren-Schule
- 30.09.2025 und 06.10.2025 Beteiligung Bürgerinitiative „Rettet die Villa Rück“
- 05.10.2025 Beteiligung Bürgerforum (Losverfahren)
- 08.10.2025 Beteiligung Haus Abendfrieden
- 15.10.2025 bis 31.12.2025 Online Beteiligung
- 29.11.2025 Große öffentliche Beteiligungsveranstaltung in der Aula des Heinrich-Heine-Gymnasiums

Die eingerichtete Projektwebsite „[Schladviertel – gemeinsam Stadt gestalten](http://www.obhsn.de/schladviertelentwicklung).“

(<http://www.obhsn.de/schladviertelentwicklung>) bündelt zudem alle relevanten Informationen zum Beteiligungsprozess im Quartier und dient als zentraler digitaler Anlaufpunkt für Bürgerinnen und Bürger. Auf der interaktiven Karte werden Ziele, Abläufe und aktuelle Beteiligungsangebote transparent dargestellt und über bevorstehende Beteiligungsmöglichkeiten informiert. Interessierte können sich online einbringen, eigene Ideen und Anregungen zur Quartiersentwicklung einreichen und sich über zurückliegende Diskussionen, Ergebnisse und Dokumentationen informieren. Durch die Bereitstellung von Karten und Terminen unterstützt die Plattform die aktive Teilhabe und den Austausch zwischen Verwaltung, Planenden und der Quartiersbevölkerung.

Bedürfnisse, die im Rahmen des Beteiligungsprozesses kommuniziert wurden, wurden in einem Bedürfniskompass dargestellt, der die gewünschte zukünftige Situation skizziert:



Partizipation (Dialog und Beteiligung)	Im Rahmen des Beteiligungsprozesses wurde seitens der Anwohnerschaft, politischer Akteurinnen und Akteure sowie weiterer Stakeholder ein ausgeprägtes Interesse an Mitwirkung und Mitentscheidung gegenüber der Stadtverwaltung deutlich. Über die bislang erfolgten Beteiligungsformate hinaus wird eine Fortführung der Einbindung in den weiteren Prozessverlauf gewünscht.
Identität (Leuchtturm)	Im Schladviertel wird ein identitätsstiftendes Projekt mit besonderem Wiedererkennungswert gewünscht, welches eine hohe Strahlkraft für das gesamte Quartier entfaltet. Ziel ist die Entwicklung eines Ortes, der als prägnantes „Ausrufezeichen“ fungiert und die besonderen Qualitäten des Viertels sichtbar macht. Der entstehende Raum soll sich an den Bedürfnissen der Menschen vor Ort orientieren und zugleich als Leuchtturmprojekt neue Impulse für die soziale, kulturelle und städtebauliche Entwicklung des Schladviertels setzen.

Begegnung und Gemeinschaft (Engagement, Gemeinschaft, Belebung)	Um das Quartier zu beleben wurde der Bedarf an neuen Nutzungs- sowie Aufenthaltsangeboten geäußert. Insbesondere der Bedarf an neuen öffentlichen Grün- und Freiräumen sowie die Ansiedlung neuer Gastronomie im Schladviertel wurden des Öfteren durch die Beteiligten angesprochen. Auch der Wunsch nach einer besseren Gemeinschaft innerhalb des Quartiers wurde kommuniziert, in der sich alle Generationen begegnen und austauschen können. Ein lebenswertes Umfeld, konsum- und anlassfreie Orte sowie eine gute Quartiersarbeit waren den Anwohnerinnen und Anwohnern in der Beteiligung besonders wichtig.
Grün und aktiv (Bewegungsraum, Ruhe, Nachhaltigkeit, öffentlicher Grün- und Freiraum)	Zentrale Elemente der weiteren Quartiersentwicklung sind qualitätsvolle Grünflächen mit Baumbestand, die sowohl Aufenthaltsqualität als auch ökologische Funktionen erfüllen. Wasser soll im Quartier erlebbar gemacht und als gestalterisches sowie klimawirksames Element integriert werden. Die Grün- und Freiräume sollen vielfältige Nutzungen ermöglichen – von Bewegung und Aktivität über Begegnung bis hin zu Rückzug und Entspannung. Durch eine aktive Mitgestaltung der Grünflächen können lebendige, zugleich jedoch ruhige Orte entstehen, die den unterschiedlichen Bedürfnissen der Bewohnerschaft gerecht werden und die Identifikation mit dem Quartier stärken.
Schladviertel der kurzen Wege (Erreichbarkeit)	Es besteht ein Bedarf an gut erreichbaren Alltagsangeboten in direkter Umgebung, einschließlich Einkaufsmöglichkeiten und ärztlicher Versorgung. Durch die räumliche Nähe sollen diese Alltagsorte idealerweise fußläufig oder mit dem Bus erreichbar sein. Barrierefreie Wege und eine verkehrssichere Gestaltung sind dabei mitzudenken, um die Nutzbarkeit für alle Bevölkerungsgruppen – insbesondere für mobilitätseingeschränkte Personen, Kinder und Menschen mit Kinderwagen – zu gewährleisten. Insbesondere durch die Verlagerung des ruhenden Verkehrs kann die Verkehrssicherheit erhöht und die Nutzbarkeit der Bürgersteige verbessert werden, sodass niemand bei seinen regelmäßigen Erledigungen ausgeschlossen wird.
Wohnen und Wohlfühlen (Sicherheit, Sauberkeit, neue Wohnangebote)	Die Teilnehmenden sehen ergänzend zum bestehenden Wohnraum Bedarf an neuen Angeboten – für Familien ebenso wie für „junge Seniorinnen und Senioren“, die barrierearme und altengerechte Wohnungen suchen. Wichtig sind stabile, bezahlbare Mieten und nachhaltiges Bauen. Gleichzeitig besteht ein Bedürfnis nach Schutz und Geborgenheit durch gut gestaltete, übersichtliche und barrierefreie Wege sowie Verkehrsberuhigung. Sauberkeit wird als gemeinsame Aufgabe von Stadt und Bewohnerschaft verstanden; begleitende Aktionen zu Müllvermeidung und Vandalismus stärken das Bewusstsein für die Pflege des öffentlichen Raumes und sichern das Erscheinungsbild des Schladviertels.

Einordnung im Kontext des Themenjahres Wohnen

Wohnungsmarkt Oberhausen – Zentrale Befunde und wohnungspolitische Leitziele

Das Areal des Möbelhauses eignet sich grundsätzlich auch als Neubaustandort für Wohngebäude. Aus diesem Grund wird an dieser Stelle beleuchtet, ob und welche Bedarfe vor Ort bestehen und welche Rolle der Standort spielen könnte.

Unter dem folgenden Link können Sie auf die Ergebnisse des Themenjahres Wohnen als Baustein des integrierten Stadtentwicklungsprozesses zugreifen. Die dargelegten Erkenntnisse zum Wohnungsmarkt in Oberhausen sind aus dem Endbericht des Themenjahres Wohnen entnommen.

https://www.oberhausen.de/de/index/stadtentwicklung-umwelt/stadtentwicklung/stadtentwicklungsprozess/themenjahr_wohnen.php

Der Wohnungsmarkt in Oberhausen ist von demografischen, strukturellen und marktseitigen Veränderungen geprägt. Trotz eines bis 2040 prognostizierten Bevölkerungsrückgangs von rund 1,7 % wird die Einwohnerzahl insgesamt durch Zuzüge aus dem Ausland stabilisiert. Kurzfristige externe Ereignisse (z. B. Ukraine-Krieg) führen jedoch zu schwer planbaren Wanderungsbewegungen. Innerstädtisch zeigen sich deutliche Unterschiede: Bevölkerungsgewinne konzentrieren sich auf südliche Stadtteile, während nördliche Bereiche Abwanderung verzeichnen.

Der demografische Alterungsprozess schreitet weiter voran. Gleichzeitig nimmt die durchschnittliche Haushaltsgröße ab; bereits heute bestehen rund 45 % der Haushalte aus einer Person. Zudem bestehen ausgeprägte soziale Unterschiede zwischen Nord- und Südbereichen der Stadt, die eine differenzierte Betrachtung des Wohnungsmarktes erforderlich machen.

Der Wohnungsbestand ist stark überaltert: Rund 57 % der Gebäude wurden vor 1965 errichtet und weisen vielfach energetische und funktionale Defizite auf, insbesondere in Alt-Oberhausen und angrenzenden Quartieren. Die Leerstandsquote liegt mit etwa 2,5% auf einem moderaten Niveau, sodass nur begrenzte kurzfristige Aktivierungspotenziale bestehen.

Strukturell ist der Markt durch einen hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern geprägt (71,7 %). Der Wohnungsbestand besteht überwiegend aus mittelgroßen Wohnungen der Nachkriegsjahrzehnte; 59 % der Wohnungen sind kleiner als 80 m². Eigentumsseitig ist der Markt stark fragmentiert, während der kommunale Wohnungsbestand mit rund 1 % sehr gering ist.

Die Neubautätigkeit bleibt deutlich hinter dem Bedarf zurück. 2023 wurden lediglich 81 Wohnungen fertiggestellt. Gleichzeitig sind deutliche Preissteigerungen zu verzeichnen: Seit 2014 sind die Angebotsmieten um rund 47 % gestiegen, die Kaufpreise haben sich nahezu verdoppelt. Bis 2040 wird ein zusätzlicher Bedarf von rund 5.300 bis 6.600 Wohneinheiten prognostiziert. Weite Teil dieses Bedarfs liegen jedoch im Ersatz- und Ergänzungsbedarf. Die Nachfrage nach Wohneigentum konzentriert sich dabei insbesondere auf gute Wohnlagen.

Wohnungspolitische Leitziele

1. **Nachfragegerechtes Wohnangebot schaffen**
Ausrichtung des Wohnungsbaus an differenzierten Bedarfen (Singles, Familien, barrierefreie Wohnungen, preisgünstige und hochwertige Angebote).
2. **Abwanderung entgegenwirken**
Schaffung attraktiver Wohnangebote zur Bindung der Bevölkerung und Generierung von Zuzug.

3. **Wohnungsbestand weiterentwickeln**

Fokus auf energetische und funktionale Modernisierung, gezielten Abriss und Neubau sowie Vermeidung von Fehlbelegungen.

4. **Innenentwicklung stärken**

Konsequente Aktivierung innerstädtischer Potenziale und effiziente Flächennutzung.

5. **Stabile Quartiere sichern**

Förderung sozial gemischter, stabiler Nachbarschaften und Vermeidung monostruktureller Entwicklungen.

6. **Wohnstandort Oberhausen profilieren**

Stärkere regionale Kommunikation der Standortqualitäten und Nutzung erfolgreicher Projekte als Imageträger.

Teilräumliche Einordnung: Sozialquartier Schlad

Für das Sozialquartier Schlad zeigt sich ein eigenständiges, jedoch nicht grundlegend vom gesamtstädtischen Wohnungsmarkt abweichendes Profil.

Die Nachfrage konzentriert sich insbesondere auf familiengeeignete Wohnungen sowie auf barrierearme und barrierefreie Angebote für ältere Haushalte. Der vorhandene Wohnungsbestand ist überwiegend durch ältere, nur eingeschränkt barrierefreie Mehrfamilienhäuser geprägt; Ein- und Zweifamilienhäuser für Familien sind lediglich in begrenztem Umfang vorhanden.

Gleichzeitig verfügt Schlad über ein gepflegtes Wohnumfeld und eine insgesamt attraktive Lage, was das Sozialquartier insbesondere für Eigentumssuchende interessant macht. Nennenswerte Flächen- oder Entwicklungspotenziale bestehen vor Ort jedoch kaum, sodass größere Neubauvorhaben nur eingeschränkt realisierbar sind.

Aus dieser Ausgangslage ergibt sich die Notwendigkeit, das bestehende Wohnungsangebot gezielt zu ergänzen. Im Fokus stehen dabei bezahlbare Miet- und Eigentumsangebote für Familien sowie geeignete Wohnformen für ältere Haushalte, um Umzugsketten innerhalb des Sozialquartiers zu ermöglichen und Fehlbelegungen im Bestand zu reduzieren. Ergänzend können punktuell besondere Angebote – etwa größere, barrierefreie Wohnungen – zur Profilierung des Stadtteils beitragen.

Mit dieser Ausrichtung würden insbesondere die Leitzielsetzungen zur Schaffung eines nachfragegerechten Wohnungsangebots, zur Weiterentwicklung des Wohnungsbestands sowie zur Stabilisierung und Qualifizierung bestehender Quartiere im Rahmen des Themenjahres Wohnen unterstützt. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass die Deckung von Wohnbedarfen vor Ort in Konkurrenz zu anderen Flächenbedarfen steht.

Gutachten: Analyse des Untergeschosses des Möbelhauses XXXLutz (PKW-Stellplätze sowie Regenwasserrückhaltung)

Ziel der Untersuchung war die Prüfung der Möglichkeit, die derzeitigen Verkaufs- und Kellerflächen in PKW-Parkplätze umzunutzen.

Nach Abschluss der Prüfung kam das Büro zu dem Ergebnis, dass alle Hallen im UG für PKW-Parkplätze genutzt werden können. Es lagen nicht gleichermaßen für alle Hallen vergleichbare Unterlagen vor, sodass die Begutachtung vor Ort als auch Annahmen aus den benachbarten Hallen getroffen werden mussten.

Auch die geplante Nutzung eines Regenrückhaltebeckens wäre grundsätzlich möglich.

Gutachten: Konzeptstudie Nachnutzungspotenzial „Villa Rück“ mit Ergänzungsnutzung

Für die Villa Rück wurde eine weitgefasste bauliche Machbarkeitsstudie angefertigt. Diese betrachtet den Bauzustand sowie mögliche Nachnutzungen. Im Ergebnis ist eine wirtschaftliche Nachnutzung grundsätzlich möglich. Eine barrierefreie Anpassung des Gebäudes wäre durch den Ein- oder Anbau eines Fahrstuhls umsetzbar. Damit dieser wirtschaftlich betrieben werden könnte, könnte auch ein Ergänzungsbau hierüber erschlossen werden. Das EG könnte auch über Rampen barrierefrei erschlossen werden.

Mögliche wäre nach einer barrierefreien Erschließung eine öffentliche Nutzung. Eine Wohnnutzung wäre ebenfalls möglich. Nicht geeignet ist das Gebäude für eine Nutzung als Kita.

Sofern eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen ist, sollte sie an die Bedürfnisse und Nachfragegruppen auf dem Oberhausener Wohnungsmarkt abgestimmt sein. Laut Gutachten ist dies jedoch nicht die priorisierte Nutzungsform.

Baulich möglich wäre die Entwicklung als Quartierstreffpunkt mit flexiblen Nutzungen aus den Bereichen Gemeinschaft, Bildung, Kultur, Beratung sowie Lern- und Arbeitsräume. Eine Gastronomie (Café/Bistro) wird aus Sicht der Architekten als frequenzerzeugende Ankernutzung befürwortet. Voraussetzung wäre hierfür ein eigenständig tragfähiges Betriebskonzept um eine dauerhafte finanzielle Abhängigkeit von der Stadt Oberhausen auszuschließen.

Ein ergänzender Neubau ist möglich; bevorzugt wird eine Lösung mit betrieblichen und ggf. baulichen Synergien zur Villa.

Die Freifläche vor der Villa sollte zu einem öffentlich nutzbaren Quartierspark aufgewertet werden.

Gutachten: Ergebnisse der orientierenden Bauschadstoffuntersuchung – XXXLutz und Villa Rück

XXXLutz:

Eine orientierende Schadstoffkartierung hat asbest- und KMF-haltige Bauteile sowie PCB-, HBCD- und PAK-haltige Materialien identifiziert, darunter Farbanstriche, Haftgrundierungen, Spachtelmassen, Gussasphalt, Fliesenkleber, Fugenmaterial, Leichtbauplatten, Fensterkitten, Dichtungen und Bodenbeläge. Vor einem Abbruch sind weitere Untersuchungen notwendig.

Villa Rück:

Im Gebäude „Villa Rück“ an der Straßburger Straße 60 wurde eine orientierende Bauschadstoffuntersuchung durchgeführt. Es gab keinen Asbestnachweis auf den untersuchten Materialproben. Diskret verbaute Asbestprodukte wurden nicht untersucht. Es werden jedoch visuell bzw. als Verdachtspunkt drei Einbausituationen identifiziert (Außenbereich Attika; Brandschutztür KG; Rohrleitungsflansche KG), die als asbesthaltig eingeschätzt werden. Zudem wurden KMF-haltige Bauteile sowie PCB-haltiger Farbanstrich in verschiedenen Einbausituationen identifiziert. Sonstige schadstoffhaltige Stoffe wie Polystyrolämmung oder Altholz sind ebenfalls vorhanden. Generell ist im Bereich erdberührter Bauteile von einem Bitumenanstrich auszugehen. Im nicht untersuchten Balkonaufbau bzw. Vordach ist mit entsorgungsrelevanten PAK-Gehalten zu rechnen. Für ein detailliertes Sanierungs- und Entsorgungskonzept sind ergänzende Untersuchungen notwendig.