

Auszug aus der Niederschrift

16. Sitzung der Bezirksvertretung Sterkrade vom 26.01.2023

- 5.7 Antrag der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung Sterkrade gemäß § 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt – Sachstandsbericht zur Entwicklung der Immobilie der „Hans Segmüller Polstermöbelfabrik GmbH & Co. KG“ am Standort Sterkrade
A/17/3056-01
zur Kenntnis genommen**

Herr Ingendoh bittet die Verwaltung, die aktuellen Handlungsschritte und Perspektiven vorzustellen.

Herr Beigeordneter Dr. Palotz berichtet, dass sich die Verwaltung bereits intensiv mit diesem Thema sowie den weiteren Problembereichen, wie Parkhaus, Kaufland-Nachfolgenutzung und Gelände Hirsch-Center beschäftigt hat. Er stellt verschiedene städtebauliche Ideenskizzen für den Bereich Möbelhaus und Marktplatz vor.

Er informiert die Mitglieder der Bezirksvertretung Sterkrade darüber, dass demnächst ein Gespräch mit dem Eigentümer und Herrn Oberbürgermeister Schranz stattfinden wird.

Herr Cordes dankt Herrn Beigeordneten Dr. Palotz für die umfassenden Erläuterungen und führt aus, dass die entwickelten städtebaulichen Ideen finanziell leider nicht attraktiv erscheinen.

Auf Nachfrage von Herrn Ingendoh bewertet Herr Beigeordneter Dr. Palotz den Ankaufspreis und die Abrisskosten des ehemaligen Möbelhauses.

Eine Frage von Herrn Lange beantwortet Herr Beigeordneter Dr. Palotz dahingehend, dass bisher nicht bekannt ist, welche Idee die Kauflandgruppe mit der bisherigen Filiale verfolgt.

Die Bezirksvertretung Sterkrade nimmt den Bericht zur Kenntnis.

Anlage 1 Möbelhaus Finke

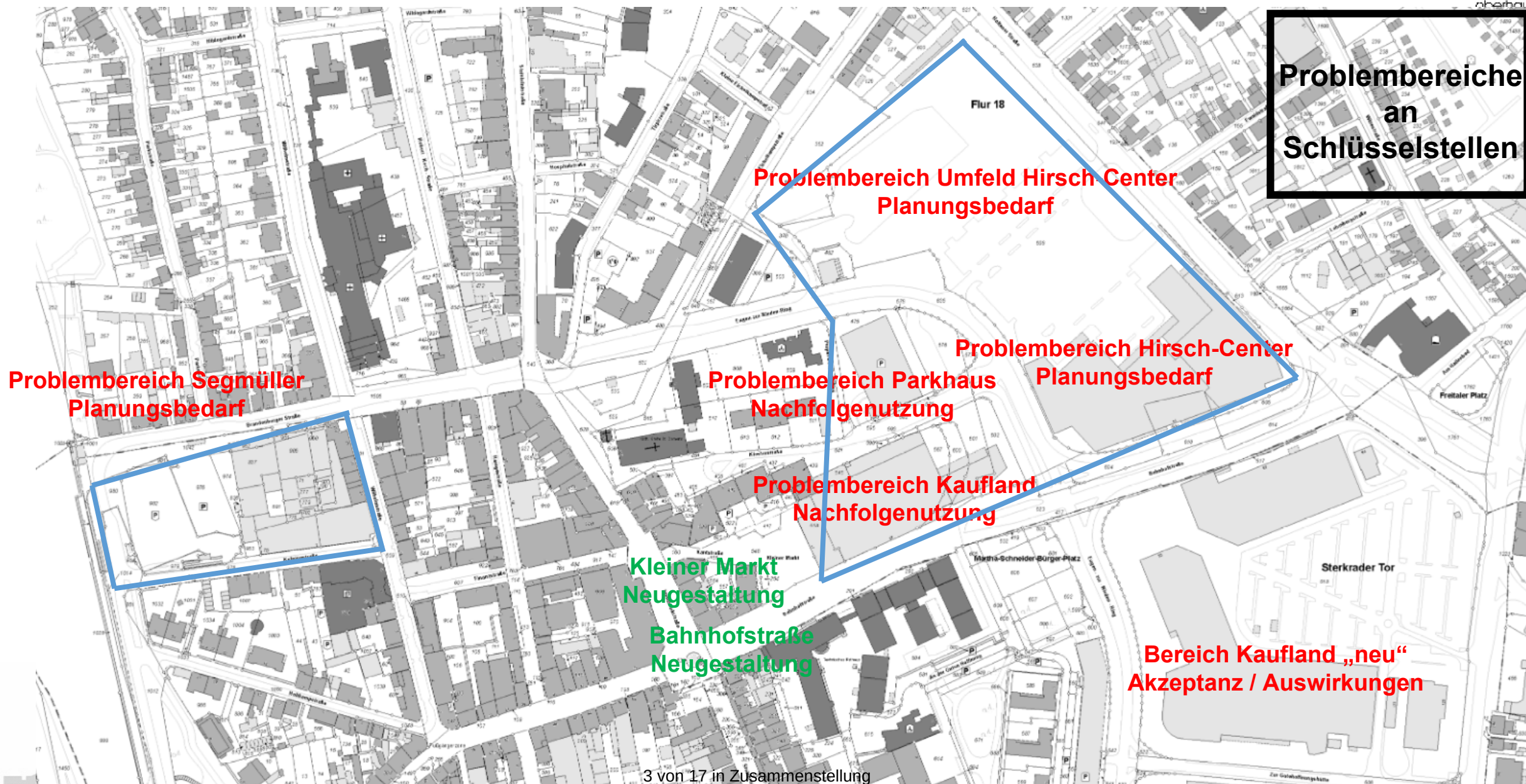
Stadtentwicklung in Sterkrade

mit Fokus auf Immobilie Segmüller (ehemaliges Möbelhaus)

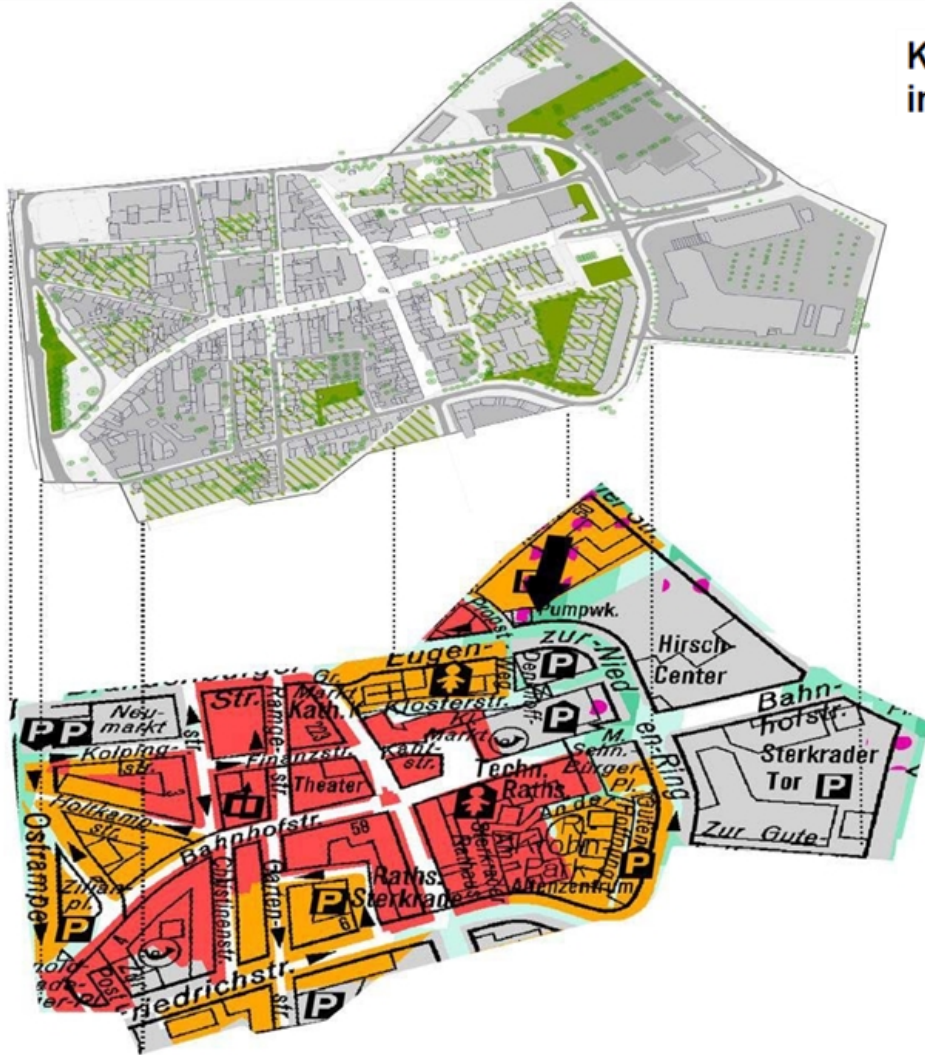


- Ausgangssituation
- städtebauliche Ansätze für Immobilie Segmüller
- erste Berechnungen
- erstes Fazit
- weiterer Fortgang



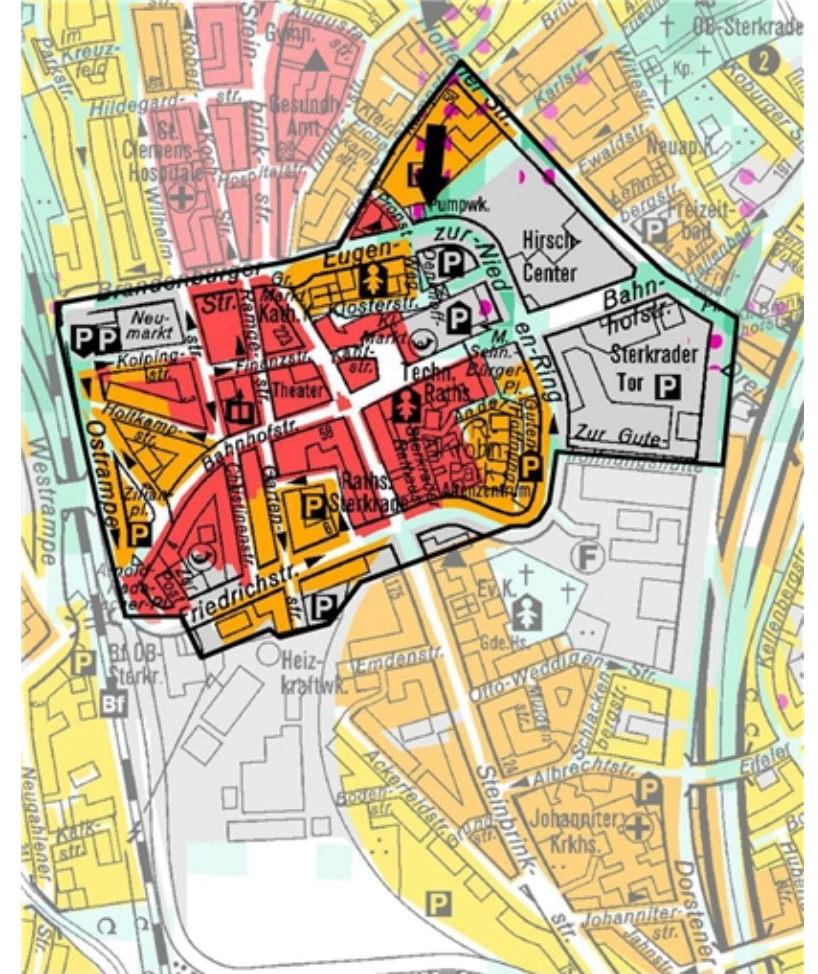


Klimaökologische Funktionen im Stadtgebiet von Oberhausen

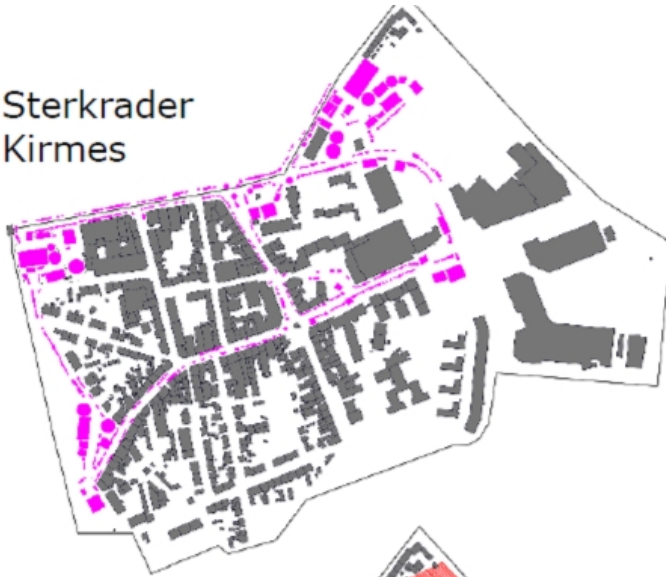


Bioklimatische Verhältnisse (Klimatope)

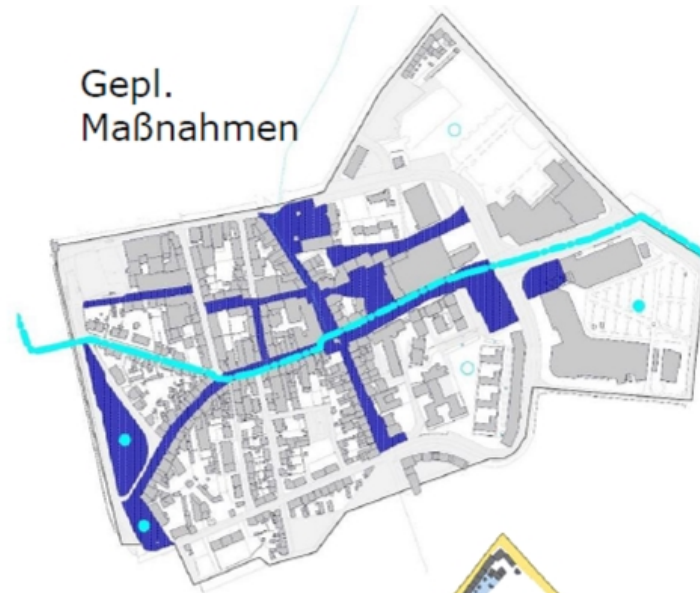
- sehr günstig (Vorstadtklima)
- günstig (Stadttrandklima)
- ungünstig (Stadtklima)
- sehr ungünstig (Innenstadtklima)
- sehr ungünstig (Gewerbe-/Industrieklima)



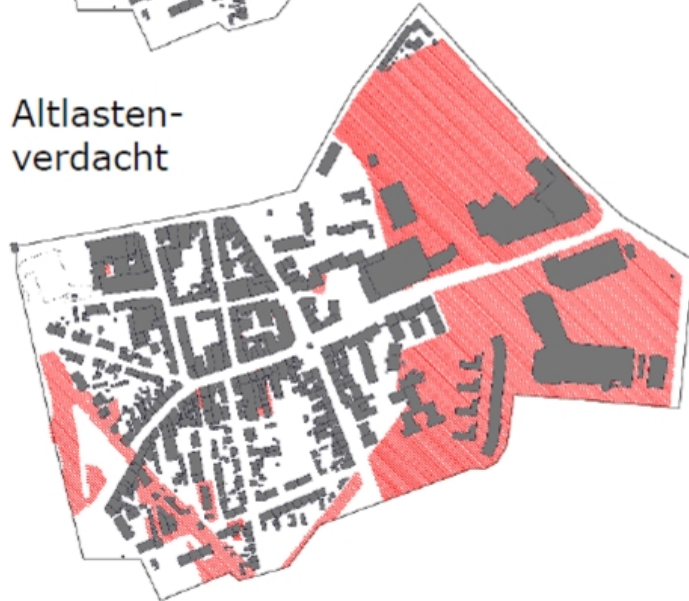
Sterkrader
Kirmes



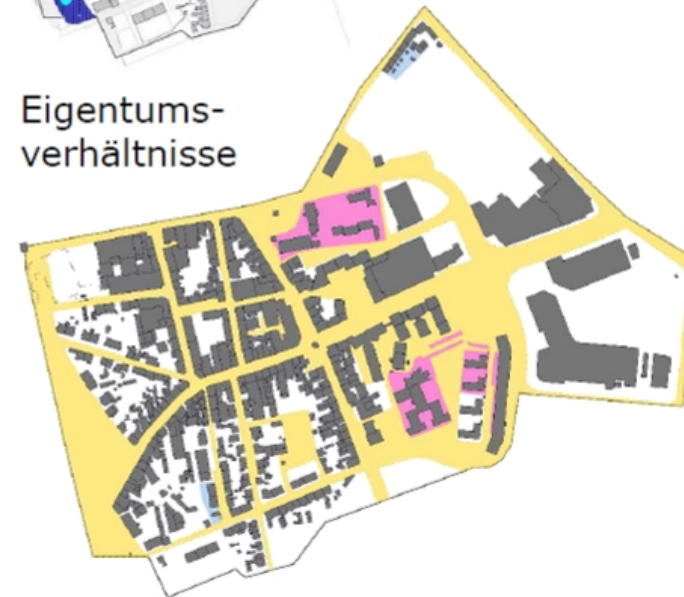
Gepl.
Maßnahmen



Altlasten-
verdacht



Eigentums-
verhältnisse

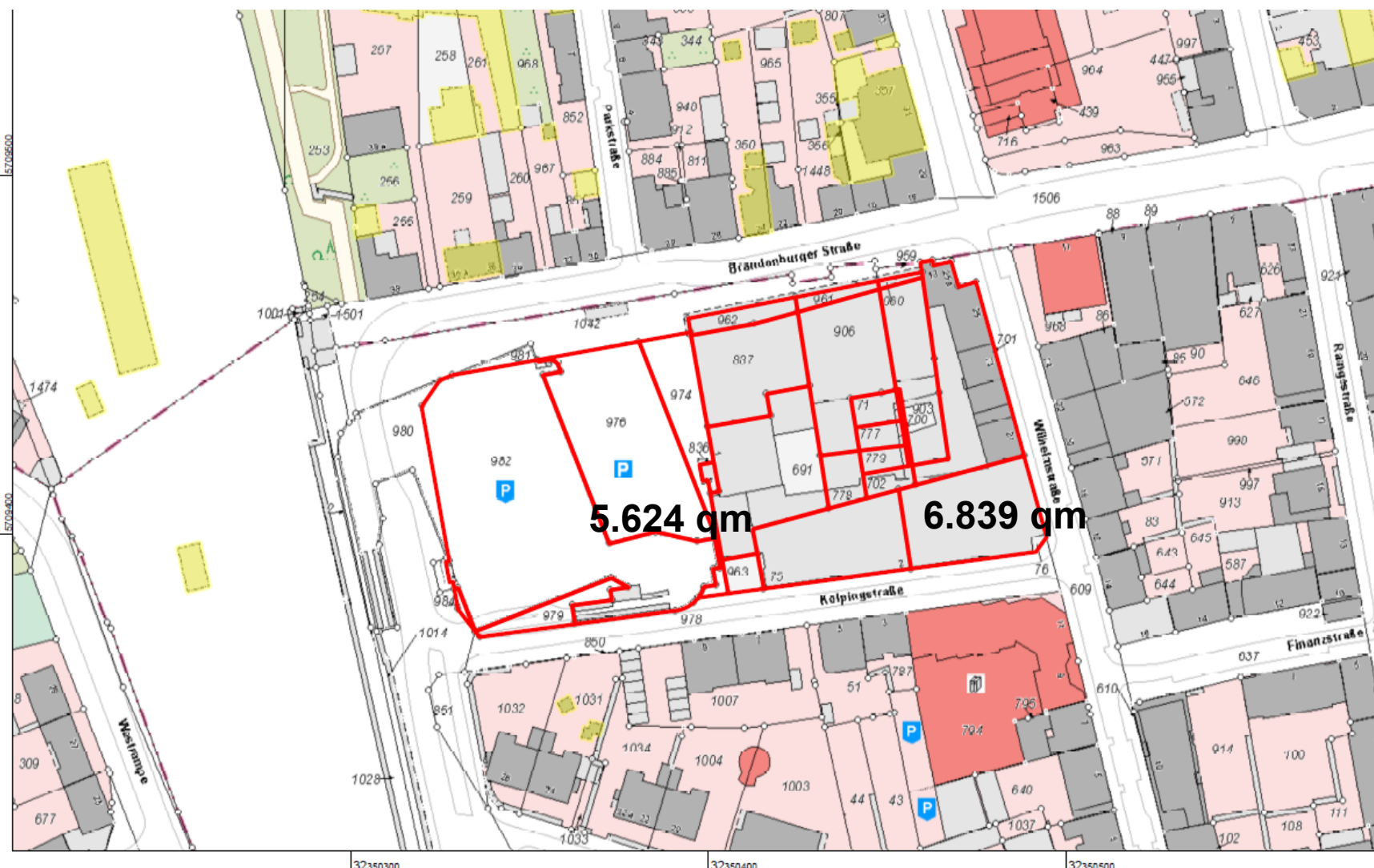


Fokus Immobilie Segmüller

2015	Verkauf des ehemaligen „Möbelhaus Heck“ an Segmüller	
ab 2015/16	Leerstand	
Grundstück	Gesamtfläche Sterkrade Mitte	12.463 qm
	- davon Geschäftsfläche / Wohnen darin ca. 15 Wohneinheiten	6.839 qm
	- davon Parkplatz darunter Tiefgarage darauf Kirmesplatz	5.624 qm
nachrichtlich	Eigentum Segmüller an Weseler Str. (Lager)	
	- im Eigentum	2.002 qm
	- im Erbbaurecht	6.047 qm

Grundstückssituation

Segmüller in Sterkrade Mitte

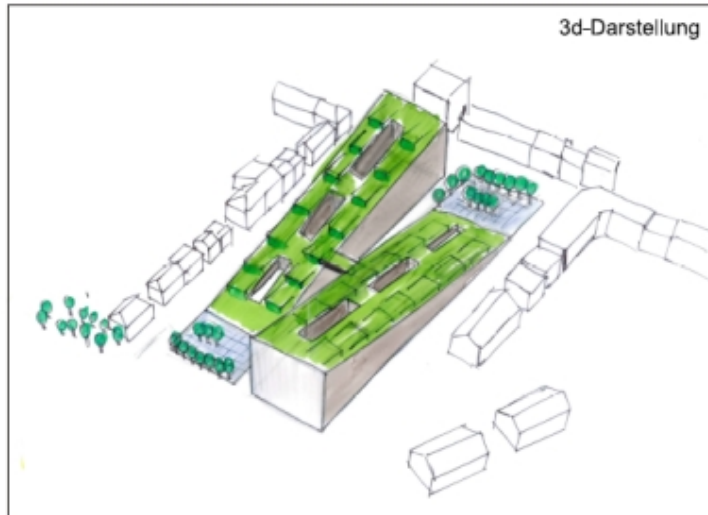


Aufgaben / Beurteilungsgrundlagen für Immobilie Segmüller

- Neuordnung der städtebaulichen Situation im zentralen Bereich von Sterkrade
- Aufgabe der Nutzung als Möbelhaus durch den Eigentümer
- lediglich Verwertungsabsicht der Immobilie durch den Eigentümer – Verkauf – keine eigene Entwicklung
- bautechnische Unmöglichkeit eines wirtschaftlich darstellbaren Umbaus - Abbruch der Immobilie
- künftige Nutzung im Wesentlichen = „Wohnen“
- Erstellung städtebaulicher Ideenskizzen als erster Planungsansatz
- Erstellung einer ersten Wirtschaftlichkeitsbetrachtung auf Basis der städtebaulichen Ideenskizzen

STÄDTEBAULICHE IDEENSKIZZE MÖBEL FINKE

Die begehbare Stadt



STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Geschossigkeit: I bis V Geschosse

Bruttogeschossfläche: ca. 17.700 m²

Nettogeschossfläche: ca. 14.160 m²

Netto-Nutzfläche: ca. 12.750 m²

Öffentliche Fläche (Plätze etc., z. B. nutzbar für Kirmes): ca. 4.450 m², wobei möglicherweise auch Teile der Dachgrünfläche genutzt werden können.

Die Gebäudedächer werden als begehbare Grünflächen Teil der Stadt-Landschaft und sind über einen Steg verbunden.

Das ursprüngliche Solitär des Möbelhauses wird so weitergedacht und gleichzeitig den Bürger*innen zugänglich gemacht.



Bruttogeschossfläche: ca. 17.700 m²

Nettogeschossfläche: ca. 14.160 m²

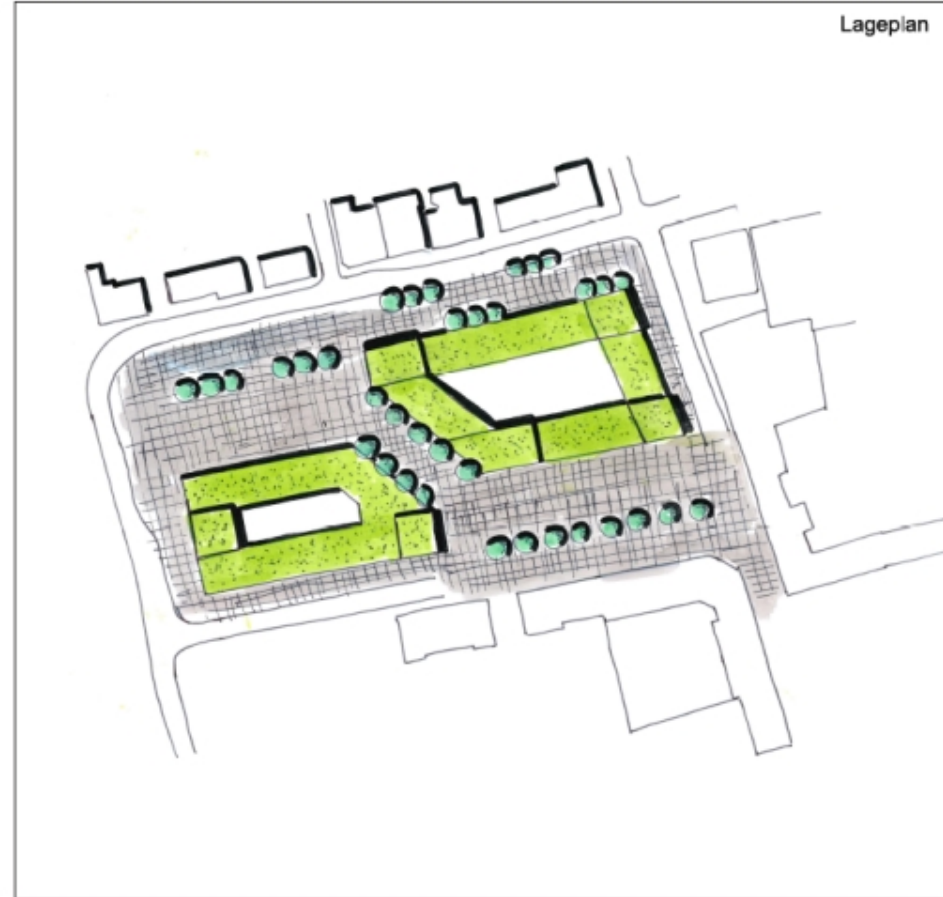
Netto-Nutzfläche: ca. 12.750 m²

STÄDTEBAULICHE IDEENSKIZZE MÖBEL FINKE

Blockstruktur mit Hochpunkten



3d-Darstellung



Lageplan

Bruttogeschossfläche: ca. 24.200 m²

Nettogeschossfläche: ca. 19.360 m²

Netto-Nutzfläche: ca. 17.425 m²

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Geschossigkeit: V bis VII (Hochpunkte) Geschosse

Bruttogeschossfläche: ca. 24.200 m²

Nettogeschossfläche: ca. 19.360 m²

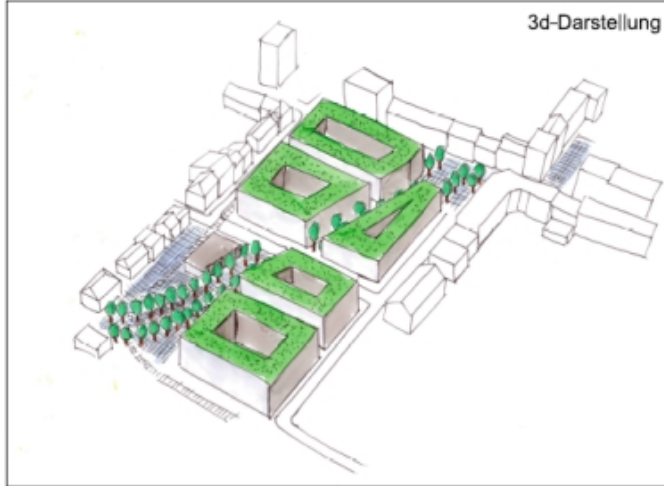
Netto-Nutzfläche: ca. 17.425 m²

Öffentliche Fläche (Plätze etc., z. B. nutzbar für Kirmes): ca. 7.000 m²

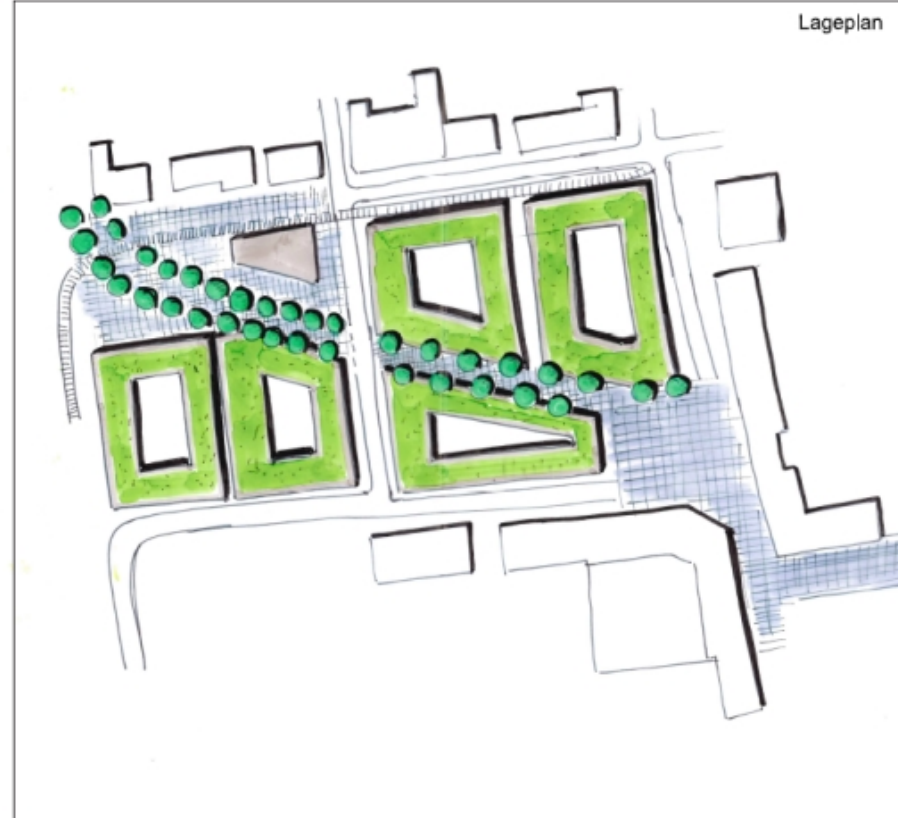
Die Blockstruktur wird durch städtebaulich dominante Hochpunkte ergänzt, die Bezüge zu den umliegenden, bestehenden Hochpunkten herstellen. Großzügige öffentliche Flächen stellen eine Erlebbarkeit für die Bürger*innen und eine angemessene Verbindung zum Volkspark sicher.

STÄDTEBAULICHE IDEENSKIZZE MÖBEL FINKE

Erweiterung Blockstruktur mit neuer Straßenführung



3d-Darstellung



Lageplan

STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN

Geschossigkeit: V bis VI Geschosse

Bruttogeschossfläche: ca. 44.000 m²

Nettogeschossfläche: ca. 35.200 m²

Netto-Nutzfläche: ca. 31.680 m²

Öffentliche Fläche (Plätze etc., z. B. nutzbar für Kirmes): ca. 4.900 m²

Verlegung der Brandenburger Straße um Verkehrsformen zu entflechten
und Anbindung an den Volkspark zu stärken

Bruttogeschossfläche: ca. 44.000 m²

Nettogeschossfläche: ca. 35.200 m²

Netto-Nutzfläche: ca. 31.680 m²

Berechnungsprämissen für erste Wirtschaftlichkeitsbetrachtung „Neubaukosten vs. Erlöse“

- Baukosten 2.000,- € / BGF
- Baunebenkosten je 5% von Baukosten für Planung und Steuerung
- Berechnung der Erlöse mit Bezug zur Nettonutzfläche (NNF)

Verkaufsflächen

- Fläche für ETW 65%
- Fläche für gehobene ETW 10%
- Fläche für Vermietung 25%

Verkaufserlöse

- ETW 3.500,- €/qm
- Fläche für gehobene ETW 4.500,- €/qm
- Fläche für Vermietung 8,50 €/qm mtl. x 12 Monate x 15 Jahre

STÄDTEBAULICHE IDEENSKIZZE MÖBEL FINKE

Die begehbare Stadt



FB 5-1-20 Städtebauliche Planung und Stadtgestaltung | Ideenskizzen | ohne Maßstab | 04.11.2022

Bruttogeschossfläche: ca. 17.700 m²

Nettogeschossfläche: ca. 14.160 m²

Netto-Nutzfläche: ca. 12.750 m²

Variante Begehbare Stadt

Kosten Neubau

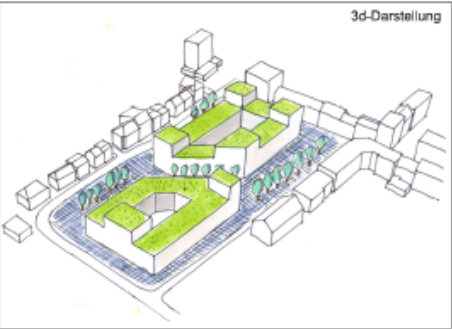
BGF in qm	Baukosten € / qm BGF	BNK	Gesamtkosten
17.700	35.400.000	3.540.000	38.940.000

Erlöse Verkauf / Miete

NettoNutzF. in qm	Erlösanteil Verkauf in €	Erlösanteil Miete in €	Gesamterlös
12.744	34.727.400	4.874.580	39.601.980

STÄDTEBAULICHE IDEENSKIZZE MÖBEL FINKE

Blockstruktur mit Hochpunkten



STÄDTEBAULICHE KENNZAHLEN
Geschossigkeit: V bis VII (Hochpunkte) Geschosse
Bruttogeschossfläche: ca. 24.200 m²
Nettogeschossfläche: ca. 19.360 m²
Netto-Nutzfläche: ca. 17.425 m²
Öffentliche Fläche (Plätze etc., z. B. nutzbar für Kirmes): ca. 7.000 m²

Die Blockstruktur wird durch städtebaulich dominante Hochpunkte ergänzt,
die Bezüge zu den umliegenden, bestehenden Hochpunkten herstellen.
Großzügige öffentliche Flächen stellen eine Erlebbarkkeit für die Bürger*innen
und eine angemessene Verbindung zum Volkspark sicher.

FB 5-1-20 Städtebauliche Planung und Stadtgestaltung | Ideenskizzen | ohne Maßstab | 04.11.2022

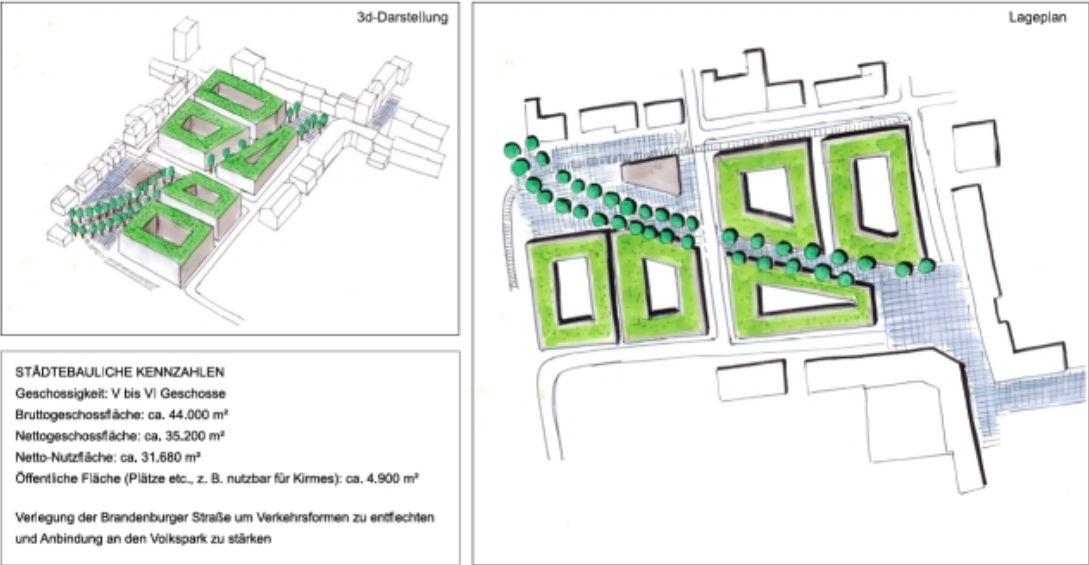
Bruttogeschossfläche: ca. 24.200 m²
Nettogeschossfläche: ca. 19.360 m²
Netto-Nutzfläche: ca. 17.425 m²

Variante Blockstruktur
mit Hochpunkten

Kosten Neubau	BGF in qm	Baukosten € / qm BGF	BNK	Gesamtkosten
	24.201	48.402.000	4.840.000	53.242.000
Erlöse Verkauf / Miete	NettoNutzF. in qm	Erlösanteil Verkauf in €	Erlösanteil Miete in €	Gesamterlös
	17.425	47.482.853	6.665.024	54.147.877

STÄDTEBAULICHE IDEENSKIZZE MÖBEL FINKE

Erweiterung Blockstruktur mit neuer Straßenführung



Variante Blockstruktur mit neuer Straße

Kosten Neubau	BGF in qm	Baukosten € / qm BGF	BNK	Gesamtkosten
	43.950	87.900.000	8.790.000	96.690.000
Erlöse Verkauf / Miete	NettoNutzF. in qm	Erlösanteil Verkauf in €	Erlösanteil Miete in €	Gesamterlös
	31.645	86.229.900	8.790.000	98.333.730

Bruttogeschossfläche: ca. 44.000 m²

Nettogeschossfläche: ca. 35.200 m²

Netto-Nutzfläche: ca. 31.680 m²

erstes Fazit (wirtschaftliche Betrachtung)

Variante	Kosten Neubau	Erlös Verkauf / Miete	Überschuss	%-Rendite (Bezug Invest)
Begehbare Stadt	38.940.000	39.601.980	662.000	1,70%
Block m. Hochpunkten	53.242.000	54.147.877	906.000	1,70%
Block m. neuer Straße	96.690.000	98.333.730	1.644.000	1,70%

Ergebnis einer rein statischen Betrachtung

- aus immobilienwirtschaftlicher Sicht „zu geringer Überschuss“ mit deutlich „zu geringer Rendite“ bei gleichzeitig hohem Investitionsvolumen
- dazu kommen Abbruchkosten i.H.v. (geschätzt) 4.550.000,- €
- dazu kommen Grunderwerbskosten
- Projekt bleibt auch bei (etwaiger) Inanspruchnahme von Drittmitteln herausfordernd
- gleichwohl: Handlungsnotwendigkeit und weitere Zielverfolgung zwingend notwendig, denn ...

erstes Fazit (Perspektive Stadtentwicklung)

- Handlungsnotwendigkeit, weil Schlüsselimmobilie im Rahmen einer integrierten Stadtteilentwicklung Sterkrade
- Handlungsnotwendigkeit wegen der für Sterkrade angekündigten Verlagerungsaktivitäten (Kaufland, EDEKA) und bereits bestehender Leerstände (Hirsch-Center)
- Handlungsnotwendigkeit wegen notwendiger Verbesserung der klimatischen Verhältnisse im Innenstadtbereich Sterkrade (Hitzeinseln, Frischluftaustausch)
- ...

weiterer Fortgang

- Gespräche / Verhandlungen mit Eigentümer
- Einwerbung von Drittmitteln
- Ansprache Investoren aus der Wohnungswirtschaft
- Kommunikation

