

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

Städtebauliche Aufwertung des Großen Marktes in Sterkrade durch Neubau des Kiosks

Beratungsfolge

24.06.2026	Wirtschafts- und Ordnungsausschuss	Kenntnisnahme
25.06.2026	Bezirksvertretung Sterkrade	Kenntnisnahme
30.06.2026	Betriebsausschuss SBO	Kenntnisnahme
06.07.2026	Haupt- und Finanzausschuss	Kenntnisnahme
08.07.2026	Stadtplanungs- und Umweltausschuss	Vorberatung
13.07.2026	Rat der Stadt	Beschlussfassung

Beschlussvorschlag

Der Rat beauftragt nach Abschluss der Leistungsphase 3 gemäß Anlage 1 (Kurzvorstellung Kiosk) die SBO mit der Umsetzung der Baumaßnahme Neuerrichtung Kiosk Großer Markt Sterkrade sowie mit der Einstellung der erforderlichen Haushaltsmittel gemäß Anlage 2 (Projektkosten).

Bezug**Konsequenzen**

Drucksache hat finanzielle Konsequenzen (siehe Sachverhalt)

Drucksache hat keine klimatischen Konsequenzen

Sachverhalt

Die Aufwertung des Großen Marktes Sterkrade durch Niederlegung des ehem. Kiosks als städtebaulicher Missstand ist von besonderer Bedeutung für die Stärkung des Bezirkszentrums und von stadtentwicklungspolitischer Relevanz (vgl. A/17/5681 vom 05.09.24). Aufgrund der vorliegenden Bestandssituation, ist durch die SBO das Büro Meier-Ebbers mit der Planung eines neuen Kiosks mit WC-Anlage beauftragt worden. Die neue Setzung erfolgt an exponierter Stelle vis a vis zur Ecksituation Eugen-zur-Nieden-Ring / Steinbrinkstraße. An dieser Stelle ist eine vitale Fußgängerfrequenz zu verzeichnen, sodass der neue Kiosk eine funktionierende Mikrolage zum Eiscafe etc. schafft.

Ankernutzung ist ein gastronomischer Betrieb im Pachtverhältnis. Der gastronomisch erfahrene Pächter wird auch für die öffentliche Nutzung und Säuberung der WC-Anlage verpflichtet. Neben einem regulären Bistrobetrieb, beabsichtigt der zukünftige Pächter auch ein spezielles Angebot für Markttage und abendliche Launches sowie Spezialerevents, wie z.B. After-Work-Formate, Tapas-Wochen, einen Sonntagsbrunch oder kleinere Veranstaltungen in Zusammenarbeit mit der STIG durchzuführen. In Absprache mit dem Marktmeister soll auch der Außenbereich genutzt werden und insbesondere in der Sommersaison den Platz beleben. „Die Vision der Pottperle (Namensentwurf der Gastronomie) soll ein Aushängeschild für modernen Ruhrgebiets-Lifestyle werden: Ein Ort, an dem man guten Geschmack feiert – mit Freunden, Musik, gutem Essen und ehrlicher Atmosphäre“, so der Pächter. Das städtische Objekt soll auch durch öffentliche Versammlungen multifunktional nutzbar sein (z.B. Sitzung der STIG, Stadtteilbeirat, Musikschule etc.); siehe Anlage 1.

Bei den Baukosten in Höhe von ca. 795.000 EUR brutto sind die Abrisskosten sowie die Herstellung der Außenanlagen inkludiert (zuzüglich Planungshonorar: 25 %, insg. ca. 994.000 EUR); siehe Anlage 2. Für das Haushaltjahr 2026 ist bei der Finanzstelle 400001130102018 (Kiosk Großer Markt Sterkrade), Finanzpositionen 7851.00 (AiB Hochbaumaßnahmen) und 7851.01 (AiB Hochbaumaßnahmen Ingenieurleistungen) im Deckungsring D01139904 ein Auszahlungsbudget in Höhe von 125.000 EUR für die Abbruchkosten des Bestands und die Planung des Neubaus angemeldet. Die Gesamtkosten wurden bisher bei der Haushaltsanmeldung nicht berücksichtigt und müssen im Zuge der Haushaltsanmeldung 2027 ff. wie folgt angemeldet werden:

Finanzstelle 400001130102018 (Kiosk Großer Markt Sterkrade), Finanzpositionen 7851.00 (AiB Hochbaumaßnahmen)

HH-Jahr 2026	HH-Jahr 2027	HH-Jahr 2028	HH-Jahr 2029
0 €	401.675,72 € brutto	393.507,17 € brutto	0 €

Finanzstelle 400001130102018 (Kiosk Großer Markt Sterkrade), Finanzpositionen 7851.01 (AiB Hochbaumaßnahmen Ingenieurleistungen)

HH-Jahr 2026	HH-Jahr 2027	HH-Jahr 2028	HH-Jahr 2029
73.554,42 € brutto	95.421,95 € brutto	29.819,36 € brutto	0 €

Eine Kompensation erfolgt als Deckungsvorschlag im Bereich 5-6. Eine Umsetzung erfolgt daher unter dem Vorbehalt einer Berücksichtigung der Maßnahme im Haushalt 2027ff. und

einer entsprechenden Haushaltsgenehmigung durch die Aufsichtsbehörde. Bei der Haushaltsplanung werden vorsorglich Puffer und potentielle Indexsteigerungen in Höhe von 20 - 25 % als Sicherung temporär hinterlegt.

Übertragung der Reinigungsleistung auf den Betreiber und Mietzins

Mit Blick auf die unmittelbare Nachbarschaft zwischen der Gastronomie und der öffentlichen Toilettenanlage ist beabsichtigt und mit dem Betreiber/Pächter abgestimmt, dass dieser grundsätzlich die Reinigung der öffentlichen Toilettenanlage übernimmt. Hiervon ausgenommen sind die Ruhetage und sonstigen Schließungstage (Betriebsferien). Auf Basis der aktuellen Reinigungskosten in Höhe von 11.800,00 € verbleibt somit ein jährlicher Reinigungsaufwand von rund 3.200,00 € (100 Reinigungstage) bei der Stadt. Der vom Betreiber zu übernehmende Reinigungsaufwand beläuft sich dementsprechend auf 8.600,00 € (265 Reinigungstage). Die Reinigungsleistung soll letztlich neben dem Mietzins von 13,00 € einen Teil der mietvertraglichen (Zusatz-)Leistung darstellen, sodass ein entsprechender kalkulatorischer Aufschlag auf den Mietzins gerechtfertigt ist und somit die Vermietung mit einem Überschuss von 3.030,00€ p.a. endet.

Bei der Mietfläche ist eine Größe von 100 qm anzuhalten, da der TGA-Raum beiden Einheiten dient und somit bei der Feststellung der Mietfläche nur zur Hälfte berücksichtigt werden kann. Auf Grundlage einer, auf das konkrete Mietobjekt zugeschnittene, Mietzinsberechnung durch den Fachbereich 5-2-40 Bewertungsstelle im März 2026 wurde festgestellt, dass der beabsichtigte Mietzins von 13,00 € pro qm unter Berücksichtigung der zusätzlich zu erbringenden Reinigungsleistung durch den Mieter / Pächter etwas zu hoch angesetzt ist. Unter Umständen könnte im Bedarfsfall und vorbehaltlich der abschließenden Vermietungsgespräche eine Inkludierung der Sondernutzungsgebühr für die Außengastronomie in den Sommermonaten einen Ausgleich schaffen.

Attraktivierung Innenstadt Sterkrade

Die Sterkrader Innenstadt wird im Bereich der nördlichen Steinbrinkstraße durch das zusätzliche gastronomische Angebot deutlich an Aufenthaltsqualität gewinnen und verstärkt zum Verweilen animieren. Gleichzeitig trägt das Projekt zu einer Attraktivierung des zweimal wöchentlich stattfindenden Wochenmarktes in der Sterkrader Innenstadt bei und wird somit auch zur Stabilisierung der Nutzungsentgelte des Marktes – Auftrag 240002050100 – Märkte, Kostenart 432100 - Benutzungsgebühren und ähnliche Entgelte– dienen. In den Haushaltsjahren 2027 ff. wurden dort folgende Ansätze angemeldet: 2027 bis 2028: 150.000 EUR; Ansatz 2029: 152.400 EUR; Ansatz 2030: 154.690 EUR; Ansatz 2031: 157.010 EUR. In diesem Zusammenhang stellt der Ersatzbau für die aktuell unzureichende Toilettenanlage einen wesentlichen Baustein zur funktionalen und qualitativen Aufwertung des öffentlichen Raums im Bereich der Sterkrader Innenstadt dar.

Der Neubau einer öffentlichen Toilettenanlage als „Solobau“ würde bei einer funktional notwendigen Größe von ca. 20 m² Bruttogrundfläche voraussichtlich Investitionskosten in einer Größenordnung von etwa 150.000 € bis 175.000 € brutto verursachen. Durch die Kombination der Toilettenanlage mit dem geplanten Kioskgebäude ergeben sich sowohl funktionale als auch wirtschaftliche Effekte. Die unmittelbare räumliche Nähe ermöglicht insbesondere die Einbindung des Betreibers in die laufende Reinigung und Kontrolle der Anlage, wodurch ein dauerhaft angemessenes Qualitätsniveau sichergestellt werden kann. Vor dem Hintergrund dieser Kosten sowie der betrieblichen Anforderungen ist der Einsatz einer modularen Bauweise als wirtschaftlich und funktional sinnvolle Lösung zu bewerten. Modullösungen ermöglichen eine vergleichsweise kosteneffiziente Umsetzung. Im vorliegenden Konzept wird die Toilettenanlage bewusst in das Gesamtvorhaben integriert.

97

98 Klimarelevanz

99

100 Bei dem Vorhaben handelt es sich um einen Ersatzbau. Die Fläche ist bereits befestigt.
101 Durch die perspektivische Außengastronomie und einzelnen Pflanzelemente wird
102 tendenziell Verschattung bei Hitzestress ermöglicht. Im weiteren Vollzug ist zu prüfen, wie
103 die Bestandsbäume einbezogen werden können. Aktuell überplant der Ersatzbau
104 funktionsbedingt fünf Baumstandorte. Die Baumqualität aller Platzbäume ist im Weiteren
105 fachlich zu bewerten. Über das Ergebnis der fachlichen Bewertung und über den Umgang
106 mit den Gehözen, insbesondere der aktuell überplanten Bäume, ist zu berichten.

Anlage/n

1 - Anlage 1 _ Kurzvorstellung Kiosk Sterkrade LP3

2 - Anlage 2 _ Projektkosten SBO Kiosk Sterkrade LP3

NEUBAU KIOSK / ÖFFENTLICHE WC-ANLAGE GROSSER MARKT STERKRADE



KURZVORSTELLUNG GEBÄUDEENTWURF AUF GRUNDLAGE ENTWURFSMAPPE LP3

LAGE UND STADTRÄUMLICHE BEZÜGE

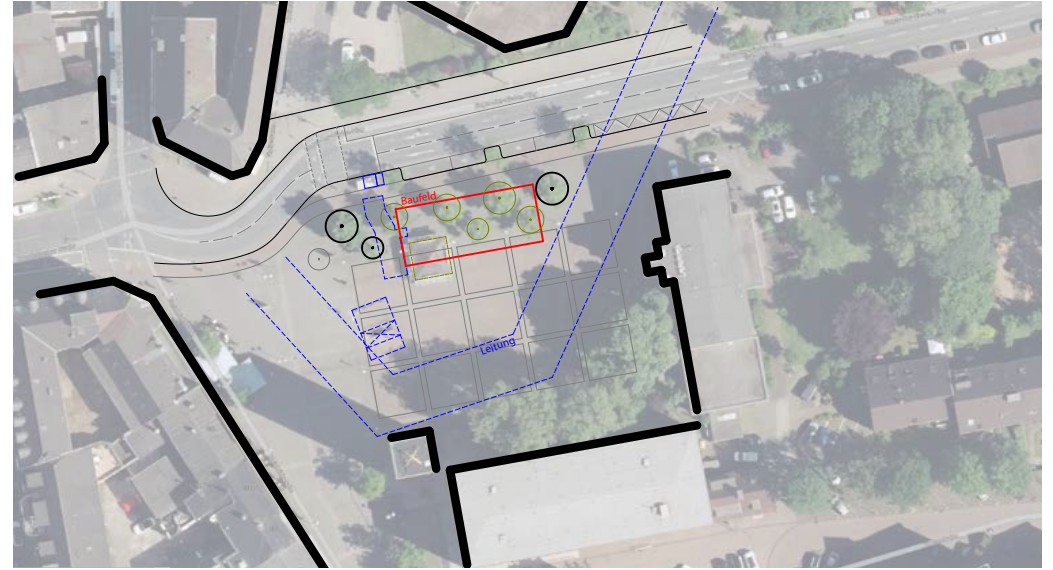
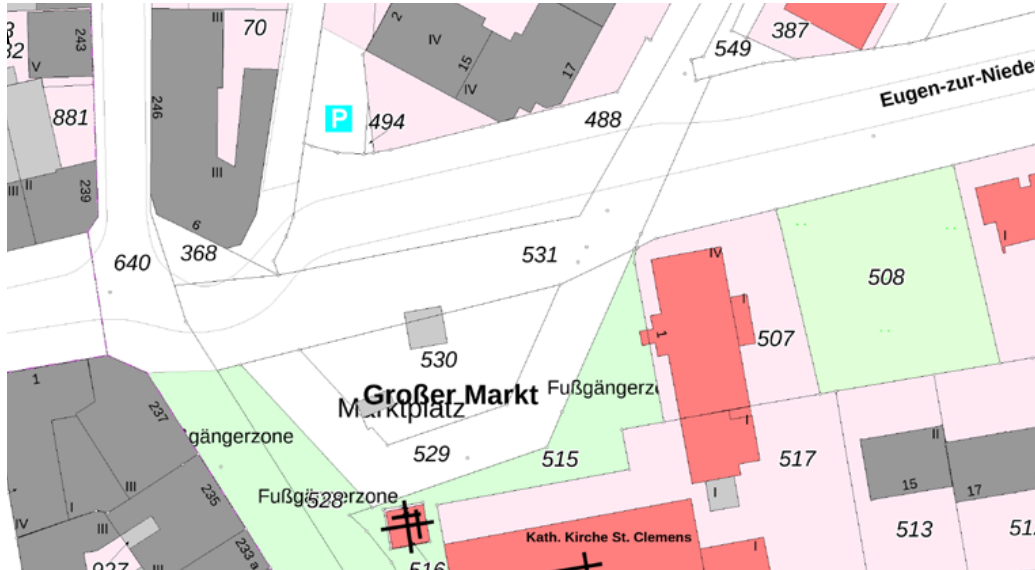


Abb: Liegenschaftskarte, Vogelperspektive

NEUBAU KIOSK - ABSCHLUSS LP3
GROSSER MARKT STERKRADE

SBO - SERVICEBETRIEBE OBERHAUSEN
Bahnhofstraße 66, 46145 Oberhausen

2

KURZVORSTELLUNG GEBÄUDEENTWURF

6 von 15 in Zusammenstellung

Stand 26.03.2026



MEIER-EBBERS
ARCHitekten und Ingenieure

EINFLUSS AUF DEN WOCHENMARKT



Der Lageplan des Wochenmarkts zeigt, dass ein mögliches Baufenster lediglich drei potenzielle Flächen für Marktstände betreffen würde, von denen zwei nach dem vorliegenden Planstand/Luftbild aktuell unbelegt sind.

Es würde sich allerdings anbieten den neuen Baukörper in der Planung des Markt-Layouts neu zu berücksichtigen

und dieses ggf. auf das neue Gebäude leicht anzupassen, da die Nutzungen des Gebäudes Synergien mit dem Markt bietet und diese gegenseitig voneinander profitieren können.

Weitere Abstimmungen sollten hierzu mit dem Marktbetreiber erfolgen.

EINFLUSS AUF DEN KIRMESBETRIEB



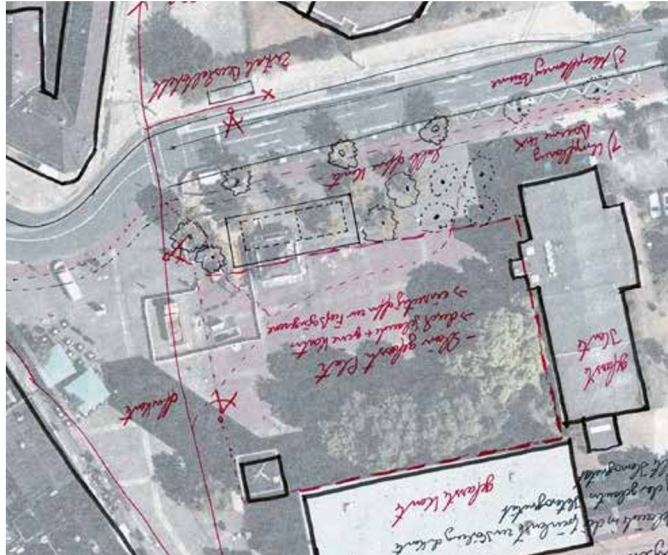
Der Lageplan der Kirmes zeigt, dass ein mögliches Baufenster keine Flächen für Fahrgeschäfte oder Aufstellflächen betreffen würde. Vielmehr ist die Lage gegenüber dem Hauptfahrgeschäft prädestiniert, um eine Zone mit erhöhter Aufenthaltsqualität an einem zentralen Knotenpunkt der Kirmes zu etablieren. Wir regen an, den neuen Baukörper in der Planung der Kirmes

zu berücksichtigen und diese ggf. auf das neue Gebäude leicht anzupassen, da die Nutzungen des Gebäudes Synergien mit dem Kirmesbetrieb bietet und diese gegenseitig voneinander profitieren können.

Weitere Abstimmungen sollten hierzu mit dem Kirmesbetreiber erfolgen.

Abb: Plangrafik und [maßstabslos] Fotos - Quelle Stadt OB

STÄDTEBAULICHE ENTWURFSZIELE



- Stärkung des Platzes durch Stellung des Baukörpers
- Ausprägung einer halboffenen Kante
- Ausbildung einer klaren Fassung des Platzes
- Einbindung Gebäude in die Grünkante zur Stärkung der Raumkante
- Beruhigung des heterogenen Umfelds durch Baukörper mit zurückhaltender Formensprache
- Von der Straße abgewandte Zone mit hoher Aufenthaltsqualität

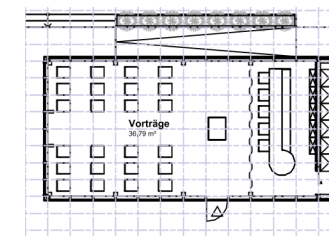
BETRIEBSKONZEPT UND RAUMPROGRAMM



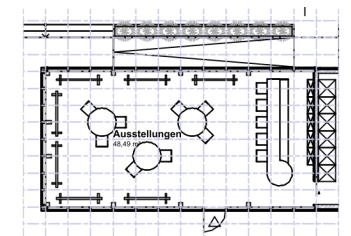
Die ursprüngliche inhaltliche Ausrichtung als Kiosk an diesem Standort ermöglicht keinen wirtschaftlichen Betrieb. Ein potentieller Betreiber hat als alternative Nutzung eine Cocktail-Bar vorgeschlagen. Das öffentliche WC wird beibehalten und in das Betreiberkonzept integriert. Für ein wirtschaftlich umsetzbares Konzept wird von einer notwendigen Nutzungsfläche von ca. 90 - 100 m² ausgegangen. Die BGF des umbauten Raums liegt somit bei ca. 115 - 125 m². Dabei ist die öffentlich zugängliche Toilettenanlage mit eingeschlossen. Ergänzt wird der Baukörper von einem auskragenden Dach, welches neben dem Sonnenschutz auch einige witterungsgeschützte Außensitzplätze ermöglicht.

ORT DER BEGEGNUNG FÜR DIE STADTGESELLSCHAFT

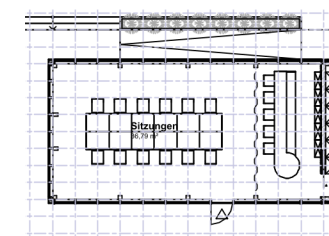
Vorträge



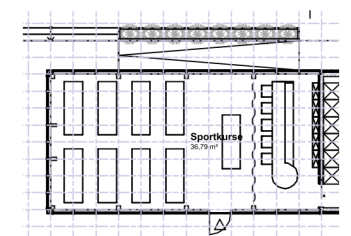
Ausstellungen



Sitzungen



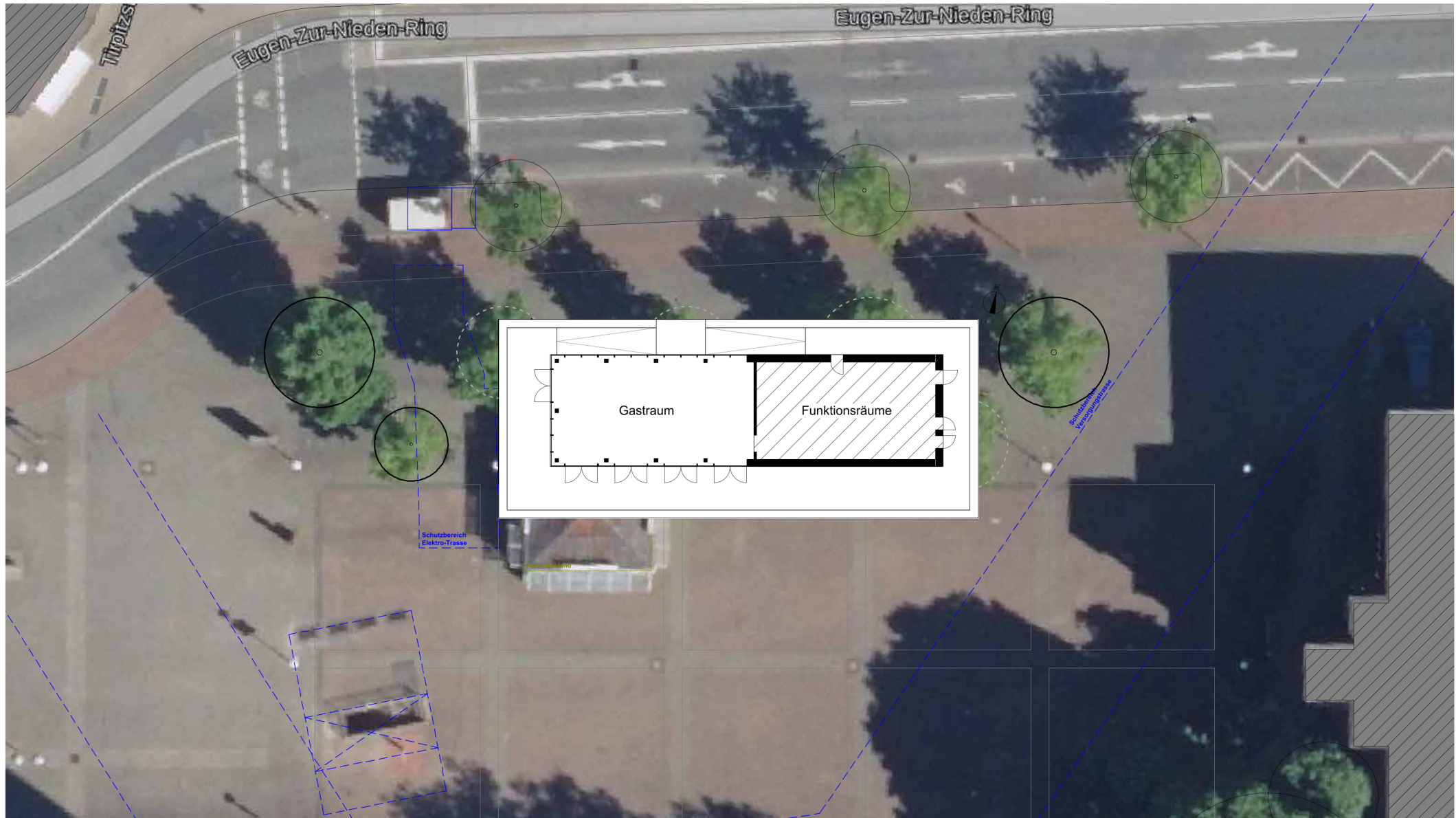
Sportkurse



Als öffentliches Gebäude stellt der Kiosk eine zentrale Anlaufstelle in Sterkrade dar, dessen Funktionen von Fußgängern, Marktbesuchern und Fahrgästen des öffentlichen Nahverkehrs genutzt werden. Um der Stadtgesellschaft einen weiteren Mehrwert zu bieten und den öffentlichen Charakter zu unterstreichen, ist es denkbar den Gastraum regelmäßig mit anderen Nutzungen zu bespielen. Bei den Veranstaltungen kann die Theke entweder integriert oder mit einem Vorhang vom restlichen Raum abgetrennt werden. Durch einen Wechsel der Möblierung wird der Gastraum des Kiosks zu einem öffentlichen Raum und Ort des Austauschs und Miteinanders für die Sterkrader Bürger.

Abb: Eigene Abbildungen [maßstabslos]

LAGEVERORTUNG AUF GROSSEM MARKT



Lageplan (M 1:200) Quelle: Eigene Abbildung / TIMonline

NEUBAU KIOSK - ABSCHLUSS LP3
GROSSER MARKT STERKRADE

SBO - SERVICEBETRIEBE OBERHAUSEN
Bahnhofstraße 66, 46145 Oberhausen

5

KURZVORSTELLUNG GEBÄUDEENTWURF

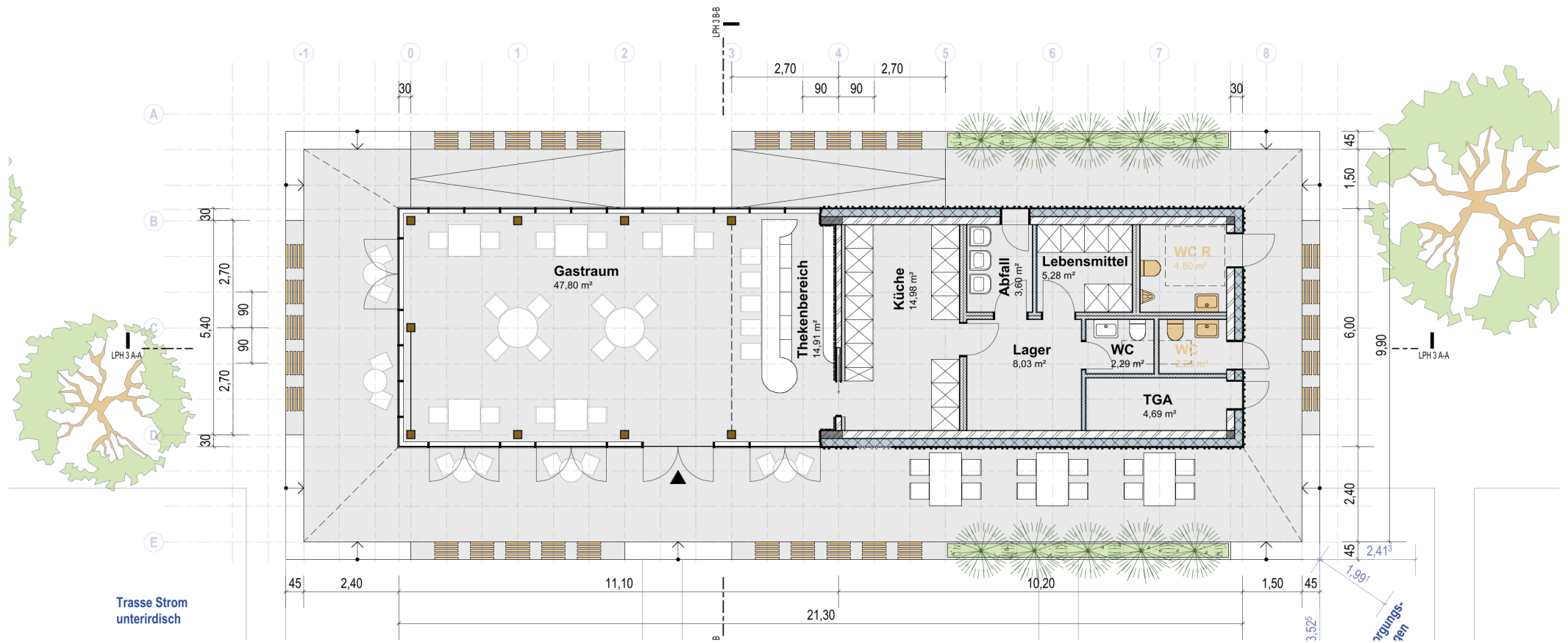
9 von 15 in Zusammenstellung

Stand 26.03.2026



MEIER-EBBERS
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

GRUNDRISS UND RAUMPROGRAMM



Kundenbereich

Raum	Fläche
Gastraum	48
Thekenbereich	15

Nebenräume

Raum	Fläche
Küche	15
Lager	8,5
Lebensmittel	4,9
Entsorgungsraum	3,4
Personal-WC	2,5
Technik / HA	4,7

Öffentliche Nutzungen

Raum	Fläche
öff. WC geschlechtsneutral	2,5
öff. WC behindertengerecht	4,5

Gesamtflächen

NUF - Nutzungsfläche	ca. 109
BGF - Bruttogrundfläche	ca. 130

Abb.: Grundriss (M 1:100), Eigene Abbildung

HAUPTANSICHTEN UND SCHNITTE

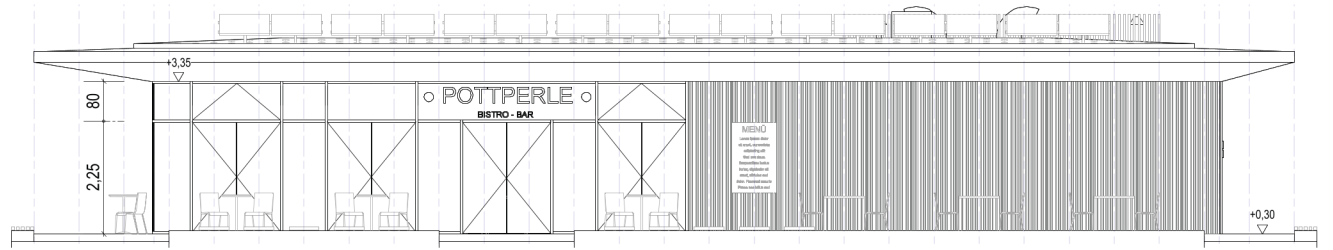
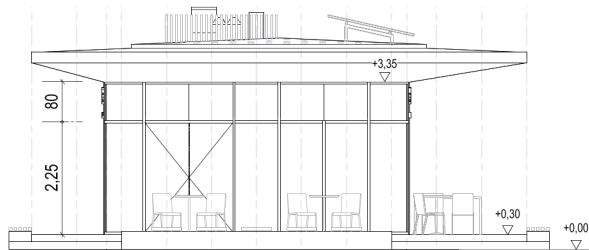
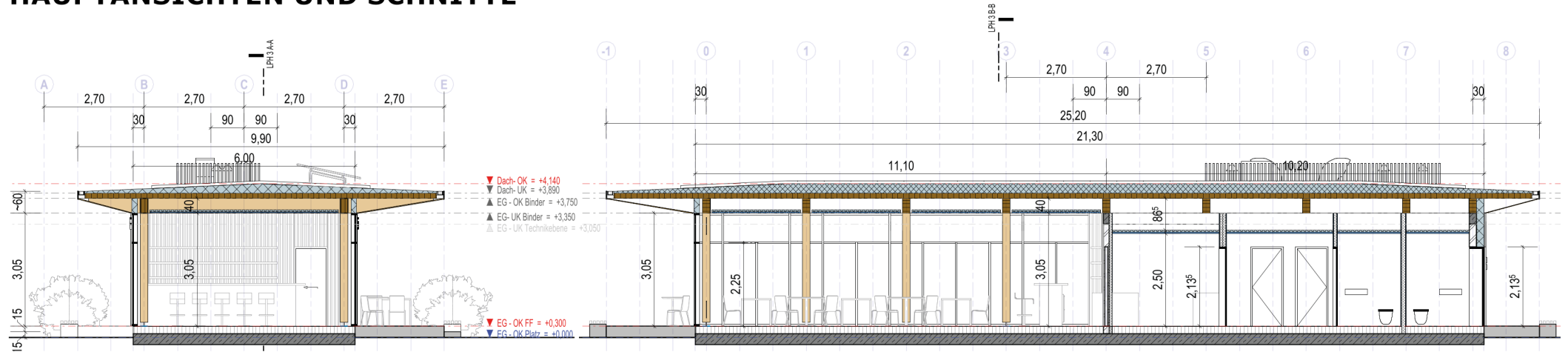


Abb.: Schnitt + Ansicht Süd / West (M 1:200), Eigene Abbildung

NEUBAU KIOSK - ABSCHLUSS LP3
GROSSER MARKT STERKRADE

SBO - SERVICEBETRIEBE OBERHAUSEN
Bahnhofstraße 66, 46145 Oberhausen

7

KURZVORSTELLUNG GEBÄUDEENTWURF

11 von 15 in Zusammenstellung

Stand 26.03.2026



PERSPEKTIVISCHE DARSTELLUNGEN



Abb: Visualisierungen + Modellfoto, Eigene Abbildung

NEUBAU KIOSK - ABSCHLUSS LP3
GROSSER MARKT STERKRADE

SBO - SERVICEBETRIEBE OBERHAUSEN
Bahnhofstraße 66, 46145 Oberhausen

8

KURZVORSTELLUNG GEBÄUDEENTWURF

Stand 26.03.2026



MEIER-EBBERS
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

12 von 15 in Zusammenstellung

PERSPEKTIVISCHE DARSTELLUNGEN



Abb: Visualisierungen + Modellfoto, Eigene Abbildung

**NEUBAU KIOSK - ABSCHLUSS LP3
GROSSER MARKT STERKRADE**

SBO - SERVICEBETRIEBE OBERHAUSEN
Bahnhofstraße 66, 46145 Oberhausen

9

KURZVORSTELLUNG GEBÄUDEENTWURF

13 von 15 in Zusammenstellung

Stand 26.03.2026



MEIER-EBBERS
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

MATERIALITÄT FASSADE

Materialbeispiel:

- Weyland Kontrastline Vertical

Merkmale:

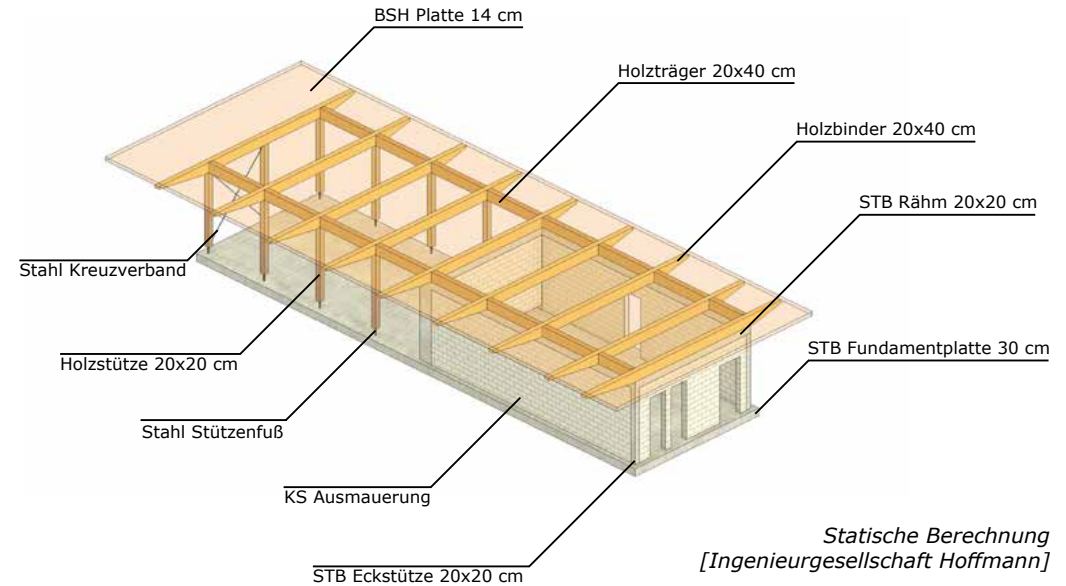
- Holzarten: Lärche, Fichte
- Freiwählbare Kombination der Profile
- Variable und Organische Gestaltungsmöglichkeiten



Weyland Kontrastline Fichte



TRAGWERK UND STATIK



Statische Berechnung
[Ingenieurgesellschaft Hoffmann]

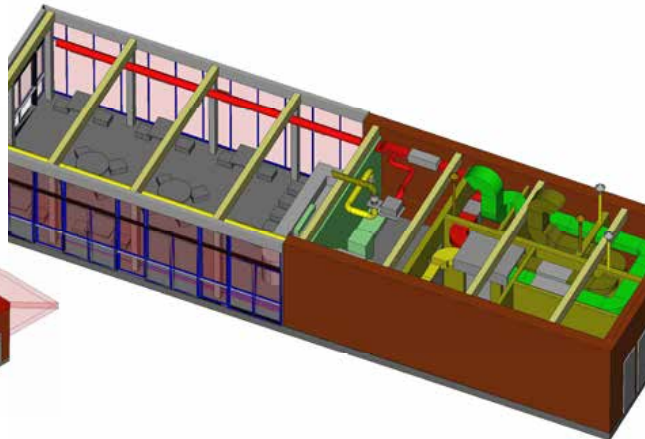
TECHNISCHE GEBÄUDEAUSRÜSTUNG

Legende:

- Außenluft
- Fortluft
- Abluft
- Zuluft



Entwurfsplanung TGA
[Ingenieurbüro Schaluschke]



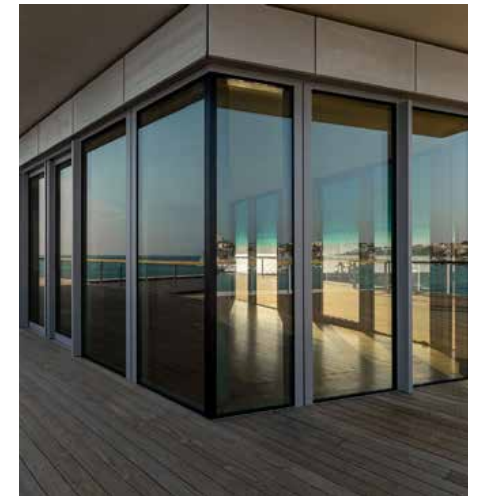
BAUPHYSIK (WÄRME - SCHALL - AKUSTIK)

Bauordnungsrechtlich entfällt der Nachweis der sommerliche Wärmeschutz durch die Anwendung der Schafensterregel. Der Nachweis der thermischen Behaglichkeit ist aufgrund der leichten Konstruktion und damit verbundenen geringen Speichermasse des Gebäudes nur durch eine mechanische Kühlung des Gebäudes zu erreichen.

Baulich- technische Maßnahmen:

- Großer Dachüberstand
- Sonnenschutzverglasung
- Erhöhte mechanische Kühlung
- Lüftungsanlage zur Nachtauskühlung

Gutachten Schall- und Wärmeschutz
[Ingenieurbüro Andreas Rehm]



Projektkosten für die Neubaumaßnahme Kiosk großer Markt Sterkrade

Kostenberechnung Stand 03/2026		Neubau <i>[EUR - brutto]</i>
	Baukosten	741.149,83 €
	Aussenanlagen	54.033,04 €
	Σ Baukosten	795.182,87 €
	Summe Honorarkosten (25%)	198.795,72 €
Gesamtprojektkosten (brutto)		993.978,59 €