

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3426-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt		
<u>Bericht / Mitteilung</u>			öffentlich		
Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss- kontrolle*	
08.05.2023	Haupt- und Finanzausschuss	K			
15.05.2023	Rat der Stadt	K			

Berichtsgegenstand

Entwicklung des Europahauses in Alt-Oberhausen zu einem Mehrgenerationenwohnkomplex
hier: Ergebnis der Machbarkeitsstudie

Bezug

Drucksache-Nr.: A/17/1345-01 (Sitzung des Rates der Stadt am 13.12.2021)
Antrag der SPD-Fraktion gemäß § 2 der Geschäftsordnung für den Rat der Stadt
„Prüfung des Kaufs und der Entwicklung des Europahauses zu einem Mehrgenerationen-
wohnkomplex in Alt-Oberhausen“

Drucksache-Nr.: M/17/2545-01 (Sitzung des Rates der Stadt am 26.09.2022)
„Errichtung eines Mehrgenerationenwohnkomplexes im Stadtmittehaus Sterkrade und Entwicklung
des Europahauses in Alt-Oberhausen zu einem Mehrgenerationenwohnkomplex und Prüfung eines
Ankaufs“

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine ☒ [X]
ja ☐ []

b) Sonstige

SBO Servicebetriebe Oberhausen Immobilienmanagement	Beigeordneter Dezernat 4	Kämmerer	Oberbürgermeister
A. Kußel Datum 24.04.2023	M. Jehn Datum 24.04.2023	A. Tsalastras Datum 25.04.2023	D. Schranz Datum 27.04.2023
* Vorlage zur: Kenntnisnahme (K)		* Ergebnis : Kenntnisnahme (K)	
		Beteiligung: Personalrat ☐ [] Gleichstellungsstelle ☐ []	

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3426-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Sachdarstellung

Ausgangslage

Das aus den Objekten Elsässer Straße 17-25, Langemarkstraße 10-16 und Friedensplatz 8 bestehende Europahaus befindet sich nach Vollzug eines entsprechenden Kaufvertrages aus Juli 2022 seit Dezember 2022 im Eigentum einer Immobiliengesellschaft aus Hessen. Die Immobiliengesellschaft hat sich nach eigenem Bekunden neben dem Neubaugeschäft auch auf die Entwicklung von Bestandsimmobilien spezialisiert.

Nach Rücksprache mit dem städtischen Bereich 5-3/Baugenehmigung und Bauordnung steht dieser gemeinsam mit dem Bereich 6-1/Feuerwehr in einem Austausch mit dem von der Eigentümerin beauftragten Architekturbüro.

Das Architekturbüro hat sich offenkundig intensiv mit der vorliegenden Schwachstellenanalyse – insbesondere Brandschutz – auseinandergesetzt und hat bereits eigene Lösungsansätze zur Erfüllung der brandschutzrechtlichen Vorgaben, aber auch weiterer Ertüchtigungsmaßnahmen, avisiert.

Derzeit besteht aus Sicht der Verwaltung der Eindruck, dass die Immobiliengesellschaft bzw. das von ihr beauftragte Architekturbüro die bauliche Situation im Gesamtobjekt verändern und verbessern möchten.

Die vorstehenden Ausführungen und weitere Indikatoren lassen derzeit den Schluss zu, dass es nicht bei einer reinen Absichtserklärung bleibt.

Machbarkeitsstudie Mehrgenerationenwohnkomplex

Im Zusammenhang mit der seinerzeit angestrebten Revitalisierung des Europa-Palastes (ehem. Kinosaal) im Gebäudekomplex Europahaus wurde ein Architekturbüro aus Oberhausen mit der Planung beauftragt. Dieses verfügt daher über umfassende gebäudespezifische Erkenntnisse, so dass die SBO das Architekturbüro mit der fachlichen Prüfung hinsichtlich einer Entwicklung des Europahauses zu einem Mehrgenerationenwohnkomplex beauftragt hat.

Ein Mehrgenerationenwohnhaus ist als Gebäude definiert, in dem mehrere Generationen in räumlicher Nähe zueinander, jedoch in eigenen privaten Bereichen wohnen. So können die verschiedenen Generationen und soziale Konstellationen in engem Kontakt zueinanderstehen und sich gegenseitig unterstützen. Mehrgenerationenwohnhäuser zeichnen sich dadurch aus, dass sie den Bedürfnissen der unterschiedlichen Generationen gerecht werden, so dass kein Bewohner bei sich verändernden Lebensumständen aus dem Haus/Gebäudekomplex ausziehen muss. Dies wird durch ein Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen für Alleinstehende, Paare, Familien und Wohngemeinschaften erreicht. Dabei kommt der Barrierefreiheit eine besondere Bedeutung zu. Die barrierefreie Erreichbarkeit und der barrierefreie Zuschnitt der Wohnungen ist für Menschen mit kognitiven Einschränkungen ebenso wichtig wie für Senioren mit Mobilitätseinschränkungen und Eltern mit Kleinkindern (Kinderwagen u.ä.). Hieraus leiten sich besondere Anforderungen an Aufzüge, Treppenhäuser, Zugänge, aber auch an den Zuschnitt der Wohnungen ab.

Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die bauzeittypische Struktur des Europahauses im Vergleich zur heutigen Bauweise im Geschosswohnungsbau sich eng und kleinteilig darstellt. In diesem Zusammenhang ist besonders hervorzuheben:

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3426-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

- Die Treppenhausbreiten sind auf ein Mindestmaß reduziert und die Treppenläufe aus Platzgründen mit gewendelten Stufen ausgebildet;
- die Aufzüge in den Treppenhäusern sind mit relativ kleinen Kabinen ausgestattet und nicht stufenlos von außen erreichbar;
- in den Wohnungen weisen die Küchen und Bäder in der Regel die absoluten Mindestmaße auf, die für eine nutzbare Möblierung erforderlich sind;
- die jeweiligen Zugänge zum Gebäudekomplex sind in der Regel nicht barrierefrei.
- die überwiegenden Wohnungsgrößen belaufen sich auf durchschnittlich ca. 50 qm und sprechen Familien mit Kindern nicht an.

Eine DIN-Norm-gerechte Schaffung der Barrierefreiheit erfordert an verschiedenen Stellen umfangreiche Eingriffe in das Tragwerk des Gebäudekomplexes, z.B. Schaffung neuer Aufzugsschächte und barrierefreier Zugänge, Verbreiterung oder Verlängerung der Treppenhäuser, Neuorganisation der Grundrisse von Küchen, Bädern und Dielen.

Inwieweit die Schaffung von Freisitzen (Balkon, Loggia, Terrasse) unter denkmalschutzrechtlichen Gegebenheiten zulässig ist, konnte ohne konkrete Detailplanung nicht abschließend beurteilt werden.

Neben den baulichen Maßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an eine Barrierefreiheit würden brandschutzrechtliche Maßnahmen, eine Schadstoffsanierung und energetische Maßnahmen das Projekt begleiten. Hinzu kommt die Notwendigkeit, mehrere kleinere Wohnungen zu größeren Wohnungen zusammenlegen zu müssen, um ansprechende Wohnraumgrößen für Familien mit Kindern zu erhalten. Ebenfalls sind Gemeinschaftsräume auf den Etagen aktuell nicht vorhanden und müssen durch die Aufgabe von Wohnungen erst noch geschaffen werden.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen endet die Machbarkeitsstudie des beauftragten Architekturbüros mit folgendem Fazit:

„Die zentrale Lage mitten in Alt-Oberhausen lässt das Europahaus auf den ersten Blick als geeignet für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus erscheinen.

Einer genaueren Betrachtung hält dieser Eindruck jedoch nicht Stand.

Die bauzeittypischen Gebäudestrukturen mit ihren kleinen und engen Erschließungsflächen und dienenden Räumen sowie das Fehlen von Freisitzen an den Wohnungen erfordern eine Neustrukturierung der Grundrisse, da diese heutigen Ansprüchen an Wohnqualität und Barrierefreiheit nicht genügen.

Dieser Neustrukturierung wird mit wesentlichen Eingriffen in das Tragwerk verbunden sein.

Die benannten strukturellen Schwächen in Verbindung mit den erforderlichen Ertüchtigungen in Bezug auf Brandschutz und Energieeffizienz sowie der Ungewissheit hinsichtlich möglicher Schadstoffbelastungen lassen es unwahrscheinlich erscheinen, dass eine Umnutzung zum Mehrgenerationenhaus zu wirtschaftlich sinnvollen Bedingungen möglich ist.

Die in den letzten Jahren stark gestiegenen Baukosten und die seit dem Kriegsausbruch in der Ukraine besonders stark gestiegenen Energiekosten sowie die seit Mitte 2022 steigenden Zinsen tragen zu dieser Einschätzung ebenfalls bei.“

Finanzielle Auswirkungen / Fazit / Perspektive

Unter Berücksichtigung der in der Machbarkeitsstudie aufgeführten Einzelmaßnahmen und den allgemeinen Anforderungen an einen zeitgemäßen Grundrisszuschnitt und die technische Gebäudeausstattung wurde durch das SBO-Gebäudemanagement eine erste überschlägige Kostenschätzung vorgenommen. Diese endet – mit dem ausdrücklichen Hinweis auf die nicht vorliegende Detailplanung und die derzeit unkalkulierbare Kostensituation im Bausektor – mit voraussichtlichen Umbaukosten in Höhe von mindestens 10,5 Mio. EUR.

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. M/17/3426-01	Termin 15.05.2023	Rat der Stadt
-----------------------------	---	------------------------------	----------------------

Mit Blick auf die beim SBO-Immobilienmanagement vorliegenden Erkenntnisse dürfte sich eine mögliche Kaufpreisvorstellung der Eigentümerin in einem Bereich zwischen 7 bis 9 Mio. EUR bewegen. Somit darf begründet von einer Gesamtinvestitionssumme (Ankauf + Ertüchtigung) von mindestens 20 Mio. EUR ausgegangen werden.

Diese Annahme ist vor dem Hintergrund einer nicht erfolgten Detailprüfung (insbesondere der vorhandenen Gebäudesubstanz – Bauteilöffnungen) mit einem erheblichen Kostenrisiko behaftet.

Die augenblickliche eigentumsrechtliche Situation und das Investitionsbemühen der Eigentümerin rechtfertigen einen Verzicht der Stadt, sich an dieser Stelle im dargestellten Maß zu engagieren.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der Machbarkeitsstudie und der beabsichtigten Ertüchtigungsmaßnahmen der Eigentümerin schlägt die Verwaltung vor, den Ankauf der Immobilie und eine Entwicklung zu einem Mehrgenerationenwohnkomplex nicht weiter zu verfolgen.

Allerdings beabsichtigt die Stadt im Rahmen des Creative-City-Projektes – unter Inanspruchnahme von Fördermitteln – für einen Zeitraum von 3 Jahren die Räumlichkeiten des ehem. Pelz-Geschäftes Große-Segerath im Europahaus anmieten. In die Räumlichkeiten soll die Artothek aus dem Schloss Oberhausen temporär verlagert und ein Künstlertreff entwickelt werden. Auf diese Weise wird die Stadt einen Beitrag zur Attraktivierung des Wohn- und Geschäftsstandortes Europahaus beitragen.

Anlage

Stellungnahme Mehrgenerationenwohnen im Europahaus