

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2547-01	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

Sachstandsbericht Revitalisierung Alt-Standort Möbelhaus Finke

Sachdarstellung

Historische Entwicklung / Status

Nach zwischenzeitlicher Verpachtung an die Firma Finke Möbel wurde das ehemalige „Möbelhaus Heck“ im Jahr 2015 an ein in Süddeutschland ansässiges Unternehmen der Möbelbranche verkauft. Hintergrund des Ankaufs war das Ziel einer weitergehenden Expansion in den nordrhein-westfälischen Möbelmarkt durch eine Neuausrichtung des Sterkrader Möbelhauses. Die Immobilie steht seit dem Verkauf jedoch leer.

Auf eine Verbesserung dieser Situation gerichtete Maßnahmen durch den Eigentümer blieben bisher aus. Die Immobilie befindet sich in einem schlechten baulichen Zustand, für ein ordnungsbehördliches Einschreiten gibt es jedoch keine Grundlage.

Der Kontakt zum Eigentümer gestaltet sich kontinuierlich, eine Abstimmung möglicher gemeinsamer Entwicklungsziele konnte bisher noch nicht erfolgen.

Fachbereichsleitung 5-1-20	Beigeordneter Dezernat 5	Oberbürgermeister													
Perian Datum 15.09.2022	Dr. Palotz Datum 15.09.2022	Schranz Datum 16.09.2022													
<table> <tr> <td>* Vorlage zur:</td><td>* Ergebnis :</td><td colspan="2">Beteiligung:</td></tr> <tr> <td>Kenntnisnahme (K)</td><td>Kenntnisnahme (K)</td><td>Personalrat</td><td>[]</td></tr> <tr> <td></td><td></td><td>Gleichstellungsstelle</td><td>[]</td></tr> </table>				* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:		Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]			Gleichstellungsstelle	[]
* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:													
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[]												
		Gleichstellungsstelle	[]												

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2547-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Grundstücks- und Eigentumssituation

Die im Eigentum des Unternehmens stehende Grundstückfläche entlang der Kolpingstr., Wilhelmstr., Brandenburger Str. und Ostrampe umfasst insgesamt 12.463 qm. Davon ist die als Parkplatz bzw. Aufstellfläche für die Kirmes genutzte Fläche 5.624 qm groß, die als Geschäfts- bzw. Wohnfläche (in Wilhelmstr. 21-25 insgesamt 15 WE) genutzte Fläche beträgt 6.839 qm.

Zudem ist die Eigentümerin (2.002 qm) bzw. Erbbauberechtigte (6.047 qm) an einer 8.049 qm großen Fläche („Lager Finke“) an der Weseler Straße.

Planungsrechtliche Grundlagen

Das Grundstück in Sterkrade Mitte liegt im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 213 Sterkrade – Neumarkt aus dem Jahr 1988 und ist dort als Kerngebiet festgesetzt. Weitergehende textliche Festsetzungen insbesondere zur Zulässigkeit von Wohnnutzungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO von 1977 bestehen nicht. Die bestehende Parkplatzfläche wird über den Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung öffentliche Parkplatzfläche festgesetzt.

Die Beurteilung eines auf Wohnungsbau gerichteten Vorhabens würde derzeit auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans erfolgen und wäre planungsrechtlich entsprechend nicht zulässig. Zur Umsetzung der verfolgten Ziele ist es daher notwendig, über die Neuaufstellung eines Bebauungsplans die Festsetzung eines dem Wohnen dienenden Baugebiets vorzunehmen. Ferner ist eine Kerngebietsfestsetzung an dieser Stelle unter Berücksichtigung der stadtentwicklerischen Zielsetzungen für die Sterkrader Innenstadt zukünftig nicht vorgesehen. Kerngebietstypische Nutzungen sollen im Sinne der mit dem Integrierten Handlungskonzept verfolgten Ziele vornehmlich entlang der Bahnhofstraße konzentriert werden.

Absichten des Eigentümers

Konkrete Absichten des Eigentümers über eine Nutzung bzw. Weiterverwertung der Immobilie sind bisher nicht bekannt. Von einer Wiederaufnahme des Geschäftsbetriebes als Möbelhaus durch die Eigentümerin ist aus Sicht der Stadt nicht mehr auszugehen. Ebenso erscheint es aus Sicht der Stadt als unrealistisch, dass ein etwaiger Dritter künftig als Möbelhausbetreiber auftritt.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2547-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Beschlusslage

Mit Ratsbeschluss vom 13.12.2021 – Drucksachen-Nr. A/17/1342-01 wurde die Verwaltung beauftragt, „im Sinne des Handlungsrahmens zum Seniorenförderplan einen Kauf und die folgende Umgestaltung des ehemaligen Möbelhauses Finke in einen Mehrgenerationenwohnkomplex zu prüfen“

Ferner liegt das Grundstück im Stadterneuerungsgebiet „Lebendige Zentren Oberhausen Sterkrade“ (vormals: „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren – Innenstadt Oberhausen Sterkrade“) (Ratsbeschluss vom 15.09.2014 – Drucksachen-Nr. B/16/0120-01)

Ist-Zustand

Mit Bezug auf den vorgenannten Prüfauftrag kam eine erste auf eine Nachnutzung zu Wohnzwecken gerichtete Einschätzung der vorhandenen Bausubstanz (Möbelhaus) zu einem negativen Ergebnis. Neben der bauphysikalischen Situation lassen sowohl der konstruktive als auch der statische Zustand der Immobilie einen solchen Umbau als wirtschaftlich nicht machbar erscheinen. Bei wesentlichen Teilen des Gebäudes handelt es sich um eine Stützen-/Träger-Konstruktion mit den für ein Möbelhaus adäquaten Rastermaßen. Somit kann nach gefestigter Erkenntnis eine Zielsetzung „Wohnen“ lediglich über einen Abriss der vorhandenen Immobilie und einen nachfolgenden Neubau erreicht werden.

Mögliche Neunutzungen

Insgesamt sollen verschiedene Nutzungsszenarien für den Standort unter Berücksichtigung der Lage am Randbereich der Sterkrader Innenstadt, der bestehenden angrenzenden Nutzungen, der mit den Verkehrsanlagen einhergehenden Lärmsituation und unter Betrachtung der Zielsetzungen des bestehenden Integrierten Handlungskonzepts für die Sterkrader Innenstadt erarbeitet werden.

Perspektivisch wird ein großer Anteil der zu entwickelnden Bruttogeschossfläche für wohnliche Zwecke genutzt werden. Die Erdgeschosszonen sollen in Anbetracht der innerstädtischen Lage gewerblich genutzt werden. Denkbar sind hierbei Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handelsnutzungen. Ziel ist es durch die Belebung der Erdgeschosszonen attraktive öffentliche Räume zu schaffen.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/2547-01	Termin 26.09.2022	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Wirtschaftlichkeit

Im Rahmen einer ersten (statischen) Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sind Kennziffern zu ermitteln, die geeignet sind, ein am Immobilienmarkt platzierbares Exposé zu erstellen.

Wesentliche Kennziffern werden dabei kostenseitig die Ankaufs,- Abriss- und Neubaukosten zuzüglich projektbezogener Entwicklungskosten bilden; erlösseitig wird unter dem Nutzungsziel „Wohnen“ mit einem Mix aus Verkaufs- und Vermietungsfläche kalkuliert.

Weiteres Vorgehen / Zeitplan

Bis zum Jahresende 2022 strebt die Verwaltung an städtebauliche Alternativen für eine Neubebauung des Areals in Sterkrade Mitte zu erarbeiten. Einhergeht dieser planerische Prozess mit einer wirtschaftlichen Betrachtung entsprechend der vorgenannten wesentlichen Positionen.

Unter Einbeziehung der Ergebnisse aus Gesprächen mit dem Eigentümer ist es Ziel, zum Jahresbeginn 2023 ein Exposé zu erarbeiten, welches als Grundlage für eine gezielte Ansprache für Investoren aus der Wohnungswirtschaft geeignet ist.