

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3018-01	Termin 25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss	K			

Berichtsgegenstand

Sachstandsbericht Zukunftscampus

Bezug

Ratsbeschluss „Projektliste Ruhrkonferenz“ (B/16/4876-01, 8.7.2019)
Ratsbeschluss „Masterplan Wirtschaft“ (B/16/5945-01, 14.9.2020)
Ratsbeschluss „0,5 Stelleneinrichtung zur Projektmitarbeit im Rahmen des Projektes
"Zukunftscampus – Campus of Profession and Innovation"" (B/17/2038-01, 16.5.2022)

Sachdarstellung

Hintergrund

Mit dem Masterplan Wirtschaft ist unter dem Leitziel „Oberhausen ist qualifiziert“ die Vision eines „Campus of Profession and Innovation“ formuliert und beschlossen worden, um gerade die Ausbildung zu attraktivieren und zu stärken (B/16/5945-01). Mit der Maßnahme sind folgende Ziele verbunden worden: Junge Menschen genießen exzellente berufliche Aus- und Weiterbildung, bekommen berufliche Perspektiven und können auf moderne Unternehmen treffen. Unternehmen finden am Campus einen Ort für die Fachkräfteentwicklung entlang des eigenen Bedarfs sowie Raum und Netzwerke für Innovation. Der enge Austausch zwischen Praxis, Ausbildung und angewandter Wissenschaft sichert bedarfsorientierte, flexible Aus- und Weiterbildung. Der Campus wird als Ökosystem und Ort zu einem Nährboden für Gründung und Kooperation. Eine moderne Infrastruktur und ein innovativer Ort verändern die Wahrnehmung von beruflicher Ausbildung und räumen mit veralteten Bildern auf.

Dezernat 0	Dezernent Dezernat 0
Bierbrodt Datum 16.01.2023	Gülden-zopf Datum 16.01.2023
* Vorlage zur: Kenntnisnahme (K)	* Ergebnis : Kenntnisnahme (K)
Beteiligung: Personalrat [] Gleichstellungsstelle []	

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3018-01	Termin 25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Die Ausbildungs-Campus-Idee ist auch im Rahmen der Ruhrkonferenz der Landesregierung eingebracht und diskutiert worden (B/16/4876-01). Unter dem Begriff des „Zukunftscampus – Bildungszentren von morgen“ ist sie als „Vorhaben zur Umsetzung“ ausgewählt worden. Im Rahmen einer ESF-Förderung wird zudem die Konzepterstellung des Zukunftscampus gefördert. Eine halbe Stelle ist dafür Mitte letzten Jahres eingerichtet und besetzt worden (B/17/2038-01). Das ist die Basis für den hier dargestellten Sachstand.

Herausforderung „Fachkräftesicherung“

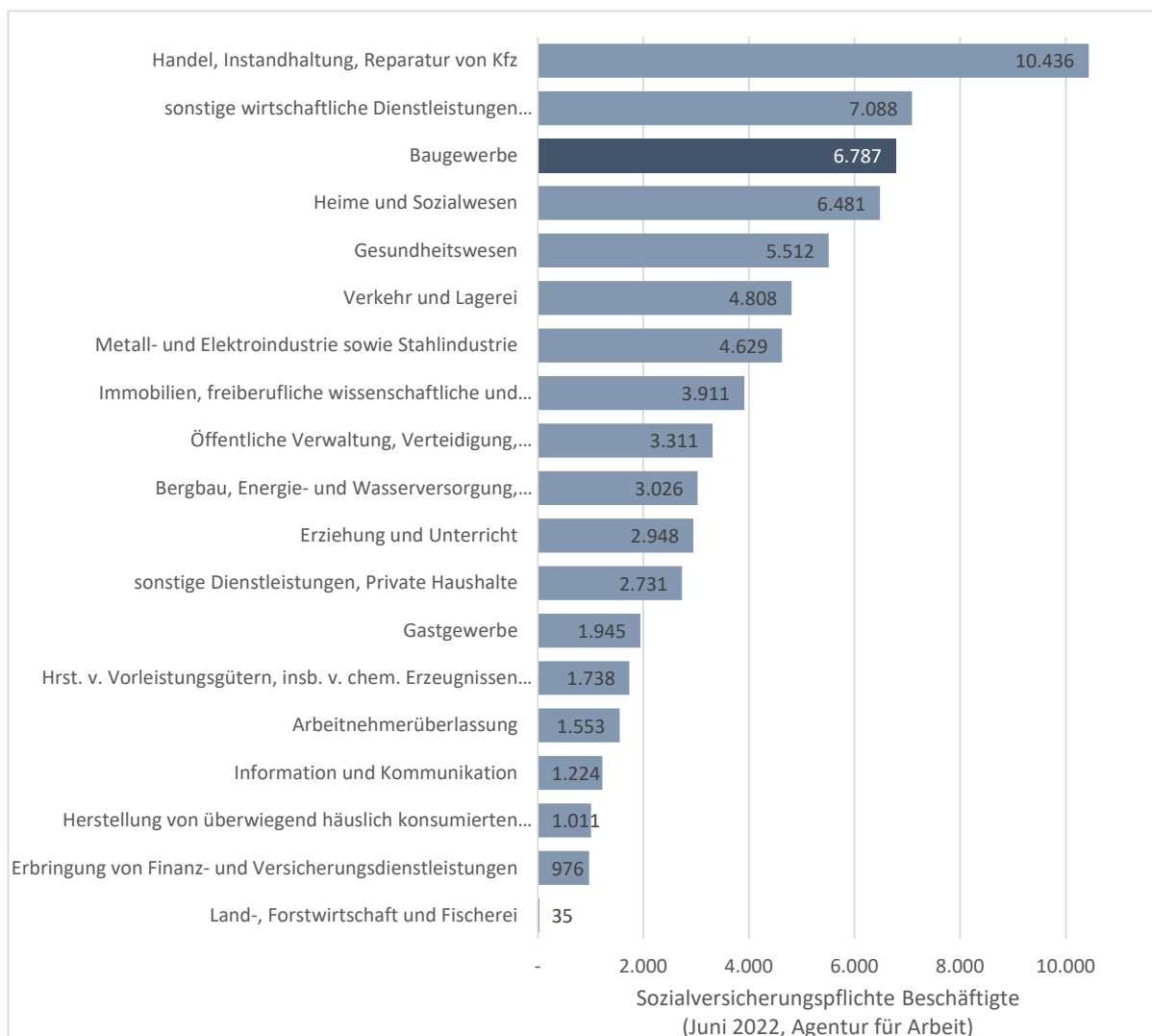
Hauptaugenmerk des „Zukunftscampus“ ist die Stärkung und Attraktivierung der Ausbildung. Gut ausgebildete Fachkräfte sind auch in Zukunft ein wichtiger Pfeiler für den wirtschaftlichen Erfolg des Ruhrgebiets. Gleichzeitig verfügt die Region über ein großes Reservoir Jugendlicher, für die Aus- und Weiterbildung ein Schlüssel zu einem guten Leben, zur Integration oder zum wirtschaftlichen Aufstieg sind.

Das Thema Fachkräftesicherung spielt mittlerweile in fast jeder Branche eine entscheidende Rolle, weswegen sich in einer Potentialanalyse mit Blick auf die Bedarfe, aber auch Stärken und Schwächen des Standorts Oberhausens unterschiedliche Themenschwerpunkte des Zukunftscampus geprüft wurden:

- Resiliente Freizeit- und Tourismuswirtschaft,
- Moderne (Wasserstoff)Industrie,
- Zukunftsfähige Logistik,
- „High-Tech meets High-Touch“: Gesundheits- und Sozialberufe im Kontext Digitalisierung, sowie
- Nachhaltiges Bauen und Stadtentwicklung.

Die Mischung aus Unternehmensstruktur, Beschäftigungsentwicklung, Branchengewicht, wissenschaftlicher Expertise, Ausbildungspartnern, Akteurinnen vor Ort und Inhalten haben den Fokus auf das Thema „Nachhaltiges Bauen und Stadtentwicklung“ gelenkt. Der Fachkräftemangel in diesem Themenbereich betrifft nicht nur eine Branche, sondern berührt zentrale Aspekte bei der Bewältigung der Klimakrise, der Anpassung an den Klimawandel, aber auch Lösung sozialer Fragen, wie bspw. die Versorgung mit Wohnraum.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3018-01	Termin 25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---



Netzwerk und Unterstützung

Treiber des „Zukunftscampus“ sind das Ausbildungszentrum der Bauindustrie, die Universität Duisburg-Essen und die Stadt Oberhausen. Am Beispiel des Verbands der Bauindustrie wird deutlich, dass hinter den einzelnen Institutionen weitere wichtige Stakeholder organisiert sind. Entsprechend hat sich ein enges Netzwerk aus weiteren Forschungseinrichtungen, Herstellern, Anwendern und Ausbildungseinrichtungen gebildet, um die Campus-Idee zu realisieren. Das Netzwerk wird stetig erweitert.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3018-01	Termin 25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---



Abbildung 1: Netzwerk "Zukunftscampus" (Auswahl)

Bausteine „Zukunftscampus“

Der Zukunftscampus betrachtet die Fachkräftesicherung aus unterschiedlichen Blickrichtungen. Die inhaltliche und räumliche Vernetzung von Aus- und Fortbildung mit Studium und Unternehmen steht dabei im Vordergrund. Darüber hinaus werden Integration und On-Boarding internationaler Fachkräftepotentiale, Gründung, Berufsorientierung und nicht zuletzt Forschung und Entwicklung Raum bekommen.



Abbildung 2: Bausteine des "Zukunftscampus"

Handwerk und Bauwesen stehen vor tiefgreifenden Veränderungen. Durch die Anforderung des schonenden Umgangs mit Ressourcen, aber auch den Möglichkeiten der Digitalisierung zielen innovative Unternehmen und Forschungseinrichtungen darauf ab, auch die Bauausführung zu

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3018-01	Termin 25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

digitalisieren. Zunehmend finden sich Beispiele für automatisierte Systeme und Robotik zur autonomen Bauausführung, die vor der Einführung in die Praxis stehen.

Das hat auch Auswirkungen auf die Gewinnung von Fachkräften: Auf der einen Seite kann die Digitalisierung die Attraktivität der Berufe erhöhen. Auf der anderen Seite werden in Zukunft völlig neue Kompetenzen erforderlich, die zwar in der Ausbildung anderer Industriezweige (z.B. Fahrzeugmechatroniker*in, Fluggerätmechaniker*in) längst etabliert sind, aber im Bauwesen bislang nicht umfänglich in der Ausbildung vermittelt werden. Viele der neuen Systeme werden nur zur Marktreife gelangen, wenn es auch Menschen gibt, die sie bedienen können.

Der Campus ist ein Ort, an dem Wissenschaft, Wirtschaft und (Aus)Bildung sowie Qualifizierung zusammenkommen, um die großen Themen Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Sicherung von Fachkräften zukunfts- und lösungsorientiert zu adressieren.

Die Wertigkeit wird durch Inhalt und Lehre sowie Gestaltung und Ausstattung des Campus' herausgestellt. Als Ausbildungsort ist der Campus auf Augenhöhe mit Fachhochschulen und Universitäten. Er genießt einen exzellenten Ruf und ist überregional Anlaufstelle für Fachkräftegewinnung. Die berufliche Bildung am Campus ist für viele die Chance auf gute Arbeit, wirtschaftliche Sicherheit und Anerkennung – und daher eine starke Alternative zu einem Studium; auch für Menschen, die bspw. das Studium nicht beenden. Gesellschaftlich ist sie ein zentraler Schlüssel für Aufstieg, Integration und nicht zuletzt Wirtschaftswachstum.

Die Maximen des „Lebenslangen Lernen“, der Integration und der Inklusion werden hier gelebt und mit unterschiedlichen Formaten unterstützt, indem die Planung, Einrichtung, Bedienung und Wartung von automatisierten Bauprozessen, digitalen Unterstützungssystem und Robotern an zentraler Stelle in der Aus- und Weiterbildung erlernt und vermittelt werden. Dies soll explizit in der Praxissituation erfolgen, indem am Campus Auszubildende und Teilnehmende von Weiterbildungs- oder Integrationsmaßnahmen an automatisierten Maschinen und Robotern, die verfügbar sind, qualifiziert und geschult werden.

Es bestehen somit gute Chancen, durch entsprechende und veränderte Berufsbilder hier neue Kreise interessierter junger Menschen für die Baubranche zu erschließen und attraktive Berufsfelder zu erschaffen. Auch Quereinsteiger:innen aus anderen Branchen, aber auch bspw. Menschen mit körperlichen Einschränkungen können so künftig für die Arbeit auf automatisierten Baustellen begeistert werden.

Gleichzeitig soll der Zukunftscampus auch Erprobungsfeld für die (Baumaschinen)Industrie und -forschung sein: Am Campus treffen Wirtschaft, Schule und Wissenschaft zusammen und bilden gemeinsam ein Ökosystem für Innovation und Wissenstransfer. So sind an die Praxis angelehnte Lernumgebungen, wie sie am ABZ Oberhausen zur Verfügung stehen, auch ideale Testfelder.

Davon profitieren nicht nur Auszubildende und Ausbildungssuchende, sondern auch Unternehmen und Forschungseinrichtungen. Nicht zuletzt kann hier Ausbildung schneller auf Bedarfe reagieren. Folgen und Chancen der Digitalisierung können gemeinsam schneller erkannt, bearbeitet und in die nächste Generation Mitarbeitender übersetzt werden. Angehende Wissenschaftler:inn und Auszubildende tauschen sich durch (extra)curriculare Schnittstellen und Begegnung aus und profitieren vom Blickwinkel anderer. Eine enge Verschränkung von Ausbildung mit Unternehmen und Forschung stärkt zudem das Gründer-Öko-System. Die Offenheit für Innovation wird in Praxis übersetzt und fließt (un)mittelbar in die Inhalte von Lehrplänen ein. Gleichzeitig können KMU für neue Entwicklungen sensibilisiert werden.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3018-01	Termin 25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Standortauswahl

Eine zentrale Prämisse des Zukunftscampus ist, dass er kein virtuelles Konstrukt, sondern ein gebauter Ort ist, der die Wertschätzung für die Ausbildung widerspiegelt. Der Ort sollte von vornherein ausreichend Entwicklungsraum, aber auch eine enge Vernetzung mit Kooperationspartnern des Projekts bieten. Synergieeffekte, die sich bspw. auch durch räumliche Nähe ergeben, sind dabei von besonderer Bedeutung.

Neben dem im Masterplan Neue Mitte verfolgten Innovationsquartier (Nähe zu Fraunhofer UMSICHT) war der Gartendom in Osterfeld (Nähe zum Ausbildungszentrum der Bauindustrie) in der engeren Auswahl und vertiefenden Prüfung als Standort.

Das Ausbildungszentrum der Bauindustrie, der Lehrstuhl für Mechatronik und das Institut für Baubetrieb und Baumanagement der Universität Duisburg-Essen gemeinsam mit der Stadt Oberhausen haben nunmehr ein Konzept für eine nachhaltige, zukunftsfähige Nutzung des Gartendoms als Zukunftsdom erarbeitet. Kennzeichnend ist der Schulterschluss zwischen internationaler Spitzenforschung und zukunftsgerichteter Ausbildung in einem einzigartigen, aus den Stärken der Region entwickelten Zentrum für Automatisierungskompetenz in der Bauindustrie. Dabei lautet die gemeinsame Vision kurz und knapp: Europas modernstes Ausbildungs- und Kompetenzzentrum der Bauwirtschaft.

Auch die Realisierung des Zukunftscampus als Teil des Innovationsquartiers in der Neuen Mitte wird als weiterer Strang – als vielleicht notwendige Alternative oder Erweiterungsoption – konzeptionell vorangetrieben.

Unabhängig vom Standort soll der Ort selbst nachhaltig, d.h. ressourcenschonend sein. Das betrifft nicht nur die geplante Bauweise, sondern auch die Gewinnung von Energie (Solar und Geothermie), Einsparung von Ressourcen (Nutzen von Abwasser) usw.

Antrag Städtebauförderung „Gartendom“

Die Stadt Oberhausen hat am 30.9.2022 im Rahmen der Städtebauförderung die Sanierung der Konstruktion des Gartendoms beantragt. Die Sanierung ist ein erster, aber zentraler Schritt für die Folgenutzung.

Das „Projekt“ Gartendom ist für Osterfeld und die Stadt Oberhausen aus v.a. zwei Gründen von besonderer Bedeutung: Zum einen ist der Gartendom Landmarke, Identifikationsort und Tradition. Mit einem Durchmesser von 83 m und einer Höhe von 42 m prägt er bereits von der Ferne die Wahrnehmung Osterfelds und vor Ort die Heimat. Zum anderen hat sich auf dem ehemaligen Zechengelände ein gemischtes Quartier entwickelt, das nicht nur neues Zuhause für viele Menschen geworden ist. Vielmehr hat sich mit dem Ausbildungszentrum der Bauindustrie ein moderner Bildungsstandort etabliert, der aktuell auch thematisch um die Verbände des Garten- und Landschaftsbau ergänzt wird.

Die Stadt Oberhausen verbindet mit dem Erhalt des Gartendoms nicht nur die Bewahrung eines Stücks Heimat und den Erhalt von Baukultur, sondern eine Investition in die Attraktivierung der Ausbildung und Fachkräftesicherung in Oberhausen und darüber hinaus – ein Ziel, das auch durch ein starkes Netzwerk von Stakeholdern mitgetragen wird. Der Gartendom soll so gesichert und Osterfeld als Ausbildungsstandort gestärkt werden. Insgesamt belaufen sich die Kosten für die Sanierung der Trägerkonstruktion auf 3,5 Mio. Euro (inkl. wichtigster Reparaturen an der Dachhülle). Mit der Erneuerung des Dachs liegen die Kosten bei 7,5 Mio. Euro.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3018-01	Termin 25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

Der Dom bietet im Bestand viele Raum- und Nutzungsmöglichkeiten, die gleichzeitig aufgrund der Bauweise auch die Grenzen setzt. Er hat eine Grundfläche von 5.819 qm sowie eine 2.533 qm große Empore – und damit sehr viel Potential für den Ausbau eines innovativen Ausbildungsstandortes.

Eine Machbarkeitsstudie des renommierten Planungsbüros Pesch + Partner hat aufgezeigt, dass der Gartendom mehr als eine Hülle sein kann und zahlreiche (bauliche) Potentiale jenseits der denkmalgeschützten Konstruktion vorhanden sind.

Auf Basis eines „Haus-im-Haus-Prinzips“ sind bauliche Entwicklungskonzepte erarbeitet worden. Neben den räumlichen Möglichkeiten ist deutlich geworden, wie sehr der Ort auch architektonisch für Innovation stehen kann und unterschiedliche Zielgruppen und Nutzungsarten thematisch zusammengebracht werden könnten. Ferner ist unterstrichen worden, dass der Gartendom auch als Third-Place und Treffpunkt Potentiale hat und er somit in Teilen auch eine neue, öffnende Funktion ins Quartier übernehmen kann. Grundsätzlich hat die Studie die technische Machbarkeit betrachtet, aber vor allem Denkräume für eine zukünftige Nutzung aufgestoßen.

Die hier verfolgte Nutzung als „Zukunftsdom“ entspricht dem von Pesch + Partner vorgeschlagenen „Future“-Szenario, das auf die Bedürfnisse der potentiellen Nutzung angepasst worden ist und modular unterschiedliche Nutzungen zusammenbringt und auch in Zukunft ermöglicht. Es stellt das aktivste und kommunikativste Nutzungsprogramm auf: Es geht hier nicht um „reine“ Wissensvermittlung, sondern um aktive Wissensproduktion, um Forschung und Dienstleistungsunternehmen, die sich Zukunftsthemen wie Nachhaltigkeit, Ökologie und Anwendung verschrieben haben. Es geht dabei um Unternehmen und Institutionen, die nicht nur inhaltlich viel miteinander zu tun haben, sondern auch täglich miteinander arbeiten und kommunizieren wollen und die sich technische Infrastrukturen teilen.

Das Raumschema ist den Nutzungen entsprechend ebenso offen und kommunikativ sowie eher kleinteilig angelegt. Die Randbebauung ist wiederum nicht sehr tief. Passagen und Wege vernetzen die Baukörper auf verschiedenen Ebenen und werden intensiv genutzt.

Lediglich für die ursprünglich vorgeschlagene „grüne Mitte“ müsste in ihrer Funktion anders interpretiert werden. Statt einer gemeinschaftlich genutzten Grünfläche, wird jetzt vielmehr eine gemeinschaftlich genutzte „Praxisfläche“ verfolgt.

Grundsätzlich ergeben sich im Zukunftsdom drei Nutzungszonen:

- a) Die Praxisflächen,
- b) Die Denkräume, und
- c) Die Transformationszone.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3018-01	Termin 25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

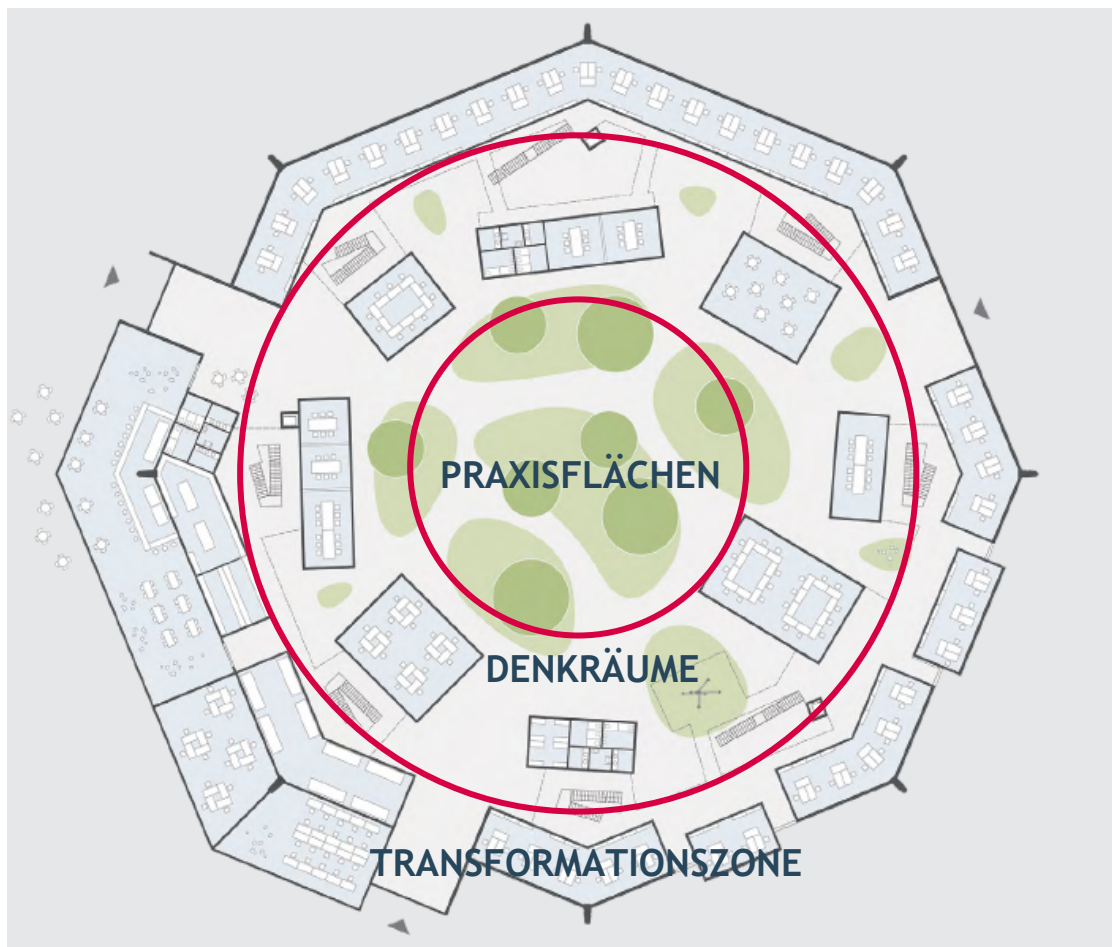


Abbildung 3: Mögliches Raumprogramm - Szenario "Future" (Quelle: Pesch + Partner)

Die Praxisflächen

Die Praxisflächen bestehen aus unterschiedlichen „Sandkisten“ (engl. Sandboxes), in denen zum einen konkrete Praxis im Aus- und Weiterbildungsbereich erlernt wird und zum anderen Technologien bzw. Prototypen (Automatisierungs- und Robotersysteme, neue Baustoffe, digitale Verfahren) praktisch ausprobiert bzw. weiterentwickelt werden können. Sie machen das Herzstück des Zukunftsdom aus, der dafür ausreichend Platz und Höhe bietet.

Die Flächen sollen möglichst flexibel unterteil- und nutzbar sein. Hier können im praktischen Ausbildungsbetrieb an „klassischen Werkzeugen“ – bspw. Maurerarbeiten – sowohl im Ausbildungsbetrieb geübt als auch mit Robotik erprobt werden. Die Sandkisten stehen entsprechend der Ausbildung, Start-ups, Unternehmen sowie Forschung und Entwicklung zur Verfügung. Gerade mit Blick auf die Baubranche und das Handwerk erlauben die Flächen alles – von der Laborsituation bis zur „echten“ Baustelle.

Ein intelligentes Management der Flächen vermeidet Nutzungskonflikte sowie gegenseitige Störung bspw. durch Emissionen, Lärm o.ä. Für stark emittierende Tätigkeiten stehen zudem Sandkisten im Außenbereich zur Verfügung, die auch Wettereinflüsse berücksichtigen lassen.

Die Denkräume

Die Denkräume dienen als „Back-Office“ der Sandkisten - mit Büro- und Seminarräumen, Techniklabors sowie Besprechungs- und Rückzugsräumen. Zudem sind Co-Working-Angebote

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3018-01	Termin 25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

geplant, die auch temporär zur Verfügung gestellt werden können. Hier kommen die Institutionen und Menschen zusammen, die täglich miteinander arbeiten und sich die technische Infrastruktur teilen.



Abbildung 4: Die Denkräume (Quelle: Pesch + Partner)

Die Transformationszone

Die Transformationszone öffnet den Zukunftsdom nach außen. Sie stellt quasi die Schnittstelle ins Quartier, die Region und die Praxis dar. Hier finden sich neben den Beratungsangeboten für Aus- und Weiterbildung für potentielle Auszubildende auch Angebote der Wirtschaftsförderung im Bereich „Gründung“. Start-ups finden hier auch ihre ersten Büros und „Türschilder“ für ihr Unternehmen, können Kunden empfangen und sich begleiten lassen. Für die (Fach)Öffentlichkeit nutzbare Räume für Messen, Veranstaltungen, Kultur, Bildung etc. stehen bereit; genauso wie ein Café.

Nächste Schritte

In 2022 ist es gelungen, grundlegende Fragen zu klären und wichtige Meilensteine auf dem Weg zu einem „Zukunftscampus“ zu erreichen. Die Stärkung des Netzwerks, die Fundierung des Betriebskonzepts und die Antragsstellung in der Städtebauförderung (inkl. Sanierungsplanung) zeigen einen Ausschnitt aus der Breite der parallel ablaufenden Prozesse zur Realisierung dieses ambitionierten Projekts.

Gleichwohl muss darauf hingewiesen werden, dass die Sanierung der Holzkonstruktion nur ein Schritt von vielen zur Realisierung des Zukunftscampus ist. Im weiteren Projektverlauf stellt gerade die Synchronisation der unterschiedlichen möglichen Förderzugänge eins der zentralen zu

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3018-01	Termin 25.01.2023	Wirtschafts- und Digitalisierungsausschuss
-----------------------------	---	------------------------------	---

278 berücksichtigenden Projektrisiken dar. Grundlage für diese weiteren Schritte bilden das im Frühjahr
279 fertigzustellende Konzept sowie das breite Netzwerk aus Unterstützerinnen und Unterstützern.
280

281 Mit dem am 1.3.2023 in Oberhausen stattfindenden und durch die Stadt Oberhausen organisierten
282 Symposium „Digitalisierung, Automatisierung und Qualifizierung - Zukunft der Bauindustrie und
283 Fachkräftesicherung“ wird das Netzwerk weiter gestärkt. Neben Vertreterinnen und Vertretern von
284 Politik und Landesregierung kommen hier Unternehmen, Ausbildungsträger und Wissenschaft
285 zusammen, um die Vision des Oberhausener Zukunftscampus zu diskutieren und gemeinsam zu
286 platzieren.
287

288
289

290 **Anlage**

291
292 Gartendom Oberhausen – Machbarkeitsstudie (digital)



GARTENDOM OBERHAUSEN PERSPEKTIVEN EINER KÜNFTIGEN NUTZUNG

MACHBARKEITSSTUDIE

Auftraggeberin

OGM Oberhausener Gebäudemanagement GmbH
im Auftrag der Stadt Oberhausen

ab 01.01.2021:

SBO Servicebetriebe Oberhausen
Horst Kalthoff, OGM/SBO, Technischer Eigenbetriebsleiter
Bahnhofstraße 66 · 46145 Oberhausen

Auftragnehmer

pp als Pesch Partner Architekten Stadtplaner GmbH
Hörder Burgstraße 11 · 44263 Dortmund
Telefon 0231.477929-0 · Fax 0231.477929-29
E-Mail: pph@pesch-partner.de

Ansprechpartner

Ran Chen
Holger Everz
Gerold Kalkowski

Visualisierungen: Jan Dröge-Rothaar

Layout: Doris Fischer-Pesch

Dortmund, April 2021

INHALT

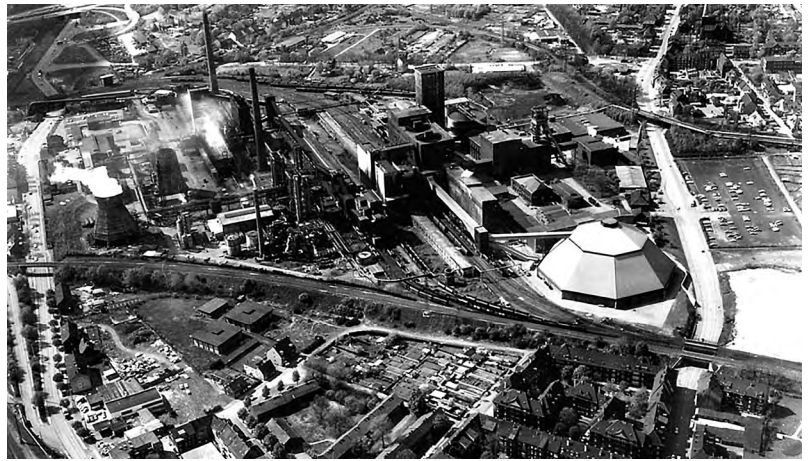
1	Hintergrund, Anlass und Zielsetzung	4
2	Die Struktur der Machbarkeitsstudie	10
3	Der Gartendom heute	11
3.1	Städtebauliche Struktur, Freiraum und verkehrliche Einbindung	11
3.2	Allgemeine Beschreibung, Baulicher Zustand	15
3.3	Sanierungsbedarf	16
4	Varianten in der Gegenüberstellung	17
5	Entwicklungskonzepte Stufe 1	19
5.1	Potenzielle Nutzungsschwerpunkte und technische Rahmenbedingungen	19
	Klima und Umwelt	19
	Kultur	20
	Sport, Fitness, Gesundheit	21
	Bildung, Wissenschaft, Gründerzentren	22
	Ausbildungszentrum der Bauindustrie	23
	Verwaltung	23
	Tourismus	23
	Technische Rahmenbedingungen: Bauordnung und Brandschutz	24
5.2	Leitthesen für die Entwicklung der Nutzungsszenarien	25
5.3	Nutzungsszenarien	27
	01 Motion	28
	02 Work	30
	03 Knowledge	32
	04 Future	34
6	Entwicklungskonzepte Stufe 2	36
	Motion	38
	Future	40
7	Empfehlung	42
	Zusammenfassung der Ergebnisse in Stichworten	44
	Verwendete Gutachten, Studien und Konzepte	45

1 HINTERGRUND, ANLASS UND ZIELSETZUNG



Luftbild aus dem Jahr 2020

Google Earth



Historisches Luftbild

Der Gartendom – die ursprüngliche Kohlenmischanlage der Zeche und Kokerei Osterfeld I/II/III – war ein integraler Bestandteil der Montanindustrie in Oberhausen und im Ruhrgebiet. Er befindet sich auf dem ehemaligen Zechengelände im Nordosten der Stadt, unweit der Gutehoffnungshütte (heutiges Areal der „Neuen Mitte“). Vom Förderbeginn im Jahr 1879 bis zur endgültigen Betriebsaufgabe im Jahr 1992 zählte die Zeche Osterfeld (ursprünglich Teil der Zeche Oberhausen) zusammen mit der Gutehoffnungshütte zu den für den Steinkohlenbergbau im Ruhrgebiet typischen Hüttenzechen und darüber hinaus zu den größten Zechen des Ruhrgebiets. Der Abriss erfolgte nach Aufgabe der Nutzung in den neunziger Jahren. Nicht in den Abriss einbezogen wurden lediglich wenige Gebäude, die aufgrund ihrer identitäts- und stadtbildprägenden Bedeutung sowie ihrer Nachnutzungspotenziale als Denkmäler geschützt wurden: Das sind neben dem Gartendom das Fördergerüst von Schacht Osterfeld III („Paul-Reusch-Schacht“, benannt nach einem ehemaligen Direktor der Gutehoffnungshütte), das Verwaltungsgebäude (heute Steigerhaus) und die charakteristischen Torgebäude. Zu den weiteren erhalten gebliebenen Strukturelementen des Zechenareals gehören insbesondere die ehemaligen Güterbahntrassen.

Die Halle wurde erst um 1980, in der Spätphase der Zechennutzung, errichtet und diente als Witterungsschutz für die bis dahin unter freiem Himmel untergebrachte Kohlenmischanlage. In dieser Funktion wurde der Gartendom dann bis zur Schließung der Kokerei im Jahr 1988 genutzt. Seinen heutigen Namen erhielt der Gartendom aufgrund seiner prägnanten Größe und Form sowie seiner späteren

Funktion im Rahmen der 1999 auf dem Gelände der ehemaligen Zeche stattfindenden Landesgartenschau sowie der anschließenden kurzzeitigen Nutzung als privat betriebenes Gartencenter.

Die Aufgabe der Zechennutzung fiel in den Zeitraum der Internationalen Bauausstellung (IBA) Emscher Park (1989-1999). Die im Rahmen der IBA verfolgte Strategie einer Nachnutzung der montanindustriellen Areale und der baulichen Zeitzeugen der Region durch denkmalgerechte Inwertsetzung sowie freizeit- und tourismusrelevante Inszenierung prägender industriehistorischer Strukturen wurde auch den Überlegungen für die Zukunft des Osterfelder Zechenareals zugrunde gelegt. So fand zwei Jahre nach der Bundesgartenschau 1997 im heutigen Nordsternpark (ehemals Zeche Nordstern, Gelsenkirchen) auf dem Gelände der Zeche Osterfeld die Landesgartenschau 1999 (OLGA) statt. Der Entwurf des Parks nahm die Charakteristika der Vorgängernutzung auf: Die Wegeführung bildet die ehemaligen Gleisanlagen nach, der Kokereiblock wurde als Landschaftsbauwerk – Hügel mit Wasserbecken und Aussichtsturm – nachgezeichnet. Fundamente alter Zechengebäude wurden in die Gestaltung integriert und an den ehemaligen Standorten der Kühltürme wurden Plätze gleichen oktogonalen Grundrisses angelegt. Auch der Gartendom in der nordöstlichen Ecke des Areals besitzt die Form eines Oktogons. Sichtachsen zwischen den historischen Monumenten betonen den städtebaulichen (und industriegeschichtlichen) Zusammenhang. Sie wurden gestalterisch besonders hervorgehoben. So lenkt ein etwa 170 m langer Wasserlauf den Blick vom Haupteingang auf den Gasometer südlich des Rhein-

Städtebauliche Einbindung



Herne-Kanals. Eine davon abzweigende We-
geachse führt den Blick zum Förderturm.

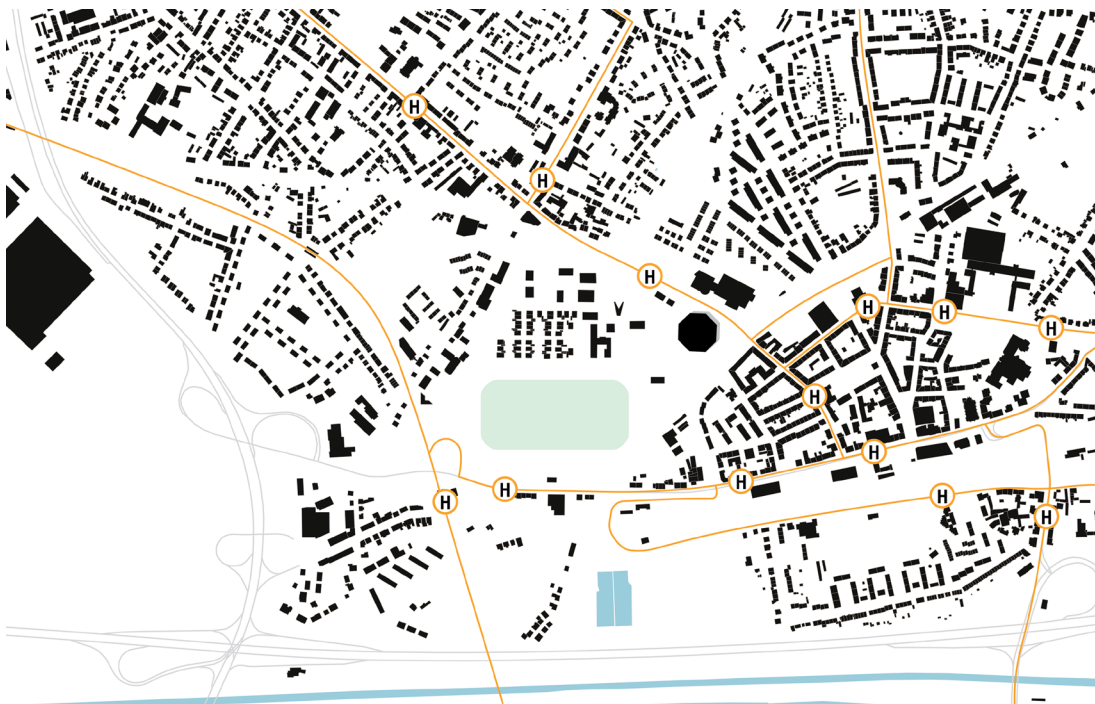
In städtebaulicher Hinsicht hat der OLGA-Park wichtige stadtstrukturelle Aufgaben übernommen: Neue Brücken verbinden den Park und den östlich angrenzenden Stadtteil Osterfeld über Emscher, Rhein-Herne-Kanal und die Autobahn 42 mit dem südlich angrenzenden Kaisergarten, mit Gasometer und der „Neuen Mitte“ auf dem rund 140 ha. umfassenden Areal der ehemaligen Gutehoffnungshütte, mit dem Einkaufszentrum CentrO sowie der König-Pilsener-Arena, einer Multifunktionshalle, die mehr als 12.000 Zuschauer fasst und für Konzerte, Show- und Sportveranstaltungen genutzt wird (beides 1996 eröffnet).

Auch die unmittelbar an den nördlichen Bereich des heutigen Parks angrenzende Wohn- und Gewerbebebauung stellt eine wichtige

Erweiterung und funktionale Ergänzung des Stadtteils Osterfeld dar und trägt zu seiner sozialen und wirtschaftlichen Stabilisierung bei.

Der Gartendom ist neben Gasometer und Wasserturm eine bedeutende historische Landmarke der Stadt und der Region. Ein gemeinsames Lichtkonzept für die drei Bauwerke anlässlich der Schlusspräsentation der IBA Emscher Park hat diesen Zusammenhang erstmals gestalterisch betont.

Seit 1998 steht der Gartendom unter Denkmalschutz. Er wurde unter der lfd. Nummer 122 am 11. März 1998 in die Denkmalliste eingetragen, gemeinsam mit den weiteren erhaltenen Bauwerken der ehemaligen Zeche, den Torhäusern, dem ehemaligen Verwaltungsgebäude von 1912 und dem Paul-Reusch-Schacht von 1949/50. Die Denkmalliste hält dazu fest: „Die beschriebenen Objekte der ehem. Zeche



Verkehrsverbindung

Osterfeld sind bedeutend für die Geschichte des Ruhrgebiets, des Ruhrbergbaus und darüber hinaus für den Steinkohlenbergbau im Allgemeinen. Sie sind daher bedeutend für die Geschichte des Menschen und die Geschichte der Arbeits- und Produktionsverhältnisse. Ihre Erhaltung liegt aus städtebaulichen und wissenschaftlichen, besonders architektur-, technik- und ortsgeschichtlichen Gründen im allgemeinen Interesse.“

Insbesondere dokumentieren die unter Denkmalschutz gestellten Gebäude die unterschiedlichen Entwicklungsphasen des Steinkohlenbergbaus in Oberhausen und der Region, von der Gründerzeit über die repräsentative Ausgestaltung der späten Kaiserzeit und den Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg bis hin zur Modernisierung in den 1970er Jahren. Die Koksöfen, die aus der Halle mit Koks versorgt wurden, entstanden erst in den frühen 1970er

Jahren, um den gestiegenen Ansprüchen der Kunden gerecht werden zu können. So dokumentiert der Gartendom mit seiner 40,5 m hohen Kuppel und einem Durchmesser von ca. 83 m die Spätphase der Kohleförderung und -verarbeitung im Ruhrgebiet.

Aufgrund der Verwendung von Holzleimbändern ist die Halle auch konstruktionsgeschichtlich bedeutsam, als eine der größten freitragenden Holzkonstruktionen Europas. Auf einem achteckigen, massiven Betonsockel von 5 Meter Höhe wurde eine stützenfreie Holzleimbänderkonstruktion errichtet (Entwurf Prof. Julius Natterer). Die Dacheindeckung besteht aus kunststoffbeschichteten Trapez-Profilblechen. Für die Nutzung im Rahmen der Landesgartenschau 1999 wurden durch den Architekten und Künstler Horst Rellecke an den acht Seiten der Dachhaut unterschiedlich große dreieckige Glasflächen zur Belichtung des Innen-

raumes und zur Markierung der Eingänge eingesetzt und ein gewächshausartiger Anbau an der Süd-West-Seite errichtet.

Nach der Landesgartenschau wurde der Dom bis Juli 2000 als Garten-Center genutzt. Von August 2000 bis Januar 2001 fand in der Halle die Ausstellung Körperwelten statt. Seitdem stand das Gebäude leer und war zunehmend von Verfall und Vandalismus betroffen. Da der ursprüngliche Besitzer den Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudes nicht mehr sicherstellte, übernahm das kommunale Tochterunternehmen OGM den Gartendom. 2014 wurde das Gebäude von der Stadttochter OGM in Absprache mit der Denkmalschutzbehörde übergangsweise hergerichtet. Ziel war es, das Gebäude mit dem hohen Pyramidendach in seiner Funktion als Landmarke und Zeitzeugen zu sichern und zu erhalten, um es langfristig einer sinnvollen Nutzung im Stadtteil zuführen zu können.

Die hohe Bedeutung des Gartendoms als Landmarke am Stadteingang, als örtliches Identifikationszeichen der Bürgerinnen und Bürger Osterfelds sowie als potenzieller Wirtschaftsstandort wurde bereits im bestehenden IHK herausgestellt (vgl. z. B. Kapitel 3.5). Ebenso weist er als wesentlicher Bestandteil des Gartens Osterfeld einen hohen Entwicklungsbedarf auf, um die Aufenthaltsräume und sozialen, öffentlichen Begegnungsorte zu qualifizieren. Als zentrales bauliches Element des Programmgebietes bieten eine Entwicklung und Öffnung des Standortes für die Bürgerinnen und Bürger einen erheblichen Mehrwert.

Mit der Interessenbekundung des Berufsförderungswerks (BFW gGmbH) im Jahr 2016 zur

Umnutzung des Gebäudekomplexes HDO/Gartendom in ein Ausbildungszentrum hat sich kurzfristig eine Entwicklungschance für einen zentralen Standort innerhalb des Programmgebietes und in diesem Zusammenhang auch für zwei bedeutsame Gebäude Osterfelds ergeben, um die derzeit untergenutzten Gebäude einer neuen, hochwertigen und bildungsfördernden Nutzung zuzuführen. Im Rahmen der Verhandlungsgespräche mit der BFW gGmbH bezüglich des HDO und des Außengeländes des Gartendoms waren der Erhalt und die Nachnutzung der ehemaligen Kohlemischanlage stetiges Thema. Im Rahmen dieser Abstimmungen wurde das Interesse der BFW gGmbH zur Einbindung des Gartendoms in ihr Ausbildungskonzept bestätigt. Darauf aufbauend wurden im Jahr 2016 ein Statik- und ein Holzschutzgutachten in Auftrag gegeben, um die Statik und den baulichen Zustand des Gartendoms fachgutachterlich zu beurteilen. Diese Gutachten lagen der Stadt Oberhausen im August und September 2016 vor und zeigten im Ergebnis erhebliche statische und bauliche Mängel der tragenden Holzkonstruktion auf. Eine Übernahme des Gartendoms zur Nutzung durch das BFW gGmbH war damit zeitnah nicht möglich.

Zur Konkretisierung der Teilmaßnahme und Vorbereitung der geplanten Einzelantragstellung wurden vertiefende Untersuchungen der Holzkonstruktion durchgeführt. Begehungen und Beprobungen der Holzkonstruktion Anfang 2018 zeigten jedoch schnell, dass die Mängel bzgl. des baulichen Zustands der Konstruktion unterschätzt worden waren. Ende Juni 2018 wurde in Rücksprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf der Sachverhalt erörtert und beschlossen, dass unter dieser Voraus-



setzung eine Förderantragstellung ausgeschlossen ist. Auf Vorschlag der Bezirksregierung Düsseldorf wurde sich darauf verständigt, eine stufenweise Herangehensweise zur Konkretisierung der Maßnahme zu präferieren. Im Ergebnis soll zur Vorbereitung eines Förderantrags u. a. eine Machbarkeitsstudie als vorbereitende Untersuchung durchgeführt werden.

Seit 2016 liegen zu dem baulichen Zustand der Holzkonstruktion ein Statik- und ein Holzschutzgutachten vor, das von dem Eigentümer, der OGM GmbH, im Rahmen der Verhandlungen mit dem Berufsförderungswerk in Auftrag gegeben wurde. Die Gutachten wurden 2019 aktualisiert. Die Analyse des baulichen Zustandes des Gartendoms ist damit integrativer Bestandteil der Analyse der Ist-Situation. Zudem liegt mit dem Integrierten Handlungskonzept Osterfeld und den in dessen Rahmen erstellten Freiraumentwicklungs- und Nahmobilitätskonzept grundlegende Informationen und Analyseergebnisse bzgl. des Programmgebietes und des Standortes vor. Bezüglich der Analyse der Ist-Situation kann bei der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie somit auf umfangreiche Voruntersuchungen zurückgegriffen werden.

Die Nutzungsfindung für den Gartendom orientiert sich eng an den Zielen des Programms „Soziale Stadt“. Insbesondere der Aspekt der Öffnung in den Stadtteil war entscheidend für die Ausarbeitung der Nutzungsszenarios. Die künftige Nutzung soll zuallererst einen Mehrwert für den Stadtteil und seine Bürgerinnen und Bürger darstellen. Mithilfe des Programms „Soziale Stadt“ soll die unter Denkmalschutz stehende Holzkonstruktion hergerichtet und einer neuen, nachhaltigen Nutzung zugeführt

werden. Es soll sowohl eine gestalterische Aufwertung als auch eine qualifizierte Nutzung, die über die reine Sicherung des Gebäudes hinausgeht und damit erhebliche Potentiale für das Programmgebiet bietet, erfolgen. Im ersten Schritt wird daher ein nachhaltiges Sanierungs-, Gestaltungs- und Nutzungskonzept entwickelt, das die möglichen Zukunftsvisionen des Gartendoms ergebnisoffen untersucht. Das Sanierungskonzept ist im Jahr 2019 durch „Axel Seemann, Planung in der Denkmalpflege“ erstellt worden. Das Nutzungskonzept wird dann notwendig durch ein Betriebskonzept auf der Basis entsprechender Marktanalysen zu ergänzen sein. Ziel ist es, eine nachhaltige, marktfähige Nutzung zu finden, die sich in einem nicht unerheblichen Umfang durch zu generierende Einnahmen selber tragen kann.

Der enge, durch den Denkmalschutz bestätigte historisch-städtebauliche Zusammenhang zwischen Gartendom und dem OLGA-Park mit den weiteren erhaltenen Teilen der Zeche Osterfeld legt es darüber hinaus nahe, die Nutzungsfindung auch im Zusammenhang mit einer Revitalisierung des Parks zu betrachten. Nutzungen des Gartendoms, die in den Freiraum hinein ausstrahlen, sollten – auch im Sinne eines stadtteilorientiert sozial-integrativ gedachten Freiraumkonzepts – Priorität erhalten.

Die Nutzungsfindung im Rahmen der Machbarkeitsstudie erfolgte in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung, mit potenziellen Nutzern, der Stadtteilöffentlichkeit und Interessenträgern.

2 DIE STRUKTUR DER MACHBARKEITSSTUDIE

Die Struktur der Machbarkeitsstudie beinhaltet drei wesentliche Bausteine:

- ▶ eine Analyse der Ist-Situation
- ▶ die Definition von Entwicklungsmöglichkeiten
- ▶ die Erarbeitung von Entwicklungsszenarien mit hinterlegten Kostenansätzen.

Es sollen Lösungsvorschläge unter Berücksichtigung der Funktion, der Gestalt und der Investitionskosten erarbeitet werden. Dabei wird trotz der Vorgaben des Denkmalschutzes und der Bedeutung des Gartendoms für den Stadtteil ein Entwicklungsszenario, das von einem Rückbau des Gartendoms ausgeht bzw. ein reiner Erhalt der Hülle als Landmarke ohne spezifische Nutzungsbindung nicht ausgeschlossen.

Für die Zukunft des Gartendoms sind somit **drei Varianten** denkbar:

- ▶ V1: **Nachnutzung** des Gartendoms unter der Voraussetzung der Findung eines nachhaltigen Nutzungsspektrums, nach Möglichkeit in Verbindung mit einer Sanierung und inhaltlichen Neuausrichtung des OLGA-Parks (langfristige Option). Die unter Punkt 5 aufgeführten Nutzungsvarianten dieser Machbarkeitsstudie beschäftigen sich mit dieser Variante.
- ▶ V 2: **Erhalt** der baulichen Hülle bei nachhaltiger Nutzung ohne konzeptionell-thematischen Schwerpunkt – und Erhalt als Landmarke
- ▶ V 3: weitgehender oder vollständiger **Ab-riss** des Gartendoms und Verkauf des Grundstücks an das Berufsförderungswerk der Bauindustrie

Die vorliegende Machbarkeitsstudie fokussiert insbesondere auf die nutzungsorientierte Va-

riante V1. Diese Variante böte fördertechnisch gute Möglichkeiten: Im Falle einer nachhaltig gesicherten Nachnutzung kann auf Grundlage

- ▶ eines Vertrags mit dem/den Partnern,
- ▶ eines Zeitplans, der auch die Frage der Dachsanierung berücksichtigt,
- ▶ einer plausiblen Kostenberechnung und
- ▶ einer Entwurfsplanung (LP 3) für die Außenhülle

bei Bedarf ein Antrag in der Städtebauförderung gestellt werden.

Der in der Machbarkeitsstudie ermittelte Kostenrahmen muss zu den durch „Axel Seemann, Planung in der Denkmalpflege“ ermittelten Sanierungskosten addiert werden, um einen Überblick über den baulichen Gesamtaufwand zu erhalten. Mögliche Synergien bei der Sanierung und Neunutzung sollten weiter geprüft werden. In diesen Gesamt-Kostenrahmen sind noch keine Planungskosten eingeflossen.

Die Entwicklungsszenarien machen sowohl Vorschläge zur Gestaltung wie auch zur Nutzung. Diese sollen abschließend bezüglich der zu erwartenden Investitionskosten und möglicher Finanzierungsansätze überprüft, fachlich-inhaltlich bewertet und priorisiert werden. Am Ende der Machbarkeitsstudie werden zwei Entwicklungsszenarien näher fokussiert.

Überlegungen zur Projektumsetzung beschließen die Studie. Die Ergebnisse sollen der Verwaltung und den politischen Gremien der Stadt Oberhausen als profunde Diskussionsgrundlage für eine potenzielle Förderantragstellung für die Projektumsetzung dienen. Im Falle einer positiven Entscheidung stellt die Machbarkeitsstudie die Basis für die Ausarbeitung eines entsprechenden Förderantrags dar.

3 DER GARTENDOM HEUTE

3.1 STÄDTEBAULICHE STRUKTUR, FREIRAUM UND VERKEHRSLICHE EINBINDUNG

Das Zechengelände mit Kokerei und zwei im Laufe der Zeit abgetragenen und von den Anlagen überbauten Bergehalden lässt sich etwa eingrenzen durch die Bottroper Straße, die Vestische Straße, die Güterbahn entlang der Rheinischen Straße und die Fahnhorststraße. Nicht weit entfernt liegt der ausgedehnte Bahnhof Osterfeld-Süd, einer der größten Rangierbahnhöfe der Region. Die heutige Straßenbahntrasse war damals ebenfalls eine Güterbahn und erschloss das Zechengelände.

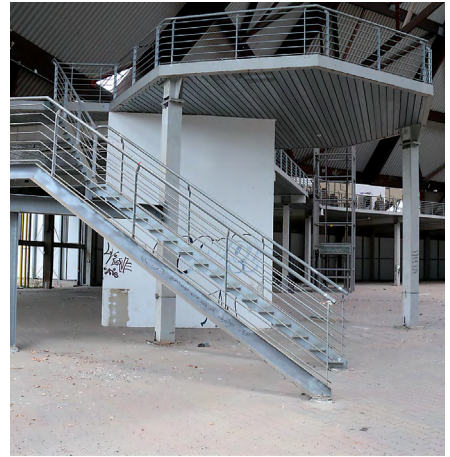
Die verkehrliche Erreichbarkeit ist gut, sowohl mit dem MIV als auch mit dem ÖPNV. Das Areal befindet sich in unmittelbarer Nähe der Bundesstraßen B 223/516, 500 m von der Anschlussstelle Oberhausen-Zentrum der Autobahn A 42 und etwa 2,5 km vom Autobahnkreuz Oberhausen-West (Autobahnen A 42 und A 3) entfernt. Mit dem ÖPNV ist der Gartendom über die Buslinien 957, 961, E-414, E-417, E-421, E-422, NE3 und SB 94 an die Innenstadt und die umliegenden Stadtteile angebunden. Die Haltestelle Zeche Osterfeld liegt nur gut 50 Meter vom Gartendom entfernt. Auch eine Verdichtung des Takts wäre – eine intensive Hallennutzung vorausgesetzt – wohl zu realisieren.

Der Gartendom liegt an der Vestischen Straße in Oberhausen. Nördlich gegenüber liegt das Berufsförderungswerk der Bauindustrie, das u. a. eine praktische Ausbildung im Tiefbau, im Gleisbau und in der Baumaschinenführung anbietet. Zu diesem Zweck wird die direkt südlich an den Gartendom angrenzende Fläche genutzt. Das hat zum einen die Kon-

sequenz, dass der Gartendom in der Zeit von etwa 8:00 Uhr bis etwa 16:00 Uhr einem erhöhten Lärmpegel ausgesetzt ist, zum anderen wird die Fläche im westlichen Eingangsbereich zum Gartendom regelmäßig von Großfahrzeugen und großen Baumaschinen von der nördlichen Zufahrt der Vestischen Straße aus überfahren.

Um diese Situation im Zusammenhang mit einer Neunutzung des Gartendoms deutlich zu verbessern, wird vorgeschlagen, das Praxisgelände der Bauindustrie über einen neuen Weg östlich des Gartendoms zu erschließen. Es könnte eine große einschränkungsfreie Vorfläche vor dem westlichen Gartendom entstehen, die den Gartendom mit dem OLGA-Park, dem vorhandenen Parkplatz und dem neuen Zugang zum Gartendom zwischen den historischen Torhäusern verknüpft. Gleichzeitig sollte Sorge dafür getragen werden, dass eine gebäudenähe Fläche von mindestens 5 m Tiefe um den Gartendom herum nicht von den Aktivitäten des Berufsförderungswerks tangiert wird und dass dieser Vorbereich optisch abgeschirmt wird.

Der Gartendom spielt für die Osterfelder Bürgerinnen und Bürger keine bedeutende Rolle als Identifikationsort. Aufgrund des nunmehr rund zwanzig Jahre andauernden Leerstands und des durch Vandalismus stark beeinträchtigten Erscheinungsbilds gilt die Halle eher als Problemfall. Das Interesse der Osterfelder Bürgerinnen und Bürger am ehemaligen Zechenareal richtet sich dagegen klar auf eine Aufwertung des OLGA-Parks (Garten Osterfeld), der aufgrund seines Zustands und Rufs derzeit nur schlecht angenommen wird. Er besitzt jedoch Potenzial für den Stadtteil und darüber



Lageplan mit östlicher Umfahrung des Gartendoms und großzügigem Vorplatz

hinaus. Die Qualität der Anlagen beeinflusst ganz entscheidend Image und Wahrnehmung des Stadtteils. Der OLGA- Park präsentiert sich heute in keinem guten Zustand, ungepflegt, von Vandalismusschäden geprägt. Viele Flächen sind durch die regelmäßig stattfindenden überregionalen Großveranstaltungen – die nur geringe Stadtteilrelevanz aufweisen – stark belastet und prägen den Eindruck stärker als die Spielbereiche und Aufenthaltsorte. Der Park wird darüber hinaus seinem stadtklimatischen Potenzial nicht gerecht: Viele verödete Flächen wärmen sich im Sommer stark auf und trocknen nach Starkregen schlecht ab. Darüber hinaus führen Schäden in den Wegen zu Pfützenbildung und Stolperfallen. Der Garten Osterfeld sollte seiner Funktion zur Rückhaltung und Speicherung von Oberflächenwasser in gestalterischer Hinsicht besser gerecht werden. Auch das Potential der Fläche als Frischluftproduzent wird nicht ausgeschöpft.

Wie die Bürgerbeteiligung im Rahmen des Freiraumentwicklungskonzepts Osterfeld im Jahr 2017 ergeben hat, wünschen sich die Bürgerinnen und Bürger eine Wiederbelebung des Parks durch größere Nutzungsvielfalt für verschiedene Nutzergruppen, für Jugendliche wie Ältere, durch Spiel- und Bewegungsangebote, eine Belebung der Wasserachse, Urban Gardening Angebote, einen Grillplatz. Zugleich wurden aber auch Bedenken von Anwohnerinnen und Anwohnern über mögliche Lärmbelästigung, Verschmutzung etc. geäußert. Kleinere Veranstaltungen im Park werden positiv gesehen, die zwei überregional bekannten Festivals mit jeweils mehreren zehntausend Besuchern, „Ruhr in Love“ und „Olgas Rock“, sowie den „Feuerzauber Ober-

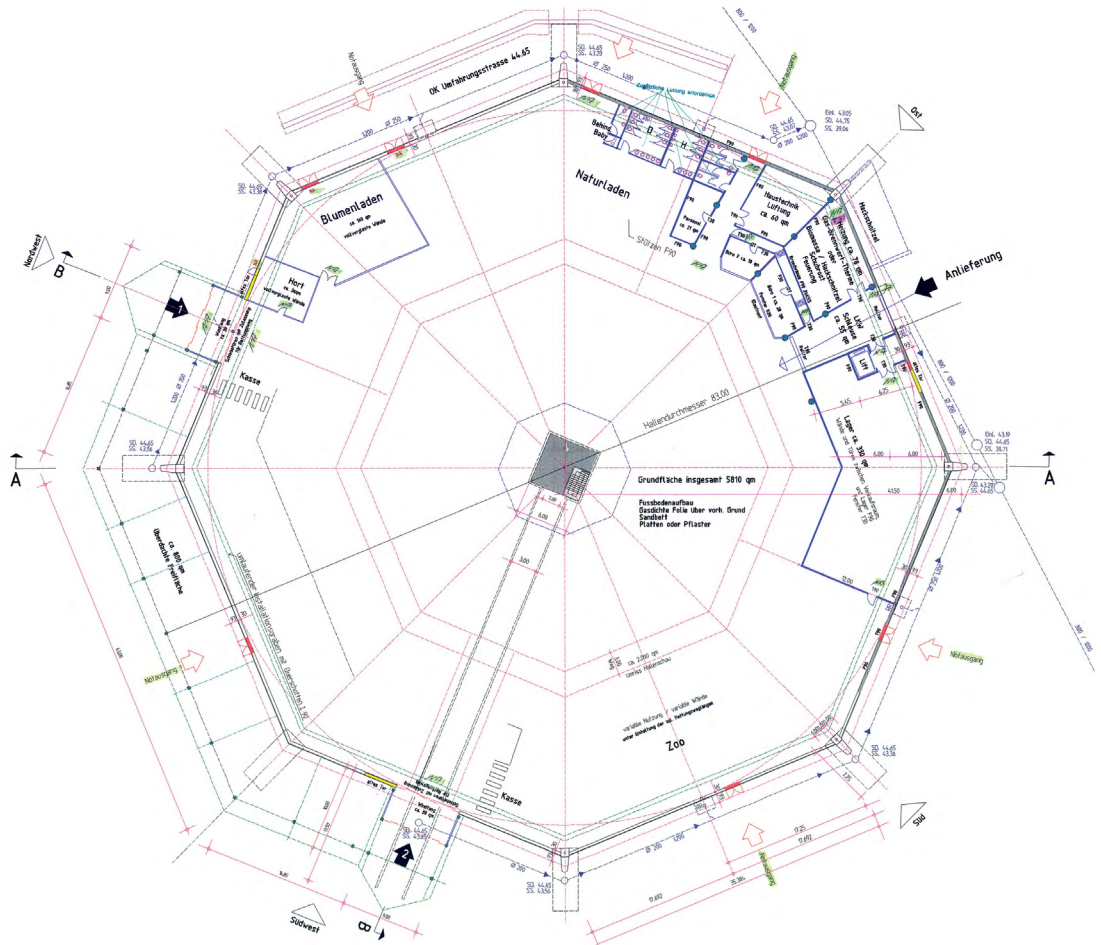
hausen, Wettstreit der Pyrotechniker“ sehen die Anwohnerinnen und Anwohner aufgrund des erheblichen Wiederherstellungsaufwands etwa der Rasenflächen eher kritisch.

Aus den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger lassen sich zwei Schwerpunkte für die künftige Nutzung bzw. Funktion des OLGA-Parks herauslesen: Aktive Freizeit und Ökologie.

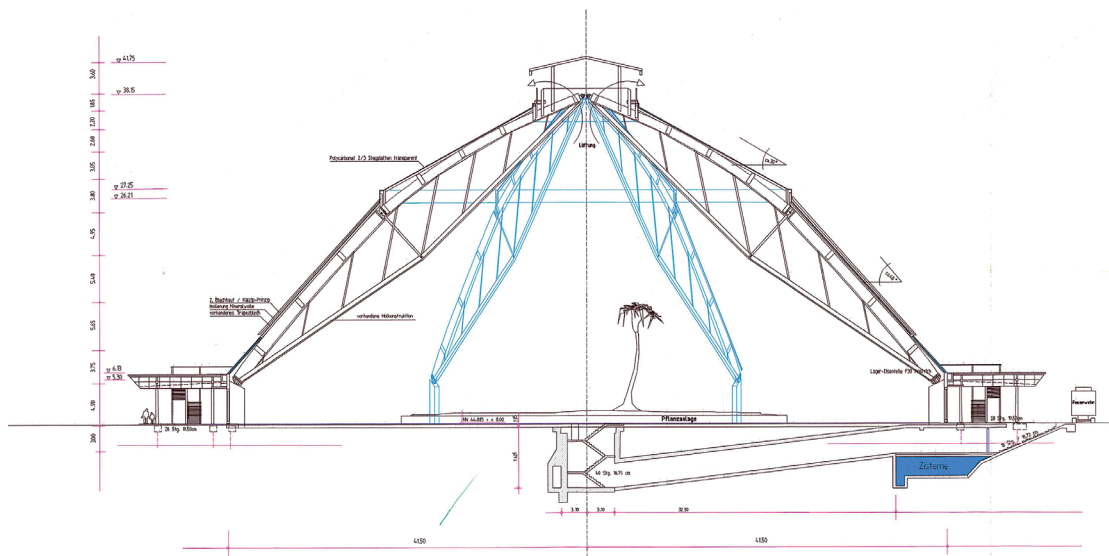
Weniger im Fokus liegt dagegen die reine Aufenthalts- und Erholungsfunktion des Parks. Sinnvoll erscheint daher eine Zonierung mit unterschiedlicher Ausgestaltung und Pflegeintensität, eine zeitgemäße Gestaltung als Begegnungsort der Generationen, eine Belebung durch familienfreundliche Angebote. Niedrigschwellige Sportangebote könnten für jedermann zugänglich sein. Alle Nutzungen sollten mit dem benachbarten Revierpark Vonderort abgestimmt sein, um konkurrierende Angebote zu vermeiden. Zum anderen sind für die Bürgerinnen und Bürger Erreichbarkeit und Zugänglichkeit wichtige Entwicklungsziele. Auch der barrierefreie Ausbau der Flachglastrasse mit Anbindung an den Park ist in diesem Zusammenhang sinnvoll. Die ehemalige Gleistrasse, die den Olgapark östlich tangiert und zum Revierpark Vonderort führt, könnte durch Ausbau entsprechend dem Nahmobilitätskonzept von 2017, durch Sanierung und Ausbau der Zugänge sowie durch getrennte Wegeführung für Fußgänger (wassergebundene Wegedecke) und Radfahrer (Asphaltdecke) Gartendom und OLGA-Park besser in das städtische Freizeitwegenetz einbinden. Die Flachglastrasse soll zudem Teil des überregionalen Radwegenetzes werden.

Grundriss Ebene 1

- ▶ Hallendurchmesser 83 m | Höhe 42 m
- ▶ Grundfläche 5.819 m² | Anbaufläche ca. 800 m²
- ▶ Acht Hauptträger aus unterspannten gekrümmten Bindern aus Brettschichtholz
- ▶ Hauptbinder auf Stahlbetonstützen mit sichtbaren Abmessungen von B/T/H = 3,00 m/ 7,25 m/ca. 5,00 m
- ▶ Von der Traufe bis zum Gelenk der Hauptbinder mit Profilblechen gedeckt
- ▶ Der oberhalb der Gelenke liegende Bereich des Daches ist vollständig verglast



Schnitt B-B





Im Zeichen des Klimawandels steht die klimatische Ausgleichsfunktion von Grünflächen im Mittelpunkt der Überlegungen. Der OLGA-Park als eine der größten zusammenhängenden Grünflächen des Stadtteils ist dahingehend zu ertüchtigen, etwa durch Entwicklung der Wasserflächen, durch eine schrittweise Klimaanpassung der Baumbestände, Öffnung geschlossener Vegetationsbestände zur Bebauung, u. a. Stichworte für eine ökologische Gestaltung unter dem Zeichen der Biodiversität sind etwa unterschiedliche Vegetationstypen, Struktur- und Artenvielfalt, Naschgärten, „Wildnis“-Entwicklungsräume oder Umweltbildung durch ein grünes Klassenzimmer für Schulklassen, Kitas und andere Gruppen.

3.2 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG, BAULICHER ZUSTAND

Bei der ehemaligen Koks-kohlenmischhalle handelt es sich um ein freistehendes achteckiges Gebäude mit einem Durchmesser von 83 m. Die Tragkonstruktion wird von acht unterspannten gekrümmten Bindern aus Brettschichtholz gebildet. Die Binder sind zwischen 22 und 24 cm breit und 112 bis 142 cm hoch, sie sind im Knickpunkt gelenkig gestoßen. Die Höhe der so gebildeten Kuppel beträgt etwa 40 m. Die Gurte der Unterspannung und die meisten der diversen Aussteifungselemente, darunter acht ringförmig angeordnete Pfetten, wurden ebenfalls aus Brettschichtholz hergestellt.

Die acht Hauptträger stehen auf Stahlbetonstützen mit sichtbaren Abmessungen von B/T/H = 3,00 m/7,25 m/ca. 5,00 m. Die Stützen wurden als eingespannte Scheiben ausgebildet.

Das Dach ist von der Traufe bis zum Gelenk der Hauptbinder, abgesehen von den schon beschriebenen acht dreieckigen Glasöffnungen, mit Profilblechen gedeckt. Der oberhalb der Gelenke liegende Bereich des Daches ist vollständig verglast.

Im Zuge der Umbaumaßnahmen zum Garten-center wurde im westlichen und teilweise im nordwestlichen und südwestlichen Fassadenfeld eine Gewächshausstruktur angebaut. Im Gebäude wurde eine Stahl-Galerie mit Treppen und einem Aufzug eingebaut, außerdem wurden in einer Leichtbaukonstruktion Sanitärbereiche und Büros errichtet.

Bezüglich des Sanierungsaufwands des Tragwerks wird auf die „Gutachterliche Stellungnahme zum Bauzustand der Holzkonstruktion Gartendom Oberhausen, Axel Seemann, Planung in der Denkmalpflege, Berlin, 20. 09. 2019“ verwiesen. Das Gutachten sieht auch die partielle Erneuerung/Sanierung der Dachdeckung vor.

Um den Gartendom nutzbar zu machen, wird es notwendig sein, die Dachfläche über das Maß der reinen Sanierung (Belichtung einzelner Räume, Entrauchung etc.) hinaus zu erneuern.

Die erdgeschossige Verglasung ist vollständig entfernt worden, um weiteren Vandalismus-schäden in und am Gebäude vorzubeugen. Diese Verglasung muss wiederhergestellt werden.

Die nachträglichen Einbauten im Gartendom müssen vollständig entfernt werden, der Boden muss vollständig erneuert werden.



3.3 SANIERUNGSBEDARF

Der Gartendom ist heute dringend sanierungsbedürftig. Insbesondere das Holztragwerk weist erhebliche Mängel auf. An der Dachkonstruktion wurden im Zuge der Begutachtung im Jahr 2016 durch den ö. b. u. v. Sachverständigen für Holz- und Bautenschutz Joachim Wießner, Lastrup, zahlreiche Risse sowie ein Befall durch holzerstörende Pilze an den Hauptträgern festgestellt. Die Begutachtung wurde in den Jahren 2018 und zuletzt im Mai 2019 fortgesetzt (Büro Axel Seemann – Planung in der Denkmalpflege, Berlin, gemeinsam mit Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Rug, Eberswalde). Im Ergebnis sind insgesamt 71 Risse festgestellt worden, die das unbedenkliche Tiefenmaß von 1/6 der Binderbreite überschreiten. Die zu sanierende Risslänge beträgt insgesamt ca. 2.700 lfd. Meter. Als Ursache für die Rissbildung werden „Querzugspannungen durch Schwindverformungen infolge eines Feuchtegefälles beim Trocken der Querschnitte“ gesehen. Die Tragfähigkeit der Gesamtkonstruktion wird als gegeben bewertet. Da Gefahr von herabfallenden Bauteilen droht, ist derzeit aber eine Nutzbarkeit der Halle nicht möglich. Um die Tragfähigkeit auf Dauer nicht zu gefährden und eine Nutzung zu ermöglichen, sind dringend Sanierungsmaßnahmen der Risse (Verpressen mit Epoxidharzklebstoff bzw. alternative Maßnahmen für nicht handnah erreichbare Risse) erforderlich, daneben Instandsetzungsmaßnahmen von Verbindungen und Anschlüssen, von beschädigten Bauteilen und der Dacheindeckung. Diese Maßnahmen müssen nach Aussage der Gutachter – unabhängig von den unter Umständen eher langfristig angedachten Nutzungsüberlegungen – ohne weitere Verzögerung umgesetzt werden.



4 VARIANTEN IN DER GEGENÜBERSTELLUNG

Gegenstand dieser Machbarkeitsstudie ist die Untersuchung von Nutzungsvarianten (Variante 1) und den Möglichkeiten ihrer baulichen Integration im Gartendom. Die Realisierung dieser Nutzungsvarianten ist jedoch an Voraussetzungen gebunden, die aus unterschiedlichen Gründen nicht oder nur sehr langfristig in vollem Umfang erfüllt werden können. Eine alternative Herangehensweise ist immer mitzudenken. Daher werden wir in diesem Kapitel auch kurz auf Variante 2 „Bauliche Ertüchtigung der Hülle“ und Variante 3 „Abriss“ eingehen.

Variante 2 „Bauliche Ertüchtigung der Hülle“ könnte vor allem dann zum Tragen kommen, wenn Sanierungsmaßnahmen nach Maßgabe der Aussagen der Gutachter – unabhängig von den unter Umständen eher langfristig angedachten Nutzungsüberlegungen – ohne weitere Verzögerung umgesetzt werden müssen.

Variante 3 „Abriss“ hingegen könnte Anwendung finden, wenn eine Finanzierung des Umbaus und die anschließende Unterhaltung des Gartendoms durch ein nachhaltiges Nutzungskonzept für unwahrscheinlich gehalten wird.

Sofern Notsicherungsmaßnahmen an dem Gebäude erforderlich werden, werden diese zur Vermeidung eines vorzeitigen Maßnahmenbeginns für zukünftige Nutzen bei der Bezirksregierung angezeigt.

VARIANTE 1: NACHNUTZUNG

Nachnutzung des Gartendoms unter der Voraussetzung der Findung eines nachhaltigen Nutzungsspektrums, nach Möglichkeit in Verbindung mit einer Sanierung und inhaltlichen Neuausrichtung des OLGA-Parks (langfristige Option).

VORTEILE

- ▶ Langfristiger Erhalt eines imageprägenden Gebäudes mit einzigartiger Konstruktion und hohem Denkmalwert durch ein nachhaltiges Nutzungskonzept
- ▶ Weiterentwicklung eines stadthistorisch bedeutsamen Gebäude- und Freiraumensembles in herausgehobener städtebaulicher Situation, in der Nähe von CentrO und Gasometer
- ▶ räumlich übergreifendes Konzept durch Verbindung mit CentrO, Schloss Oberhausen, Gasometer möglich (Experimentierfeld innovativer Verkehrsmittel), Synergieeffekte mit anderen Standorten möglich
- ▶ Erhalt und Ausbau einer Landmarke und eines zusätzlichen Imageträgers für die städtische Wirtschaft, wie er von der Tourismus- und Wirtschaftsförderung der Stadt gefordert wird
- ▶ Symbol einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die einen behutsamen Umgang mit dem baulichen Erbe nicht nur der Industriezeit propagiert

- ▶ Ankerpunkt für zukunftsweisen Clusterkonzepte in Wirtschaft, Wissenschaft und Forschung, wie Klima, Sport etc.
- ▶ Entwicklung eines lebendigen, sozial stabilisierenden Stadtbausteins für den Stadtteil und die Gesamtstadt
- ▶ Chance zur Entwicklung eines Identifikationspunktes für die Bewohnerinnen und Bewohner des Stadtteils
- ▶ Impulsgeber für den stark sanierungsbedürftigen OLGA-Park

NACHTEILE

- ▶ Realisierung nur möglich, wenn zeitnah konkrete Nutzer und Investoren gefunden werden
- ▶ Notwendigkeit eines Projektentwicklers oder einer Betriebsgesellschaft, erhöhte Fluktuation einzelner Nutzer muss einkalkuliert werden, anspruchsvolle Daueraufgabe Vermarktung (zu stark monothematische Ausrichtung schwierig)
- ▶ Konflikte der Nutzung mit der vor Ort ansässigen Lehrbaustelle des Berufsförderungswerks der Bauindustrie (Lärmemissionen durch Baustellenbetrieb und Schwerlastverkehr) nicht auszuschließen

VARIANTE 2: BAULICHE ERTÜCH- TIGUNG DER HÜLLE

Reine bauliche Ertüchtigung der Hülle
und Erhalt als Landmarke

VORTEILE

- ▶ Sanierung unabhängig von möglicherweise schwer oder nur sehr langfristig zu findenden Nutzern und Investoren
- ▶ Erhalt als Landmarke
- ▶ Erhalt des denkmalwerten prägenden Gebäudeensembles der ehemaligen Zechenanlage
- ▶ ungestörte Abwicklung der Lehrbaustelle möglich

NACHTEILE

- ▶ eher Zwischenlösung, keine langfristige Lösung, da dauerhafter Erhalt ohne nachhaltiges Nutzungskonzept nur schwer vorstellbar ist
- ▶ Lösung, die dem Anspruch des Gebäudes, des Areals und der Stadt Oberhausen nicht gerecht wird

VARIANTE 3: ABRISS

Weitgehender oder vollständiger Abriss des Gartendoms und Verkauf des Grundstücks an das Berufsförderungswerk der Bauindustrie

VORTEILE

- ▶ dauerhafte Lösung
- ▶ sofortige Umsetzung möglich
- ▶ kein großer finanzieller oder organisatorischer Aufwand für die Stadt, Verkauf an den angrenzenden Nutzer, das Berufsförderungswerk der Bauindustrie (Vorkaufsrecht)
- ▶ Bedürfnisse des angrenzenden Nutzers können bestmöglich berücksichtigt werden, evtl. könnten Teile des Gebäudes auch weiter genutzt werden

NACHTEILE

- ▶ Potenziale des Gartendoms unwiederbringlich verloren
- ▶ keine Impulse für Weiterentwicklung des OLGA-Parks
- ▶ möglicher Imageschaden für die Stadt

5.1 POTENZIELLE NUTZUNGSSCHWERPUNKTE UND TECHNISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Nutzungsfindung für den Gartendom setzte vor allem auf Aktivierung endogener Potenziale. Die Wahrscheinlichkeit eines exogenen Investors, der mit einer eigenfinanzierten Entwicklungsidee an die Stadt herantritt, ist zwar nicht ganz von der Hand zu weisen, kann jedoch nicht Grundlage einer handlungsorientierten Machbarkeitsstudie sein. Zumal auch die kurzfristige Notwendigkeit der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen die zur Verfügung stehende Zeit für die Suche nach einem Großinvestor erheblich verkürzt. Durch Befragung unterschiedlichster Akteure im städtischen Raum, potenzieller Partner und Nutzer, konnten wichtige Aussagen zu möglichen Nutzungsschwerpunkten sowie zu deren technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen gewonnen werden. Eine weitere Voraussetzung dieser Gespräche war, darüber nachzudenken, inwieweit eine – für Projektentwicklung und Vermarktung sicher vorteilhafte – monothematische Nutzung des Gartendoms in Frage kommen könnte. In technischer Hinsicht standen in den Gesprächen insbesondere Fragen des Brandschutzes im Zentrum der Überlegungen. Eine entscheidende Frage war darüber hinaus, ob sich die befragten Akteure eine wirtschaftliche Beteiligung (Trägerschaft) an der künftigen Entwicklung vorstellen können und wie diese konkret aussehen könnte. Die Ergebnisse und Anregungen aus den gemeinsamen Beratungen mit allen Beteiligten wie auch den Einzelgesprächen mit Akteuren sind nachfolgend unter Nutzungsschwerpunkten zusammengefasst und abschließend zu Entwicklungsthemen ausfor-

muliert worden, als Grundlage für die Ausarbeitung der Nutzungsszenarien der Stufe 2.

Gespräche wurden mit den folgenden Personen/Institutionen geführt:

- ▶ Kick-off-Termin, u. a. mit der OGM GmbH und dem Fachbereich Stadterneuerung
- ▶ Workshop I, diverse Teilnehmerinnen und Teilnehmer, u. a. Stadtteilbüro Osterfeld, benachbarte Nutzerinnen und Nutzer etc.
- ▶ Verein Biodiverse Stadt e.V.
- ▶ Gasometer Oberhausen GmbH
- ▶ Ludwig-Galerie Schloss Oberhausen
- ▶ Ausbildungszentrum des Berufsförderungswerks der Bauindustrie NRW gGmbH (ABZ)
- ▶ Fraunhofer Umsicht – Institut für Umwelt, Sicherheits- und Energietechnik
- ▶ Untere Denkmalbehörde
- ▶ Stadtverwaltung Oberhausen, Bereich Umwelt
- ▶ Stadtverwaltung Oberhausen, Bereich Stadtplanung
- ▶ Stadtverwaltung Oberhausen, Bereich Sport
- ▶ Hochschule Ruhr West HRW
- ▶ Oberhausener Wirtschafts- und Tourismusförderung GmbH (OWT)
- ▶ Unternehmensberatung Sport, Fitness, Gesundheit, Pflege
- ▶ Feuerwehr, Bauordnung und Brandschutzexperte

Klima und Umwelt. Von Anbeginn der Informations- und Abstimmungsgespräche mit allen Akteuren standen die Aspekte Klima, Umwelt, Ökologie stets im Mittelpunkt. Themen wie die Bewältigung des Klimawandels oder der Umgang mit den natürlichen Ressourcen und der dafür notwendige Bewusstseinswan-



del auf allen gesellschaftlichen Ebenen sind – nicht zuletzt gemessen etwa an der medialen Aufmerksamkeit für populäre Initiativen wie „Fridays for Future“ oder „Attac“ – ubiquitär. Die Zielrichtung selber – die Bewältigung des Klimawandels – ist politisch wie gesellschaftlich weitestgehend unumstritten. In diesem Zusammenhang müssen auch die Akquisitionsgespräche des Vereins „Biodiverse Stadt“ mit der Stadtspitze gesehen werden, der Verein hatte Interesse an der Nutzung des Gartendoms bekundet. Die Idee eines „Klimadoms“, als niedrigschwelliges, erlebnisorientiertes, interaktiv konzipiertes Ausstellungshaus für eine unterhaltsam präsentierte Wissensvermittlung, vorstellbar durchaus auch in Kombination mit Forschungs-, Bildungs- und Kultureinrichtungen oder Dienstleistern im Bereich Umwelttechnik etc., würde somit auf einer breiten öffentlichen Resonanzbasis gründen, die eine gute Chance für eine nachhaltige Entwicklung böte. Die Auslotung der konkreten Realisierungschancen eines solchen monothematischen Projekts müsste jedoch einer späteren Marktanalyse überlassen werden. Die bestehenden Beispiele ähnlicher Einrichtungen mit monothematischen Dauer- und Wechselausstellungen und Begleitprogrammen – zu nennen sind hier im Wesentlichen das Klima-Haus Bremerhaven (Eröffnung Juni 2009) und die Klima-Arena Sinsheim (Eröffnung Oktober 2019) – lassen sich aus unterschiedlichen Gründen nur sehr bedingt zum Vergleich heranziehen. Dies gilt sowohl für die inhaltlich-programmatische Ausgestaltung wie insbesondere auch für Betriebskonzept, Trägerschaft und Finanzierung. Dessen ungeachtet ließe sich das Raumprogramm einer solchen Einrichtung, gerade auch im Zusammenhang mit dem OLGA-Park, im Gartendom

verwirklichen. Die charakteristische Bauform des Gartendoms würde den Anspruch an eine besondere bauliche Hülle erfüllen. Ebenfalls gegeben wären infrastrukturelle Voraussetzungen wie der notwendige touristische Einzugsbereich (Ruhrgebiet, Niederrhein, Münsterland, die Niederlande) oder auch eine gute verkehrliche Erreichbarkeit (ÖPNV und MIV). Sofern

- ▶ eine Marktanalyse zu dem Ergebnis kommt, dass ein Klimahaus realisierbar ist und die Chance besteht, dass es langfristig erfolgreich betrieben werden kann,
- ▶ und die Idee breite kommunal- und landespolitische Unterstützung findet, würde diese Machbarkeitsstudie die Entwicklung zum Klimahaus begrüßen.

Kultur. In Nachbarschaft zu wichtigen Oberhausener Kultureinrichtungen wie der Ludwig-Galerie im Schloss Oberhausen, dem Gasometer oder der König-Pilsener-Arena liegt es nahe, über die Ansiedlung eines weiteren kulturellen Anziehungspunktes nachzudenken, etwa, um Synergieeffekte zu nutzen oder ein auch überregional bedeutsames Kulturareal zu definieren. Mit den Besuchern des Einkaufszentrums Centro auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Osterfeld bietet das Areal zudem eine hohe tägliche Besucherfrequenz, die entsprechend zu informieren, zu interessieren und umzuleiten wäre. Die Erfahrungen der ortsansässigen Kulturbetriebe sind jedoch eindeutig: Synergiewirkungen der Kulturbetriebe untereinander oder mit dem Centro würden überschätzt, es handle sich in der Regel um sehr unterschiedliche Zielgruppen mit jeweils klarer Zielorientierung. So war eine Kooperation (Kombi-Ticket) zwischen Gasometer und Ludwig-Galerie wenig erfolgreich, der Gasom-



meter hatte 100.000 Besucher, die Ludwig-Galerie lediglich 10.000. Shopping und Kultur lösten ohnehin keine Synergieeffekte aus. Aus Sicht der ansässigen Kulturbetriebe sind insbesondere die Verkehrsbarrieren schier unüberwindliche Hindernisse für einen Besucheraustausch der Einrichtungen. Dies gilt bereits für Ludwig-Galerie und Gasometer, die durch die Konrad-Adenauer-Allee getrennt sind, um so mehr gelte es für die Verbindung zum Gartendom über Autobahn und Emscher hinweg. Zusätzliche Flächenbedarfe der ansässigen Kultureinrichtungen seien zwar durchaus gegeben (Depoträume), der Gartendom befindet sich hierfür jedoch eher in abseitiger Lage. Ein eigenes, spezialisiertes Ausstellungshaus im Gartendom wäre allein aus Gründen der Trägerschaft undenkbar und würde als Konkurrent die wirtschaftliche Stabilität der z. T. privatwirtschaftlich geführten anderen Einrichtungen tangieren. Auch Ausstellungen im Bereich bildender Kunst werden für nicht geeignet gehalten. Gleichwohl wird die Ansiedlung kulturaffiner Nutzungen in einem verträglichen Umfang befürwortet. So eigne sich der Gartendom z. B. für Konzerte o. ä. Oberhausen könnte als Musikstandort ausgebaut und gestärkt werden. Das Areal des OLGA-Parks habe sich überregional mit zwei Festivals einen Namen gemacht. Hieran könnte man anknüpfen. Das Kulturamt der Stadt Oberhausen würde eine kulturell orientierte Nutzung – etwa im Sinne eines Konferenzzentrums – begrüßen.

Sport, Fitness, Gesundheit. Der Gartendom mit einem Nutzungsschwerpunkt Sport müsste im Sportangebot der Stadt Oberhausen erst seinen Platz finden. Sport als alleinige Nutzung dürfte auch angesichts der Grö-

ße der Halle nach Meinung des Bereichs Sport der Stadt Oberhausen nicht funktionieren. Ein Bedarf an öffentlichen Sporteinrichtungen für Schulen oder Vereine ist darüber hinaus nicht erkennbar. Das Bäderkonzept der Stadt sieht ebenfalls keinen Bedarf – etwa für ein Spaß- oder Freizeitbad – vor. Geeignet wären hingegen Trendsportarten wie Padel und Boulder. Vor etwa 3 Jahren habe bereits ein Kölner Betreiber (Patrick Pihan, Köln) beim Sportamt bzgl. des Gartendoms als Padelanlage angefragt. Damals seien viele Fragen (Sanierungsfähigkeit, Erweiterung ABZ Bauindustrie) noch offen gewesen, insofern sei diese Anfrage zunächst nicht weiterverfolgt worden. Um wirtschaftlich tragfähig zu sein, muss eine Padelanlage eine Mindestgröße aufweisen: 3 Plätze, besser 4-5. 2 Padelplätze plus weitere Sportangebote ließen sich aber ebenfalls wirtschaftlich darstellen. Eine weitere Anfrage aus dem gewerblichen Bereich erreichte die Stadt aus dem Bereich Tennis. Zu berücksichtigen ist, dass Trendsportarten etwa 20-25 Jahre Laufzeit haben und sich dann entweder zu einer festen Größe entwickelt haben (z. B. zu einer Olympiasportart) oder weitgehend wieder vom Markt verschwinden (Squash, Badminton). Für aktuelle Trendsportarten wie Padel oder Boulder kann hierzu keine Prognose abgegeben werden. Eine Marktanalyse und die Reaktivierung vorhandener Kontakte wären sicher eine Hilfe.

Zu berücksichtigen wäre bei einer Schwerpunktnutzung Sports des Gartendoms auch, dass reine Sommersportarten einen schweren Stand haben. Der Beachvolleyballanlage in Witten Kemnade etwa sichert eine in der kalten Jahreshälfte benutzbare Halle das Überleben. Auch gibt es in Oberhausen bereits eine

Beachvolleyballanlage. Im Gegenzug gilt aber auch: Reine Hallensportarten wie Indoor-Skating werden in der warmen Jahreshälfte nicht frequentiert, etwa Boulder und Klettern. In Herbst und Winter wäre damit die Nutzung und Finanzierung der Anlage gesichert, im Sommer nicht. Für Crossruns, Fitruns, Parcour hingegen gilt, dass der Gartendom gute ganzjährig nachgefragte Trainingsmöglichkeiten bieten könnte. Mit dem Scheitern des Mirai-Projekts scheinen die Chancen für den Gartendom als Sportstandort in einem angemessenen Maßstab gewachsen zu sein.

Sinnvoll wäre angesichts einer alternden Gesellschaft aber weniger eine Konzentration auf den Sport als aktive Freizeitmöglichkeit als eine Fokussierung auf Sport, auch verstanden als Gesundheitsprävention und Rehabilitation. Ein Sport- und Gesundheitsstandort Gartendom, als „Bewegungshalle“ mit Reha-, Pflege- und ärztlichen Angeboten, könnte ein zukunftsfähiges Nutzungsbild sein. Inwieweit einige im gescheiterten Mirai-Projekt vorgesehene Bereiche wie Verkauf, Forschung und Entwicklung ebenfalls in den Gartendom integriert werden können, bliebe einer eigenen Untersuchung vorbehalten. Der OLGA-Park könnte bei diesem Nutzungsschwerpunkt als Sportpark wie als Kurpark revitalisiert werden.

Bildung, Wissenschaft, Gründerzentren.

In Oberhausen fehlen Bildungseinrichtungen auf FH- oder Universitätsebene. Ohne wissenschaftliche Basis, ohne Anbindung an eine wissenschaftliche Einrichtung jedoch wäre weder ein Kongress- oder Konferenzzentrum im Gartendom noch ein Gründerzentrum, das sich in der Regel wesentlich aus Ausgründungen wissenschaftlicher Institute zusammensetzt, zu re-

alisieren. Die Hochschule Ruhr West mit Sitz in Bottrop und Mülheim an der Ruhr ist mit der Stadtverwaltung im Gespräch, eine Filiale in Oberhausen einzurichten. Der mögliche Raumbedarf der Hochschule umfasst Bereiche für Co-Working-Space, daneben Einzelbüros, Seminar- und Konferenzräume. Eine gute Ergänzung wären gastronomische Einrichtungen und ein größerer Veranstaltungsbereich für etwa 150 Personen. Der Gartendom könnte, eine multifunktionale Nutzung vorausgesetzt, gute Bedingungen bieten, diesen Raumbedarf zu decken. Voraussetzungen wäre jedoch eine gründliche Analyse des sensiblen Start-up-Umfelds, etwa im Rahmen eines bereits angedachten städtischen Gründungsförderungskonzepts. Ziel: Potentielle Gründer sollten klare Ansprechpartner in der Stadt haben, es sollten keine konkurrierenden Angebote vorhanden sein, für die – auch im Falle einer Ansiedlung der HRW – die nach wie vor dünne wissenschaftliche Basis in der Stadt keine ausreichende Tragfähigkeit bieten würde. Insofern stellt sich die HRW für ein solches Starter- oder Gründercenter auch keine thematische Spezialisierung vor, sondern eine thematische Offenheit, mit einem Schwerpunkt bei ingenieurorientierten oder Greentech-Start-Ups. Es sind aber auch nicht tech-affine Gründungen im Bereich der wissensintensiven Dienstleistungen sowie Innovationen im Handwerksbereich möglich. Die Überlegungen für ein Betreiberkonzept sind noch nicht fix. Verschiedene Schnittstellen, etwa zum Ausbildungszentrum des Bauhandwerks oder mit dem Nutzungsschwerpunkt Klimahaus sind hier erkennbar. Auch temporäre Kooperationen mit Fraunhofer Umsicht wären im Rahmen einer solchen Nutzung denkbar. Fraunhofer Umsicht sieht sich keinesfalls in einer aktiven Rolle als potentieller Ankermieter, eine Beteiligung



an der Planung resp. temporärer Flächenbedarf wären jedoch vorstellbar.

Ausbildungszentrum der Bauindustrie. Der Bauindustrieverband, mit seinem Ausbildungszentrum seit 2019 ansässig im umgebauten ehemaligen HDO-Gebäude, hat frühzeitig Interesse am Gartendom geäußert. Er ist bereits Eigentümer des südlich angrenzenden Grundstücks, auf dem eine Lehrbaustelle mit Lagerflächen eingerichtet wurde. Der Gartendom sollte zusätzliche Lagerräume – bisher existiert nur ein Außenlager – sowie Platz für die bisher im Hauptgebäude untergebrachte Metallwerkstatt bieten. An weiteren Räumen, etwa Seminarräumen, besteht hingegen kein Bedarf, da das ABZ im Rahmen des dualen Bildungssystems nur für den praktischen Teil der Ausbildung zuständig ist. Der Bauindustrieverband sieht sich finanziell nicht in der Lage, sich an den Sanierungskosten für den Gartendom zu beteiligen. Am ehesten vorstellbar wären Werkstätten auf Mietbasis, der Einzug in sanierte Räume. Aufgrund der schwierigen akustischen Entkopplung der Metallwerkstatt, die eine erhebliche Lärmbelastung für alle anderen Nutzungen darstellt, wäre eine mögliche Integration der Metallwerkstatt in einen multifunktional genutzten Gartendom nur unter erheblichem baulichen Aufwand möglich. Allerdings wären die Räume des ABZ nur bis 17 Uhr besetzt, am Wochenende gar nicht. Eine Abend- und Wochenendnutzung des Gebäudes für andere, z. B. sportliche oder auch repräsentativere Zwecke, wäre somit mindestens theoretisch vorstellbar. Auch die direkt vor dem Haupteingang des Gartendoms entlang führende Zufahrt zur Lehrbaustelle bedeutet eine erhebliche Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten des Gartendoms. Die sehr pragmatischen Nutzungsabsichten des



Verbands sind mit dem Charakter und den Entwicklungsoptionen einer historischen Landmarke nur schwer in Einklang zu bringen. Eine Verlegung der Zufahrt wird in dieser Machbarkeitsstudie konzeptionell angeregt.

Verwaltung. Nicht konkretisiert wurden im Zuge der Erarbeitung dieser Machbarkeitsstudie Überlegungen der Stadt Oberhausen, den Gartendom für Verwaltungszwecke zu nutzen und hierhin ein Amt oder eine Institution zu verlegen. Eine Integration großflächiger Verwaltungseinheiten könnte jedoch Bestandteil einer multifunktionalen Nutzung sein und wurde daher in der Konzeptfindung berücksichtigt.

Tourismus. Der Masterplan Tourismus 2020 sieht die Möglichkeit, den Gartendom als in Oberhausen fehlende neue Großattraktion zu entwickeln. Die bestehenden Freizeitattraktionen seien zum Teil schon älter, „neue Superlative“ fehlten, der Wegfall des Musicals müsse kompensiert werden. Im Lenkungsreis für den Masterplan wurde hierzu das Thema Klimahaus favorisiert, auch im Hinblick auf die IGA 2027, und der Gartendom als möglicher Standort genannt. Diese Attraktion würde eine breite touristische Zielgruppe ansprechen: Jüngere, die Spaß, Action, Entertainment bevorzugen, Paare, die anspruchsvolle Angebote wahrnehmen möchten, Familien mit Kindern auf der Suche nach gemeinsamen Erlebnissen und auch Best Ager, deren Freizeitverhalten eher auf passives Erleben und Wohlbefinden ausgerichtet ist. Das Klimahaus würde sich für Kurz- und Tagesaufenthalte eignen. Voraussetzung für eine erfolgreiche Projektentwicklung wäre eine genaue Marktanalyse bestehender europäischer Projekte, etwa des Eden Project in Cornwall Großbritannien, 50 ha, 1. Mio. Besucher p.a., eröff-

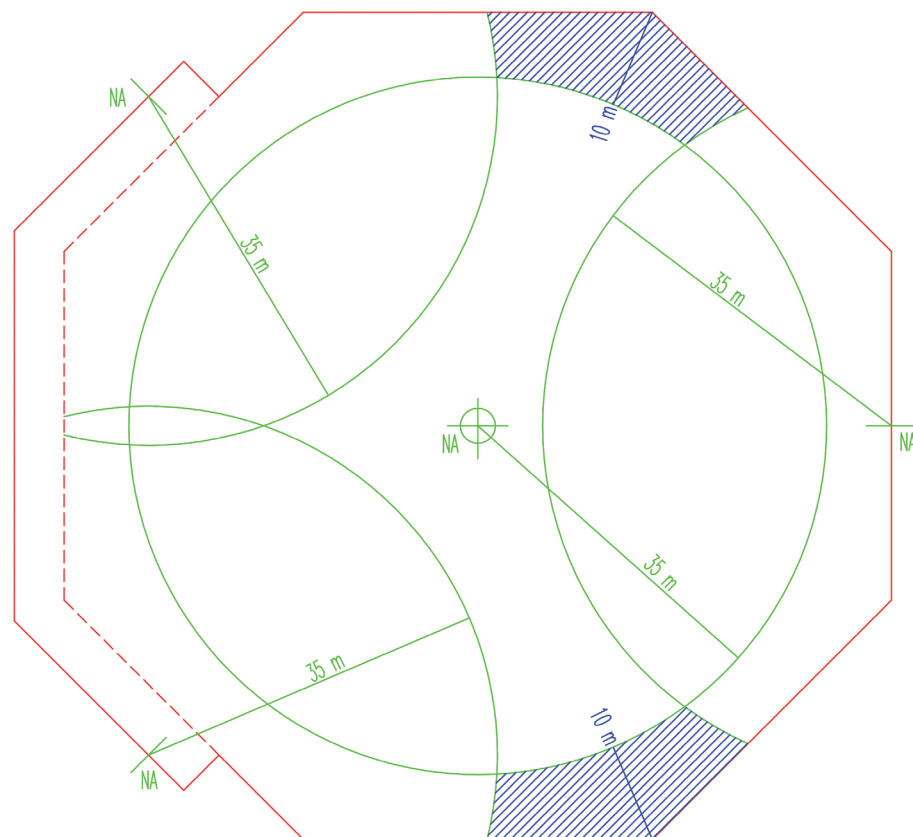
net 2001, der Klima Arena in Sinsheim, finanziert durch die Klimastiftung für Bürger, deren Hauptgeldgeber SAP-Gründer Dietmar Hopp ist, 26.000 qm einschließlich Außenflächen, 40 Mio. Euro Invest, 90.000 Besucher p.a. erwartet, hoher Anteil Schüler, oder des Klima-Hauses in Bremerhaven.

Technische Rahmenbedingungen: Bauordnung und Brandschutz. Zur Landesgartenschau im Jahr 1999 ist die Kokskohlenmischhalle zu einem Garten-Center umgebaut worden. Neben der Pflanzenverkaufsfläche wurden Büro, Lager- und Technikflächen, ein Blumen-

laden und ein Hort vorgesehen. Außerdem verfügte der Gartendom über eine offene Galerieebene mit Aufzug. Im Jahr 2000 wurde dann beantragt, den Gartendom für die Ausstellung „Körperwelten“ nutzen zu können. Im gemeinsamen Gespräch konnten Bauordnung und Feuerwehr also bereits auf Erfahrungen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen der Kokskohlenmischhalle zurückgreifen. Der unterirdische Rettungsweg für den Kranführer war bei jeder Nutzungsänderung Teil des Brandschutzsystems. Es wurde signalisiert, dass man sich grundsätzlich einen positiven Genehmigungsbescheid vorstellen könne.

Systemgrundriss „Rettungswege“

Stellungnahme zur Machbarkeit aus brandschutztechnischer Sicht; Anlage



Bei einer Haus-in-Haus Lösung sei neben den üblichen bauordnungsrechtlichen Fragen vor allem die Frage des Rettungsweges von der eingestellten Nutzungseinheit durch die Nutzungseinheit Gartendom zu lösen. Unter Umständen sei ein Rauchabzug über Lüfter so zu steuern, dass der Innenraum des Gartendoms dauerhaft rauchfrei bliebe. Der Rauchabzug könne durch Simulationen ermittelt und dargestellt werden. Bei einer Gesamthöhe von 42 m sind mehr natürliche oder auch mechanische Entrauchungsanlagen (Ventilatoren) integrierbar, sodass ein größeres Zeitfenster bleibt, um im Brandfall Menschen in Sicherheit zu bringen. Insofern sei eine Überschreitung der Rettungsweglänge zu kompensieren. Zu bedenken sind aber auch hier Fragen des Denkmalschutzes und der Statik. Fensterrettung sollte außer Acht gelassen werden, da sie nur bei Gruppen bis zu zehn Personen gut funktioniert, besser sei es, mehrere Treppenhäuser einzuplanen. In jedem Fall sei ein qualifizierter Brandschutzgutachter hinzuzuziehen und die Entscheidung unter Einbezug von Simulationsberechnungen zu treffen.

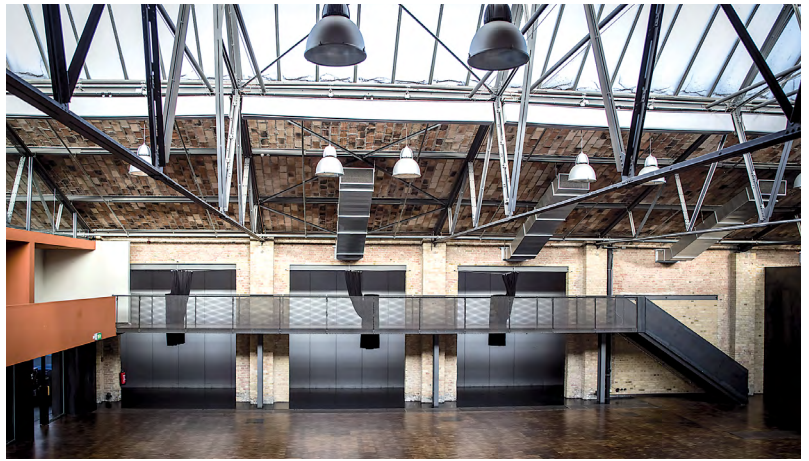
Nach einer vorläufigen Auskunft eines Brandschutzgutachters auf Grundlage zweier vorgelegter Nutzungsszenarien kann aus brandschutztechnischer Sicht trotz teilweiser Überschreitung der Rettungsweglänge (im vorliegenden Fall ist aufgrund der vorhandenen Hallenhöhe eine Verlängerung der Rettungswege um mindestens 5 m möglich), grünes Licht für die Realisierung eines House-in-House-Konzepts gegeben werden: Unabhängig von der jeweiligen Nutzung stellt das Gebäude bau-rechtlich aufgrund seiner Höhe von mehr als

30 m und seiner Ausdehnung von mehr als 1.600 m² einen Großen Sonderbau dar (§ 50 (2) BauO NRW 2018). Entsprechend § 2 (3) BauO NRW 2018 ist das Gebäude ein Gebäude der Gebäudeklasse 3, da der geplant höchstgelegene Aufenthaltsraum weniger als 7 m oberhalb der umgebenden Geländeoberfläche liegt. Demnach sind mindestens zwei unabhängige Rettungswege erforderlich. Diese können direkte Ausgänge ins Freie oder in notwendige Treppenräume sein. Mit den vorhandenen drei direkten Ausgängen ins Freie und dem Zugang in den Fluchttunnel wird die Anforderung an die Anzahl der Rettungswege umgesetzt. Die vorläufige Begutachtung resümiert: Aus brandschutztechnischer Sicht sind keine weiteren Sachverhalte erkennbar, die gegen die beabsichtigte künftige Nutzung sprechen.

5.2 LEITTHESEN FÜR DIE ENTWICKLUNG DER NUTZUNGSSZENARIEN

1. Der Gartendom sollte mit einer neuen nachhaltigen Nutzung wesentlich zur langfristigen Förderung des sozialen Zusammenhalts und der sozialen Integration im Stadtteil beitragen.
2. Der Denkmalwert des Gartendoms wird wesentlich durch die Dimensionen der Halle und der Holz-Tragkonstruktion bestimmt. Darüber hinaus gewinnt der Gartendom seine Bedeutung als Teil eines Ensembles historischer Zechengebäude und des ehemaligen Kokereiareals (OLGA-Park). Die Erlebbarkeit dieser Aspekte darf durch die künftige Nutzung nicht beeinträchtigt werden, auch und gerade um die Option einer touristischen Wirksamkeit – unabhängig von der Nutzung – nicht zu gefährden.

3. Um den Raumeindruck zu erhalten, wird das Raumprogramm im Wesentlichen an den Rändern der Halle entwickelt. Eingestellte, zum Teil aufgeständerte Kuben im Haus-im-Haus-Prinzip sollen den gewünschten leichten Eindruck erzeugen. Es ist eine durchaus industriell anmutende Optik anzustreben, die sich dem Charakter des Gartendoms anpasst.
Der Innenraum des Gartendoms ist nach Möglichkeit zu begrünen, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und dem Stadtteil einen Identifikationsort für die Bürgerinnen und Bürger zu geben.
4. Die ehemals bestehende Geschossigkeit des für die Landesgartenschau und die folgenden Nutzungen umgebauten Gartendoms (2 Geschosse, EG 5 m, 1. OG 3 m) wird aus konstruktiven wie ästhetischen Gründen beibehalten. Eine zu dichte und zu hohe Bebauung des Innenraums ist zu vermeiden. Die gewächshausartigen Anbauten stehen für eine wichtige Nutzungsphase des Gartendoms und werden ebenfalls erhalten. Weitere Durchstoßungen der Außenhaut im EG durch herausgezogene Kuben, Terrassen o. ä. sind bei Bedarf möglich.
5. Synergieeffekte im kulturellen Bereich können aus stadt- und infrastrukturellen Gründen nicht erwartet werden. Dies gilt auch für Erwartungen, die Nähe des CentrO könnte durchgängig eine hohe Nutzungsfrequenz gewährleisten, sofern die Verkehrsverbindung verbessert wird.
6. Der Gartendom ist aufgrund seines nun beinahe zwanzig Jahre währenden „Dornröschenschlafs“ im öffentlichen Bewusstsein des Stadtteils nicht mehr präsent. Bürgergesellschaftliche Initiativen für den Erhalt haben sich nicht gegründet, Sorgen und Interessen der Bürger gelten bislang eher dem Park als Freizeitangebot. Das große Potenzial des Gartendoms als sozialer Identifikationsort des Stadtteils ist durch das Nutzungskonzept zu reaktivieren und zu stärken.
7. Unabhängig davon, welches Nutzungsschema näher untersucht worden ist, haben sich Raumbedarfe ergeben, die allen Nutzungen gemeinsam sind: Treffpunkte (Meeting Points), Grünbereiche (Green Areas), Bereiche für temporäre größere Veranstaltungen und Gastronomie, Seminar- und Büro- oder Arbeitsräume in unterschiedlichen Größen, die flexibel vermarktet werden können. Diese Raumbedarfe finden daher in allen Nutzungsszenarien Verwendung.
8. Die notwendige Belichtung der neuen Nutzungen im Gartendom sollte über eine durchgängige Verglasung des unteren Teils der Halle sichergestellt werden. Die dreieckigen Glasflächen in der Dachhaut können erhalten werden, vorstellbar ist aber auch ein horizontales Lichtband.
9. Eine monofunktionale, monothematische Nutzung ist als wirtschaftlich tragfähige Lösung nicht weiter zu verfolgen. Das Beispiel Mirai hat aktuell gezeigt, dass mit dem Scheitern einer jahrelang verfolgten „Großidee“ die Nutzungsfindung für große bauliche Strukturen wieder von vorn beginnt. So ist dauerhafter Leerstand programmiert. Hingegen sollte in den Nutzungsszenarien die Möglichkeit stufenweiser, sukzessiver, kleinteiliger und multifunktionaler Entwicklung berücksichtigt werden, um flexibel



auch auf veränderte wirtschaftliche, politische oder fördertechnische Rahmenbedingungen reagieren zu können. Gleichwohl ist aus Vermarktungsgründen ein übergreifendes Nutzungsthema erforderlich.

10. Die Idee eines reinen Ausstellungshauses, etwa eines Klimahauses verstanden als populäre für alle Altersgruppen geeignete unterhaltsam aufbereitete Wissensvermittlung zum Thema Klima, wird aufgrund unklarer Trägerschaft und Finanzierung sowie fehlender Förderkulissen in dieser Machbarkeitsstudie nicht weiterverfolgt. Das Thema Klima bleibt dessen ungeachtet ein wichtiger Aspekt in der Nutzungsbetrachtung und sollte weiter untersucht werden.
11. Sollte eine nachhaltige, langfristig wirtschaftlich tragfähige Nutzungslösung nicht gefunden werden, so wäre der Abriss des Gartendoms und die Nutzung des Geländes durch das Ausbildungszentrum der Bauindustrie, die ohnehin ein Vorkaufsrecht für das restliche Gelände besitzt, mitzudenken und zu berechnen. Darüber hinaus kann in diesem Fall aber auch die Option einer Stärkung des Denkmalwerts durch gebäudetechnische Ertüchtigung der Hülle, ohne inneres Nutzungskonzept, erwogen werden, um den Gartendom als Landmarke des Stadtteils, der Stadt und der Region zu sichern.
12. Die Machbarkeitsstudie empfiehlt der Stadt Oberhausen, über Marktanalysen empirisch gesicherte Erkenntnisse über die Chancen von Nutzungsschwerpunkten wie Sport, Fitness, Gesundheit oder Klima und Umwelt zu gewinnen.

5.3 NUTZUNGSSZENARIEN

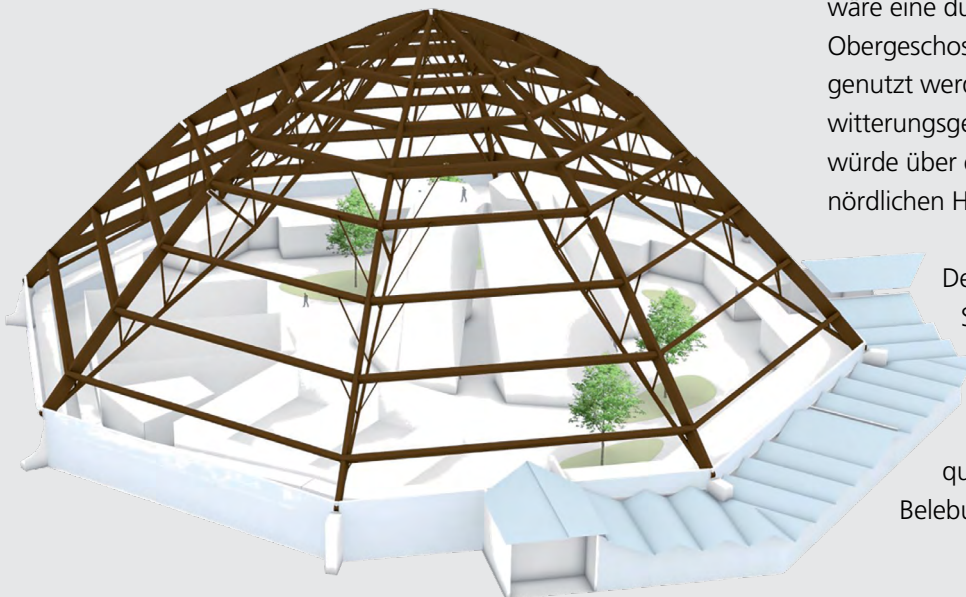
Die Nutzungsschwerpunkte wurden entsprechend ihren Optionen für eine nachhaltig erfolgreiche Entwicklung des Gartendoms im Sinne eines Mehrwerts für den Stadtteil analysiert, zum Teil miteinander kombiniert und so zu Nutzungsszenarien verdichtet und dann den dafür geeigneten Raumschemata zugeordnet. Dabei erschien es uns wichtig, durch Setzung einer Rahmennutzung den Gartendom als Standort und Marke identifizierbar zu machen und ihn als Adresse zu qualifizieren. Nachfolgend haben wir vier Nutzungsszenarien identifiziert, die eine langfristig stabile Entwicklungsperspektive versprechen könnten. Diese Nutzungsszenarien verstehen sich als erster Schritt hin zu einem realisierungsfähigen Raumprogramm und geben eine Entwicklungsrichtung vor, die einer im Laufe der Bearbeitung zunehmenden Konkretisierung bedarf, wie sie auch in der weiteren Bearbeitung dieser Studie erfolgt ist. Die vorgeschlagenen Nutzungen sind daher auch als ein Platzhalter für ähnliche Nutzungen mit vergleichbarem Raumbedarf zu verstehen.

01 MOTION

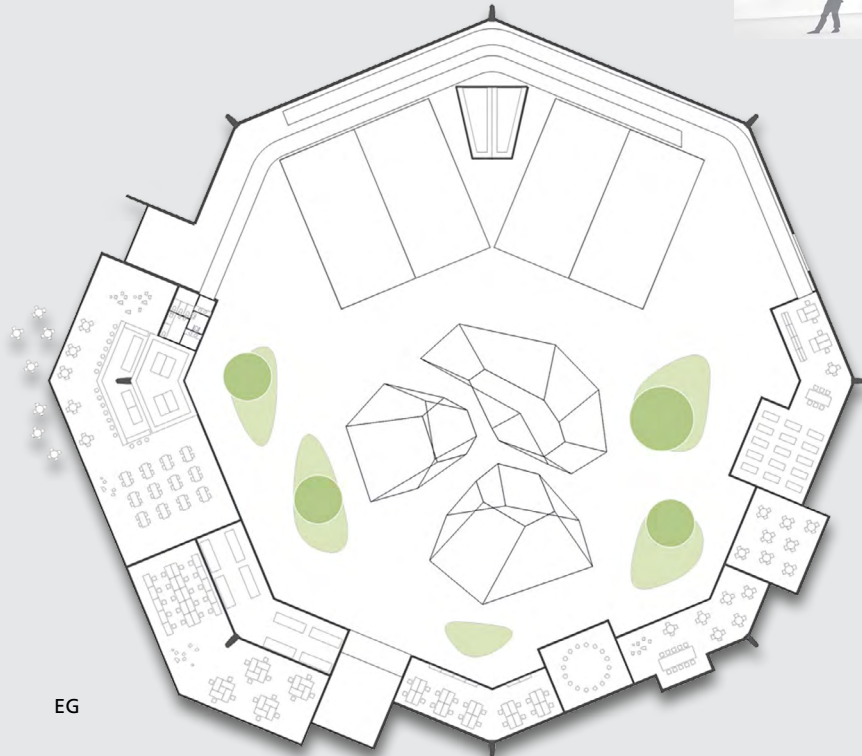
Das Nutzungsszenario Motion steht im Zeichen der Bewegung und umfasst sportliche Freizeitangebote aus dem Trendsportbereich, mit einem starken Fokus auf gesundheitsfördernde Angebote: Physiotherapie, Bewegungsförderung, Gesundheit, Rehabilitation, Fitness. Als Trendsportarten kommen z. B. Klettern, Boulder, Parkour, Cross-Tracks, Padel in Frage. Auch Tanz- oder Yogastudios und ähnliche Einrichtungen fänden hier Platz.

Als geeignetes Raumschema haben wir „Open Space“ gewählt, den offenen Raum, die offene Mitte. Die Halle sollte soweit wie möglich in ihrer Höhe erlebbar bleiben. Dazu tragen auch die Kletterfelsen bei, die mit ihrer Höhe ein ungewöhnliches Klettererlebnis bieten. Eine eingeschobene Terrasse bzw. eine begehbare Plattform auf der Spitze erlaubt Pausen mit Aussicht, in einem der „Felsen“ ist zusätzlich eine Treppenanlage vorgesehen, um diese Plattformen zu erreichen. Von der Cafeteria

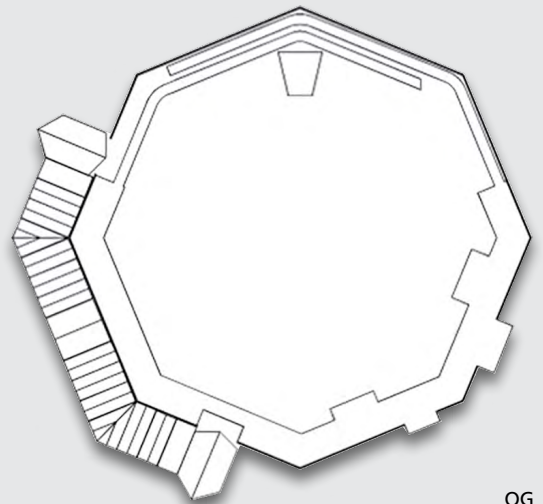
neben dem Haupteingang bietet sich ein guter Blick auf das sportliche Geschehen, auch auf die vier Padelfelder (eine kleine Tennisanlage wäre hier ebenfalls möglich). Kleinere Grünflächen als Ruhfelder sorgen für eine angenehme Atmosphäre. Die weiteren Nutzungseinheiten – von der kleinen Physiotherapiepraxis bis zum großen Studio – verteilen sich auf zwei Geschosse am Rand der Halle, sodass diese Räume nicht nur gut belichtet sind – sämtliche EG-Flächen werden verglast, sondern der Zugang zu den Studios und Praxen auch von außen erfolgen könnte und damit bei Bedarf eine Unabhängigkeit von der Hallennutzung erreicht wäre. Die Randausbildung ist in diesem Szenario nicht über die gesamte mögliche Fläche verteilt, und eher schmal gehalten, mit ausreichender, aber nicht übermäßiger Raumtiefe, um soviel freien Raum in der Halle wie möglich zu belassen. Dieser Raum stünde für temporäre Veranstaltungen, auch weitere sportliche Betätigungen, zur Verfügung. Besonderes Highlight wäre eine durchgängige Laufbahn im ersten Obergeschoss, die für Jogging, Cross-Tracks etc. genutzt werden könnte und ein ganzjähriges witterungsgeschütztes Lauftraining erlaubt. Sie würde über eine langgezogene Rampe an der nördlichen Hallenseite erreicht.



Der OLGA-Park könnte in diesem Szenario zum Sport- oder Kurpark mit zahlreichen Angeboten umgebaut werden. Dies würde eine deutliche Änderung des Status quo bedeuten und eine nachhaltige Belebung des Parks gewährleisten.



EG



OG



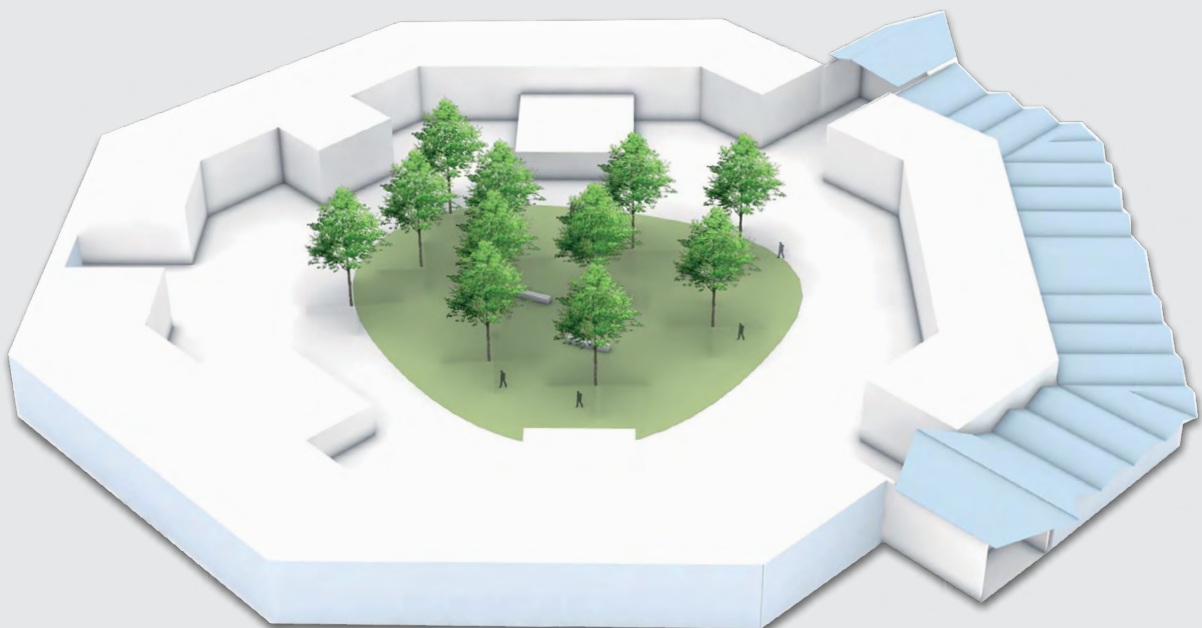
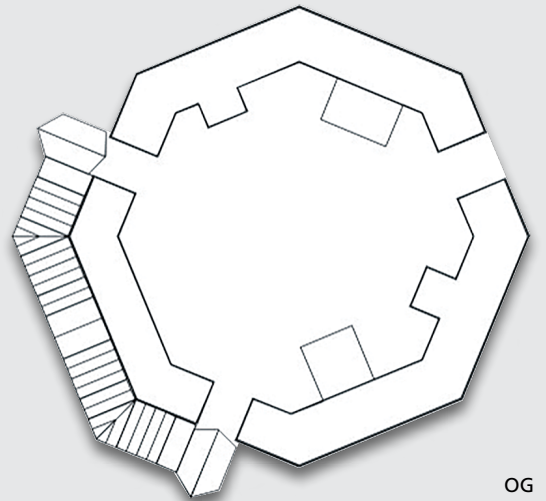
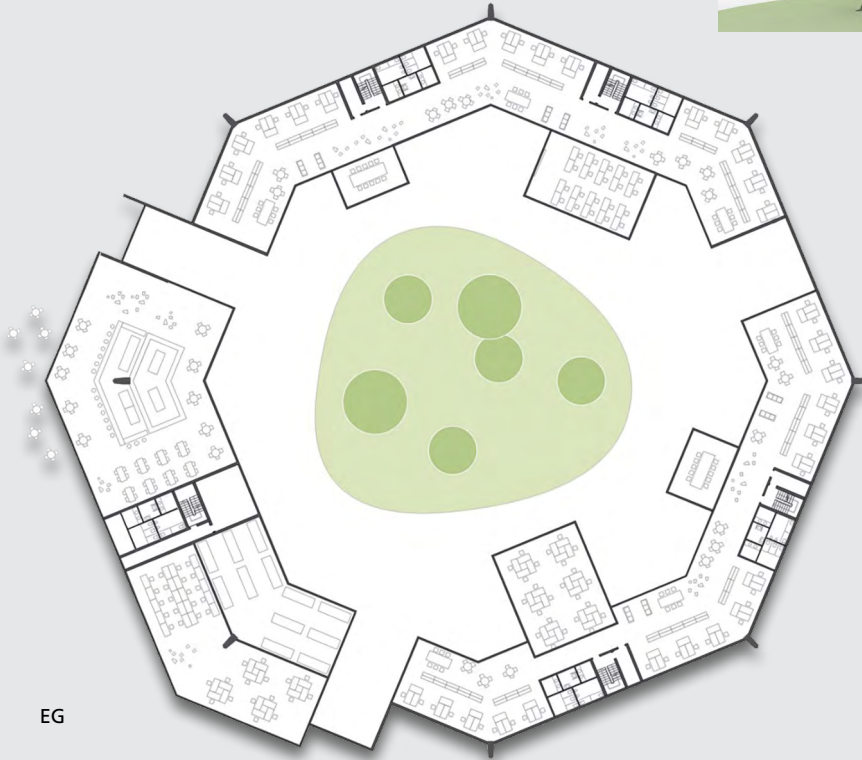
02 WORK

Das Nutzungsszenario Work stellt eine eher pragmatische Büronutzung ins Zentrum der Nutzungsüberlegungen. Es entstehen großflächige Büroeinheiten, die etwa für Verwaltungsdienststellen oder Gründungsberatung (Starter-Center) genutzt werden können. Die Flächen sind deutlich tiefer als im Nutzungsszenario Motion. Auch Dienstleister, Handwerker, Werkstätten, selbst Lagerflächen könnten hier untergebracht werden, wenn es gelingt, die schallschutztechnischen Anforderungen zu erfüllen. Die separat gedachten Nutzungseinheiten funktionieren unabhängig voneinander und haben wenig oder nichts miteinander zu tun. Es entsteht kein größerer Kommunikati-

onsbedarf untereinander, der räumliche Querbeziehungen erforderte. Entsprechend ist das Raumschema das Quartier, besser: ein Nebeneinander von Quartieren. Jedes Quartier ist autark nutzbar, so z. B. mit einem eigenen Sanitärkern ausgestattet. Bei Bedarf wäre auch eine Zugänglichkeit bzw. Andienung von außen für jedes Quartier gegeben. Einige wenige in den Gartendom hineinragende, zur Mitte orientierte Baukörper strukturieren den Raum. Auch öffentlich nutzbare Gemeinschaftsbereiche wären eine großzügige Grünfläche im Zentrum der Halle und die am Haupteingang platzierte Cafeteria. Die Grünfläche würde in diesem Nutzungsszenario eher als Ruhezone und Aufenthaltsfläche konzipiert sein. Angesichts des zur Verfügung stehenden Raums böte sich die Möglichkeit einer außergewöhnlichen Indoor-Grünanlage, die als Attraktor für die umliegenden Arbeitsnutzungen dienen könnte. Aber auch die Umrüstung der Hallenmitte für temporäre Großveranstaltungen, selbst kleinere Messen, wäre hier denkbar.

Der OLGA-Park wäre weiterhin der bisherigen Nutzung entsprechend als Ort der ruhigen Rekreation gedacht, der Bestandspark könnte somit in der bisherigen Form beibehalten und saniert werden.





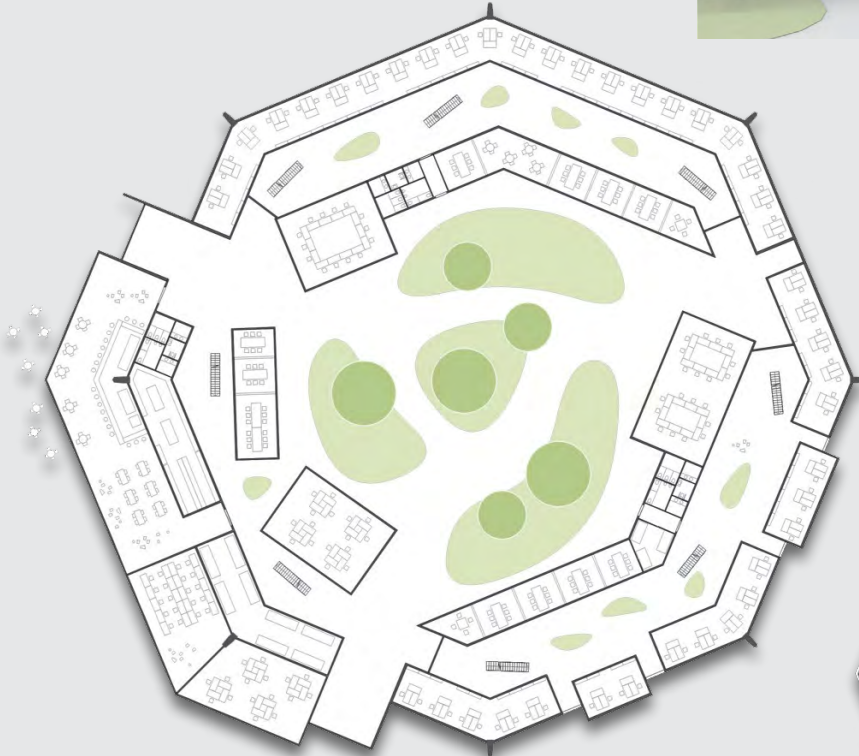
03 KNOWLEDGE

Auch das Nutzungsszenario Knowledge stellt wie 02 Work eher ruhige Nutzungen ohne größeren Kommunikationsbedarf untereinander in den Mittelpunkt. Es handelt sich aber ausschließlich um intellektuelle Arbeit, die durch Stichworte wie Wissensvermittlung, Sammlung, Bildungseinrichtungen, kulturelle Bedarfe, Seminarräume umschrieben werden kann. Das Raumschema wäre introvertiert. Es handelt sich eher um geschlossene Strukturen, die im Unterschied zum Nutzungsszenario Work räumlich kleinteiliger organisiert sind und in eigenen Baukörpern vom Rand abrücken. Auf diese Weise entstehen großzügige Foyers als Verteilerzonen, die entweder geschlossen (ver-

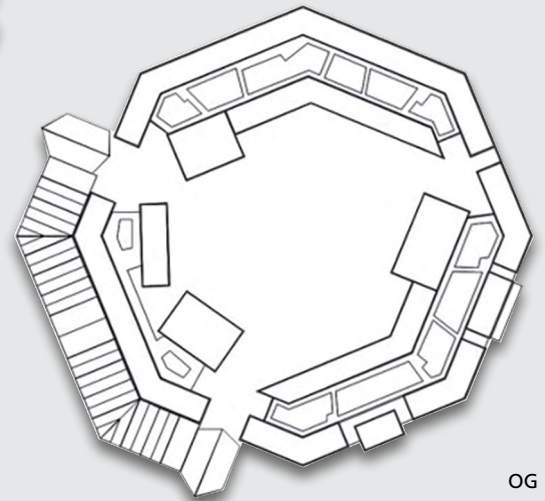
glast) oder auch offen gestaltet werden können. Kultur- und Bildungseinrichtungen mit Bedarf an kleineren Räumen wären hier richtig untergebracht. Die Zugänglichkeit der hier beispielhaft zu drei räumlichen Einheiten zusammengeordneten kleineren Nutzungen würde ausschließlich von innen erfolgen. Jede der größeren räumlichen Einheiten wäre mit einem Sanitärkern und zwei oder drei Treppenanlagen sowie Aufzügen ausgestattet. Die Hallenmitte wäre in unterschiedliche Grünbereiche aufgeteilt, die wiederum ebenfalls den räumlichen Einheiten zugeordnet sind und unterschiedlich gestaltet sein könnten.

Der OLGA-Park wäre in diesem Szenario als Kulturpark für Musikveranstaltungen oder Kino denkbar. Das Musikprogramm mit bisher zwei Großveranstaltungen jährlich könnte um weitere kleinere Veranstaltungen ergänzt werden. Neue dauerhafte Einbauten und Umgestaltungen würden dabei helfen, die Schäden, die nach Großkonzerten auftreten, zu mindern. Die Stadt Oberhausen könnte sich als Musikstandort für kleinere Festivals etc. einen Namen machen. Auch der Filmstandort Oberhausen erhielte durch eine Umgestaltung des OLGA-Parks zum Kulturpark neue Möglichkeiten der Darstellung.





EG



OG



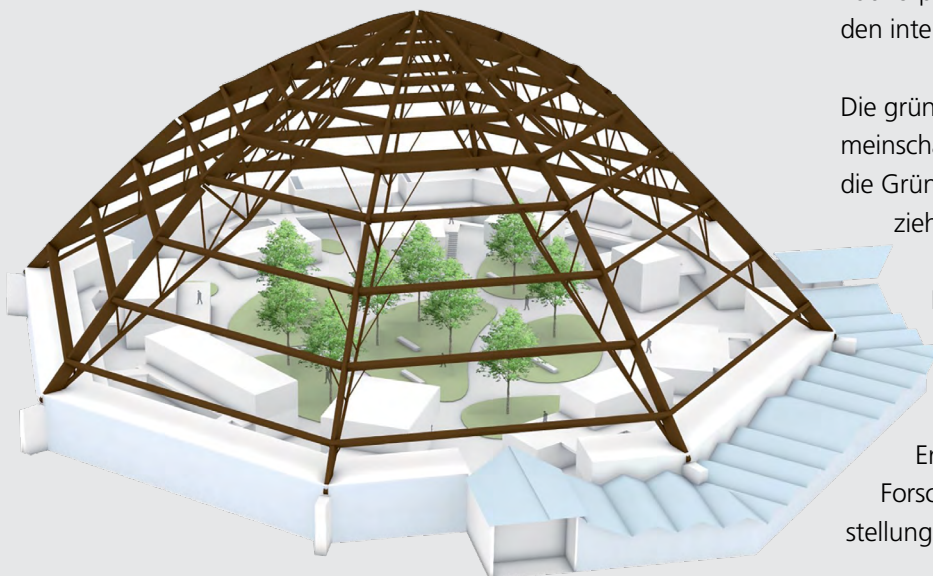
04 FUTURE

Das Nutzungsszenario Future stellt neben Motion das aktivste und kommunikativste Nutzungsprogramm auf: Es geht hier nicht wie im Szenario Knowledge um Wissensvermittlung, sondern um aktive Wissensproduktion, um Forschung und Dienstleistungsunternehmen, die sich Zukunftsthemen wie Klima und Ökologie verschrieben haben. So entstünde ein sozialer Kristallisationspunkt, der den Stadtteil sozial stabilisieren könnte. Es könnte sich dabei um Start-Ups und Gründungsförderung handeln, um Unternehmen und Institutionen, die nicht

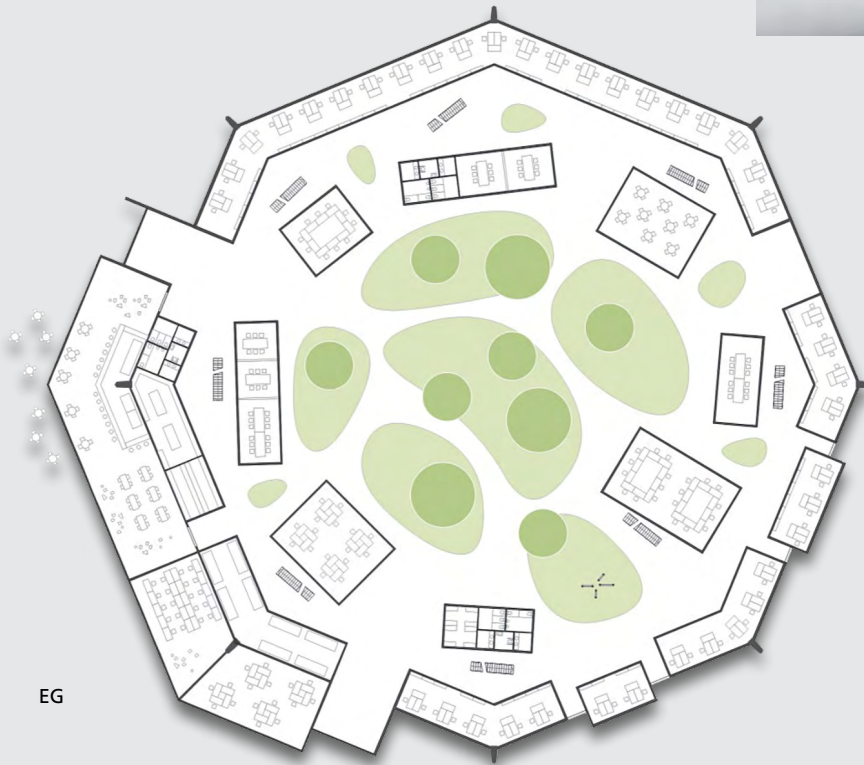
nur inhaltlich viel miteinander zu tun haben, sondern auch täglich miteinander arbeiten und kommunizieren wollen und die sich technische Infrastrukturen teilen.

Das Raumschema ist den Nutzungen entsprechend ebenso offen und kommunikativ sowie eher kleinteilig angelegt. Die Randbebauung ist wiederum nicht sehr tief. Eine Vielzahl von mal quer mal längs vor der Randbebauung eingestellten Baukörpern unterschiedlichster Ausformung sorgt für ein überaus abwechslungsreiches Bild. Passagen und Wege vernetzen die Baukörper auf verschiedenen Ebenen und werden intensiv genutzt.

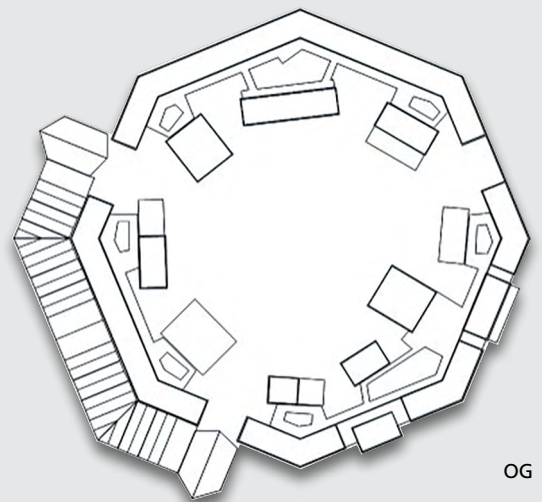
Die grüne Mitte wird in diesem Szenario gemeinschaftlich genutzt. Vorstellbar ist, dass sich die Grünbereiche auch bis in die Randbereiche ziehen



Der OLGA-Park könnte in diesem Szenario zum Konzeptpark (Sciencepark z. B. zum Thema Klima) umgestaltet werden, in dem sich die Freizeit- und Erholungsfunktion für den Stadtteil mit Forschung und anschaulicher Wissensdarstellung verbindet.

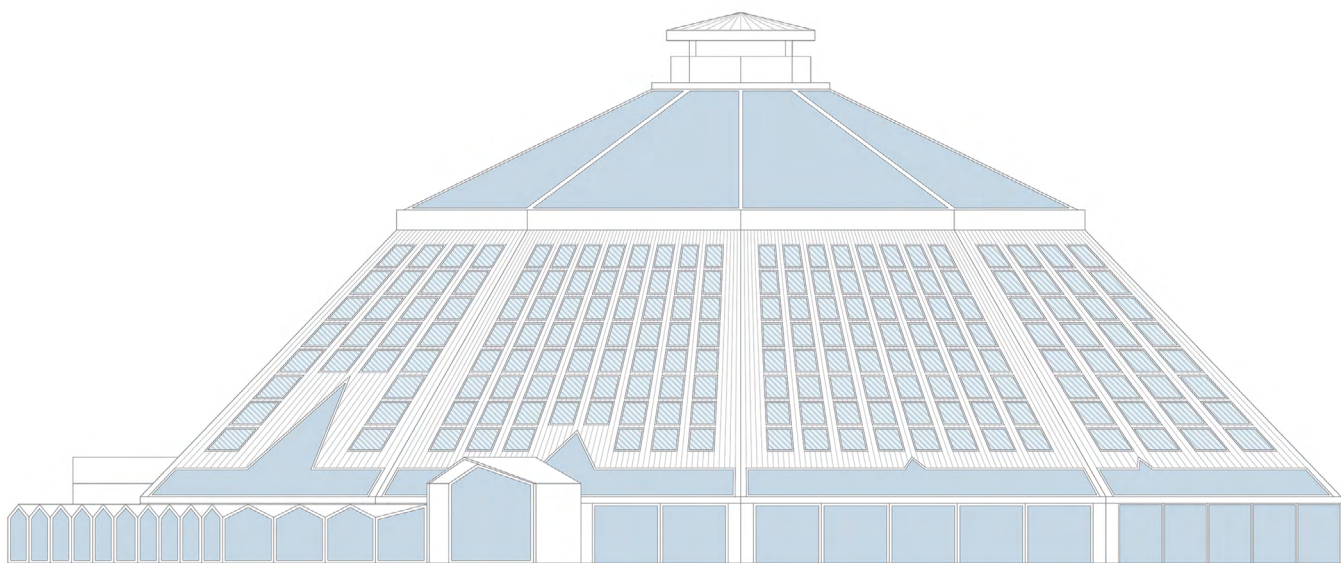


EG



OG





Ansicht nach Umnutzung

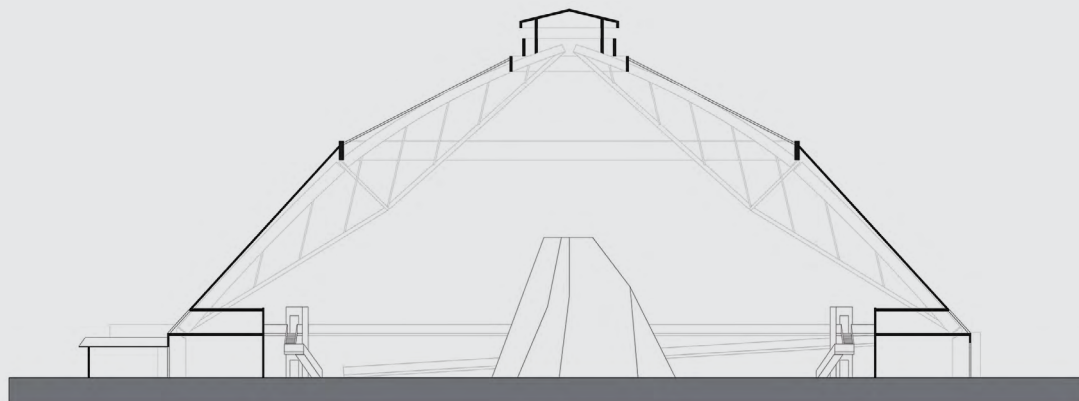
Die 4 Nutzungsszenarien wurden bei einer Zwischenpräsentation der Machbarkeitsstudie in einer großen Beteiligungsrunde Anfang November zur Diskussion gestellt. Die Diskussion ergab, dass insbesondere die „aktiven“ Nutzungsszenarien 01 Motion und 04 Future auf Zuspruch stießen und eine Übernahme von Elementen aus den Nutzungsszenarien 02 und 03 in das Szenario 04 geprüft werden sollten. Diese Einschätzung deckt sich mit den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger für eine Neukonzeption des OLGA-Parks. Hier waren

aktive Freizeit und Ökologie die meistgenannten Aspekte. Aktive Freizeit könnte dem Nutzungsszenario 01 Motion zugeordnet werden. Hier war der OLGA-Park als Sportpark gedacht. Ökologie könnte der Nutzung als Sciencepark entsprechen.

In der nächsten Stufe der Erarbeitung der Machbarkeitsstudie wurden die beiden Szenarien Motion und Future daher räumlich und architektonisch konkretisiert, Flächenwerte und ein Kostenrahmen ermittelt.

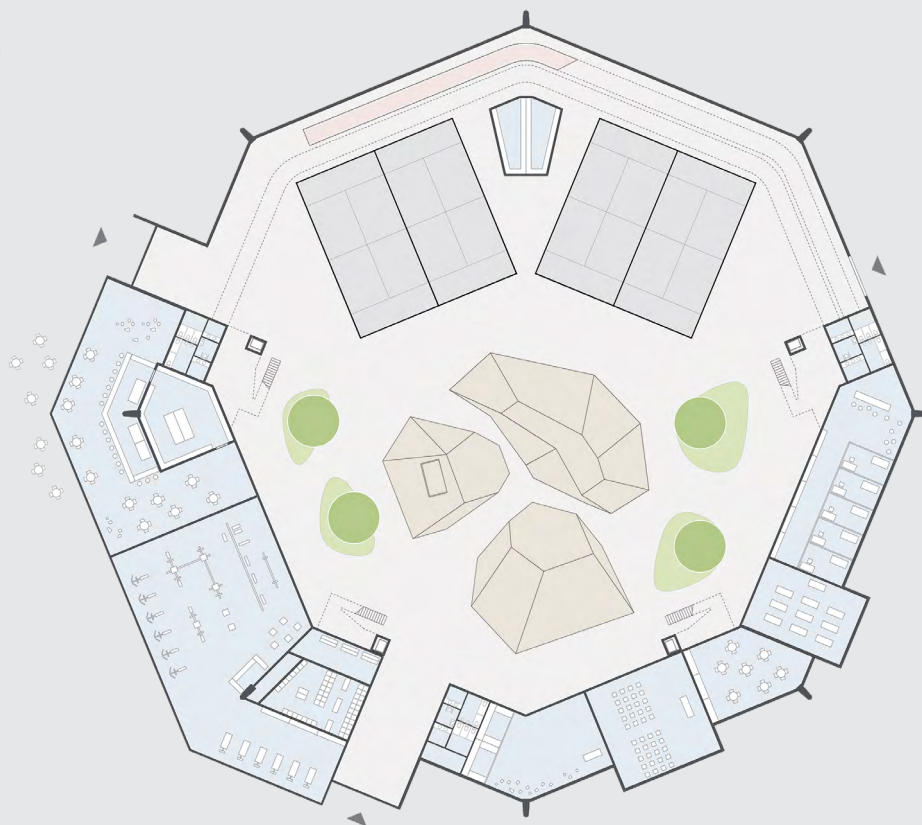


Lageplan EG I Stufe 2



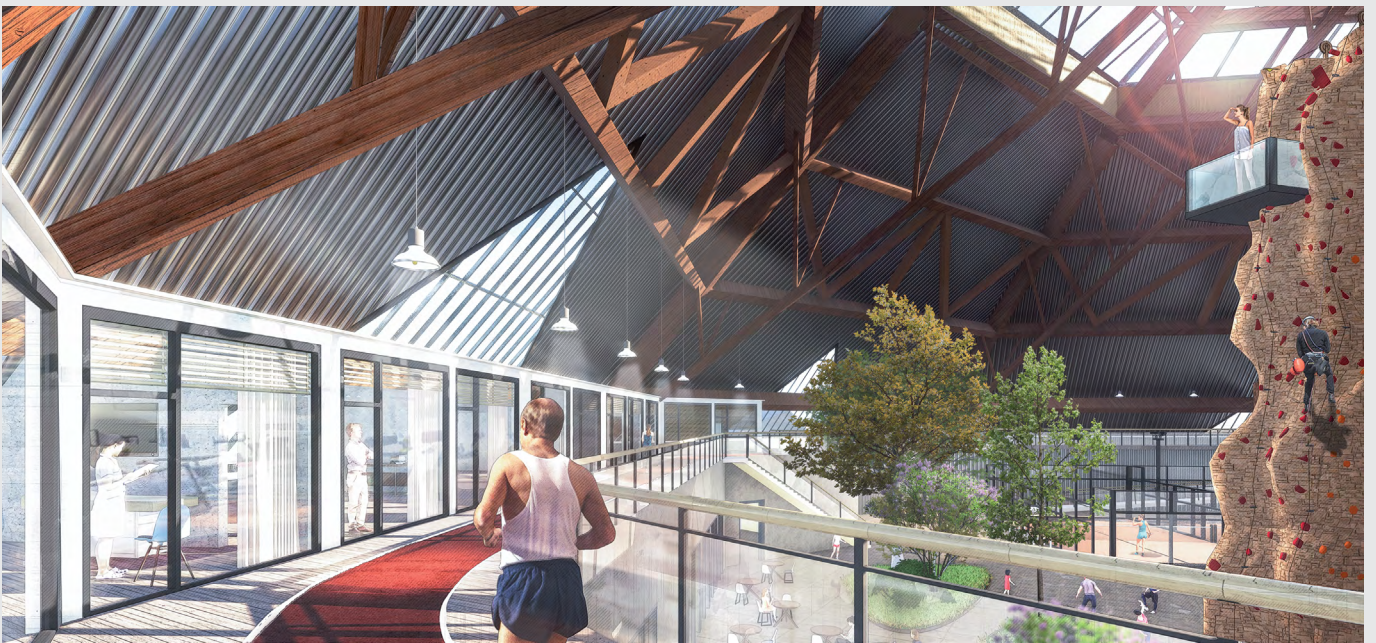
Schnitt

EG

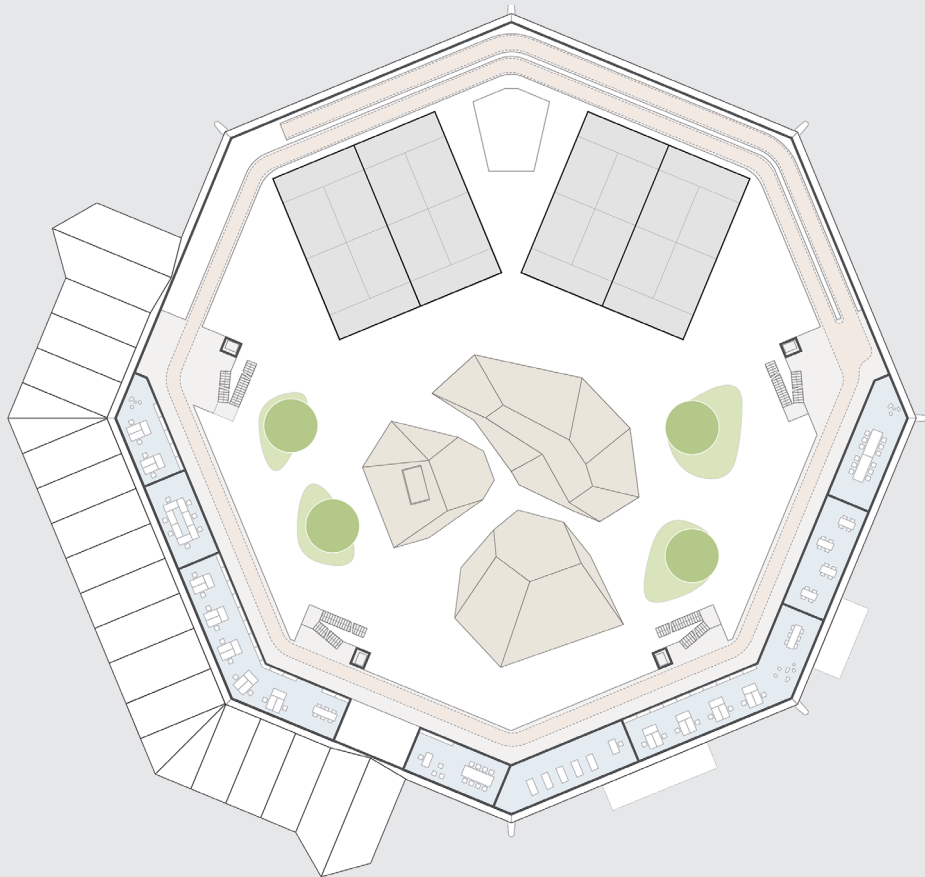


MÖGLICHES RAUMPROGRAMM

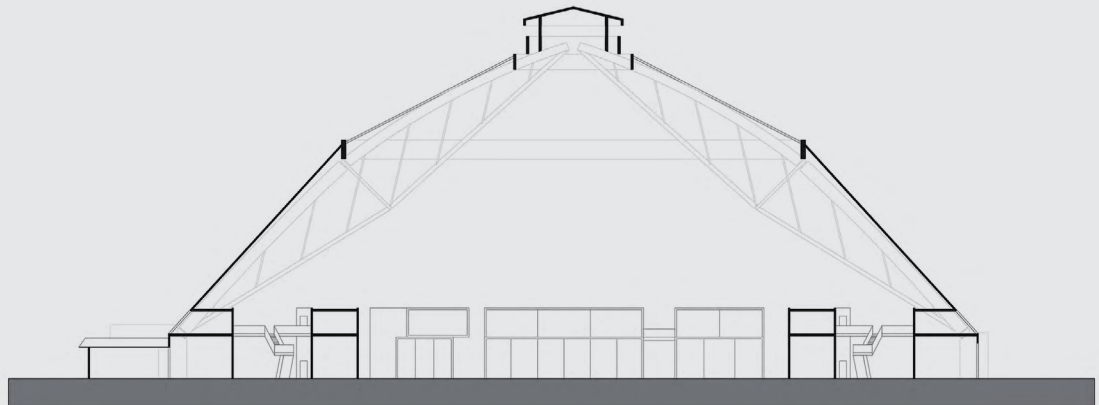
- ▶ Cafeteria neben dem Eingang
- ▶ Klettern, Boulder, Kletterfelsen mit eingeschobener Terrasse
- ▶ Parkour, Cross-Trails
- ▶ Vier Padelfelder
- ▶ Tanz- oder Yogastudios
- ▶ Physiotherapiepraxen
- ▶ Arztpraxen
- ▶ Gesundheitszentrum
- ▶ Fitnessstudio
- ▶ Veranstaltungsfläche mit mobiler Bühne
- ▶ Sportvereinsnutzungen
- ▶ Durchgängige Laufbahn im Obergeschoss
- ▶ Offene grüne Ruhezonen
- ▶ OLGA-Park als Sport- oder Kurpark



OG

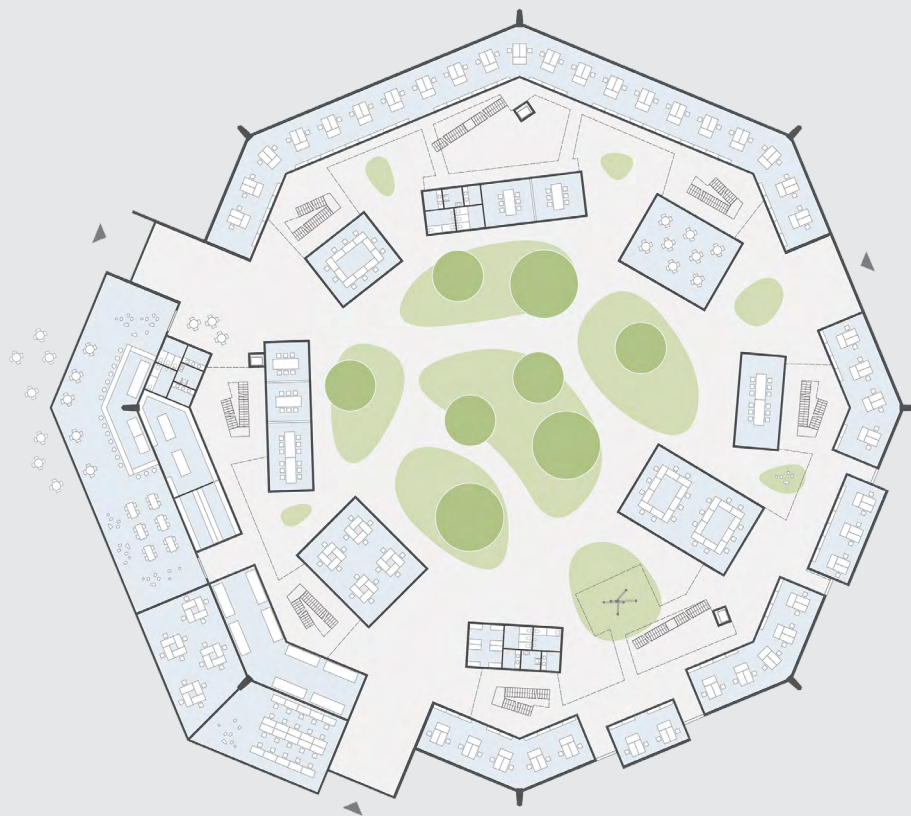


- ▶ ca. 16.000 m³ BRI
- ▶ ca. 3.500 m² BGF



Schnitt

EG

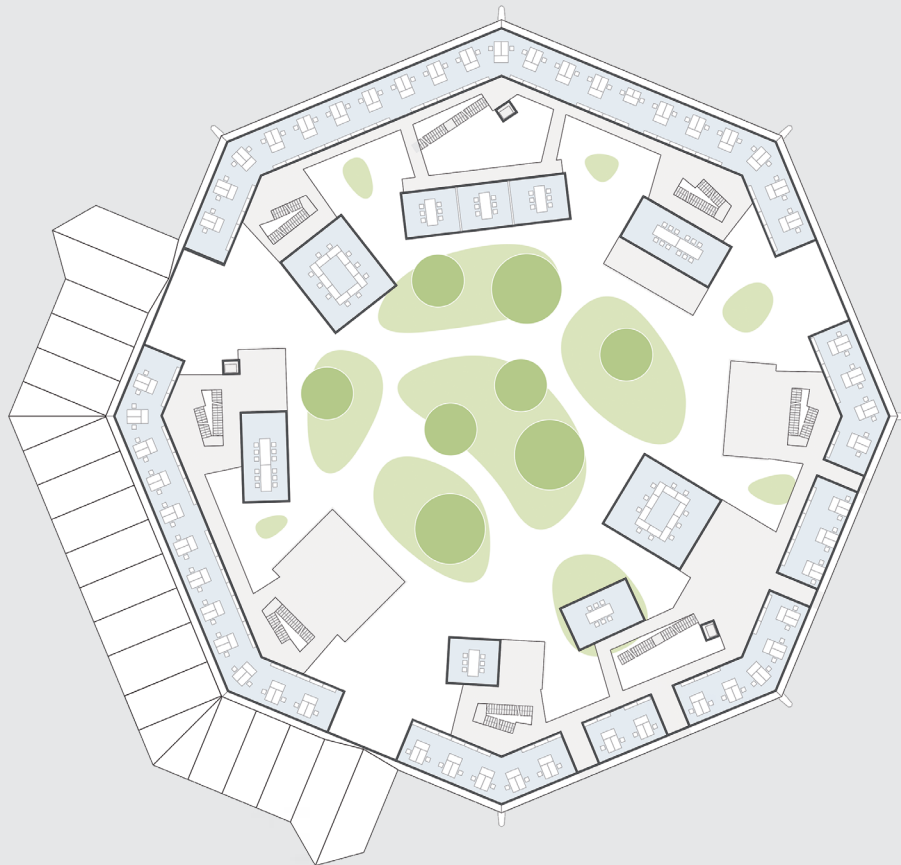


MÖGLICHES RAUMPROGRAMM

- ▶ Cafeteria neben dem Eingang
- ▶ Start-Ups
- ▶ Gründungsförderung
- ▶ Co-Working-Space
- ▶ Büros
- ▶ Workshop- und Seminarbereiche
- ▶ Wissenschaftszentrum
- ▶ Institutionen und Unternehmen die täglich miteinander arbeiten und technische Infrastrukturen teilen
- ▶ Kultur- und Bildungseinrichtungen
- ▶ Passagen und Wege vernetzen die Baukörper auf verschiedenen Ebenen
- ▶ Grüne Mitte zur gemeinschaftlichen Nutzung
- ▶ OLGA-Park als Konzeptpark
- ▶ Sciencepark z. B. zum Thema Klima



OG



- ▶ ca. 25.000 m³ BRI
- ▶ ca. 5.500 m² BGF

Der soziale Zusammenhalt im Stadtteil und die soziale Integrationskraft des Gartendoms sind insbesondere durch eine dauerhafte Nutzung im Interesse der Bürgerinnen und Bürger zu entwickeln. Die Nutzungsprogramme sollten dahingehend einen hohen Anteil öffentlicher Nutzungen aufweisen bzw. Nutzungen präferieren, die einen Mehrwert für den Stadtteil erwarten lassen. Die Machbarkeitsstudie empfiehlt den SBO Oberhausen, die Option einer Sport- und Gesundheitsnutzung – Nutzungskonzept Motion – durch eine externe Marktanalyse prüfen zu lassen. Insbesondere nach der Aufgabe des Mirai-Projekts bieten die Themenfelder Sport und Gesundheit gute Möglichkeiten einer vielfältigen, wirtschaftlich eigenständigen und für den Stadtteil sozial nachhaltig stabilen Nutzung in einem angemessenen Maßstab. Anfragen an die Sportentwicklung der Stadt Oberhausen könnten reaktiviert werden. Auch böte sich so die Gelegenheit, den OLGA-Park zu einem vielleicht auch von Vereinen mitgetragenen Aktivpark umzugestalten. Dies würde – je nach Ausformung des Parks – sowohl den Wünschen der Bürgerinnen und Bürger in Osterfeld entsprechen als auch zu einer regionalen Attraktion mit großem Einzugsbereich entwickelt werden können. Das Nutzungsprogramm sollte eng mit dem benachbarten Revierpark und weiteren thematisch ähnlichen Nutzung auf dem Stadtgebiet abgestimmt werden.

Parallel sollten Planungen für das Nutzungskonzept Future mit Nachdruck weiterverfolgt werden. Hier lassen sich angemeldete Bedarfe (Hochschule Ruhr West; temporär, perspektivisch: Fraunhofer Umsicht) sowie Verwaltungsnutzungen (Starter-Center, weitere Verwaltungsdienststellen) in einem baulich einprägsamen, modernen und gut vermarktbar baulichen Rahmen darstellen. Die angestrebte Kleinteiligkeit der Bebauung wäre flexibel gegenüber möglichen Nutzungsänderungen. Aufgrund der möglichen Verwaltungsnutzung wäre eine wirtschaftliche Grundlage für den Erhalt gegeben. Die Organisation eines solchen „Future-Doms“ sollte einer eigenen Projektentwicklungsgesellschaft überantwortet werden. Der OLGA-Park könnte entsprechend der o. a. angeführten Überlegungen in das Konzept einbezogen werden. Vorstellbar wäre aber auch lediglich eine Sanierung des Bestands.

Die Machbarkeitsstudie sieht aufgrund fehlender finanzieller Perspektiven im Gartendom zur Zeit nicht das Potenzial des entsprechend dem Masterplan Tourismus gewünschten zusätzlichen touristischen Highlights (Klimahaus). Politische Zustimmung vorausgesetzt wären Gespräche mit der Landesregierung zu führen, auch weil nicht davon ausgegangen werden kann, dass sich der Betrieb je über die Einnahmen durch Besucherinnen und Besucher tragen ließe. Auch hier könnte eine Marktanalyse mit

einem Vergleich unterschiedlicher Träger- und Betriebskonzepte mehr Klarheit schaffen. Das Klimahaus wäre als Nutzungsschwerpunkt im baulichen Rahmen des Nutzungskonzepts Future umsetzbar.

Die Nutzungsvorstellungen des Ausbildungszentrums der Bauindustrie (Integration Metallwerkstatt, Lager) für den Gartendom sind mit einer publikumsintensiven und repräsentativen Nutzung des Doms, wie sie die Konzepte Motion und Future vorsehen, nicht in Einklang zu bringen. Es wären Gespräche mit dem ABZ zu führen, inwieweit Flächenbedarfe doch auf dem eigenen Verwaltungsgrundstück nördlich des Gartendoms berücksichtigt werden könnten. Darüber hinaus wäre eine Verlegung der Zufahrt zur Lehrbaustelle notwendig, um den Gartendom näher an den OLGA-Park heranzurücken und Störungen des Zugangs zu vermeiden. Sollten Bemühungen, den Gartendom entsprechend seinem Potenzial zu entwickeln, erfolglos bleiben, so wären der Abriss und die Nachnutzung des Geländes durch das Ausbildungszentrum der Bauindustrie die naheliegende Lösung.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE IN STICHWORTEN

KONSTRUKTION, ERSCHEINUNGSBILD

1. Erhalt der Dimensionen, der Holz-Tragkonstruktion und des Ensembles der ehemaligen Zeche Osterfeld
2. Sicherung der Erlebbarkeit des Innenraums: Haus-im-Haus-Prinzip, eingestellte Baukörper konzentrieren sich am Rand, freie Anordnung weniger Elemente in der Mitte
3. Leichte, industriell anmutende Architektur der Einbauten
4. Übernahme Geschossigkeit des Umbaus (EG 5 m, 1. OG 2 m)

NUTZUNGEN

1. Angestrebte gemeinsame Entwicklung Gartendom und OLGA-Park unter einem Nutzungsschwerpunkt im Sinne eines sozial-integrativ nachhaltig wirksamen Konzepts
2. Nutzungsfindung ohne die Erwartung von Synergieeffekten zu benachbarten kulturellen oder anderen Nutzungen
3. Keine monofunktionale Nutzung
4. Keine Konkurrenz, sondern sinnvolle Ergänzung und Stärkung zu bestehenden benachbarten Nutzungen im Stadtteil
5. Gemeinschaftlich nutzbare Bereiche im Innenraum: Meeting Points, Green Areas, Gastronomie
6. Nutzungsschwerpunkte durch Marktanalysen absichern

FINANZIERUNG, TRÄGERSCHAFT

1. Wirtschaftliche Eigenständigkeit der künftigen Nutzungen, kein Dauerzuschussbetrieb
2. Breite Trägerschaft mit Stadtteilbindung anstreben, keine monofunktionale Nutzung
3. Entwicklung in Bauabschnitten

EMPFEHLUNGEN UND AUSBLICK

1. Aktive Projektentwicklung: Weiterverfolgen von zwei Konzepten – Motion und Future –, Marktanalysen zu Nutzungsschwerpunkten
2. Angemeldete bzw. akquirierte Nutzungsbedarfe konkretisieren und absichern
3. Konzentration auf einen Nutzungsschwerpunkt nach Abwägung der entsprechenden Bedarfe
4. Nach Abstimmungen mit dem Fördermittler bzgl. der weiteren Schritte (Gespräch am 23. April 2021) kann ein Förderantrag auf bauliche Ertüchtigung der Außenhülle dann gestellt werden, wenn eine nachhaltige Nutzung sichergestellt ist, die z. B. vertraglich mit einem Nutzungspartner vereinbart worden ist. In diesem Zusammenhang könnte z. B., sofern die angestrebte Konkretisierung der Konzepte Motion und Future in einem absehbaren Zeitraum nicht zu einem erfolgreichen Ergebnis geführt hat, an das Nutzungsinteresse des Ausbildungszentrums angeknüpft werden.
5. Der reine Abriss der Halle sollte nur erwogen werden, wenn sich sämtliche Nutzungsüberlegungen zerschlagen haben.

VERWENDETE GUTACHTEN, STUDIEN UND KONZEPTE

- ▶ Bauantrag Garten-Center, Umbau der ehemaligen Kohlenmischhalle
Architekt: Horst Rellecke, Möhnesee
Bauherr: Gartencenter Oberhausener DOM, Werner Kley
Juli 1998
- ▶ Osterfeld I Gemeinsam fit für die Zukunft I „Soziale Stadt“
Integriertes Handlungskonzept Oberhausen-Osterfeld
WohnBund-Beratung NRW GmbH, Bochum
Oktober 2015 / November 2015
- ▶ Nahmobilitätskonzept inkl. Beleuchtungskonzept Osterfeld
IKS Mobilitätsplanung, Kassel I Planungsbüro STADTKINDER GmbH, Dortmund, LDE AG, Liechtenstein
29. August 2017
- ▶ Freiraumentwicklungskonzept Soziale Stadt Osterfeld, Oberhausen
Landschaftsarchitekturbüro Hoff, Essen I ILP - Integrierte Landschaftsplanung Pieper Essen
Stand 6. November 2017
- ▶ Gutachterliche Stellungnahme zum Bauzustand der Holzkonstruktion Gartendom Oberhausen
Axel Seemann, Planung in der Denkmalpflege, Berlin
20. September 2019
- ▶ Masterplan Tourismus für die Stadt Oberhausen
ift Freizeit- und Tourismusberatung GmbH, Köln
28. August 2020
- ▶ Gartendom Oberhausen, Perspektiven einer künftigen Nutzung
Stellungnahme zur Machbarkeit aus brandschutztechnischer Sicht
Hagen Ingenieurgesellschaft für Brandschutz mbH, Kleve
28. Januar 2021

