

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.
 - 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