

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

Europahaus Oberhausen

Stellungnahme zur Nutzung als Mehrgenerationenhaus Friedensplatz, 46045 Oberhausen



Abb. 1: Ansicht Europahaus vom Friedensplatz, Funke Foto Services

Inhaltsverzeichnis

1.	Aufgabenstellung	3
1.1	Grundlagen:	3
1.2	Bestandsituation:	3
2.	Fachliche Einschätzung	4
2.1	Einschränkungen durch die bauzeittypische Gebäudestruktur	4
2.2	Bauliche Erfordernisse für die Nutzung als Mehrgenerationenwohnhaus.....	5
2.2.1	Zugang in die Gebäude.....	5
2.2.2	Treppen.....	5
2.2.3	Aufzüge.....	6
2.2.4	Bäder, Küchen, Dielen	7
2.2.5	Freisitze	8
2.2.6	Brandschutz	10
2.2.7	Schadstoffe	10
2.2.8	Energieeffizienz.....	10
2.2.9	Wirtschaftlichkeit	10
3.	Empfehlung für das weitere Vorgehen.....	10
4.	Fazit	11

1. Aufgabenstellung

Es ist baufachlich zu prüfen, unter welchen Voraussetzungen das Europahaus in Oberhausen als Mehrgenerationenwohnhaus genutzt werden kann.

Ein Mehrgenerationenwohnhaus definiert sich als ein Gebäude, in dem mehrere Generationen in räumlicher Nähe zueinander, jedoch in eigenen privaten Bereichen wohnen.

So können die verschiedenen Bewohnergenerationen 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, sodass kein Bewohner bei sich verändernden Lebensumständen aus dem Haus ausziehen muss.

Dies wird erreicht durch ein Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrößen für Alleinstehende, Paare, Familien und Wohngemeinschaften.

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, die Kinderwagen bewegen müssen.

Um auch Rollstuhlfahrern ein Wohnen im Mehrgenerationenhaus zu ermöglichen, sollten die Aufzüge rollstuhlgerecht ausgebildet sein und mindestens dem Typ 2 gemäß DIN EN 81-70:2002-09 entsprechen.

Nur durch eine barrierefreie Erreichbarkeit und ausreichend Bewegungsfläche in den Verkehrsflächen und Wohnungen kann sichergestellt werden, dass tatsächlich ein Verbleib der Bewohner über die verschiedenen Lebensphasen hinweg möglich ist.

1.1 Grundlagen:

- Ortsbegehung in 2019 und 2020
- Bauantragszeichnungen im Maßstab 1 : 100 des Büros Hans Schwippert aus 1955 (Grundrisse, unvollständig)
- Werkplanung im Maßstab 1 : 50 des Büros Hans Schwippert aus 1955 (Grundrisse, unvollständig)
- Planung Umbau 3. OG Mittelgebäude Friedensplatz 8 im Maßstab 1 : 100 des Büros Ernst Pöter aus 1994 (Grundriss, Ansicht und Schnitt)
- Brandschutzkonzept des Büros Halfkann + Kirchner vom 22.03.2021, Index B.1

1.2 Bestandsituation:

Das Europahaus ist 1955 - 1957 nach den Plänen des überregional anerkannten Architekten Hans Schwippert errichtet worden.

Der stadtbildprägende Gebäudekomplex bildet für die Bürger der Stadt Oberhausen eine identitätsstiftende Landmarke, die seit dem Jahr 2008 unter Denkmalschutz steht.

„Der Hochhauskomplex wird von zwei fast parallel zueinander liegenden 9- bzw. 6-geschossigen Hochhauskörpern gebildet, die durch einen 4-geschossigen, quer zu diesem stehenden Baukörper miteinander verbunden werden. Der Hochhausstrakt an der Elsässer Straße

verläuft, dem Straßenverlauf folgend, leicht geknickt und fügt sich als „bewegte“ Fassadenabwicklung harmonisch ins Straßenbild ein. Die Front weist hier über 20 Achsen 9 Geschosse auf und leitet 7-achsig und 6-geschossig zur Nachbarbebauung über. Die Fronten und Schmalseiten der Hochhauskörper zum Friedensplatz hin sind spiegelbildlich gestaltet und weisen, bis auf eine an der Außenkante angeordnete Achse, keine Fensteröffnungen auf. Eine 50 m lange und 3,8 m breite öffentliche Passage ermöglicht die Durchquerung des Gebäudes über den Hofraum.

Zum Friedensplatz hin ist mittig zwischen den Hochhauskörpern die Einfahrt zur Tiefgarage für ca. 30 Kraftwagen angeordnet, die beidseitig von Kioskhäuschen über ovalem Grundriss eingefasst wird. Hinter dem verbindenden Flachdach der ovalen Pavillons liegt ein Innenhof mit der Abfahrt zur Tiefgarage, der nach Süden begrenzt ist durch den 4-geschossigen Verbindungstrakt. Dieser Gebäuderiegel hatte ursprünglich eine Glasfassade anstelle der heutigen hellen Putzfassade.“ (Auszug aus dem Denkmalblatt der Stadt Oberhausen)

Das Europahaus ist im vergangenen Jahrzehnt mehrfach an unterschiedliche Immobilienfonds verkauft worden.

Es ist nicht erkennbar, dass die wechselnden Eigentümergesellschaften angemessene Investitionen in eine nachhaltige Nutzung des Gebäudes investierte hätten.

Die bauzeittypische Gebäudestruktur ist im Wesentlichen bis heute erhalten.

Die Unterzeichnerin hat sich im Rahmen zweier Ortsbegehungen in den Jahren 2019 und 2020 einen Überblick über die Bestandssituation verschafft. Dabei konnten der Hof sowie Teile der Gebäude besichtigt werden.

2. Fachliche Einschätzung

2.1 Einschränkungen durch die bauzeittypische Gebäudestruktur

Die bauzeittypische Struktur des Europahauses ist im Vergleich zur heutigen Bauweise im Wohnungsbau eng und kleinteilig.

Die Grundrisse weisen eine Dichte und Flächeneffizienz auf, die vor dem Hintergrund der besonders auch im Ruhrgebiet herrschenden Wohnungsnot in der Nachkriegszeit für Neubauten typisch war.

Besonders hervorzuheben sind:

- Treppenhäuser
Die Treppenhausbreiten sind auf ein Mindestmaß reduziert und die Treppenläufe aus Platzgründen mit gewendelten Stufen ausgebildet.
- Aufzüge
Die Aufzüge in den Treppenhäusern sind mit relativ kleinen Kabinen ausgestattet und nicht stufenlos von außen erreichbar.
- Küchen und Bäder
In den Wohnungen weisen die Küchen und Bäder in der Regel die absoluten Mindestmaße auf, die für eine nutzbare Möblierung erforderlich sind.

2.2 Bauliche Erfordernisse für die Nutzung als Mehrgenerationenwohnhaus

2.2.1 Zugang in die Gebäude

Die Zugänge zu den Obergeschossen der Gebäude sind in der Regel derzeit nicht barrierefrei.

Nach Betreten eines Treppenhauses von außen sind zunächst mehrere Stufen bis zum ersten Treppenpodest zu überwinden, von dem aus ein Aufzug betreten werden kann (siehe Abb. 2).

Gemäß DIN 18040-2 (4.3.1) müssen alle barrierefreien Ebenen des Gebäudes stufen- und schwellenlos erreichbar sein.

Zur Herstellung einer stufen- und schwellenlosen Erreichbarkeit der Geschosse müssten die Differenzstufen zwischen Eingangsniveau und Zugang zum Aufzug entfernt werden.

Dies wiederum ist nur mit massiven baulichen Eingriffen in das Tragwerk möglich, da die Treppenläufe und Podeste vom EG zum 1. OG zu diesem Zweck rückgebaut und in anderer Form neu errichtet werden müssten.

Ob alternativ der Einbau eines Treppenliftes zur Überwindung der Distanzstufen in Frage kommt, ist mit Blick auf die dadurch eingeschränkten Fluchtwegbreiten mit der Brandschutzprüfbehörde abzustimmen.

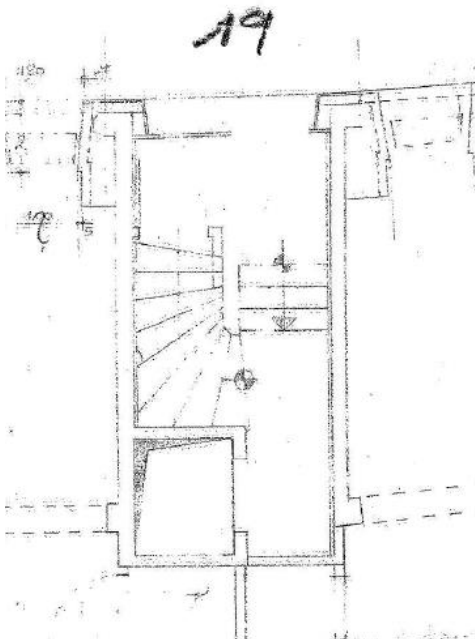


Abbildung 2: Ausschnitt aus Werkplanung 1955- Elsässer Straße 19, Erdgeschoss

2.2.2 Treppen

Die Treppenräume entsprechen im Bestand nicht den Anforderungen an die Barrierefreiheit. Die Läufe haben gewendelte Stufen und nur einseitige Handläufe (siehe Abb. 3).

Gemäß Bestandsunterlagen betragen die lichten Raumbreiten der Treppenhäuser in der Regel 247 cm, in manchen Fällen jedoch nur 230 cm.

Eine barrierefreie zweiläufige Treppe mit beidseitigen Handläufen erfordert 2 x 100 cm Mindestlaufbreite zzgl. mind. 36 cm für 4 Handläufe (4 x 9 cm).

Unter Wahrung der vorhandenen Treppenhäusbreite von 247 cm, verbleiben 11 cm ($247 \text{ cm} - 2 \times 100 \text{ cm} - 4 \times 0,09 \text{ cm}$) für das Treppenauge.

In Treppenhäusern mit lediglich 230 cm Breite ist eine Montage beidseitiger Handläufe unter Wahrung der erforderlichen Mindestlaufbreiten nicht möglich. Die Laufbreite reduziert sich auf ca. 97 cm.

Gegebenenfalls kann hier eine Zustimmung der Genehmigungsbehörde zu einer Abweichung von der erforderlichen Mindestlaufbreite erwirkt werden.

Ein größeres Problem stellt die Wendelung der Treppenläufe dar, die gemäß DIN 18040-2 (4.3.6.2) nicht zulässig sind. Dort ist klar formuliert, dass Treppen gerade Läufe haben müssen.

Zur Ermöglichung gerader Läufe in den Treppenhäusern müssen die Grundflächen der Treppenhäuser vergrößert werden. Dies ist entweder durch Verbreiterung oder Verlängerung der Treppenräume möglich.

Beides erfordert umfangreiche Eingriffe in das Tragwerk der Gebäude.

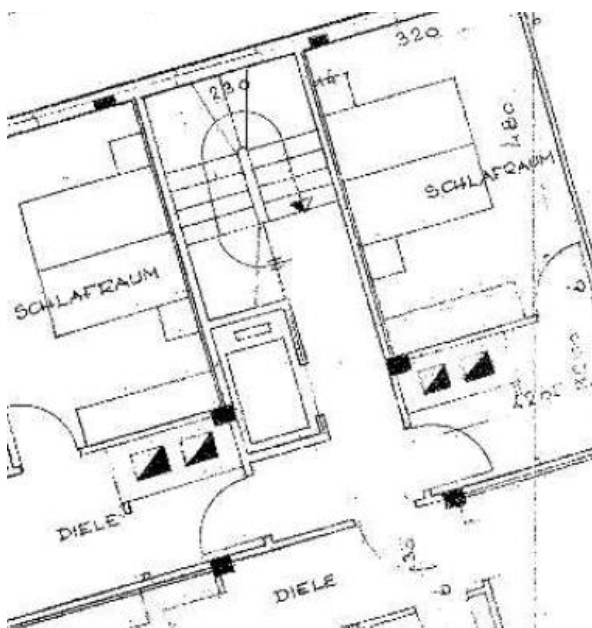


Abb. 3: Ausschnitt aus Baugenehmigungsplanung 1955- Elsässer Straße 23, 3.-6. Obergeschoss (Architekturbüro Schwippers).

2.2.3 Aufzüge

Wie bereits unter 2.2.1 beschrieben, sind die Aufzüge nicht schwellen- und stufenlos erreichbar.

Die Kabinen weisen nicht die barrierefreien Mindestabmessungen von 1,10 m x 1,40 m im Lichten auf.

Die Gebäude an der Lothringer Straße und Langemarckstraße benötigen Kabinenabmessungen von mindestens 1,10 m x 2,10 m für den Transport von Krankentragen, da sie über mehr als fünf oberirdische Geschoss verfügen.

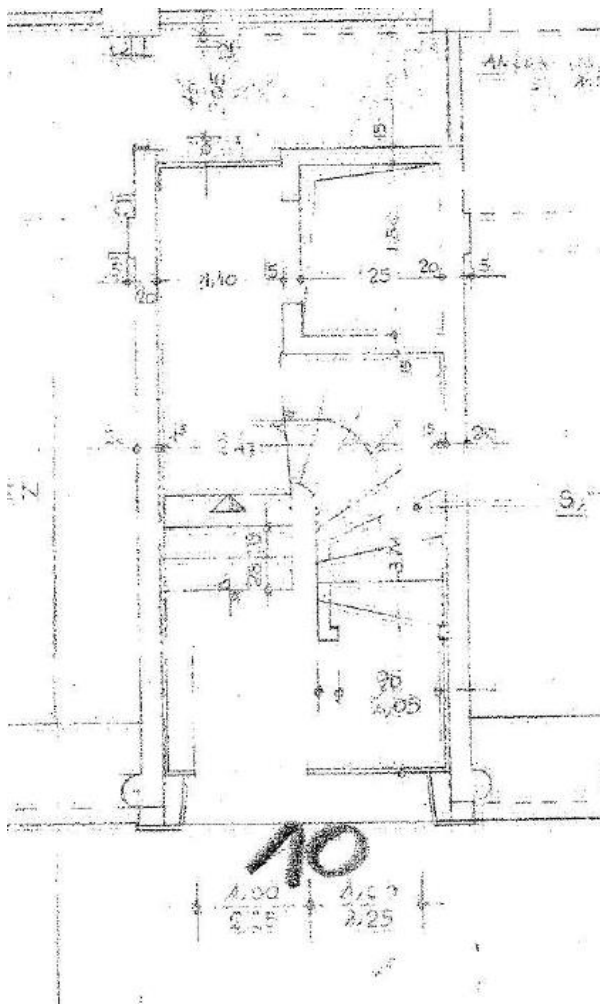


Abb. 4: Ausschnitt aus Werkplanung 1955- Langemarckstraße 10, Erdgeschoss (Architekturbüro Schwippers).

Die lichten Innenabmessungen der Aufzugsschächte betragen gemäß Werkplanung 1,25 m x 1,50 m (siehe Abb. 4), sodass darin weder ein rollstuhlgerechter Aufzug mit Kabineninnenmaßen von 1,10 m x 1,40 m noch ein Aufzug zum Transport mit Krankentragen eingebaut werden kann.

Zudem ist die Bewegungsfläche vor den Aufzugszugängen mit einer Tiefe von 1,10 m zu klein. Dort ist eine Fläche von 1,50 m x 1,50 m erforderlich.

Für den Einbau barrierefreier Aufzüge müssten neue Aufzugsschächte mit den erforderlichen Mindestabmessungen und ausreichend Bewegungsfläche vor den Zugangstüren errichtet werden.

Beides erfordert umfangreiche Eingriffe in das Tragwerk der Gebäude und ist nur zulasten einer oder mehrerer an das Treppenhaus angrenzenden Wohnungen möglich.

2.2.4 Bäder, Küchen, Dielen

Die überwiegende Anzahl der Bäder, Küchen und Dielen in den Wohnungen weist nicht ausreichend Raumabmessungen auf, um die erforderliche Bewegungsfläche für eine barrierefrei oder gar rollstuhlgerichte Nutzung zu ermöglichen (siehe Abb. 5).

Zudem entsprechen die bauzeittypisch sehr kleinen und engen Räume nicht den heutigen Anforderungen an Wohnqualität.

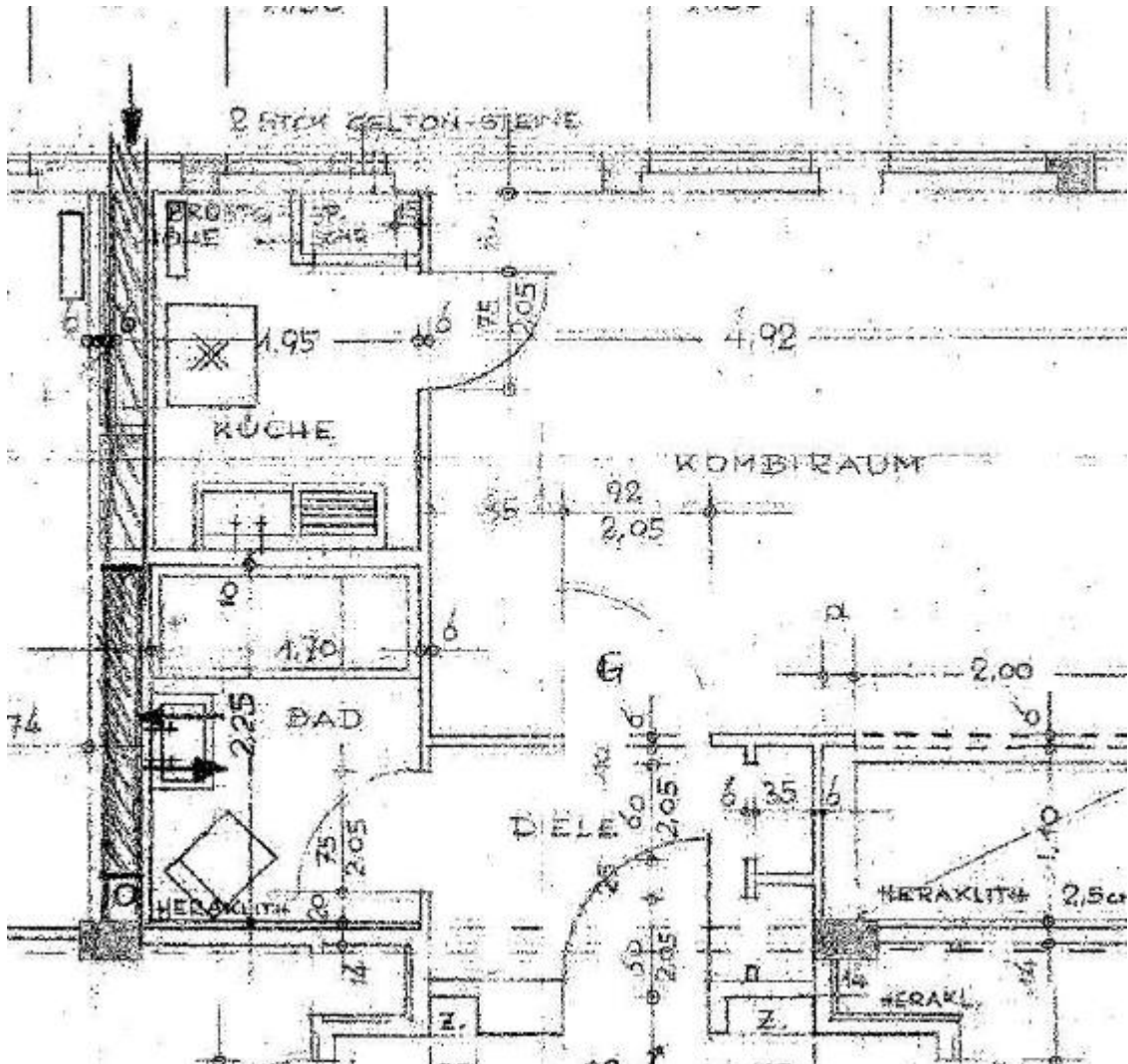


Abb. 5: Ausschnitt aus Werkplanung 1955 - Langemarckstraße 16, 2. Obergeschoss (Architekturbüro Schwip-pers).

Eine barrierefreie Ertüchtigung ist möglich, erfordert jedoch eine Neuorganisation der Grundrisse der Bäder, Küchen und Dielen.

Da die Trennwände innerhalb der Wohnungen augenscheinlich überwiegend nicht tragend ausgebildet sind, können die Raumzuschnitte voraussichtlich ohne Eingriffe in das Tragwerk verändert werden.

2.2.5 Freisitze

Gemäß vorliegender Planunterlagen verfügt keine der Wohnungen über Freisitze.

Für eine langfristige und nachhaltige wohnwirtschaftliche Nutzung des Gebäudekomplexes erscheint der Anbau von Balkonen oder der Einbau von Loggien unabdingbar.

Erfahrungsgemäß werden Wohnungen ohne Freisitz schlechter nachgefragt und weisen eine signifikant höhere Fluktuation auf als solche mit Balkon, Loggia oder Terrasse.

Der Denkmalschutz steht dem Anbau von Balkonen an den aus dem öffentlichen Raum wahrnehmbaren Fassaden voraussichtlich entgegen.

Mit der Denkmalbehörde wäre zu prüfen, ob an den Innenhoffassaden – dort befinden sich bereits fest installierte Fluchtleitern (siehe Abb. 1) – gestalterisch gut eingefügte Balkone addiert werden können.

Alternativ könnten Loggien in die Gebäudevolumina integriert werden, die jedoch wegen der geringen Geschosshöhe von in der Regel 2,75 m nicht barrierefrei ausführbar sind (siehe Abb. 6).

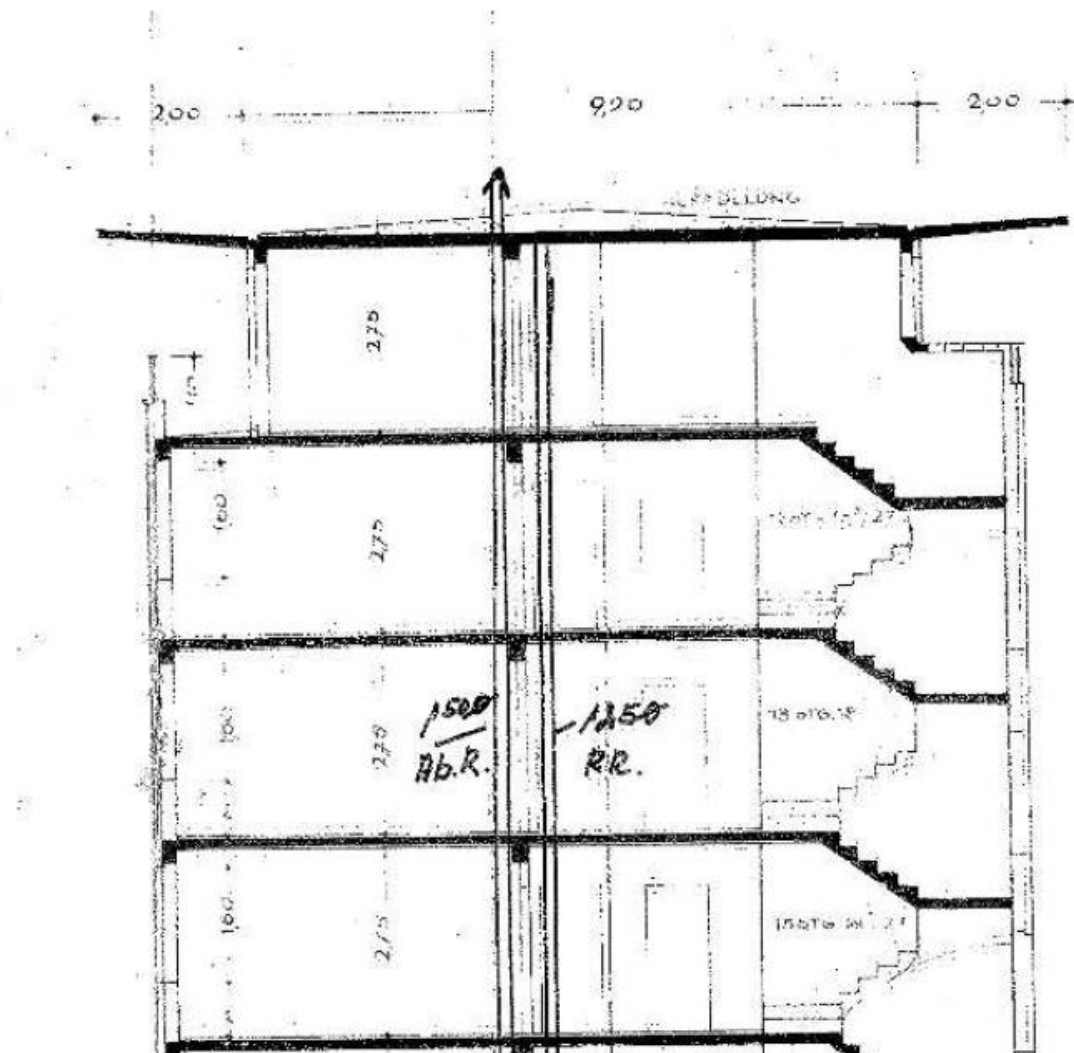


Abb. 6: Ausschnitt aus Baugenehmigungsplanung 1955- Europahaus, Querschnitt (Architekturbüro Schwippers).

2.2.6 Brandschutz

Im Brandschutzkonzept des Büros Halfkann + Kirchner vom 22.03.2021, Index B.1 getroffene Bewertungen haben auch bei einer Nutzung als Mehrgenerationenwohnhaus Bestand.

Die im Realisierungskatalog Brandschutz, Stand 28.07.2021, geforderten Maßnahmen sind zum Teil sehr kostenintensiv und auch für eine Nutzung als Mehrgenerationenhaus umzusetzen.

2.2.7 Schadstoffe

Es liegen keine Schadstoffuntersuchungen zur Bausubstanz vor.

Da seit der Errichtung des Gebäudes vermutlich mehrere Umbauten und Modernisierungen einzelner Einheiten in verschiedenen Zeiträumen erfolgten, kann nicht ausgeschlossen werden, dass auch schadstoffhaltige Ausbaumaterialien verwendet wurden.

2.2.8 Energieeffizienz

Augenscheinlich und nach den als Grundlage zu dieser Stellungnahme vorliegenden Unterlagen, sind in den letzten Jahren keine nennenswerten Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Gebäudekomplexes erfolgt.

Die Verbrauchsdaten liegen den Unterlagen nicht bei. Bauzeitbedingt und dem Augenschein nach zu erwarten ist, dass eine umfassende energetische Ertüchtigung sinnvoll und – abhängig vom Umfang der baulichen Eingriffe – auch erforderlich ist.

2.2.9 Wirtschaftlichkeit

Die umfangreichen baulichen Eingriffe, die energetische Ertüchtigung, die erforderlichen Brandschutzmaßnahmen sowie gegebenenfalls erforderliche Schadstoffsanierungen werden voraussichtlich hohe Kosten auslösen.

Es wird von den anfallenden Umbau- und Sanierungskosten sowie von der Kaufpreishöhe abhängen, ob die Ertüchtigungsmaßnahmen durch am Standort erzielbare und sozial verträgliche Mieten in einem wirtschaftlich vertretbaren Zeitraum refinanzierbar sind.

3. Empfehlung für das weitere Vorgehen

Die im Kapitel 2.2 angesprochenen Themenkomplexe sind weiter zu beleuchten, um mehr Sicherheit in Bezug auf die erwartenden Kosten zu erhalten.

Dazu sind folgende weitere Untersuchungen und Bearbeitungen erforderlich:

- a. Skizzenhafte Vorplanung Mehrgenerationenwohnen
- b. Abstimmung mit der Denkmalbehörde zu Freisitzen an den Wohnungen
- c. Statische Einschätzung zur Neustrukturierung der Treppenhäuser und Aufzüge
- d. Stichprobenhafte Schadstoffuntersuchungen
- e. Ermittlung des energetischen Sanierungsbedarfs
- f. Ermittlung des Sanierungsbedarfs der technischen Gebäudeausrüstung
- g. Grobe Abschätzung der Investitionskosten nach Vorlage der Ergebnisse zu a.-f.

4. 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.

Diese 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 und sowie die seit Mitte 2022 steigenden Zinsen tragen zu dieser Einschätzung ebenfalls bei.

Aufgestellt am 31.03.2023



Lena Popal
Dipl.-Ing. Architektin BDA