

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2545-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
26.09.2022	Rat der Stadt	K			

Berichtsgegenstand

Errichtung eines Mehrgenerationenwohnkomplexes im Stadtmittehaus Sterkrade und Entwicklung des Europahauses in Alt-Oberhausen zu einem Mehrgenerationenwohnkomplex und Prüfung eines Ankaufs

SBO Servicebetriebe Oberhausen Immobilienmanagement	Beigeordneter Dezernat 4	Oberbürgermeister
A. Kußel 15.09.2022	M. Jehn 15.09.2022	D. Schranz 15.09.2022
* Vorlage zur: Kenntnisnahme (K)	* Ergebnis : Kenntnisnahme (K)	Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2545-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Bezug

Drucksache Nr. A/17/1345-01 (Rat der Stadt am 13.12.2021)

Antrag der SPD-Fraktion gemäß § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt
„Prüfung des Kaufs und der Entwicklung des Europahauses zu einem Mehrgenerationen-
wohnkomplex in Alt-Oberhausen“

Drucksache Nr. A/17/1343-01 (Rat der Stadt am 13.12.2021)

Antrag der SPD-Fraktion gemäß § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt
„Errichtung eines Mehrgenerationenwohnkomplexes in Sterkrade“

Sachdarstellung

Stadtmittehaus Sterkrade

Ausgangslage

Dass aus den Objekten Bahnhofstraße 51 sowie Steinbrinkstraße 215, 217, 219, 221 bestehende
Stadtmittehaus in Sterkrade befindet sich im Eigentum der Stadt Oberhausen. Neben den Laden-
lokalen im Erdgeschoss und in Teilen des 1. OG („Lantermann“) erstreckt sich die wohnbauliche
Nutzung weitestgehend auf den Gebäudeteil an der Steinbrinkstraße. Die gewerbliche Nutzung
(Praxen und Büroräume) erstreckt sich auf den Gebäudeteil an der Bahnhofstraße.

In den Jahren 2019 und 2020 hat die Stadt im Bereich der gewerblichen Mieteinheiten „Lantermann“
und „Schmelzer“, der Kultureinrichtung „Kleinstädter Bühne“, sowie im Bereich des Glockenturmes
umfangreiche Ertüchtigungs- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt.

Abarbeitung

Vor dem Hintergrund raumplanerischer Überlegungen, hinsichtlich einer Nutzung vakanter Büroflä-
chen im Bereich der Bahnhofstraße durch städtische Dienststellen, hat der SBO Eigenbetrieb Ende
2021 ein Oberhausener Architekturbüro mit der Erstellung einer Machbarkeitsstudie beauftragt um die
Realisierung einer modernen und flexiblen Arbeitswelt zu prüfen. Aufgrund des Ratsbeschlusses vom
13.12.2021 wurde zu Beginn des Jahres 2022 der bestehende Auftrag um das Thema Mehrgenera-
tionenwohnen ergänzt. Durch die gemeinsame Studie sollte analysiert werden, ob beide Umnutzun-
gen im Stadtmittehaus möglich sind. Dabei sollte ein Gesamtkonzept für einen nachhaltigen Betrieb
des Gebäudes gefunden werden.

Mit Blick auf die aktuelle Nutzung bzw. bautechnischer Erschwernisse blieben dabei der Gebäudeteil
Steinbrinkstraße 221 und die Kleinstädter Bühne unberücksichtigt. Die Machbarkeitsstudie des beauf-
tragten Architekturbüros zur Umnutzung des Stadtmittehauses zu einem modernen Verwaltungs-
standort/Mehrgenerationenhaus liegt seit Ende August 2022 vor.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2545-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Der favorisierte Lösungsvorschlag sieht vor, dass Gebäude in Zukunft über einen Kern mit neuen Aufzügen und Treppenhaus im Innenhof, sowie daran angeschlossene Laubengänge zu erschließen. Die alten und nicht barrierefreien Aufzüge werden abgerissen und die Bestandstreppenhäuser als zweiter Rettungsweg genutzt. Die Laubengänge bieten ein großes Potential für eine kostengünstige und effektive Erschließung. Sie dienen gleichzeitig als überdachter Kommunikations- und Aufenthaltsort im Freien. So wird das Gebäude für die Zukunft für Wohnen, Verwaltung und sonstige Nutzungen flexibel nutzbar gemacht. Die Konzeptplanung Wohnen im Gebäudeteil an der Steinbrinkstraße bietet Platz für unterschiedliche Wohnungsgrößen und -typen. Hier könnten in 25 Wohneinheiten mindestens 59 Bewohner zum Mehrgenerationenwohnen zusammenfinden. Ergänzt werden könnte dies durch eine Gemeinschaftsküche im 2. OG. Die großzügig dimensionierten Laubengänge dienen dann ebenfalls dazu, den Austausch der Bewohner zu fördern.

Weitere Schritte

Im nächsten Schritt sind weitergehende Untersuchungen für eine Konkretisierung der erforderlichen Baumaßnahmen und deren Kosten zu beauftragen. Dies gilt auch für das notwendige Umzugsmanagement im Falle der baulichen Umsetzung. Entsprechende Finanzmittel sind zur gegebenen Zeit im Haushalt anzumelden.

Europahaus

Ausgangslage

Das aus den Objekten Elsässerstraße 17-25, Langemarkstraße 10-16 und Friedensplatz 8 bestehende Europahaus, befindet sich im Eigentum einer Immobiliengesellschaft und steht unter Denkmalschutz. Im Juli 2022 wurde das Gesamtareal an eine andere Immobiliengesellschaft veräußert; ein grundbuchlicher Vollzug des Vertrages steht noch aus (siehe auch weiter unten unter „Aktuelle Vorkaufsrechtsprüfung“).

Neben einer Vielzahl von Ladenlokalen im Erdgeschoss und in Teilen des 1. OG wird der übrige Teil des Gesamtkomplexes zu Wohnzwecken genutzt.

Im Zusammenhang mit der Teilmaßnahme „Konzeption und Umbau des Europakinos zu einem Multifunktionsraum“ des integrierten Handlungskonzeptes Brückenschlag, haben sich in der Vergangenheit die SBO bzw. die OGM GmbH im Wesentlichen mit dem ehemaligen Kinosaal im Europahaus, aber auch mit den allgemeinen baurechtlichen Problemstellungen des als Hochhaus eingestuften Gesamtkomplexes beschäftigt.

Abarbeitung

Mit Blick auf die eigentumsrechtliche Situation, aus der sich nur ein eingeschränkter „Zugriff“ auf das in Rede stehende Objekt ergibt, der Komplexität der bautechnischen Situation im Gesamtkomplex (Denkmalschutz, Brandschutz, Anwendung der Hochbauverordnung NRW etc.), sowie den parallelen Prüfaufträgen zu Thematik Mehrgenerationenwohnen, erfolgte zunächst eine Konzentration auf die notwendigen Vorarbeiten für eine Machbarkeitsstudie einschließlich der zu klärenden Finanzierungsfrage.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2545-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Im Anschluss ist das für die Erstellung der Umbauplanungen im Zusammenhang mit dem Europakino seinerzeit ausgewählte Oberhausener Architekturbüro mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie zum Themenkomplex „Mehrgenerationenwohnen“ beauftragt worden. Die zunächst notwendige umfangreiche Grundlagenermittlung ist in Arbeit.

Für einen eventuellen Ankauf des Objektes ist der Abschluss der Vorprüfungen für eine Entwicklung zu einem Mehrgenerationenkomplex maßgeblich. Sofern bautechnisch eine Umnutzung und Weiterentwicklung zu einem Mehrgenerationenkomplex möglich ist, sind im Rahmen einer Kostenschätzung die erforderlichen finanziellen Aufwendungen zu ermitteln. Entsprechend soll die Ankaufprüfung auf Grundlage dieser Vorprüfungen konkretisiert werden, sobald sich abzeichnet, dass die angestrebte Umnutzung – unter Wahrung der Mieterinteressen – realisiert werden kann. Im Zuge der dann anstehenden Ankaufts Bemühungen wäre zu dem abschließend die gesamte Finanzierungsfrage zu klären.

Weitere Schritte

Die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wird durch den Eigenbetrieb SBO bis zur Ergebnispräsentation weiter begleitet. Nach Vorlage der Ergebnisse der Studie und Ermittlung der Kosten (sofern eine Umnutzungsmöglichkeit gegeben ist) wird dem Rat der Stadt ein erneuter Bericht vorgelegt.

Aktuelle Vorkaufsrechtsprüfung

Das Europahaus ist als Denkmal nach § 3 DSchG NRW unter der Nr. D 157 in die Liste für Baudenkmäler der Stadt Oberhausen eingetragen. Der zwischen dem bisherigen Eigentümer und der neuen Eigentümergesellschaft am 27.07.2022 geschlossene Kaufvertrag liegt der Stadt Oberhausen seit dem 08.08.2022 zur Vorkaufsrechtsprüfung vor. Die entsprechende Prüfung konnte mit dem Ergebnis abgeschlossen werden, dass ein Vorkaufsrecht nicht ausgeübt werden kann.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die Ausübung des Vorkaufsrechts einen schwerwiegenden Eingriff in die Eigentumsrechte der Bürger (Käufer) im Sinne des Art. 14 GG darstellt. Daher ist davon auszugehen, dass wegen des Ausnahmecharakters des Vorkaufsrechts auf Grundlage des Denkmalschutzgesetzes NRW objektive Umstände vorliegen müssen, die darauf hindeuten, dass der Erwerber nicht willens oder aufgrund fehlender finanzieller Mittel nicht in der Lage ist, seiner gesetzlichen Erhaltungspflicht nachzukommen. Bei der Ausübung des Vorkaufsrechts muss auch eine Abwägung zwischen der potentiellen Erhaltung des Denkmals und der Eigentumsgarantie im Sinne des Art. 14 GG getroffen werden.