Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
25.10.2023	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	A		
26.10.2023	Stadtplanungs- und Mobilitätsausschuss	V		
13.11.2023	Rat der Stadt	B		

Beratungsgegenstand

Masterplan Neue Mitte Oberhausen
Beschluss einer Rahmenplanung für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und Beauftragung der Verwaltung zur Durchführung weiterer operativer Maßnahmen zur Vorbereitung einer masterplankonformen Flächenentwicklung

Beschlussvorschlag

a) Der Rat der Stadt beschließt den Rahmenplan für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße (Anlage 1) im Zuge der Konkretisierung des Masterplans Neue Mitte Oberhausen als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB.

Gesetzliche Grundlage: **§ 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. I, Nr. 221).**

b) Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, die unter Beschlussvorschlag a) gegenständliche Rahmenplanung über die nächsten Jahre kontinuierlich fortzuschreiben, um alle innerhalb des Rahmenplangebietes parallel stattfindenden Planungs-, Fachplanungs- und Objektplanungsprozesse (z.B. Planung „Innovationsquartier“, Fachplanung Straßenbahn und Bahnhaltepunkt, Objektplanung „Stahlwerkspark“, Bypass Brammenring etc.) der unterschiedlichen Planungsträger aufeinander abgestimmt zu bündeln. Hierbei sind die Belange der Sozialbedarfsplanung (Schule, KiTa, Pflege etc.) sowie der strategischen Stadtentwicklung

Bereichsleiter Bereich 5-1	Beigeordneter Dezernat 5	Kämmerer Dezernat 1	Oberbürgermeister
Hülsebusch **Datum 25.09.2023**	**Dr. Palotz** **Datum 25.09.2023**	**Tsalastras** **Datum 26.09.2023**	**Schranz** **Datum 05.10.2023**

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beschlusskontrolle:	Beteiligung:
Anhörung (A)	Zustimmung (Z)		
Kenntnisnahme (K)	Ablehnung (A)	Ja oder nein	Personalrat [ ]
Vorberatung (V)	Änderung (Ä)		
Beschlussfassung (B)	Anhörung vollzogen (AV)		Gleichstellungsstelle [ ]
	Kenntnisnahme (K)		

(z.B. Nahversorgung, Wohnraumbedarfe) einzubeziehen. Über den Fortgang dieses Prozesses und die jeweils konkretisierten Planungsstände ist dem Rat mindestens einmal jährlich zu berichten. Die für diesen fortlaufenden Qualifizierungsprozess erforderlichen finanziellen Mittel wird der Rat der Stadt im Rahmen seiner jährlichen Haushaltsplanung berücksichtigen.

c) Der Rat der Stadt nimmt die konzeptionelle Zielgruppenableitung zur marktgerechten Platzierung der neuen Wohnquartiere Lebenswelt Neue Mitte (Anlage 2) zur Kenntnis.

d) Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, für die aus der unter Beschlussvorschlag a) gegenständliche Rahmenplanung ersichtliche Grünverbindung „Stahlwerkspark“ einen landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb mit Realisierungsteil (1. Bauabschnitt) nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) gemeinsam mit der EURO AUCTIONS Immobilien GmbH als Flächeneigentümerin auszuloben. Der Rat der Stadt billigt das verwaltungsseitig vorgesehene Verfahrensgebiet für den landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb sowie die vorgeschlagene Realisierungsabschnittsbildung (Anlage 3). Der Rat der Stadt billigt ferner, dass zwischen der Stadt und der Flächeneigentümerin in diesem Zusammenhang eine Kostenteilung angestrebt wird, nach der die Stadt die wettbewerbsbedingten Ingenieurshonorare nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) sowie die Kosten für ein verwaltungsexternes Wettbewerbsverfahrensmanagement in Höhe von maximal 140.000 EUR brutto im Haushaltsjahr 2024 übernimmt und die Flächeneigentümerin demgegenüber die weiteren erforderlichen Planungsleistungen nach der HOAI sowie die bauliche Umsetzung des 1. Bauabschnitts des öffentlich zugänglichen Landschaftsparks auf eigene Kosten ohne Beteiligung der Stadt übernehmen wird. Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, die vorgenannte Kostenteilung im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festzulegen und den Vertragsentwurf dem Rat der Stadt zur Beschlussfassung vorzulegen.

e) Der Rat der Stadt beauftragt die Verwaltung, im Zuge der Vorbereitung eines weitergehenden bauleitplanerischen Instrumenteneinsatzes (z.B. Änderung der Flächennutzungsplanung, Durchführung von Bebauungsplanverfahren) mit der zuständigen Regionalplanungsbehörde (RVR) eine landesplanerische Abstimmung nach Maßgabe des § 34 des Landesplanungsgesetztes NRW (LPlG NRW) herbeizuführen und notwendige Bauleitplanverfahren unter Beteiligung des Rates einzuleiten, sofern ein Planerfordernis i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB besteht.

Gesetzliche Grundlage: **§ 34 Landesplanungsgesetz Nordrhein-Westfalen (LPlG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Februar 2001 (GV. NRW. S. 50), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Februar 2004 (GV. NRW. S. 96)**

Stadt Oberhausen	Drucksachen-Nr. B/17/4010-01	Termin 13.11.2023	Rat der Stadt

Bezug

B/16/4640-01 vom 20.05.2019 (Update Masterplan Neue Mitte 4.0)

B/17/1980-01 vom 16.05.2022 (Masterplan Neue Mitte)

M/17/3354-01 vom 27.04.2023 (Resilienter Stadtumbau als kollektiver Lernprozess, Analyse von Flächenprojekten)

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Für die kontinuierliche Fortschreibung der unter den Beschlussvorschlägen a) und b) gegenständlichen Rahmenplanung sind Haushaltsmittel in Höhe von 30.000 EUR brutto im Auftrag 510009010110 unter dem Sachkonto 543132 für das Haushaltsjahr 2024 – vorbehaltlich des Beschluss des Rates der Stadt über den städtischen Haushalt 2024 – bereits eingeplant.

Für die anteilige Finanzierung des unter dem Beschlussvorschlag d) gegenständlichen landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs mit Realisierungsteil (1. Bauabschnitt) nach der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) sowie des begleitenden verwaltungsexternen Wettbewerbsverfahrensmanagements sind Haushaltsmittel in Höhe von 140.000 EUR brutto ebenfalls im Auftrag 510009010110 unter dem Sachkonto 543132 für das Haushaltsjahr 2024 – vorbehaltlich des Beschluss des Rates der Stadt über den städtischen Haushalt 2024 – eingeplant.

b) Klimarelevanz in der Beschlussvorlage

ja [ ]

nein [X]

Durch den Beschluss des vorliegenden Rahmenplans als städtebauliches Entwicklungskonzept i.S.v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB als informelles Planungskonzept sowie durch den Auftrag an die Verwaltung zur Durchführung der beschlussgegenständlichen weiteren operativen Maßnahmen zur Vorbereitung einer masterplankonformen Flächenentwicklung, ergibt sich noch keine unmittelbare Klimarelevanz. Die Klimarelevanz der konkreten Maßnahmenumsetzung von Bausteinen des Masterplans Neue Mitte wird im Rahmen der anstehenden Verwaltungsverfahren, z.B. im Rahmen einer Umweltprüfung, detailliert bewertet und entsprechend dem Stand der jeweiligen Maßnahmenumsetzung dokumentiert. Die „Liste Klimacheck“ wird im Weiteren maßnahmenbezogen erarbeitet und im Rahmen ausstehender politischer Beschlusslagen berücksichtigt.
Gleichzeitig wird mit der vorliegenden Planung einer nachhaltigen Flächenentwicklung des baulich vorgeprägten Standortes Rechnung getragen. Kern des Konzeptes ist eine freiraumorientierte Planung, die sich durch einen signifikanten Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes auszeichnet und erhaltenswerte Vegetation berücksichtigt.

c) Sonstiges:

Keine

Begründung

Masterplan Neue Mitte

Der Relaunch eines Planungsprozesses zur Weiterentwicklung und städtebaulichen Qualifizierung der Neuen Mitte Oberhausen wurde durch Ratsbeschluss vom 20.05.2019 (Drucksachen-Nr. B/16/4640-01) formal eingeleitet. Als erster Prozessbaustein wurde dabei der Masterplan Neue Mitte im Zeitraum von März 2021 bis Februar 2022 erarbeitet und am 16.05.2022 vom Rat der Stadt Oberhausen als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Zeitgleich wurde die Verwaltung unter Punkt 3 dieses Beschlusses damit beauftragt, den Masterplan Neue Mitte in seiner inhaltlichen Tiefe weitergehend zu qualifizieren und konkrete Beschlussvorlagen für die Umsetzung der weiteren im Masterplan formulierten räumlichen und inhaltlichen Ziele zu erarbeiten (Drucksachen-Nr. B/17/1980-01).

Kontext

Die Neue Mitte Oberhausen blickt auf eine mehr als 30-jährige Entwicklungshistorie zurück, die in diesem Zeitraum insbesondere durch die Ansiedlung und Etablierung des CentrO Oberhausen (heute: Westfield Centro) geprägt war. Um das größte Shopping- und Freizeitzentrum in Europa haben sich in dieser Zeit insbesondere auf den Flächen westlich der Osterfelder Straße weitere arrondierende Nutzungen insbesondere aus den Sektoren Freizeit und Einzelhandel angesiedelt. Eine vergleichbar dynamische Entwicklung der Flächen östlich der Osterfelder Straße – hier insbesondere das Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost sowie der Bereich Ripshorster Straße / Werkstraße (östlich der RIWETHO-Siedlung) - ist nicht erfolgt.

Die Neue Mitte Oberhausen verfügt daher weiterhin über regional bedeutsame Flächenpotentiale, insbesondere im Bereich des Geländes des ehemaligen Stahlwerks Ost mit einer Größe von ca. 11 ha und südlich der Ripshorster Straße von ca. 9 ha. Diese Bereiche, wie auch verschiedene Baufelder westlich der Osterfelder Straße und der Essener Straße im direkten Umfeld des Westfield Centro, stehen dabei grundsätzlich als mobilisierbare Entwicklungsflächen zur Verfügung. Große Teile davon sind bereits jetzt erschlossen und können ohne weitere Erschließungsmaßnahmen hochbaulich entwickelt werden. Vor dem Hintergrund der aktuell zu verzeichnenden Wohnraumknappheit, kann die Stadt Oberhausen in dem vorgenannten Plangebiet einen wesentlichen, auch regional bedeutsamen, Beitrag zur Schaffung von dringend benötigten Wohnraum schaffen. Der berechnete Bedarf für Oberhausen liegt aktuell bei ca. 3.240 Wohneinheiten bis zum Jahr 2030 (Q: Oberhausener Wohnungsmarktbeobachtung 2022, S. 39).

Aufgrund der überregionalen Bedeutung und Anziehungskraft der Neuen Mitte Oberhausen sind die öffentlichen Räume und insbesondere das Erschließungssystem bisher primär auf den motorisierten Individualverkehr (MIV) ausgerichtet. Mit einer perspektivischen Integration von Wohnen, Innovation & Forschung sowie weiterem hochwertigem Gewerbe und Dienstleistungen – auch als sogenannte Mix-Use-Immobilien - entsteht die Notwendigkeit, das stadträumliche Gerüst der Neuen Mitte Oberhausen städtebaulich zu präzisieren. Auf Grundlage der konkretisierten Rahmenplanung können in den nächsten Jahren in Kooperation mit den Flächeneigentümern notwendige Immobilienprojekte angestoßen werden. Daher fungiert das Planungskonzept nicht nur als Leitlinie zur Vorgabe von städtebaulichen Qualitäten, sondern auch als Grundlage für eine flächenbasierte Wirtschaftlichkeitsbetrachtung zur Generierung von privaten Investitionen. Gegenstand der Planung ist neben der Arrondierung der Bestandslagen im Umfeld von Topgolf die Entwicklung der Wohnbaupotentialflächen am Brammenring sowie das Wohngebiet an der Ripshorster Straße unter Einbeziehung der denkmalgeschützten NEWAG-Halle.
Mit der vorliegenden Planung und der darin vorgeschlagenen Arbeitsweise, wird eine proaktive Rolle der städtischen Planungshaltung untermauert. Projekte sollen agil und zielorientiert vorangetrieben

werden. Ziel ist, eine fokussierte und schnelle Flächenentwicklung der Neuen Mitte Oberhausen mit der Priorität 1 voranzutreiben; dies geschieht durch die Berücksichtigung der privaten Interessen und Übersetzung in qualitative Planungsprozesse. Daraus ableitend, erfolgt eine sukzessive, bauphasenorientierte Umsetzung und Baurechtschaffung zur Realisierung einzelner Projektbausteine, sodass zum einen das Angebot nicht die Nachfrage übersteigt und zum anderen Flexibilität und Erkenntnisgewinn gewährleistet sind (vgl. Drucksache M/17/3354-01 Resilienter Stadtumbau als kollektiver Lernprozess).

Rahmenplan Stahlwerk Ost

Ein wesentlicher Entwicklungsbaustein im Kontext des Masterplans Neue Mitte ist der östliche Teilbereich des ehemaligen Stahlwerksgeländes. Dort haben sich im Laufe der vergangenen Jahre verschiedenste Nutzungen wie beispielweise Landgard, POCO, Hornbach, diverse gastronomische Nutzungen oder auch Freizeitgroßprojekte wie Topgolf angesiedelt. Im Masterplan Neue Mitte ist für diesen Teilbereich zunächst städtebaulich übergeordnet eine Mischnutzung angedacht. Eine tiefergehende städtebauliche Betrachtung wurde im Masterplan Neue Mitte jedoch nicht weiter durchgeführt. Unter enger Zusammenarbeit mit der Hauptgrundstückseigentümerin EURO AUCTIONS Immobilien GmbH wurde daher ein städtebaulicher Rahmenplan vom Planungsbüro De Zwarte Hond (DZH), Architekten Stadtplaner Köln, erarbeitet, welcher eine tiefergehende Betrachtung dieses Stadtbereiches ermöglicht, die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung überprüft und präzisiert (Anlage 1).



Rahmenplan Stahlwerk Ost, DZH 2023

Um die Neue Mitte Oberhausen insgesamt zu einem zukunftsfähigen, nutzungsgemischten und nachhaltigen Quartier weiterzuentwickeln, genießt die Entwicklung von Wohnen, Innovation & Forschung, attraktiven Grün- und Freiräumen sowie weiterem hochwertigem Gewerbe und Dienstleistungen insbesondere im Bereich des Geländes des ehemaligen Stahlwerks Ost höchste

Priorität. Für diese neuen Schwerpunkte gilt, dass sie qualitativ andere Anforderungen an ihren städtebaulichen Kontext stellen, als der bereits vorhandene großflächige Einzelhandel. Der aktuelle Gebäudebesatz zeichnet sich durch eine autoorientierte Adressbildung mit hoher Versiegelung und wenig Baumbesatz aus. Mit der vorgeschlagenen Rahmenplanung wird empfohlen, von dieser Ausrichtung Abstand zu nehmen und im Sinne einer lebenswerten Quartiersbildung ein zweites, grünes Netz zu implementieren, was als Rückgrat und Orientierung zur weiteren Planung dient. Daher ist beabsichtigt, zukünftig eine zentrale Grün- und Wegevernetzung – der „Stahlwerkspark“ – ausbilden, welche die Vorüberlegungen aus dem Masterplan Neue Mitte aufnimmt, erweitert und durch neue Rad- und Fußwegeverbindungen eine grüne Kernachse und Adresse definiert. Dadurch werden die wichtigen Anknüpfungspunkte an das Westfield Centro, über das Forschungsinstitut Fraunhofer UMSICHT bis hin zu den geplanten neuen Wohngebieten verzahnt. Das grüne Rückgrat bildet zudem einen sozialen Mittelpunkt des neuen Freizeit- und Erholungsareals im Übergang zur neuen Wohnbebauung, an dem sich die neuen Einrichtungen ausrichten. Die zukünftige Führung der Linie 105 wird im Übergangsbereich zum Wohnen Teil der Parklandschaft. Der Freiraum soll als blau-grüne Infrastruktur ausgebaut werden und einen Beitrag z.B. zur wassersensiblen Stadtgestaltung leisten.

Die Rahmenplanung des ehemaligen Stahlwerk Ost steht unter der Überschrift *heute – morgen – übermorgen*. Dies fasst die geplanten Veränderungen des Gebiets des ehemaligen Stahlwerks in drei verschiedene Entwicklungsphasen und Zeitabschnitte zusammen. Zur Entwicklungsphase I gehört insbesondere die Entwicklung des „Stahlwerksparks“ als neues grünes Rückgrat und die Arrondierung der zukünftigen Nutzungen westlich von POCO und Topgolf. Unter dem Aspekt *morgen* stehen Entwicklungen der Phase II, die längeren Vorlauf in Anspruch nehmen, wie zum Beispiel die Entstehung von städtebaulichen Hochpunkten in einem urbanen Quartier, beispielsweise im südlichen Teil des Gebiets entlang der Bahntrasse sowie erste Nutzungen zur Revitalisierung der NEWAG-Halle. Die verkehrliche Erschließung und der Umgang mit ruhendem Verkehr gilt es in dieser Phase ebenfalls in den Blick zu nehmen (u.a. Verlängerung 105, Bypass Brammenring). In der Entwicklungsphase *übermorgen* als Phase III werden die weiteren Umsetzungsschritte für die Wohngebiete am Brammenring und der Ripshorster Straße entwickelt. Das Planwerk soll daher kontinuierlich fortgeschrieben werden und als dynamisches Instrument die Grundlage für die nächsten Entwicklungsjahre bilden.



Visualisierung Baufeld südlich Topgolf, Mixed-use-Konzept, DZH 2023

Räumlich-atmosphärische Leitbilder

Neben der räumlich konkretisierten Gesamtstrategie für das Gelände des ehemaligen Stahlwerks-Ost sowie für den Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße, werden mit dem Rahmenplan Stahlwerk Ost für drei Teilbereiche erste städtebauliche Konkretisierungen auf Einzelobjektebene vorgenommen, welche die Kerngedanken zur Entwicklung der Neuen Mitte Oberhausen in räumlich-atmosphärische Leitbilder übersetzen. Somit wird die Grundlage erster Vermarktungsüberlegungen und planungsrechtlicher Setzungen gebildet. Grundlage hierfür ist die Zielgruppenbetrachtung und Auswertung der Beratungsfirma Loop, Berlin (Anlage 2).

Mixed-Use-Brammenring, Baufeld südlich von Topgolf

Am südlichen Rand des ehemaligen Stahlwerks Ost entsteht zwischen dem Brammenring und der Bahntrasse zwischen Oberhausen und Essen eine neue städtebaulich ausgeprägte und dominante Stadtsilhouette, welche sich durch eine höchsturbane Mischnutzung von Dienstleistungen, Wohnen und Gewerbe auszeichnet. Diese ist sowohl nach Norden in Richtung Topgolf als auch nach Süden zur neuen Straßenbahnlinie 105 und zur Bahntrasse hin ausgerichtet und bildet eine städtebaulich prominente Abfolge von verschiedensten Typologien, Baukörpern, Hochpunkten und Sichtachsen. Mit einem zwei- bis viergeschossigen Sockel bieten die neuen Baukörper darüber hinaus die Möglichkeit, einer attraktiven städtebaulichen Adressbildung, welche sich somit sowohl zum Brammenring als auch zur neuen Straßenbahntrasse orientiert. Mit einer dadurch möglichen Belebung der Erdgeschosszonen werden die neu entstehenden öffentlichen Räume zwischen den Baukörpern zudem zusätzlich aufgewertet. Gegliedert in bis zu fünf mögliche Teilprojekte entsteht hier ein sowohl in der Vertikalen als auch Horizontalen nutzungsgemischtes städtebauliches Ensemble mit bis zu 70.000 m² Bruttogeschossfläche. Insbesondere die Nähe zu Fraunhofer UMSICHT stellt dabei eine besondere Lagegunst dar. Ziel ist es, an diesem Standort, neben Wohnen und notwendiger Nahversorgung, insbesondere auch forschungsaffines Gewerbe und Dienstleistungen anzusiedeln.

Wohngebiet „Quartier der Möglichkeiten“, Baufelder Brammenring Ost

Das „Quartier der Möglichkeiten“ nutzt die schon bestehende Ringerschließung des Brammenrings bestmöglich aus. Hier ist eine urbane Mischnutzung aus Wohnen, Arbeiten und möglichen sozialen Einrichtungen, wie beispielsweise eine KiTa oder eine Grundschule, angedacht. Es entstehen dabei acht, vorzugsweise nutzungsgemischte, Baufelder mit einer Größe von bis zu 1,3 ha, welche durch einen innenliegenden Grünzug gegliedert werden. Auf den Baufeldern ist eine Nutzung mit einem Umfang von jeweils ca. 15.000 m² bis 20.000 m² BGF möglich. Zum Brammenring orientiert, bilden die Baufelder dabei eine ruhige vier- bis sechsgeschossige straßenbegleitende Randbebauung aus. Zur zentral gelegenen blau-grünen Parklandschaft löst sich die Bebauung hingegen in Einzelbaukörper auf. Das Höhenspiel, wie auch die gebäudetyplogischen Möglichkeiten, erfahren große Abwechslung und stadtgestalterische Freiheit, um auf die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Nutzerinnen und Nutzer des „Quartiers der Möglichkeiten“ bestmöglich eingehen zu können.

Die städtebauliche Entwicklung soll hier abschnittsweise auf Basis passgenauer Bauleitplanverfahren für jedes Baufeld individuell erfolgen. Um sichere Straßen und attraktive öffentliche Räume innerhalb der Baufelder zu ermöglichen, soll das Quartier in sich autofrei werden. Die notwendigen Stellplätze werden hier baufeldweise in kleinteilige Quartiersgaragen oder alternativ unter überdeckten Parkdecks im Erdgeschoss der jeweiligen Baukörper angeordnet. Das Innere der Baufelder, wie auch die Adressen zur blau-grünen Parklandschaft, sollen autofrei werden. Insgesamt können in diesem Bereich ca. bis zu 1.300 Wohneinheiten entstehen.

Urbane Nachbarschaft im Grünen, Wohngebiet „Ripshorster Stadtgarten“

Der „Ripshorster Stadtgarten“ nimmt die besondere Atmosphäre der bestehenden RIWETHO-Siedlung, des Ripshorster Gehölzgartens und des Läppkes Mühlenbaches zum Ausgangspunkt. Dabei steht die bestehende Ruderalvegetation und der wilde Aufwuchs auf dem Gelände der ehemaligen Maschinen und Anlagenbau GmbH NEWAG in einem spannenden Kontrast zur denkmalgeschützten Werkshalle. Unter maximalem Erhalt der bestehenden Vegetation soll daher ein ökologisch wertvolles und autoarmes Quartier mit zahlreichen gemeinschaftlichen Freiräumen zwischen den einzelnen Gebäuden entstehen. Die geplanten Bautypologien sind dabei so angeordnet, dass diese auf die bestehenden vegetativen und topografischen Gegebenheiten bewusst reagieren und sich in ihrer architektonischen Ausprägung dem ökologischen Bestand anpassen. Der Einsatz von natürlichen Baumaterialien soll dabei den Effekt des bewussten Umgangs mit der Natur unterstützen. Die Bebauung soll hierbei mit wenigen Ausnahmen hauptsächlich dreigeschossig werden.

Die NEWAG-Halle soll innerhalb des neuen Quartiers eine zentrale Funktion einnehmen und wird mit verschiedenen neuen Nutzungen versehen. Denkbar sind hier ein Nutzungsmix aus quartiersbezogener Nahversorgung, kleinteiligem Gewerbe, einer KiTa oder auch einer Wohnnutzung, beispielsweise in einigen östlich neu angelagerten Anbauten der NEWAG-Halle. In einem Teilbereich der Halle kann darüber hinaus noch ein Großteil der notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Zwischen der NEWAG-Halle und einem neuen Gebäude auf dem Standort der ehemaligen Waschkaue entsteht ein Quartiersplatz, der auch den Hauptzugang in den „Ripshorster Stadtgarten“ darstellt. Den Übergang zur RIWETHO-Siedlung bilden kleinteilige Gebäude, welche sich respektvoll den bestehenden Strukturen der Siedlung annähern. Insgesamt können hier ca. bis zu 450 Wohneinheiten entstehen. Die geplante Entwicklung ist ebenfalls durch passgenaue Bauleitplanung planungsrechtlich zu fundieren.

Weiteres Vorgehen

Durch den Beschluss des Rahmenplans als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr.11 BauGB werden die stadtgestalterischen Ziele und Inhalte der hier gegenständlichen Rahmenplanung für die künftigen Entwicklungen in ihren städtebaulichen Grundzügen festgelegt. Der Rahmenplan Stahlwerk Ost soll dabei in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben werden, um dadurch alle innerhalb des Rahmenplangebietes parallel stattfindenden Planungs-, Fachplanungs- und Objektplanungsprozesse (z.B. Planung „Innovationsquartier“, Fachplanung Straßenbahn und Bahnhaltepunkt, Objektplanung „Stahlwerkspark“) der unterschiedlichen Planungsträger aufeinander abgestimmt zu bündeln und eine kontinuierliche Gegenwartsbezogenheit der Planungen zu sichern.

Das neue zentrale Grünelement „Stahlwerkspark“, welches die Stadtbereiche als blau-grünes Rückgrat untereinander verbindet, ist ein wesentlicher Kernbestandteil des Rahmenplankonzepts und bildet die essentielle Grundlage einer weiteren städtebaulichen Entwicklung des Gesamtareals des Geländes des ehemaligen Stahlwerks Ost. Eine schnelle Umsetzung wesentlicher Teile dieser Grünverbindung ist für eine adäquate Weiterentwicklung des Gebiets unumgänglich und kann als wegweisender Entwicklungsimpuls kurzfristig angegangen werden um eine „Aufbruchsstimmung“ zu markieren. Um die gestalterische Beschaffenheit und die Aufenthaltsqualität dieses Grünzugs insgesamt sicherzustellen, soll der „Stahlwerkspark“ unter landschaftsarchitektonischen Gesichtspunkten tiefergehend behandelt und als 1. Bauabschnitt durch die Flächeneigentümerin EURO AUCTIONS Immobilien GmbH realisiert werden (vgl. Anlage 3). Die weitere Planung und Umsetzung dieser Maßnahme soll gemeinschaftlich sowie arbeits- und kostenteilig durch die Stadt Oberhausen und die Flächeneigentümerin EuroAuctions Immobilien GmbH durchgeführt werden. Die Stadt wird die Kosten für das Wettbewerbsverfahren inkl. Honorar- und Preisgeldern sowie einem externen Wettbewerbsverfahrensmanagement in Höhe von maximal 140.000 EUR brutto übernehmen, um die deutlich umfangreicheren privaten Investitionen durch öffentliche Mittel für diese blau-grüne

Infrastrukturmaßnahme zu unterstützen, zumal der „Stahlwerkspark“ als öffentlich zugängliche und nutzbare Fläche ausgestaltet werden soll. Diese formalen Modalitäten sollen im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB festgelegt werden, der dem Rat der Stadt kurzfristig zur Beschlussfassung vorgelegt werden soll.

Die Flächeneigentümerin der wesentlichen Grundstücksflächen auf dem Gelände des ehemaligen Stahlwerks Ost, die EURO AUCTIONS Immobilien GmbH, hat sich über eine Kooperationsbestätigung bereits zu den über den hier gegenständlichen Rahmenplan verkörperten städtebaulichen Entwicklungszielen bekannt und ist bereit, in kooperativer Zusammenarbeit mit der Stadt die weiteren Entwicklungsschritte anzugehen (vgl. Anlage 4). Grundsätzlich inhaltlich vergleichbare Bekenntnisse liegen der Verwaltung auch von den beiden wesentlichen Flächeneigentümerinnen des Areals Werkstraße / Ripshorster Straße vor.

Ergänzende Planungshinweise

Das vorgenannte Planungskonzept ist im Rahmen weiterer Beteiligungsprozesse, z.B. mit den Bewohnerinnen und Bewohnern der RIWETHO-Siedlung, sowie mit der interessierten Öffentlichkeit im Rahmen von projektorientierten Verfahren zu intensivieren.

Der Rahmenplan ist mit den Stadtwerken Oberhausen GmbH (STOAG) abgestimmt.

Der Vertiefungsbereich „Ripshorster Stadtgarten“ berücksichtigt auch die Ertüchtigung der geplanten Regenwasserbehandlungsanlage parallel zu den Bahngleisten zum Läppkes Mühlenbach.

Die unter Beschlusspunkt e) vorgesehene Ermächtigung zur Abstimmung mit dem RVR basiert u.a. auf der Forderung aus dem Landesentwicklungsplan, dass neue Wohnnutzungen Abstand zu Hochspannungsleitungen (hier: der Westnetz) halten sollen.

> Gemäß dem Grundsatz 8.2-3 des LEP NRW soll „bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen […], die dem Wohnen dienen oder in denen Anlagen vergleichbarer Sensibilität – insbesondere Schulen, Kindertagesstätten, Krankenhäuser, Pflegeeinrichtungen – zulässig sind, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen mit 220 kV oder mehr eingehalten werden.“

Hierzu liegt der Verwaltung eine erste fachgutachterliche Einschätzung der Sweco GmbH, Köln, vor:

> Es ist zu berücksichtigen, dass die Leitung real nur mit 110 kV betrieben wird, sowie dass die Masten der Leitung bereits ca. 50 m höher sind. Somit kann aufgrund der „örtlichen Gegebenheiten“ von der 400 m-Vorgabe abgewichen werden, wenn der Wohnumfeldschutz auf mindestens gleichwertigem Niveau gesichert werden kann:
>
> > „Für den Fall, dass der 400 m Abstand nicht eingehalten werden kann, kann die Unterschreitung ausnahmsweise raumverträglich sein, wenn die örtlichen Gegebenheiten oder zusätzliche Maßnahmen den Wohnumfeldschutz auf mindestens gleichwertigem Niveau wie bei Einhaltung des 400 m Abstandes sichern.“ (Auszug aus Erläuterungen zu Ziel 8.2-4 des LEP NRW).
>
> Auf Grundlage des folgenden Abschnitts der Erläuterungen zu Ziel 8.2-4 des LEP NRW ist mittels einer Berechnung nach 26. BImSchV nachzuweisen, dass die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der elektromagnetischen Auswirkungen voll erfüllt sind und die Wohnumfeldqualität auch bei Unterschreitung der vorgeschriebenen Abstände nicht beeinträchtigt ist:

> „Die genannten Mindestabstände von Höchstspannungsfreileitungen von der Trassenmitte zu Wohngebäuden (400 m bzw. 200 m) gehen über den fachrechtlichen Gesundheitsschutz gemäß Bundes-Immissionsschutzrecht weit hinaus. Sie sollen dazu beitragen, mögliche Beeinträchtigungen des Wohnumfeldes vorsorgend zu vermeiden. […]
>
> Den Belangen des Gesundheitsschutzes wird durch die konsequente Umsetzung der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV) in der jeweils gültigen Fassung und die darin enthaltenen Grenzwerte, des Überspannungsverbots und des Minimierungsgebots hinreichend Rechnung getragen."

Im Abstanderlass NRW wird für Hochspannungsfreileitungen (220 kV / 50 Hz) ein Schutzabstand von nur 20 m genannt, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Dieser Abstand wird im vorliegenden Fall eingehalten.
Der Schutzstreifen der Leitung von 25 m wird ebenfalls eingehalten.

Im Ergebnis wird eine dezidierte Berechnung der elektromagnetischen Wirkungen nach der 26. BImschV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) erforderlich sein. Im bisherigen B-Plan 465 - 1. Änderung wurde ein Schutzstreifen von 25 m festgelegt, „auf dem der Gehölzaufwuchs eine Endwuchshohe von 20 m nicht überschreiten darf." Zum Thema Elektromagnetische Strahlung steht in der Begründung zum B-Plan 465: „Beeinträchtigungen der Wohn- und Erholungsfunktion sind durch den Fortbestand der Hochspannungsfreileitungen und durch ihren Betrieb bei Einhaltung der Anforderungen der 26. BImSchV (Verordnung über elektromagnetische Felder) sowie der dort festgelegten Grenzwerte der elektrischen und magnetischen Feldstärken nicht zu erwarten." Der Bebauungsplan wurde seinerzeit mit dem damaligen Leitungsträger RWE einvernehmlich erstellt. Auf diesem Konsens aufbauend erfolgt die dezidierte Betrachtung im weiteren Verfahren. Ein erster Austausch mit der Westnetz auf Grundlage der vorliegenden Planung erfolgte am 20.09.2023.

Im Weiteren werden weitere Sondierungsarbeiten im Hinblick auf Kampfmittel, Altlasten, Artenschutz, Baumschutz, Bodenbeschaffenheit, Verkehr etc. erfolgen. Weiterhin beabsichtigt die Verwaltung, die sozioökonomischen Wechselwirkungen der städtebaulichen Entwicklung vertieft zu betrachten.

Zur Umsetzung möglicher planungsrechtlicher Schritte wird die Verwaltung gesondert informieren. Hierbei sind auch die Erkenntnisse aus den aktuellen streitgegenständlichen Verfahren vom 27.02.2023 (Az: 10 A 1136/22) des OVG Münster im Hinblick auf die Bebauungspläne Nr. 465 und Nr. 465 1. Änderung einzubeziehen. Zurzeit ist noch das ergänzende Beschwerdeverfahren der Stadt Bottrop gegen die Nichtzulassung der Revision (BVerwG 4 B 8.23) im Verfahren.

Anlagen

Anlage 1: Städtebaulicher Rahmenplan Stahlwerk Ost und Flächen im Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße

Anlage 2: Projektvision Lebenswelt Neue Mitte

Anlage 3: Abgrenzungsvorschlag für ein Verfahrensgebiet des landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs mit Realisierungsteil

Anlage 4: Kooperationsbestätigung EURO AUCTIONS Immobilien GmbH

Anlage 5: Städtebaulicher Rahmenplan Stahlwerk Ost und Flächen im Bereich Werkstraße / Ripshorster Straße DIN A 0



HEUTE - MORGEN - ÜBERMORGEN

Rahmenplanung ehemaliges Stahlwerk Ost in Oberhausen

22/09/2023

Rahmenplan Neue Mitte Oberhausen - Kontext

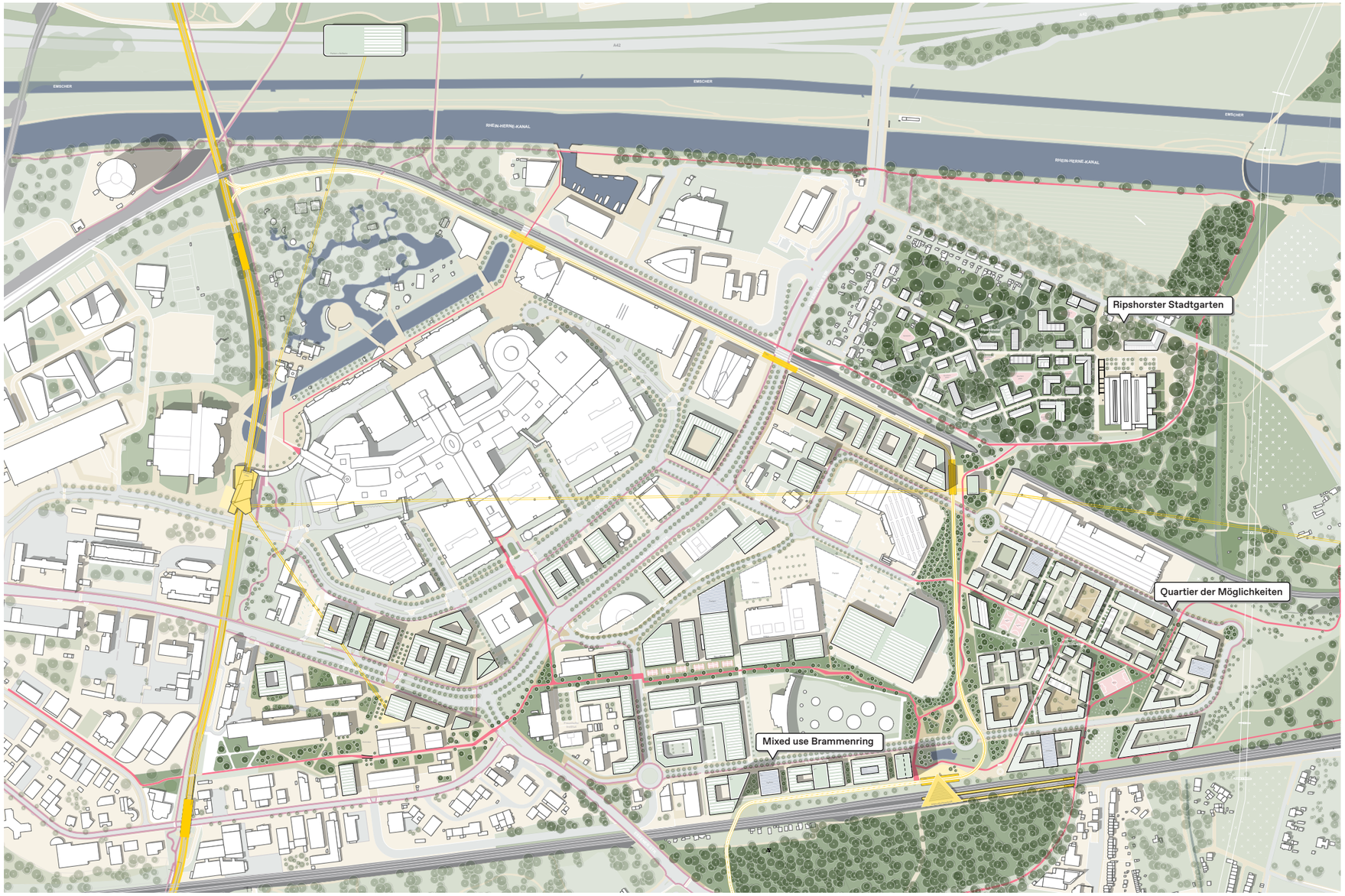
Die Neue Mitte blickt auf eine mehr als 30-jährige Entwicklung zurück, die insbesondere durch die Entwicklung von Einzelhandel und diversen Freizeitangeboten geprägt war. Trotz einzelner weiterer arrondierender Neuansiedlungen, die kurz bis mittelfristig erfolgen werden, scheint das Wachstumspotential in diesen Segmenten erschöpft zu sein. Vielmehr hat im Einzelhandel bereits ein umfassender Wandel hin zu Onlineangeboten eingesetzt.

Die Neue Mitte Oberhausen verfügt über erhebliche Flächenreserven, insbesondere im Bereich des Stahlwerks Ost mit 11 ha und südlich der Ripshorster Straße mit weiteren 11 ha. Diese Bereiche, wie auch zahlreiche Baufelder an der Osterfelder und Essener Straße im direkten Umfeld des CentrO stehen kurzfristig als Entwicklungsflächen zur Verfügung, große Bereiche sind dabei bereits erschlossen und können ohne weitere Erschließungskosten hochbaulich entwickelt werden.

Um die Neue Mitte zu einem zukunftsfähigen, nutzungsgemischten und nachhaltigen Quartier weiterzuentwickeln, genießt die Entwicklung von Wohnen, Forschung und hochwertigem Gewerbe höchste Priorität. Für alle drei neuen Schwerpunkte gilt, dass sie qualitativ andere Anforderungen an ihren Kontext stellen als der großflächige Einzelhandel.

Aufgrund der überregionalen Bedeutung und Anziehungskraft der Neuen Mitte sind die öffentlichen Räume und insbesondere das Erschließungssystem, primär auf den motorisierten Individualverkehr (MIV), ausgerichtet. Mit der Integration von Wohnen, Forschung und hochwertigem Gewerbe entsteht die Notwendigkeit das räumliche Gerüst der Neuen Mitte weiterzuentwickeln.

Gleichzeitig ergibt sich aus der Verpflichtung zum Klimaschutz und der Notwendigkeit zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels, ein weiterer dringender Handlungsbedarf.



Heute



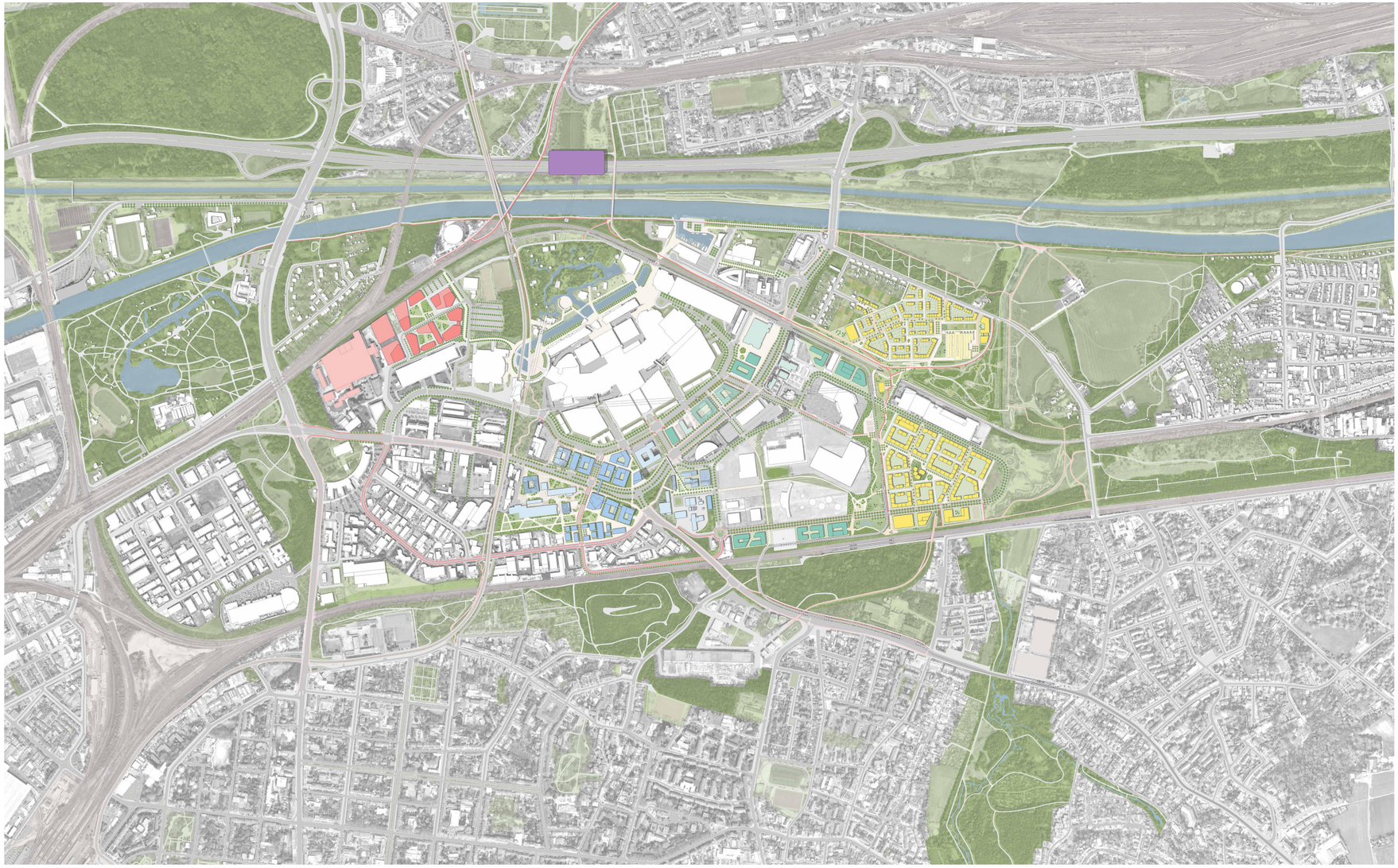
Morgen



Übermorgen



Aufbauend
Masterplan Neue Mitte Oberhausen



MASTERPLAN
Neue Mitte Oberhausen

MASTERPLAN

N

ERSTELLT 22.02.2022
MASSSTAB 1 : 4.000
BLATTGRÖSSE A0

0 100 250 500 1.000

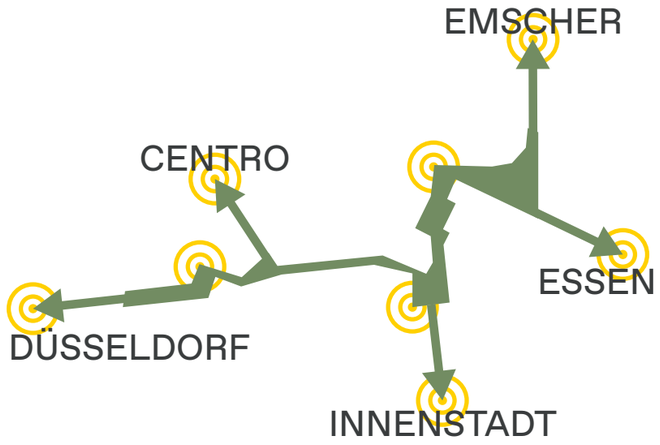
AS+P

Vision, Strategie & Leitbilder

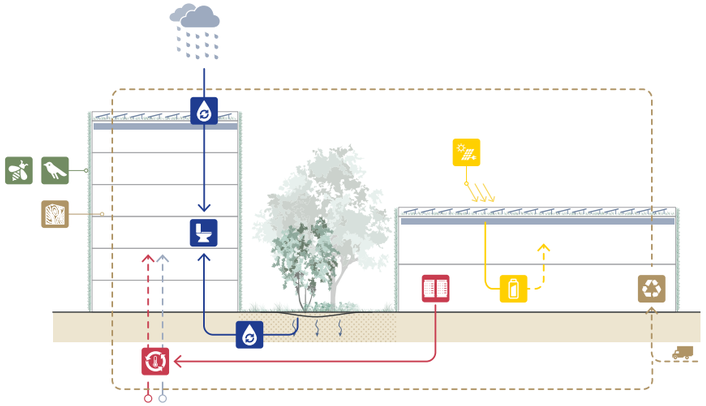
Neben den Straßenräumen, die auch mittelfristig weiterhin eine hohe PKW-Belastung haben werden, entsteht eine grün-blaue Parklandschaft, die primär dem Radverkehr und den Fußgänger:innen vorbehalten ist. Sie wird an strategischen Punkten mit den umliegenden qualitativ hochwertigen Landschaftsräumen, insbesondere am Rhein-Herne-Kanal, dem Kaisergarten und der Knappenhalde, verbunden. Als wachsendes räumliches Netz sollen sukzessive nicht nur die neuen Entwicklungen, sondern auch große Teil des Bestandes an dieses neue strukturierende System für die Neue Mitte Oberhausen angebunden werden.

Damit verfügen zukünftig alle großen Nutzungen und Baufelder der Neuen Mitte über zwei Adressen: eine an der grün-blauen Parklandschaft und eine zur Straße. Insbesondere die bestehenden und neuen ÖPNV-Angebote, zum Beispiel die neue Straßenbahnlinie (105) im Osten der Neuen Mitte, werden in die grün-blaue Parklandschaft eingebunden. Damit entsteht eine hochwertige Mobilitätsalternative zum privaten PKW. Die neue erste Adresse an der grün-blauen Parklandschaft ist die Voraussetzung, um erfolgreich qualitativ hochwertige Nutzungen, insbesondere Wohnen in kompakten, urbanen und dichten Typologien entwickeln zu können.

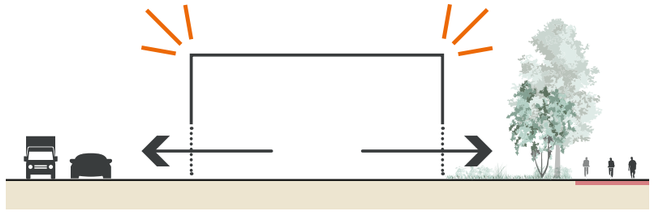
Alle neuen Entwicklungen und Transformationen im Bestand folgen der Prämisse der Integralität von Freiraum und Gebäude. Dabei wird der Freiraum, aber auch die Fassaden und Dächer, als ein gemeinsames System definiert, in dem die Nutzung von solaren Potentialen (Photovoltaik), die Regenwasserretention, der sommerlicher Hitze- und Vegetationsschutz, wie auch der Artenschutz und Biodiversität als eine integrale Aufgabe betrachtet wird.



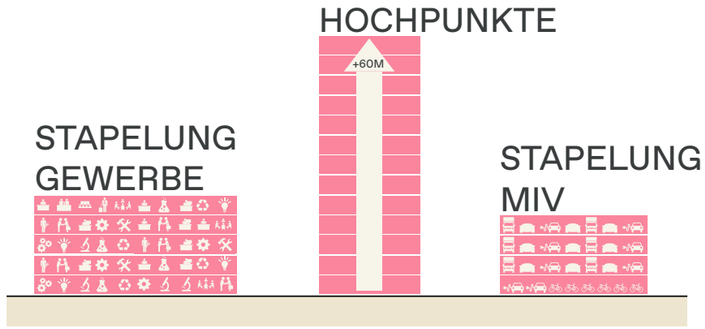
Vernetzen



Begrünen

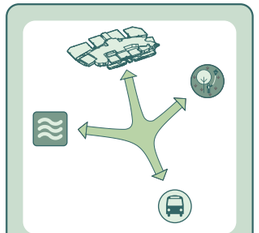


Adressieren



Diversifizieren

Grünraum Vernetzung



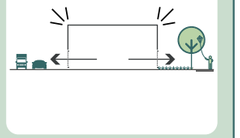
Grünes Netzwerk

Ein Grünes Netz durchzieht die Neue Mitte Oberhausen und verbindet wichtige Ankerpunkte miteinander. Es ist Lebens- und Aktivraum für Berwohner:innen und klimaeffizienter Freiraum. Es folgt dem Prinzip der Schwammstadt, kühlt durch Verdunstung und bietet Platz für Biodiversität.



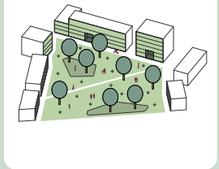
Multifunktionale Freiräume

Die multifunktionale Gestaltung von Freiräumen unterstützt vielfältige Aktivitäten unterschiedlicher Alters- und Nutzungsgruppen. Auch werden die Freiflächen von Schulen oder KiTAs als lebendige Orte in den öffentlichen Raum integriert und bei Schul- oder KiTAschluss für alle geöffnet.



Grüne Gewerbeadressen

In der Neuen Mitte gibt es zwei Adressen für Gewerbetreibende. Eine an der klassischen Straßeninfrastruktur und gut angebunden für den MIV. Die zweite Adresse ist am Grünen Netzwerk und bietet direkten und sicheren Zugang für Rad- und Fußgänger:innen.

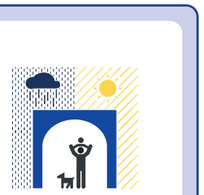


Wohnen im und am Grünen

Ein Großteil der Wohnungen wird über Grünflächen erschlossen. Ein direkter Blick ins Grüne von Terrassen oder Balkonen belebt den Park und macht diesen Tag und Nacht sicher. Durch das "gesehen" werden, können Gemeinschaften entstehen, welche die Quartiere beleben.



ÖPNV
Ankerpunkte
Adressen



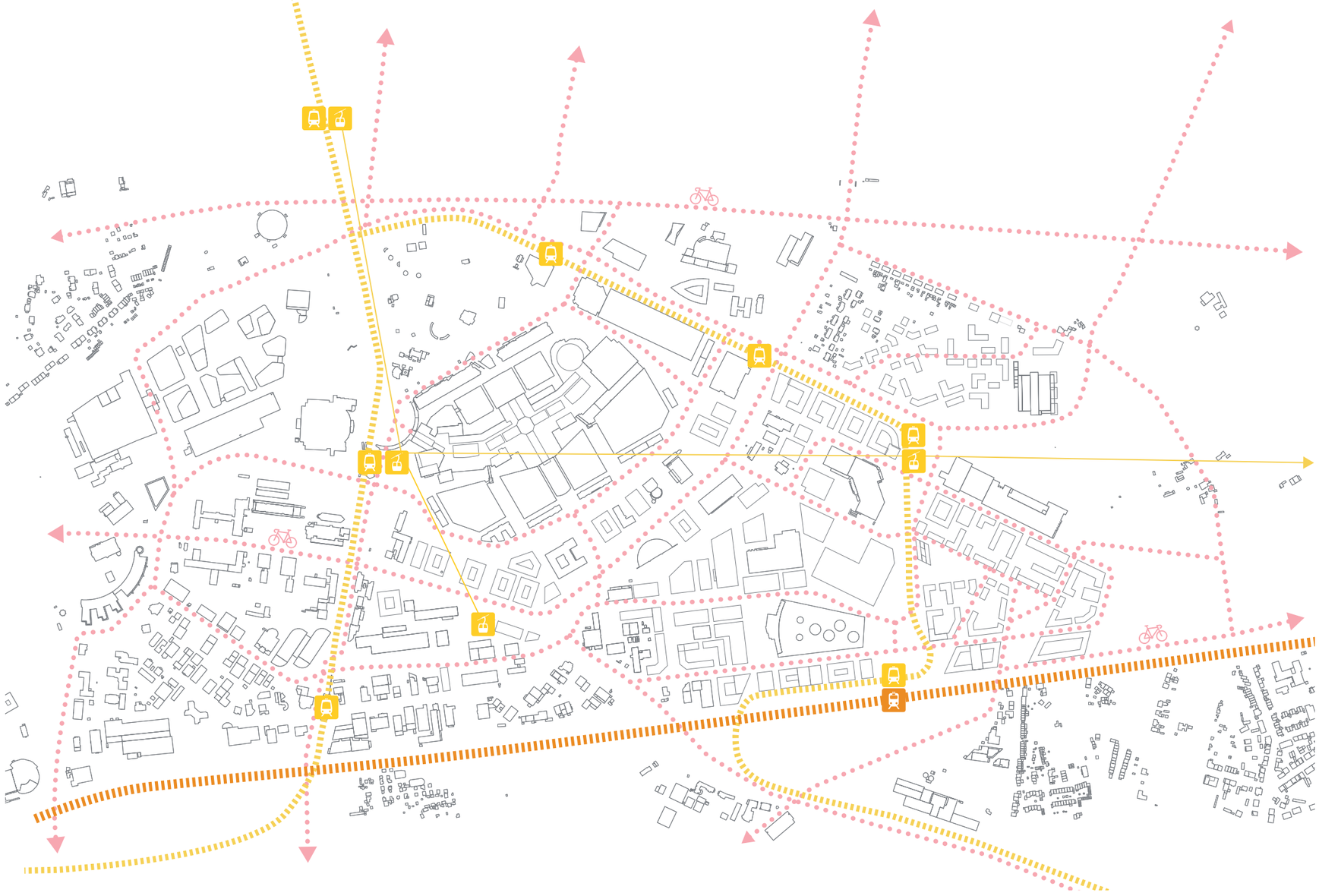
Die Stadt der Fußgänger:innen

Kurze Wege und viele Ziele im Quartier. Die Stadt der kurzen Wege bedeutet aber auch sie auf den Klimawandel vorzubereiten. Während langer Hitzeperioden bieten Kolonnaden schatten. Sie sind eine bewährte Strategie aus dem Süden, die auch bei Regen den Weg angenehm gestaltet.

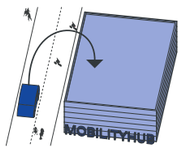


Neuaufteilung des Straßenraums

In den Wohnquartieren und in Teilen der Neuen Mitte sollen Fußgänger:innen und Radfahrer:innen priorisiert werden. Das heißt sie bekommen genung Platz sich sicher durch die Neue Mitte zu bewegen und alltägliches kann schnell zu Fuß oder mit dem Rad unternommen werden.

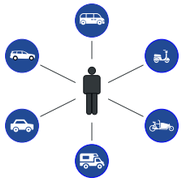


MIV & Parkraum-organisation



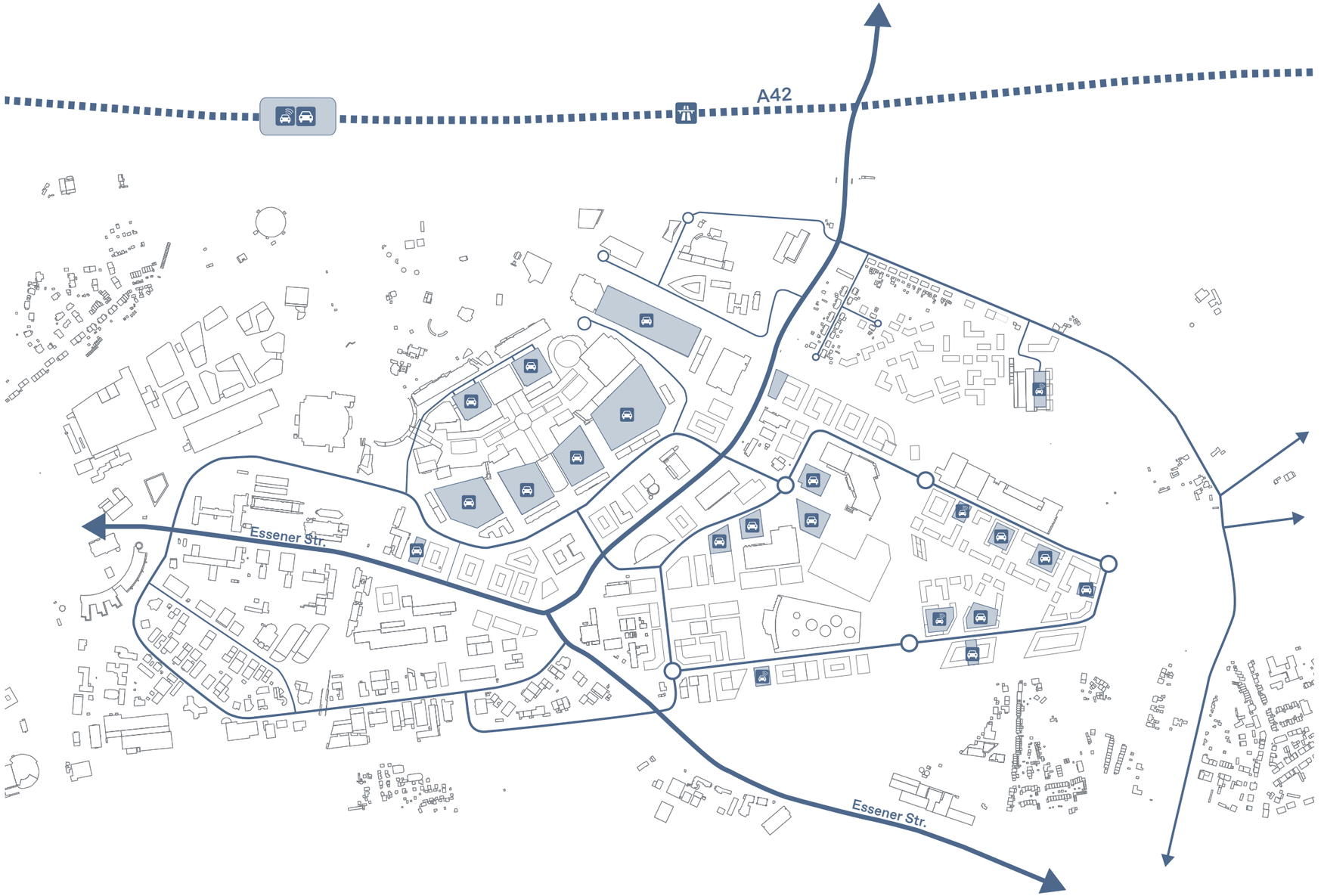
Mobilitäts-Parkhäuser

Ein autoarmes Quartier bedeutet kein PKW-Parken in den Straßen und Wohnwegen des Quartiers. Parken findet gesammelt in Mobility-Hubs statt. Dies schafft mehr Aufenthaltsqualität im Straßenraum. Die Straße wird sicher, grün und übersichtlich.



Sharing First

Sharingangebote, wie Carsharing, werden gegenüber dem Selbstbesitz bevorzugt. Wohnungsnah kann man aus Lastenrad, Roller, Wohnmobil, Auto, Minivan oder anderem wählen. So richtet sich das Mobilitätsangebot individuell an den Alltag der Bewohner:innen.



Nutzungen & Diversifizierung



Durchmischte Quartiere

In Quartieren mit einer hohen Dichte an Nutzungen erreicht man fußläufig die Arbeit, den Arzt oder den Supermarkt. Dies belebt den Straßenraum, macht ihn sicher und führt zu typologisch und architektonisch interessanten Gebäuden.

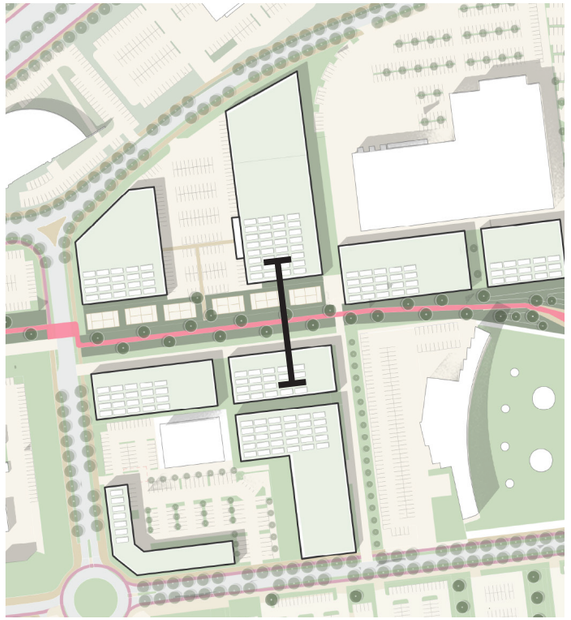


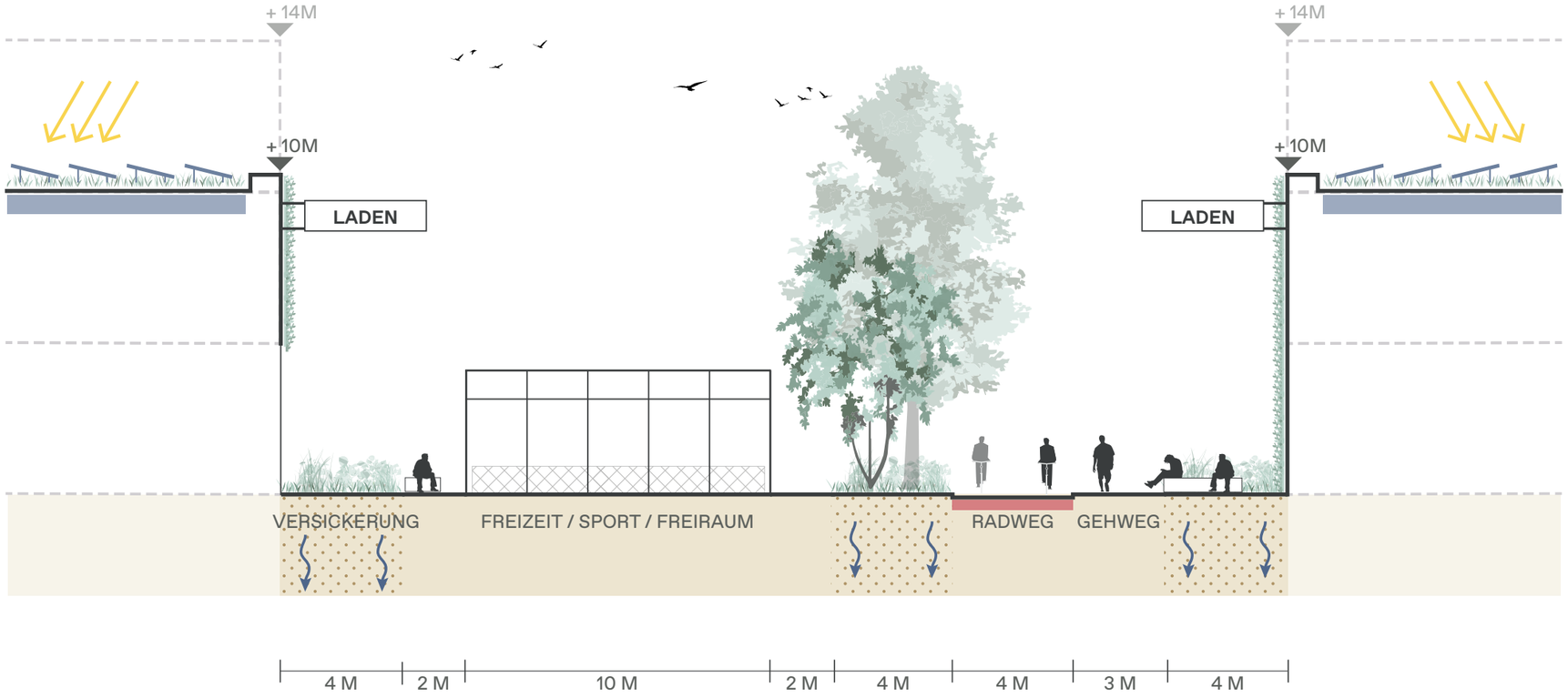
Nutzungsneutralität und Nutzungsmischung

Gebäude sind das Framework für Nutzungen. Das Framework ist nutzungsneutral. Nutzungsmischung wird so auch, jenseits der Erdgeschosse möglich.



Grüne Gewerbeadresse







Playground
Stockholm, Sweden, Nivå Landskapsarkitektur



Multifuntional Sportsfield
Uni Campus, Caulfield, John Gollings



Winter Ice Skating
Maria Park, Denmark, Bascon



Summer Sportsfield
Maria Park, Denmark, Bascon



Minimal Maintenance
Wuhlepark, Berlin, Gruppe F



Open field
Gleisdreieck Park, Berlin, Atelier Loidl



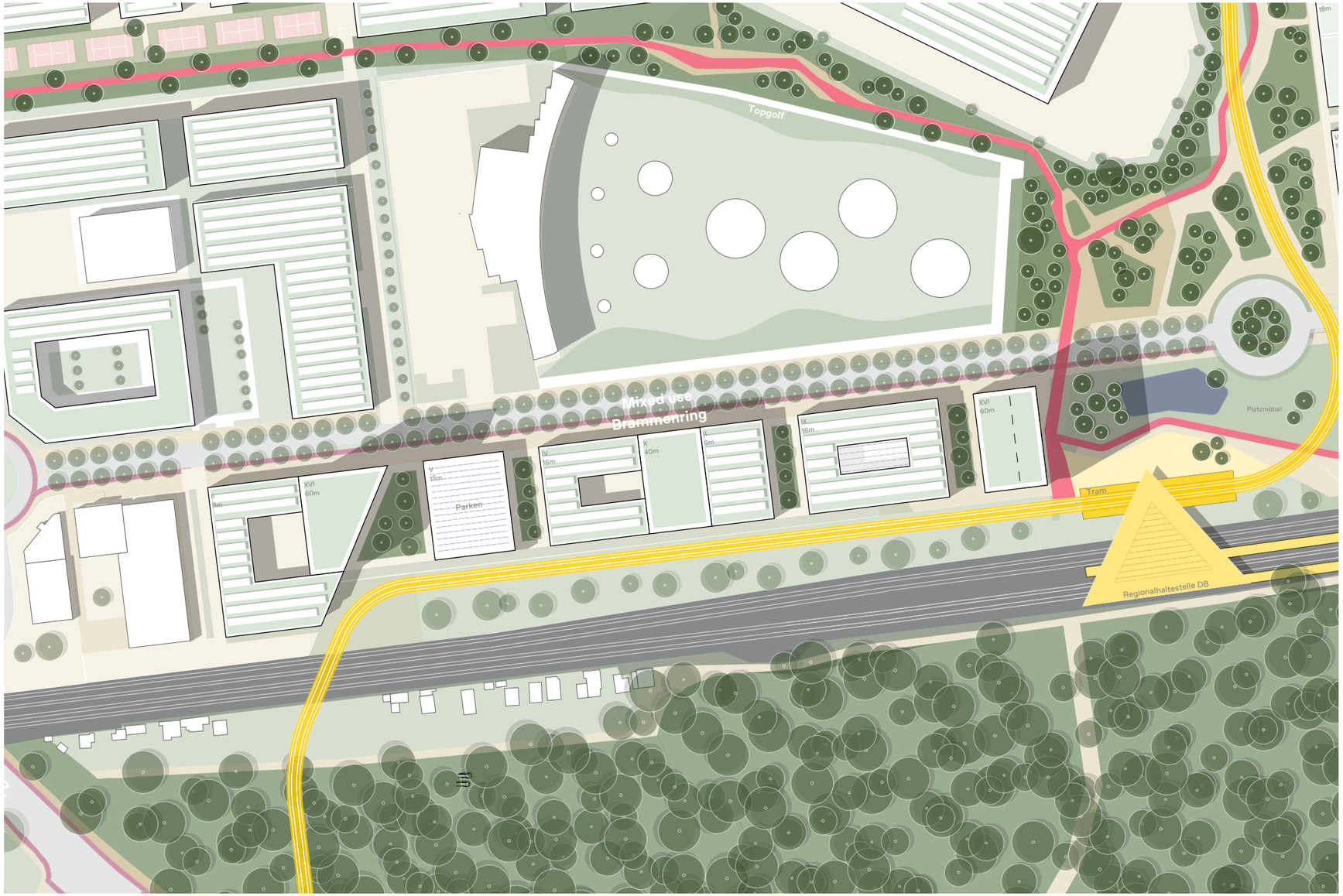
Sun terrace
Fort Werk, Parijsch, Atelier de Lyon RAAF



Sand in the city
Sugar Beach, Toronto, Claude Cormier


Mixed use Brammenring

Mixed use Brammenring



Am südlichen Rand des Stahlwerks Ost entsteht zwischen Brammenring und der Bahntrasse (Oberhausen-Essen) eine neue Skyline der Neuen Mitte. Sie zeigt sowohl nach Norden (Richtung Topgolf) als auch nach Süden zur neuen Straßenbahnlinie und zur Bahntrasse eine spannende Abfolge von Baukörpern, Hochpunkten und Durchblicken.

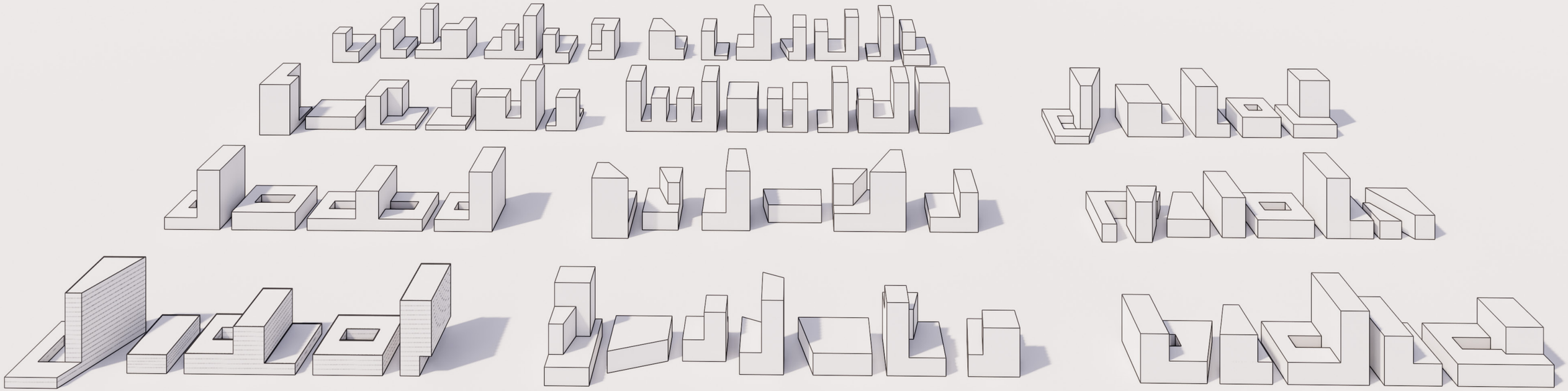
Gegliedert in bis zu fünf Teilprojekte entsteht ein sowohl in der Vertikalen als auch Horizontalen nutzungsgemischtes Ensemble. Insbesondere die Nähe zum Fraunhofer-Institut für Umwelt-, Sicherheits- und Energietechnik stellt eine besondere Lagegunst dar. Ziel ist es, neben Wohnen und notwendiger Nahversorgung insbesondere forschungsaffines Gewerbe anzusiedeln.

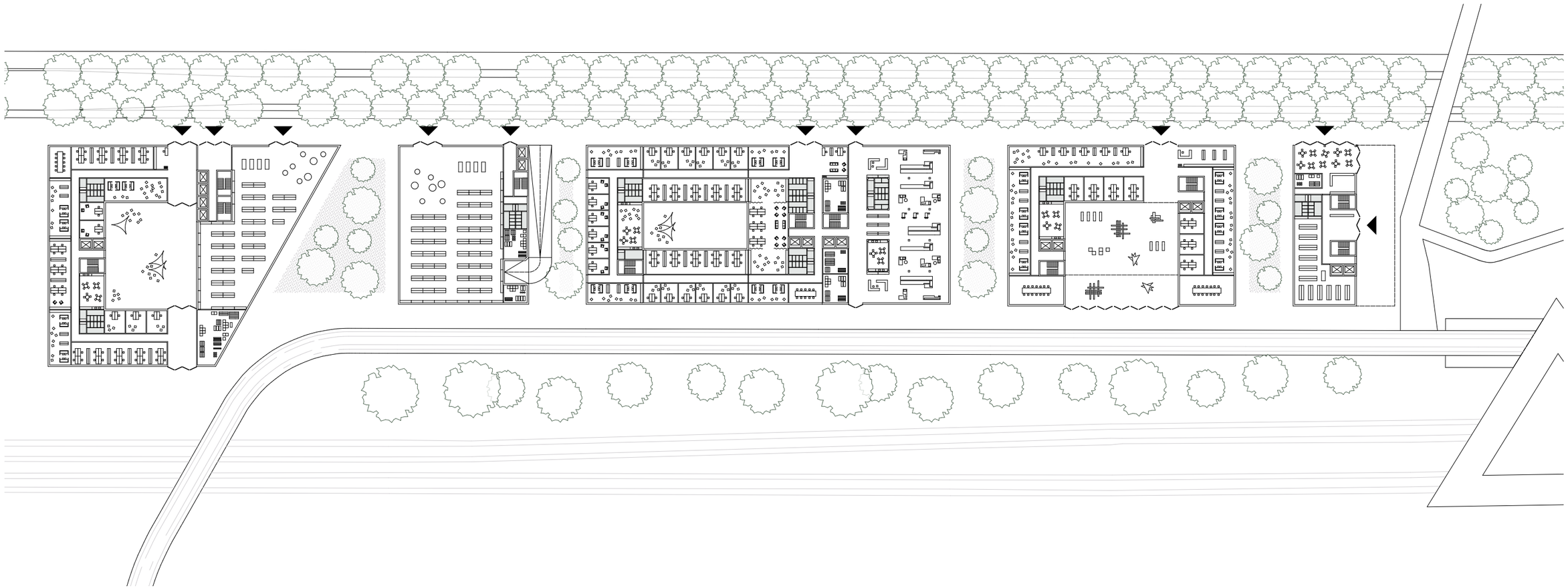
Der Gesamtumfang der möglichen Geschossfläche des ***Mixed use Brammenring*** liegt je nach Anzahl und Ausbildung der Hochpunkte bei ***50.000 – 70.000 m2 BGF***. Die notwendigen Stellplätze werden vorzugsweise in einer mehrgeschossigen Quartiersgarage untergebracht.





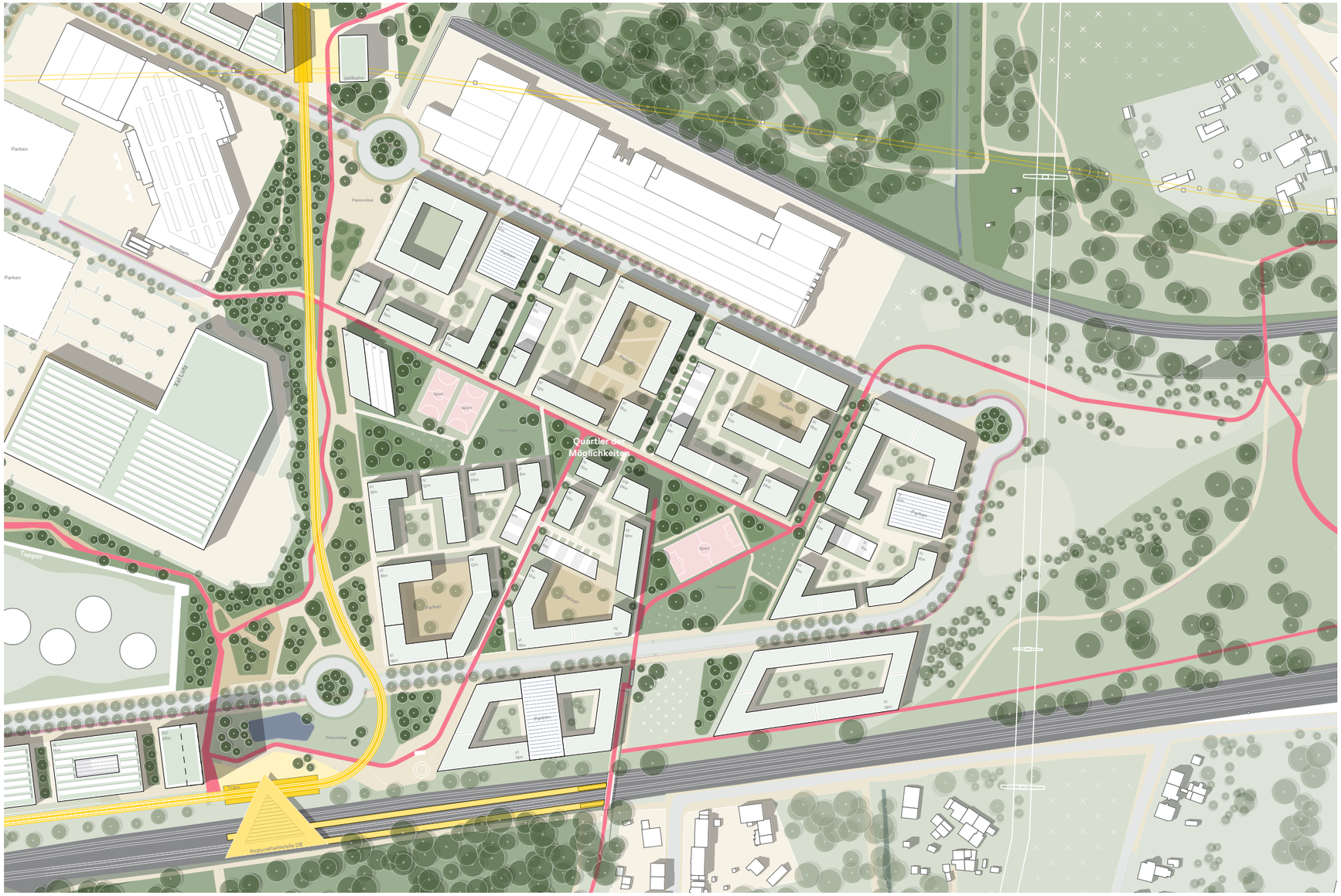







Quartier der
Möglichkeiten

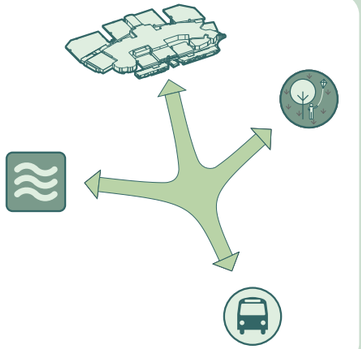
Quartier der Möglichkeiten



Das ***Quartier der Möglichkeiten*** nutzt die bestehende Ringerschließung des Brammenrings optimal. Es entstehen acht, vorzugsweise gemischte, ***Baufelder mit je einem Umfang von ca. 15.000 bis 30.000m² BGF.***

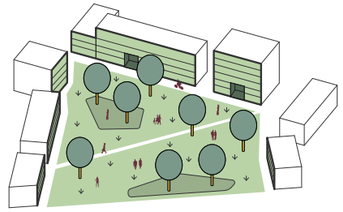
Zum Brammenring haben die Baufelder eine ruhige vier- bis sechsgeschossige straßenbegleitende Bebauung. Zur zentral gelegenen grün-blauen Parklandschaft löst sich die Bebauung in Einzelbaukörper auf. Das Höhenspiel wie auch die gebäudetyplogischen Möglichkeiten erfahren hier große Abwechslung und viel Freiheit, um auf die individuellen Bedürfnisse der zukünftigen Nutzer:innen und Bewohner:innen eingehen zu können.

Die Entwicklung soll abschnittsweise auf Basis individueller Vorhaben und Erschließungspläne (VEP) für jedes Baufeld individuell erfolgen. Die notwendigen Stellplätze werden ebenfalls baufeldweise in kleinen Quartiersgaragen oder alternativ unter überdeckten Parkdecks im EG nachgewiesen. Das Innere der Baufelder wie auch die Adressen zur grün-blauen Parklandschaft sollen autofrei werden.



Grünes Netzwerk

Ein Grünes Netz durchzieht die Neue Mitte Oberhausen und verbindet wichtige Ankerpunkte miteinander. Es ist Lebens- und Aktivraum für Berwohner:innen und klimaeffizienter Freiraum. Es folgt dem Prinzip der Schwammstadt, kühlt durch Verdunstung und bietet Platz für Biodiversität.



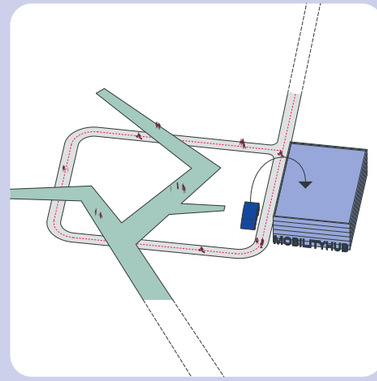
Wohnen im und am Grünen

Ein Großteil der Wohnungen wird über das Grüne erschlossen. Der direkte Blick ins Grüne von Terrassen oder Balkonen belebt den Park und macht diesen Tag und Nacht sicher. Durch das “gesehen” werden, können Gemeinschaften entstehen, welche die Quartiere beleben.



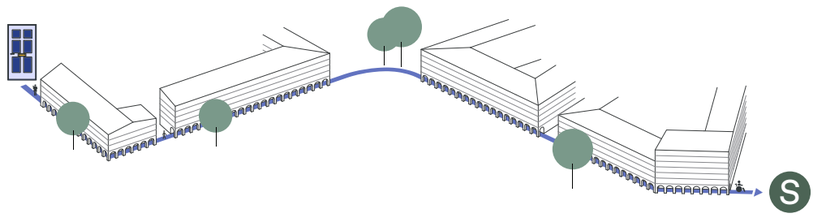
Die Stadt der Fußgänger:innen

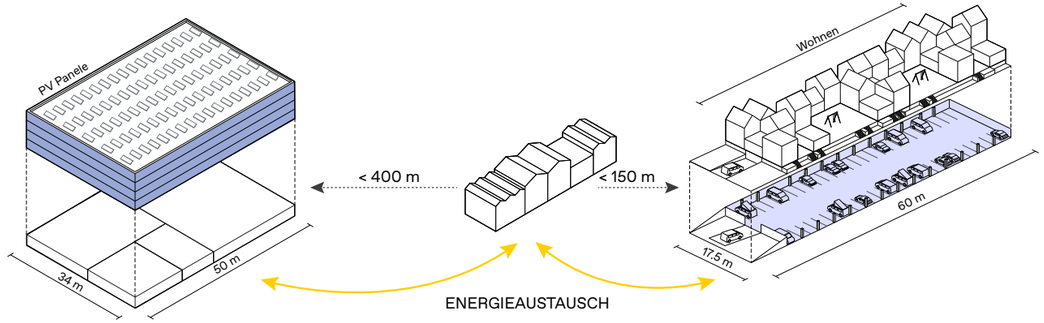
Kurze Wege und viele Ziele im Quartier. Die Stadt der kurzen Wege bedeutet aber auch sie auf den Klimawandel vorzubereiten. Während langer Hitzeperioden bieten Kolonnaden schatten. Sie sind eine bewährte Strategie aus dem Süden, die auch bei Regen den Weg angenehm gestaltet.



Autofreie & sichere Straßen

Ein autoarmes Quartier bedeutet kein PKW-Parken in den Straßen und Wohnwegen des Quartiers . PKW-Parken findet am Rand in kompakten Mobility-Hubs statt. Dies schafft Aufenthaltsqualitäten auf der Straße, die dazu sicher und übersichtlich wird.








Landschaftsschutzgebiet


Ripshorster Stadtgarten

Ripshorster Stadtgarten

Der ***Ripshorster Stadtgarten*** nimmt die besondere Atmosphäre der Riwetho-Siedlung, des Gehölzgartens und des Lappkes Mühlenbach zum Ausgangspunkt. Dabei steht die bestehende Ruderalvegetation und der wilde Aufwuchs auf dem Gelände der ehemaligen Maschinen und Anlagenbau GmbH Newag in einem spannenden Kontrast zur denkmalgeschützten Werkshalle der Newag.

Unter maximalem Erhalt der bestehenden Vegetation soll ein ökologisch wertvolles und autoarmes Quartier mit zahlreichen gemeinschaftlichen Freiräumen entstehen. Die Bebauung wird mit wenigen Ausnahmen höchstens dreigeschossig werden. Die *Newag-Halle* erhält selbst zahlreiche neue Nutzungen. Denkbar sind Nahversorgung, kleinteiliges Gewerbe, eine KiTA und auch Wohnen in einigen östlich neu angelagerten Bauvolumen. In einem Teilbereich der Halle kann darüber hinaus noch ein Großteil der notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. Zwischen *Newag-Halle* und einem neuen Gebäude auf dem Standort der Waschkaue entsteht ein kleiner Nachbarschaftsplatz, der auch den Hauptzugang in den Ripshorster Stadtgarten darstellt. Den Übergang zur *Riwetho-Siedlung* bilden kleinteilige Gebäude. Insgesamt können hier bis zu ***450-500 Wohneinheiten*** entstehen. (ca. 50 000 – 60 000 qm BGF)

Der Ripshorster Stadtgarten und das Quartier der Möglichkeiten werden mittels einer breiten Naturbrücke über die Güterbahntrasse miteinander verbunden.























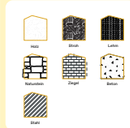
Grünes Netzwerk

Ein Grünes Netz durchzieht die Neue Mitte Oberhausen und verbindet wichtige Ankerpunkte miteinander. Es ist Lebens- und Aktivraum für Bewohner:innen und klima-effizienter Freiraum. Es folgt dem Prinzip der Schwammstadt und kühlt durch Verdunstung und bietet Platz für Biodiversität.



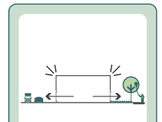
Multifunktionale Freiräume

Die multifunktionale Gestaltung von Freiräumen unterstützt vielfältige Aktivitäten unterschiedlicher Alters- und Nutzungsgruppen. Auch werden die Freiflächen von Schulen oder KITAs als lebendige Orte in den öffentlichen Raum integriert und bei Schul- oder KITAschluss für alle geöffnet.



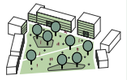
Sortenreines Bauen

Das sortenreine Bauen in homogenen Materialien, die trennbar und über den Lebenszyklus des Gebäudes unabhängig austauschbar sind, ermöglichen einen zukunftsgerichteten Materialumgang und reduzierten Verbrauch.



Grüne Gewerbeadressen

In der Neuen Mitte gibt es zwei Adressen für Gewerbetreibende. Eine an der klassischen Straßeninfrastruktur und gut angebunden für den MIV. Die zweite Adresse ist am Grünen Netzwerk und bietet direkten und sicheren Zugang für Rad- und Fußgänger:innen.



Wohnen im und am Grünen

Ein Großteil der Wohnungen wird über das Grüne erschlossen. Ein direkter Blick ins Grüne von Terrassen oder Balkonen belebt den Park und macht diesen Tag und Nacht sicher. Durch das "gesehen" werden, können Gemeinschaften entstehen, welche die Quartiere beleben.



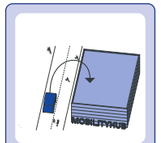
CO2 Ausstoß minimieren

Der Lebenszyklus eines Gebäudes erstreckt sich über Herstellung, Anlieferung, Nutzung und Nachnutzung. Natürliche Materialien sind CO2-Speicher. Der Lebenszyklus der Gebäude wird durch Qualität und Multifunktionalität verlängert.



Neuaufteilung des Straßenraums

In den Wohnquartieren und in Teilen der Neuen Mitte sollen Fußgänger:innen und Radfahrer:innen priorisiert werden. Das heißt sie bekommen genug Platz sich sicher durch die Neue Mitte zu bewegen und alltägliches kann schnell zu Fuß oder mit dem Rad erledigt werden.



Autofreie und sichere Straßen

Ein autoarmes Quartier bedeutet kein PKW-Parken in den Straßen und Wohnwegen des Quartiers . PKW-Parken findet am Rand in kompakten Mobility-Hubs statt. Dies schafft Aufenthaltsqualitäten auf der Straße, die dazu sicher und übersichtlich wird.



Durchmischtes Quartier

In nutzungsdurchmischten Quartieren kann man zu Fuß zur Arbeit, zum Arzt oder zum Einkaufen spazieren. Das belebt den Straßenraum, macht diesen sicher und führt zu typologisch und architektonisch spannenden Gebäuden.



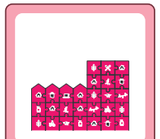
Sharing First

Sharingangebote, wie Carsharing, werden gegenüber dem Selbstbesitz bevorzugt. Wohnungsnah kann man aus Lastenrad, Roller, Wohnmobil, Auto, Minivan oder anderem wählen. So richtet sich das Mobilitätsangebot individuell an den Alltag der Bewohner:innen.



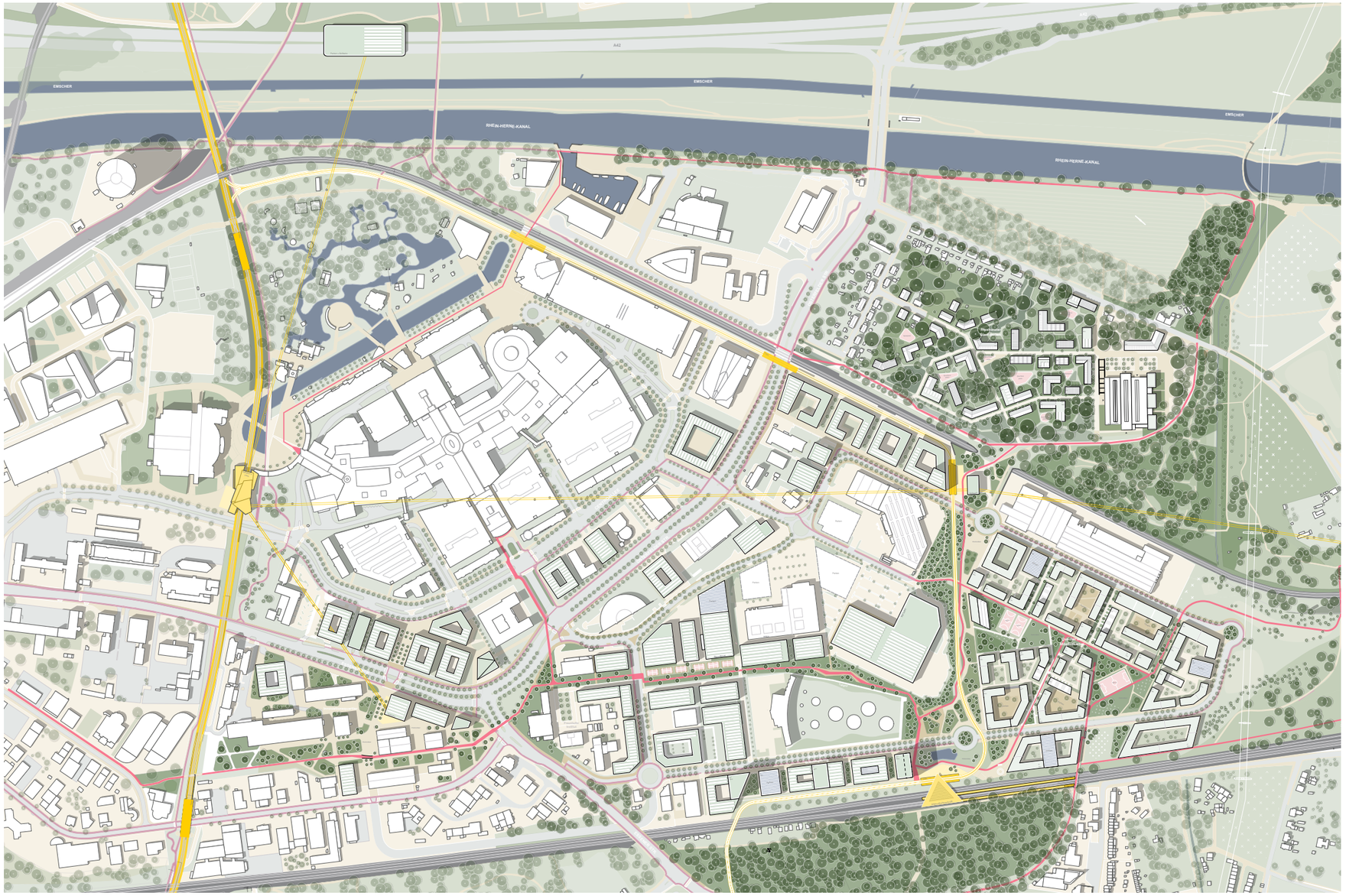
Die Stadt der Fußgänger:innen

Kurze Wege und viele Ziele im Quartier. Die Stadt der kurzen Wege bedeutet aber auch sie auf den Klimawandel vorzubereiten. Während langer Hitzeperioden bieten Kolonnaden schatten. Sie sind eine bewährte Strategie aus dem Süden, die auch bei Regen den Weg angenhem gestaltet.



Nutzungsneutralität und Nutzungsmischung

Gebäude sind das Framework für Nutzungen. Das Framework ist nutzungsneutral. Nutzungsmischung wird so auch, jenseits der Erdgeschosse möglich.



colofon

Projekt:

Oberhausen Rahmenplan Neue Mitte Oberhausen

Entwurf:

De Zwarte Hond

Copyright:

Soweit Fotos, Graphiken, Abbildungen u.a. zu Layoutzwecken oder als Platzhalter verwendet wurden, für die keine Nutzungsrechte für einen öffentlichen Gebrauch vorliegen, kann jede Weitergabe, Vervielfältigung oder gar Veröffentlichung Ansprüche der Rechteinhaber auslösen. Wer diese Unterlage – ganz oder teilweise – in welcher Form auch immer weitergibt, vervielfältigt oder veröffentlicht übernimmt das volle Haftungsrisiko gegenüber den Inhabern der Rechte, stellt DeZwarteHond von allen Ansprüchen Dritter frei und trägt die Kosten der ggf. notwendigen Abwehr von solchen Ansprüchen durch DeZwarteHond.

© De Zwarte Hond

DZH
DZH
DZH

de zwarte hond
architecture urbanism strategy



Hi, this is for you!

loop

Lebenswelt Neue Mitte

Illustriertes Narrativ
für das NEWAG-Quartier und das Quartier der Möglichkeiten (Stahlwerk-Gelände)

Stadt Oberhausen
21.9.2023

loop

Lebenswelt Neue Mitte

Executive Summary

Lebenswelt Neue Mitte

Anders. Neu? Wunderbar!

Anders.

Die Neue Mitte ist kein Zentrum einer europäischen Stadt im klassischen Sinne.

Sie bietet eine enorme Vielfalt an Freizeit-, Erlebnis- und Einkaufsmöglichkeiten. In kurzer Zeit lassen sich Millionen von Menschen erreichen. Sie birgt eine unglaubliche hohe Zentralität.

Sie wirkt durch ihre solitären Gebäude und Auto-Orientierung zuweilen wie eine amerikanische Vorstadt – und ist in den Tagesrandzeiten kaum belebt. Für ein echtes Zentrum fehlen ihr die Bewohner und eine ganzheitliche Nutzungsmischung.

Neu?

Über den Masterplan Neue Mitte wird die Neue Mitte zu einem 4. Oberhausener Zentrum weiterqualifiziert. Neue Wohnquartiere, aber auch neue Arbeitsmöglichkeiten, soziale Infrastruktur und Verkehrsangebote werden ergänzt.

Auch dadurch wird die Neue Mitte kein klassisches Zentrum – vielmehr wird sie ein unverwechselbares neues Angebot an Lebens- und Wohnformen bieten, das seinesgleichen sucht.

Wunderbar!

Mit dem NEWAG-Quartier als urbane Nachbarschaft im Grünen und dem Quartier der Möglichkeiten (Stahlwerk-Gelände) lassen wir zwei individuelle Quartiersgedanken entstehen, die dennoch zusammenhängen, Synergien untereinander und zur Neuen Mitte nutzen und ineinandergreifen.

Die neuen Lebenswelten werden essentieller Bestandteil der Neuen Mitte und liefern einen deutlich spürbaren Beitrag für die Weiterentwicklung der Neuen Mitte zu einem echten 4. Zentrum.

NEWAG-Quartier

Urbane Nachbarschaft im Grünen



NEWAG-Quartier

Urbane Nachbarschaft im Grünen

Die Zielgruppen.

Im NEWAG-Quartier treffen neue Generationen auf eine urbane Nachbarschaft im Grünen.

Der Wunsch nach einer familienorientierten Lebensplanung und einem nachbarschaftlichen Wohlfühl-Umfeld für die in Gründung befindliche oder bereits existierende Familie, aber auch der Wunsch nach Eigentum und Gestaltungsmöglichkeiten zeichnet die Kernzielgruppe aus.

Die Qualitäten des Quartiers und der starke Gemeinschaftssinn ziehen aber auch Einzelpersonen, Paare oder die Großeltern an, die hier ihr liebenswertes Umfeld finden.

Eines haben alle Bewohner gemein: Den Wunsch nach einer intensiven Nachbarschafts- und Quartiersbeziehung. Sie kommen, um zu bleiben.

Darum hier!

Eine durchgrünte Nachbarschaft in einem urbanen Umfeld mit exzellenter Erreichbarkeit direkt neben der größten Mall Deutschlands – kein Widerspruch, sondern das Kernmerkmal des Quartiers.

Rund um die mischgenutzte NEWAG-Halle entsteht eine funktionierende Nachbarschaft, in der sich Nachbarn vor ihren Häusern treffen und die Kinder sicher und unbeschwert auf den Spielstraßen, Plätzen und Grünflächen spielen.

Die Angebote der Neuen Mitte lassen sich leicht zu Fuß, per Rad oder Tram erreichen, und im Café, in den Coworking- und Projekt-Flächen der NEWAG-Halle werden nicht nur neue Projektideen generiert, sondern auch das nächste Straßenfest vorbreitet.

Mein Erlebnis.

Unser Quartier ist ein Ort bedeutungsvoller Erinnerung – an die enge Gemeinschaft, die vielen Begegnungen und Aktivitäten auf den Straßen und Plätzen, das lebendige und grüne Umfeld.

Der Mut, bei Städtebau, Architektur und Gestaltung der Außenräume eine klare und identitätsvolle Sprache konsequent zu realisieren, zahlt sich aus. Das Quartier hebt sich in seiner urbanen Vielfalt, Kleinteiligkeit und Formensprache vom bestehenden Markt der standardisierten Bauträgerprodukte ab.

Dabei gehen wir respektvoll mit Ressourcen und der Natur um – auch als Verantwortung unseren Kindern gegenüber. Und die wollen natürlich später auch hier mit ihren Familien alt werden.

Quartier der Möglichkeiten (Stahlwerk)

Leichtigkeit des Lebens im Quartier der Möglichkeiten



Quartier der Möglichkeiten (Stahlwerk)

Leichtigkeit des Lebens im Quartier der Möglichkeiten

Die Zielgruppen.

Das Quartier der Möglichkeiten spricht gezielt die Menschen an, die sich keiner Gruppe zuordnen möchten: Die Individualisten.

Sie suchen neue Möglichkeitsräume, in denen sie sich in vielfältiger Art und Weise verwirklichen und weiterentwickeln können. Sie wollen spannende Orte und außergewöhnliche Raumangebote testen und nutzen.

Sie suchen das Erlebnis und schätzen die exzellente Versorgung und das vielfältige Gastronomie-, Sport und Dienstleistungsangebot, da ihnen Komfort und ein anspruchsvoller Lebensstil wichtig sind.

Und mindestens genauso wichtig ist ihnen der Wunsch nach einer niederschwelligen sozialen Interaktion und Integration.

Darum hier!

Eine Heimat für individuelle Entfaltung mit persönlicher Adresse: Die Leichtigkeit des Lebens wird im Quartier der Möglichkeiten großgeschrieben.

Die Architektur ist vom Nutzer her gedacht –so entsteht etwas einzigartiges und ein vielfältiges Angebot an privaten und öffentlichen Räumen, an Erlebnissen und Qualitäten. Das Raumangebot ist unglaublich vielfältig und endet auch nicht bei sporadischen Ateliers und Werkstätten, sondern schafft wandelbaren Raum für neue Experimente.

Hier lebt man in einer stetigen Balance aus privatem Raum und der Möglichkeit, zu jeder Zeit den Anschluss und die Begegnung mit anderen Menschen zu finden.

Leg deine Sorgen beiseite und beginne zu leben, wie Du es willst. Dann bist Du angekommen in der Neuen Mitte.

Mein Erlebnis.

Wir leben, reisen und arbeiten überall – und doch gibt es nur ein Zuhause.

Im Quartier der Möglichkeiten fällt das Ankommen ebenso leicht wie das Leben und das Umsetzen des persönlichen Projekts.

In dem urbanen Ambiente mit seiner spannenden Architektur und der immer wieder beeindruckenden Gasometer-Szenerie trifft man schnell auf Gleichgesinnte, mit denen man das vielfältige Angebot gemeinsam entdecken kann oder in zuvor undenkbaren Konstellationen an spannenden Themen zusammenarbeitet.

So wird aus einer urbanen Anonymität eine enge Vernetzung – und die Neue Mitte eine Heimat für die individuelle Entfaltung.

Destination Neuen Mitte.

NEUE MITTE

Inhalte

Lebenswelt Neue Mitte: Narrativ

Executive Summary
1. Die Neue Mitte heute: Genius Loci und Impressionen
2. Die Entwicklungsareale / Grundgedanken des Masterplans
3. Vision, Mission und Leitsätze
4. Die Zielgruppen
5. Lebenswelten – Illustrierte Narrative
   // NEWAG-Quartier
   // Quartier der Möglichkeiten (Stahlwerk-Gelände)



* Bildquelle: apple Karten

Die Neue Mitte heute

Genius Loci

Die Neue Mitte Oberhausen ist eines der bedeutendsten Stadtentwicklung-Projekte in Nordrhein-Westfalen der letzten 30 Jahre. Auf dem alten Industrie-Areal entstand eine einzigartige Kombination aus Shopping, Entertainment, Sport, Freizeit und Industriekultur, die Oberhausener und Touristen gleichermaßen anspricht und per ÖPNV und Auto leicht erreichbar ist.

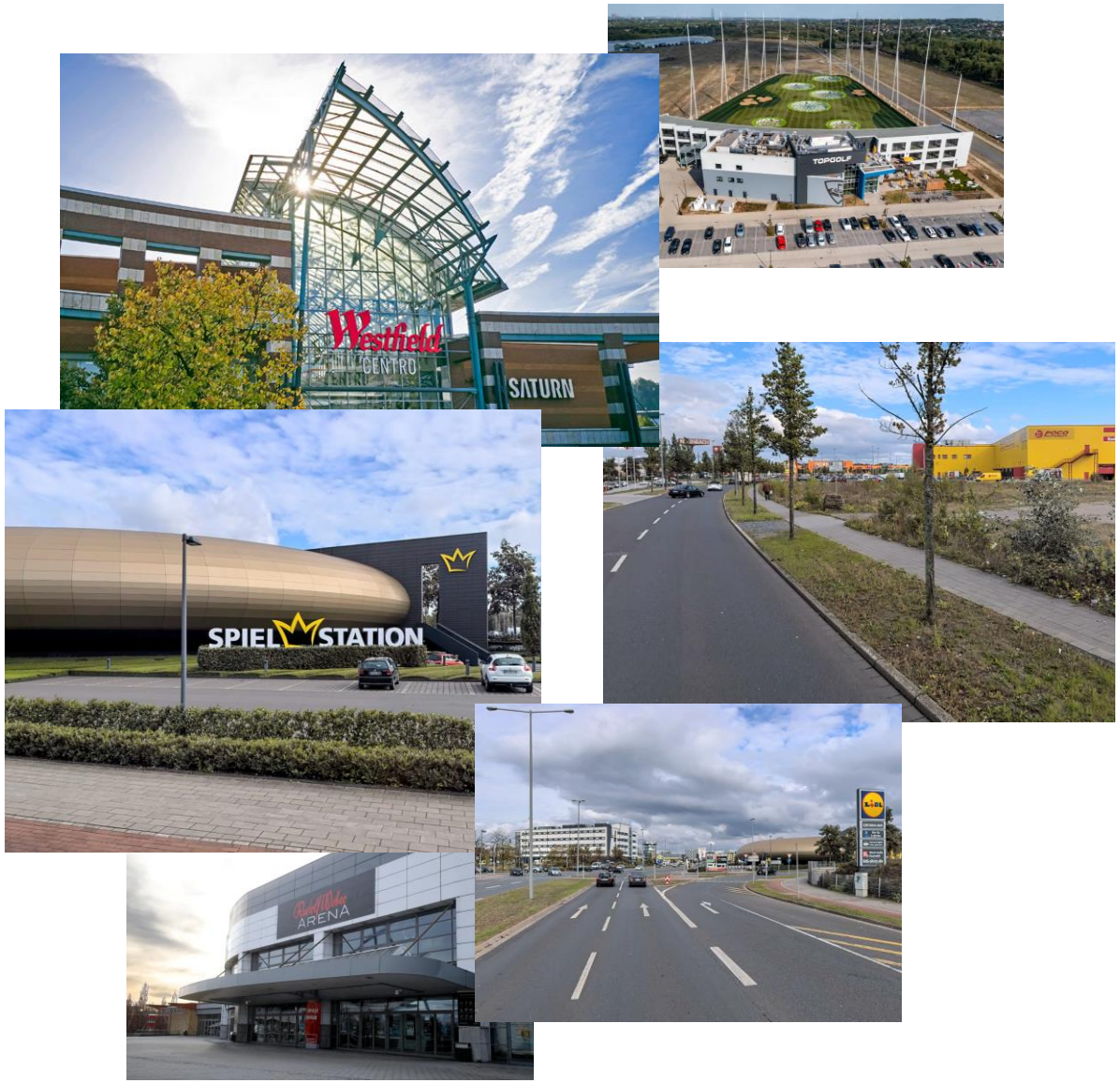
Prägend in der heutigen Wahrnehmung sind die für europäische Städte ungewohnten Dimensionen des Centros als überregionale Einkaufs- und Erlebnisdestination, die zahlreichen solitären Freizeit- und Kultur-Attraktionen sowie die Dominanz des Autoverkehrs.

Einzelne altindustrielle Gebäude und Großstrukturen vermitteln einen Einblick in vergangene Zeiten und werden heute als kulturelle Einrichtungen oder unverändert gewerblich genutzt.

Die Werkswohnung-Siedlung entlang der Ripshorster Straße ist bislang die einzige Wohn-Enklave der Neuen Mitte, die zugleich den Übergang in die Parklandschaft Ripshorst darstellt.

Eingerahmt ist die Neue Mitte von Bahntrassen, dem Rhein-Herne-Kanal bzw. der Emscher sowie von Autotrassen. Die Mobilität ist allgegenwertig spürbar.

Über den „Masterplan Neue Mitte" soll die Neue Mitte in den kommenden 15-20 Jahren weiterentwickelt werden. Zwei Wohnquartiere sollen einen spürbaren Beitrag zum Etablieren der Neuen Mitte als echtes 4. Zentrum liefern und den Nutzern Angebote an neuen Wohn- bzw. Lebensformen bieten. Die Bewohner sollen zu einer stärkeren Nutzung des ÖPNV und des Fahrrads animiert werden. Zudem werden fußgängerfreundliche, öffentliche Wege und Plätze geschaffen.



Die Neue Mitte ist für viele Besucher geprägt von den Verkehrsachsen und dem Centro. Durch ihre Einzelbauwerke und die Autoorientierung vermittelt sie zuweilen den Eindruck einer amerikanischen Vorstadt.



* Bildquelle: Apple Karten, loop, mitsubishi.les, Kerstin Bögeholz / FunkeFotoServices



Dabei ist die Neue Mitte grüner als man meint.

Wir finden einen stetigen Kontrast aus Architektur vergangener Zeiten, Neubauten und intensiver Natur.

Das umfangreiche Erlebnis- und Einkaufsangebot der Neuen Mitte ist immer nur einen Steinwurf entfernt – genauso wie der weitläufige Freiraum der Parklandschaft Ripshorst, der Hafen und der Rhein-Herne-Kanal.



loop * Bildquelle: loop

Die Neue Mitte ist sportlich und bietet ein umfangreiches Angebot aus unterschiedlichsten Sportarten an. Sowohl Indoor als auch Outdoor. Teils mit Sportanlagen, die neue Maßstäbe in Deutschland setzen – und teils mit authentischen Lokalbezug.











* Bildquelle: loop, Golfmanager-Greenkeper, cityguide.tv













Die Neue Mitte hat viel zu bieten. So findet sich in unmittelbarer Umgebung nicht nur das beachtliche Angebot des Centro Oberhausen, sondern zahlreiche Angebote für jung bis alt. Gastronomie, Erlebnis, Sport, Kunst, Kultur, Party und mehr.

* Bildquelle: loop

Die Entwicklungsareale

Grundgedanken des Masterplans



Quelle: Masterplan Neue Mitte (AS+P, 22.2.2022)

Die Entwicklungsareale

Grundgedanken des Masterplans

NEWAG-Quartier
- Familienorientiert
- Grün, Freiraum-orientiert, aufgelockert, autoarm
- NEWAG-Halle als identitätsstiftendes Element
- Durch DZH weiterentwickeltes Konzept auf Basis des Rahmenplans: ca. 450 – Wohneinheiten zzgl. NEWAG Halle

Quartier der Möglichkeiten
- Urbane Nachbarschaft, großstädtisch
- Innovativ
- Durch DZH weiterentwickeltes Konzept auf Basis des Rahmenplans: ca. 1.300 Wohneinheiten, ca. 15.000 bis 20.000 m² BGF.

Erschließung
- Neue (Landschafts-) Brücke zwischen den neuen Wohn-Quartieren
- Neue Tram-Linie (Verlängerung der 105) mit Halt an der Landschaftsbrücke und der südwestlichen Ecke des Quartiers der Möglichkeiten
- Ggf. Seilbahn (vom Centro über Tram-Halt Landschaftsbrücke nach Dellwig)
- Neue Rad- und Fußwege (Verbindung Centro, Alt-Oberhausen und Osterfeld)

Herausforderungen
- Ansprache einer Zielgruppe, die sich von diesem speziellen Setting und Umfeld begeistern lässt
- Barrierewirkungen der Bahntrassen und der Hauptverkehrsstraßen
- Lärmemissionen der Bahntrassen und der A42
- Angrenzende gewerbliche Großstrukturen auf dem Areal westlich des Quartiers der Möglichkeiten
- Fehlen von unmittelbar angrenzenden Stadtquartieren mit entsprechender sozialer Infrastruktur

Vision, Mission & Leitsätze



Zwei Lebenswelten - ein Quartier

Vision

Wir schaffen identitätsstarke Lebenswelten, die eine Heimat für lokale Communities bieten.

Wir lassen zwei individuelle Quartier entstehen, die dennoch zusammenhängen und über eine Landschaftsbrücke verbunden sind. Die Synergien nutzen, ineinandergreifen und integrierter Bestandteil der Neuen Mitte sind. Dadurch liefern sie einen deutlich spürbaren Beitrag zur Etablierung der Neuen Mitte als echtes 4. Zentrum und bieten den Nutzern Angebote an neuen Wohn- bzw. Lebensformen.

Das NEWAG-Quartier bietet eine Lebenswelt der familiären Gemeinschaft und Entfaltung. Ein Quartier in unmittelbarer Centro-Nähe, welches gut erschlossen ist und dennoch viel Raum zum Spielen und Entfalten bietet. Die Begegnung im öffentlichen Raum, die Sicherheit, das lokale Angebot und die starke Identifizierung mit dem Quartier formen eine urbane Nachbarschaft im Grünen.

Im Quartier der Möglichkeiten (Stahlwerk-Gelände) fällt das Ankommen ebenso leicht wie das Leben und das Umsetzen des persönlichen Projekts. Das vielfältige Angebot an Wohnungsformen wird ergänzt durch ein urbanes Umfeld mit einer Vielzahl an Raum-, Dienstleistungs- und Sportangeboten. So wird nicht nur das private Socializing im öffentlichen und halböffentlichen Raum erleichtert, sondern es bieten sich auch Anknüpfungspunkte für das professionelle Netzwerken und die Zusammenarbeit an spannenden Themen.



Mission

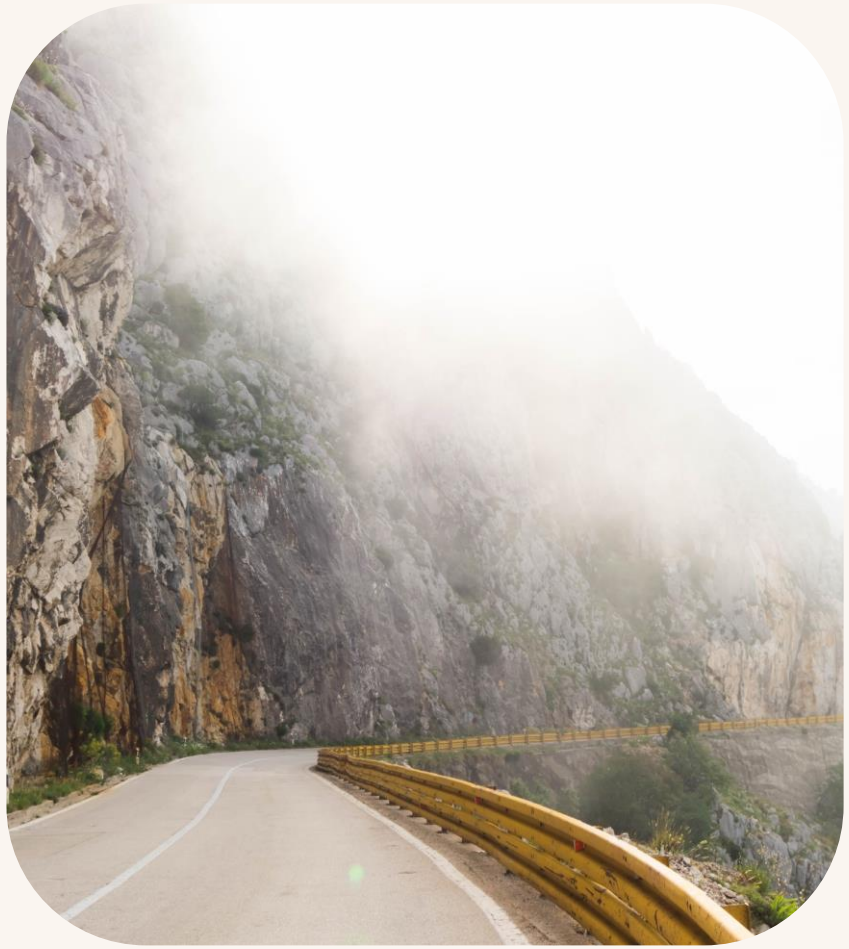
Unser Weg zum Ziel

Unsere Mission ist die Entwicklung zweier Quartiere, die durch eine architektonische Leitlinie, attraktive Aufenthaltsflächen und kuratierte, auf die Nutzer abgestimmte Zusatzangebote ein liebenswertes Umfeld und eine emotionale Heimat in der Neuen Mitte bieten.

Wir schaffen einen Gestaltungsrahmen, der identitätsprägend und ein auf die Nutzerbedarfe abgestimmtes, nachhaltiges Gesamtbild schafft.

Unter Berücksichtigung eines umfeldgerechten und integrativen Mobilitätskonzeptes werden Wohnräume konsequent erreichbar gemacht und dennoch qualitätvolle Außenräume geschaffen.

* Bildquelle: lemonde.fr



Leitsätze

im Rahmen der Mission

1. Identität ist der Schlüssel zu einer hohen Nutzerbindung und Attraktivität. Wir legen Wert darauf, in der Gestaltung, Kommunikation und den zusätzlichen Angeboten ein identitätsstiftendes Gesamtbild zu erzeugen und dieses konsequent umzusetzen.

2. Vielfalt ist die Grundlage für ein belebtes Umfeld. Wir streben nach Austausch und Miteinander. Dafür gestalten wir ein vielseitiges Angebot, attraktive Zwischenräume und Freiräume für zukünftige Veränderungen.

3. Nachbarschaft heißt für uns Gemeinschaft. Wir verstehen die beiden neuen Lebenswelten als ein offenes und einladendes Quartier, das sich der Neuen Mitte nicht verschließt, sondern sich in diese integriert. Es entsteht ein Stadtquartier, keine eigene Stadt. Wir forcieren eine intensive Bindung unter den Menschen, keine introvertierten Lebensweisen.

4. Nachhaltigkeit ist für uns ein „Sowieso". Wir betreiben kein Greenwashing. Nachhaltigkeit verstehen wir als Langlebigkeit, Bestandsnutzung und Lösungen, die sich in einen sinnvollen Kontext stellen.

5. Die Architektursprache folgt einer klaren Gestaltungslinie, bietet aber dennoch Individualitätsfreiräume in angemessenem Rahmen. Wir stellen einen hohen Anspruch an die architektonische Qualität, die sich die Zielnutzer leisten können.

* Bildquelle: Pexels

Die Zielgruppen



* Bildquelle: Pexels

Für wen schaffen wir eine Lebenswelt?

Gute und erfolgreiche Orte bieten den Nutzern Mehrwerte, die sie woanders nicht finden. Also müssen wir wissen, wer die Zielnutzer sind – und was sie funktional, sozial und emotional erwarten.

Wir nutzen Zielgruppen-Beschreibungen, um die Kernanforderungen der Zielnutzer herauszustellen und die Mehrwerte zu skizzieren, die die Zielgruppen von ihrem Wohnstandort erwarten.

Dadurch wird die Profilierung der Lebenswelten unterstützt und es können leichter Differenzierungsmerkmale zu Konkurrenzprodukten herausgestellt werden.

Die Zielgruppen sind nicht als exklusive Nutzer zu verstehen, sondern als Kernadressaten der Marktansprache und der Quartierskonzeption. Im Sinne der 15-Minuten-Stadt leben die Quartiere von einer ausgewogenen Mischung, die dennoch eine gewisse Spezialisierung zulässt und somit spezifische Synergien ermöglicht, die wiederum eine zusätzliche Attraktivität generieren.

Hinweis: Der Fokus der Persona- und Zielgruppen-Betrachtung liegt auf den Wünschen und Sorgen, die sich vor allem aus den persönlichen Präferenzen, sozioökonomischem Umfeld und der Lebensphase ergeben; hier nicht dargestellte kulturelle und ethnische Gruppen oder Geschlechterprofile sind ebenfalls als Teil der Zielgruppen berücksichtigt.

Anita
Die Krankenschwester
28 Jahre, verlobt, schwanger



Carsten
Der Elektriker
34 Jahre, verheiratet, 3 Kinder



Christine
Die Einkäuferin bei einem Konzern
28, verlobt, schwanger



Charly
Der Ingenieur
32, verheiratet, 1 Kind



Zielgruppen NEWAG-Quartier

Die Menschen zeichnen sich durch eine familienorientierte Lebensplanung und den Wunsch nach einer intensiven Nachbarschaftsbeziehung aus.

Gemeinsamkeiten und Bedürfnisse der Zielgruppe*:

- Verheiratet oder in fester Partnerschaft
- Existierende oder in Gründung befindliche Familien mit Kindern
- 20 – 40 Jahre alt
- Wunsch nach Vernetzung und Gemeinschaft in der Nachbarschaft
- Standortwahl auch im Sinne eines „Bauplatzes", auf dem man das Familienheim realisieren kann (Wunsch nach Gestaltungsmöglichkeiten und Eigentumsbildung) und in dem man ggf. auch den Rest des Lebens leben kann.
- Eher durchgrüntes Umfeld mit verkehrssicheren Straßen, Parks und ggf. eigenem Garten, in dem die Kinder spielen können
- Benötigen Nahversorgung, Nähe zu Schulen und Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten, erschwingliches Freizeitangebot sowohl für Wochentags sowie Wochenende. Suchen Austauschmöglichkeiten und Lifestyleangebot, die in familiärem Umfeld nutzbar sind.

Ergänzende Nutzer: Ein- und Zweifamilien-Haushalte im persönlichen Umfeld der Zielnutzer (Großeltern, Trennungshaushalte, Empty Nester) oder mit Interesse an einem vergleichbaren Lebensstil.

Die hier dargestellten Personas sind schematisch zu verstehen und dienen der Zielgruppendefinition. Hier nicht dargestellte kulturelle und ethnische Gruppen oder Geschlechterprofile sind ebenfalls als Teil der Zielgruppen berücksichtigt.

* Bildquelle: Pexels

Liam
Der Student
24 Jahre, Single



Anna
Die Unternehmensberaterin
38 Jahre, Fernbeziehung



Peter
Der Privatier und Gründer
54, geschieden, Kinder bei der Frau



Niklas
Der Abenteurer
42, verheiratet, keine Kinder



Zielgruppen Quartier der Möglichkeiten

Es finden sich zwei Zielgruppen in unterschiedlicher Lebensphasen mit dennoch ähnlichen Anforderungsprofilen.

Gemeinsamkeiten und Bedürfnisse der Zielgruppe*:

- Ungebundene Einzelpersonen
  - Studenten, Young Professionals, ExPats, räumlich ungebundene Remote-Worker (20-35 Jahre alt)
  - Ruheständler, Paare ohne Kinder (DINKS, Empty Nester) (40 – 80 Jahre alt)
- Eher Individualisten mit gewissem Wunsch nach „urbaner Anonymität" und Möglichkeiten zu geplanten Begegnungen (z.B. Hobby-Gruppen, Workshops/Projekte)
- Standortwahl ist eher für einen gewissen Lebensabschnitt und vor allem Lage-geprägt (urbanes Umfeld, gute Erreichbarkeit, gutes Versorgungs- und Gastro-Angebot / 24 Std. Versorgung)
- Pflegearmes Wohn-Angebot (eher Balkone und Terrassen als eigener Garten), dafür aber ansprechendes (halb-)öffentliches Umfeld mit Möglichkeit für Sport oder sozialen Austausch und ein umfangreiches Angebot an unterschiedlichen Flächentypologien (von Apartment über Loft bis Penthouse)
- Die Bewohner schätzen das umfangreiche und qualitätsvolle Leistungsangebot der Neuen Mitte, die Wahlmöglichkeiten zwischen verschiedenen privaten und beruflichen Arbeitsflächen (Co-Working, Ateliers, Werkstätten, DIY-Garagen) und die gute Erreichbarkeit
- Besonders für Ruheständler Möglichkeiten zum Austausch und für neue Kontakte. Bedarf an gastronomischem Angebot, Nahversorgung und qualitätsvollen öffentlichen Raum wird ergänzt um Pflegemöglichkeiten.

Die hier dargestellten Personas sind schematisch zu verstehen und dienen der Zielgruppendefinition. Hier nicht dargestellte kulturelle und ethnische Gruppen oder Geschlechterprofile sind ebenfalls als Teil der Zielgruppen berücksichtig.

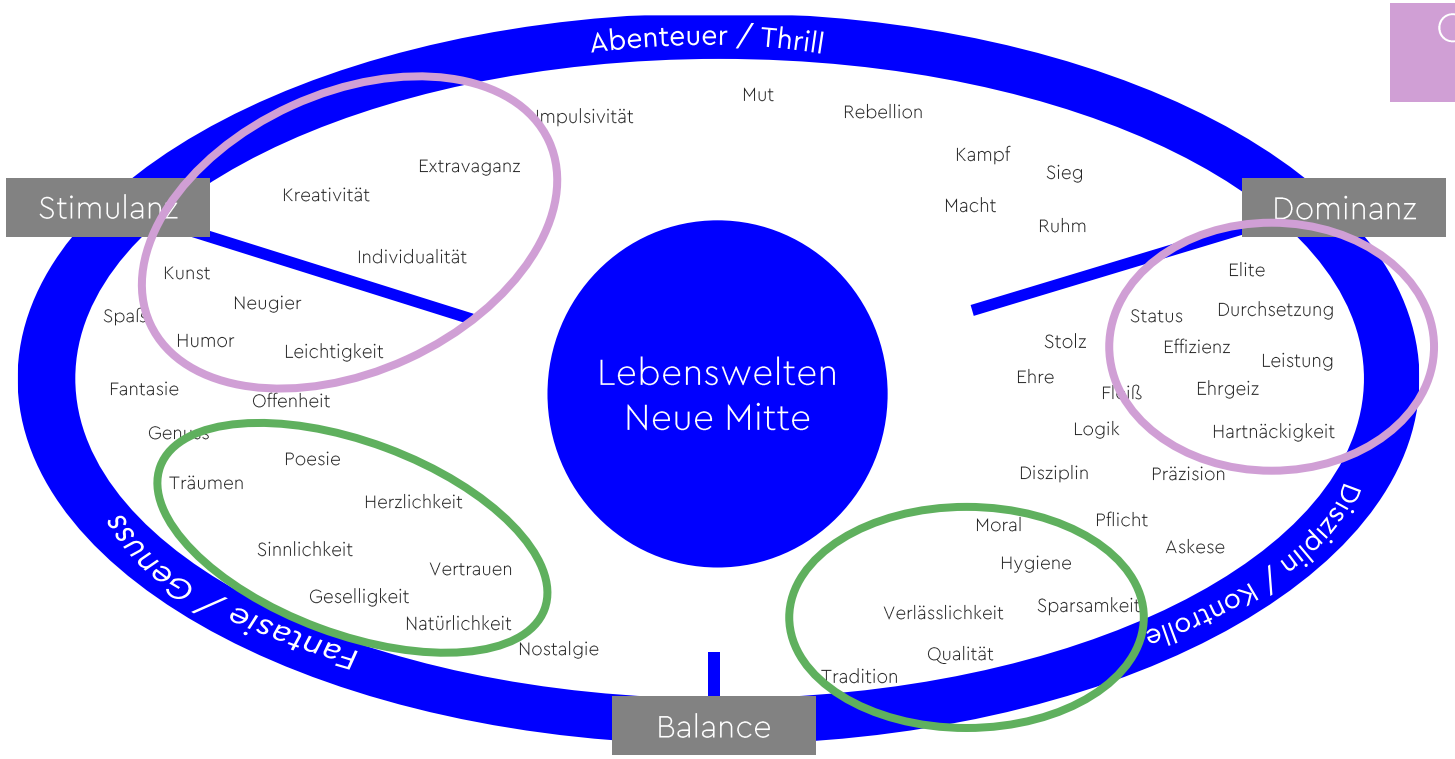
* Bildquelle: Pexels

Zielgruppen-Verortung auf der Limbic Map

Menschliche Entscheidungen finden innerhalb eines Emotionsraumes statt. Diese lassen sich als Entwicklungsgrundlage und zur Ausrichtung eines Produkt- oder Markenkernes heranziehen.

NEWAG-Quartier

Quartier der Möglichkeiten (Stahlwerk)

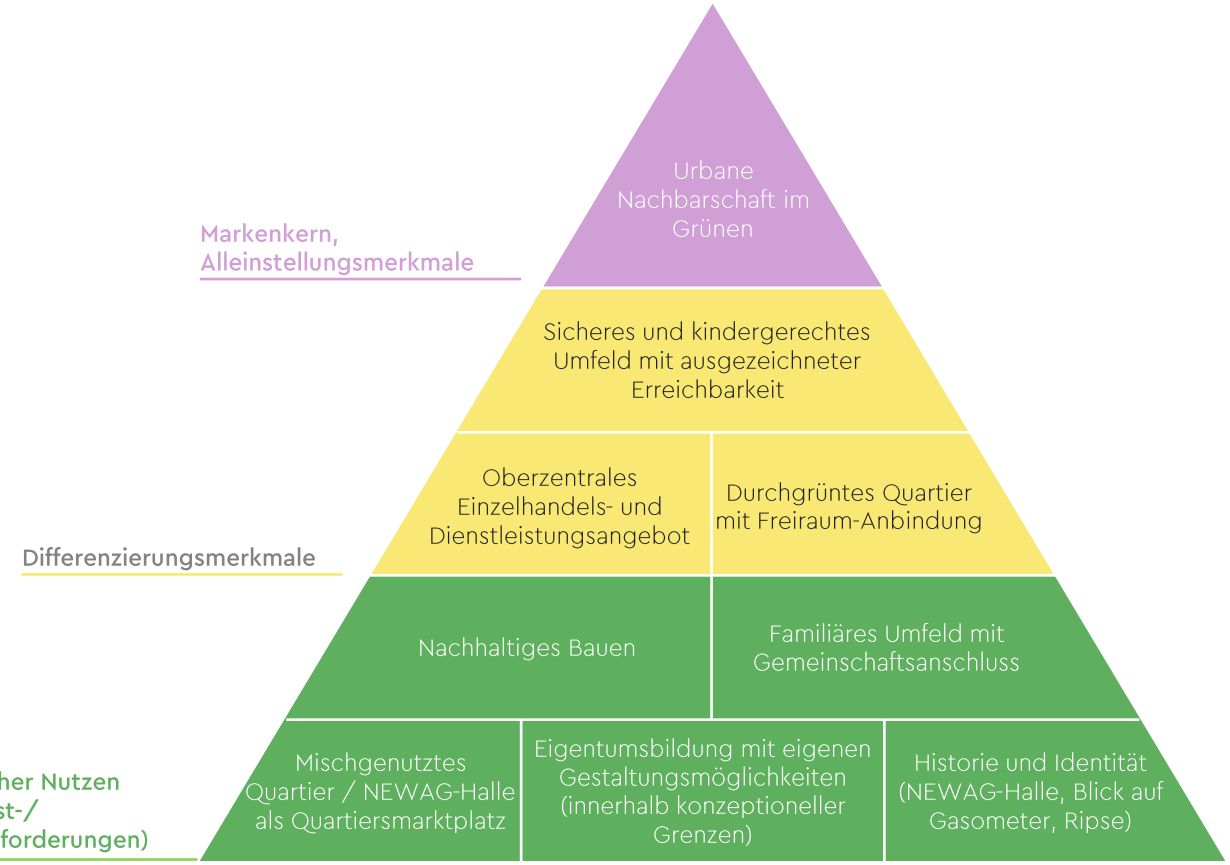


Quelle: in Anlehnung an Häusel, Hans-Georg (2010)

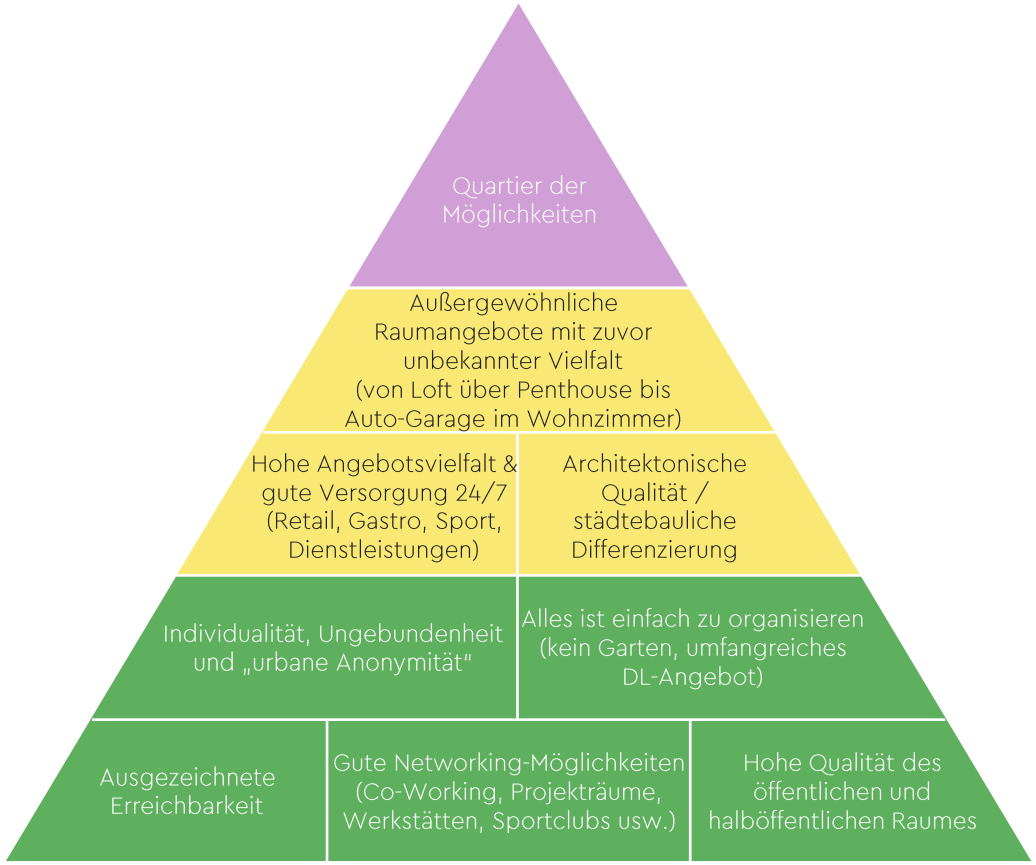
Markenpyramiden zur Zielgruppen-Ansprache

Die Differenzierungsmerkmale sind essentiell zur Produktabgrenzung und zur Herausbildung des Markenkerns, der über das Narrativ und das spätere Produkt bedient wird. So werden nicht nur Nutzern die differenzierenden Mehrwerte aufgezeigt und eine Abgrenzung zu Konkurrenzprodukten sichergestellt, sondern auch die Zielkoordinaten für die Quartiersentwicklung, -gestaltung und -vermarktung geschaffen.

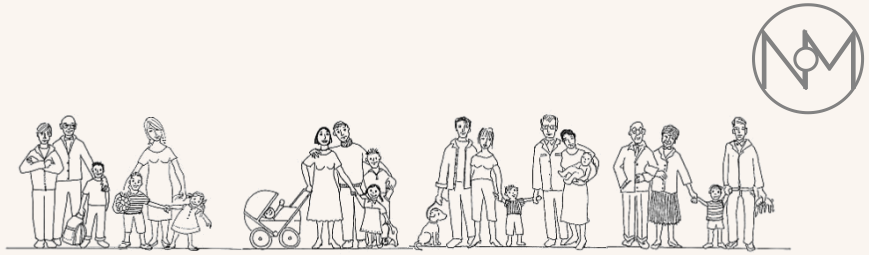
NEWAG-Quartier



Quartier der Möglichkeiten (Stahlwerk-Gelände)



NEWAG-Quartier



NEWAG-Quartier: Ein Narrativ

Inhalt

Zielgruppe
Neue Generationen treffen auf eine urbane Nachbarschaft im Grünen

Identität und Bindung
Willkommen in einer funktionierenden Nachbarschaft

Architektur & persönliche Entfaltung
Mit Mut und Haltung entsteht ein Quartier mit eigenem Charakter

Städtebau & Angebot
Ein Quartier der Gemeinschaft und Vielfalt

Unser Quartier ist ein Ort
bedeutungsvoller Erinnerung –
an Gemeinschaft, viele Begegnungen
und Aktivitäten auf Straßen und Plätzen,
an das lebendige und grüne Umfeld.



Zielgruppe

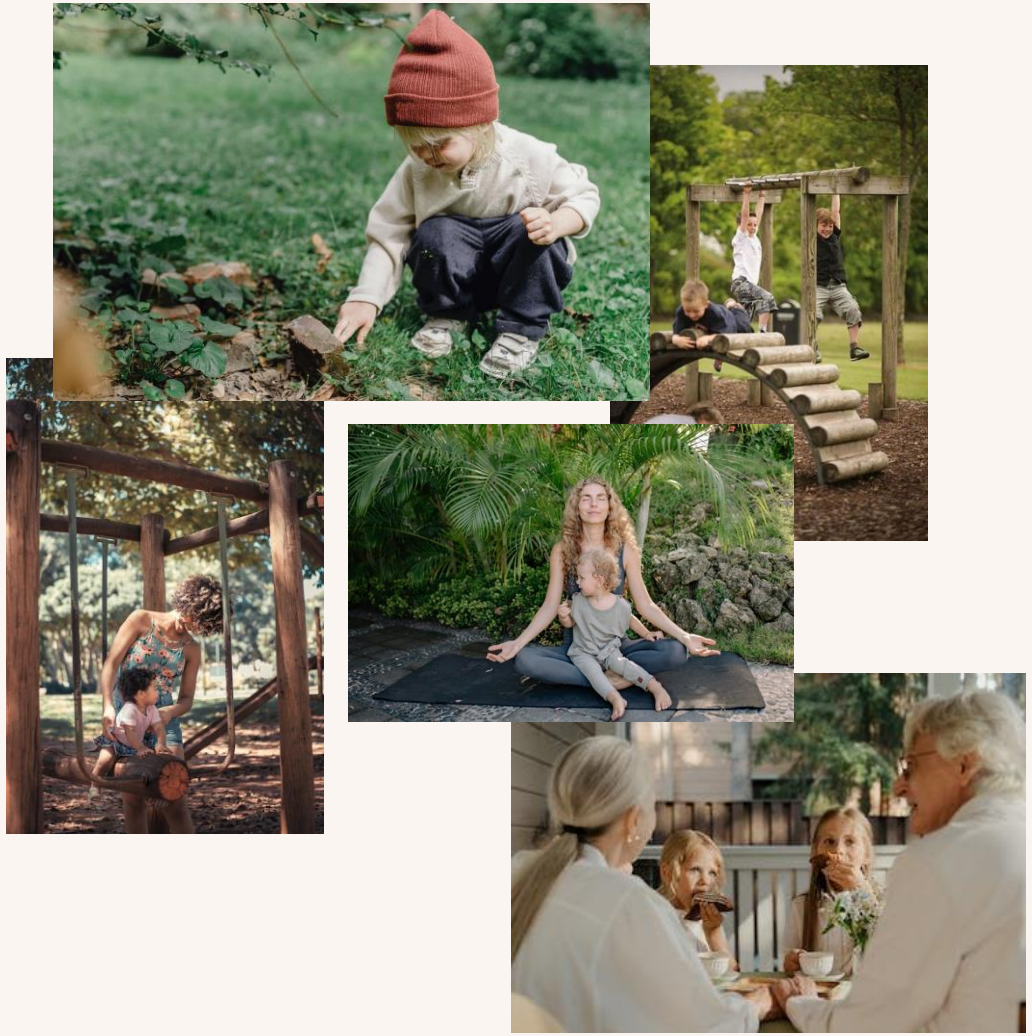
Neue Generationen treffen auf eine urbane Nachbarschaft im Grünen

Diese Zielgruppe umfasst Menschen im Alter zwischen 20 und 40 Jahren, die entweder verheiratet sind oder in einer stabilen Partnerschaft leben. Viele von ihnen haben bereits Kinder oder planen, in absehbarer Zeit eine Familie zu gründen. Finanziell bewegen sie sich in der mittleren bis gehobenen Einkommensklasse und verfügen über ausreichende Ressourcen, um Eigentum zu erwerben oder zu schaffen.

Ein zentrales Anliegen dieser Zielgruppe ist der Wunsch nach Sicherheit und eine funktionierende Infrastruktur. Sie suchen nach Wohnmöglichkeiten, die in unmittelbarer Nähe zu Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten liegen, um den Alltag für ihre Familie bequem zu gestalten. Ein abwechslungsreiches Freizeitangebot, Spielstraßen und Abenteuerflächen im Grünen schaffen Möglichkeiten, um Zeit mit den Kindern zu verbringen und sich zu entspannen, sowie anderen Menschen in ähnlichen Lebenslagen kennenzulernen und Freundschaften zu bilden.

Die Nachbarn treffen sich zufällig auf den Spielstraßen oder auf der Bank vor ihrem Haus. So finden auch neue Einwohner schnell Anschluss an das Quartiersleben. Der Kulminationspunkt der urbanen Nachbarschaft im Grünen ist die NEWAG-Halle. Die Halle und ihr Umfeld lassen sich vielfältig durch die Bewohner, Gewerbetreibende usw. nutzen und bieten auch Möglichkeiten, außerhalb des Hauses zu Arbeiten oder den Freizeitaktivitäten nachzugehen.

* Bildquelle: Pexels , hofats.de,athensfoundations.org, gardenista.com



Zielgruppe

Neue Generationen treffen auf eine urbane Nachbarschaft im Grünen

Ein Großteil der Zielgruppe möchte für die eigene Familie Eigentum bilden, sei es in Form von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen, um den Bedürfnissen ihrer wachsenden Familie gerecht zu werden. Das Mietangebot richtet sich hauptsächlich an jüngere Menschen, die sich noch in der Phase der Familienplanung befinden und flexiblere Wohnoptionen bevorzugen, aber auch an ältere Personen aus dem familiären Umfeld (Großeltern, Trennungshaushalte, Empty Nester) oder an Personen mit Interesse an einem vergleichbaren Lebensstil.

Eine weitere wichtige Facette dieser Zielgruppe ist ihr Wunsch nach Sicherheit, sei es in der Nachbarschaft oder in den Wohngebäuden selbst. Das Gefühl, die eigenen Kinder unbesorgt spielen zu lassen und durch das Quartier ziehen zu lassen, ist ein wesentliches Entscheidungsmerkmal. Aber auch die eigene Sicherheit und Wohlempfinden im öffentlichen Raum stellt eine wesentliche Relevanz dar.

Gleichzeitig hegen sie eine Sehnsucht nach Inspiration und haben ein starkes Qualitätsbewusstsein in Bezug auf die Architektur und das Design ihrer Wohnungen. Es geht ihnen um ressourcenschonende Architektur, die sich klar von dem durchschnittlichen Angebot repetitiver Architekturkonzepte abhebt.

* Bildquelle: Pexels, homemydesign,

Ein familienfreundliches Umfeld, das Menschen vereint und Freundschaften entstehen lässt, schafft Bindung und prägt das kulturelle Miteinander.



Identität und Bindung

Willkommen in einer funktionierenden Nachbarschaft

Die Bewohner des NEWAG Geländes leben in einer bewegten Zeit. Getrieben von Digitalisierung, Klimawandel und globalen Krisen, die bis zu ihnen durchdringen.

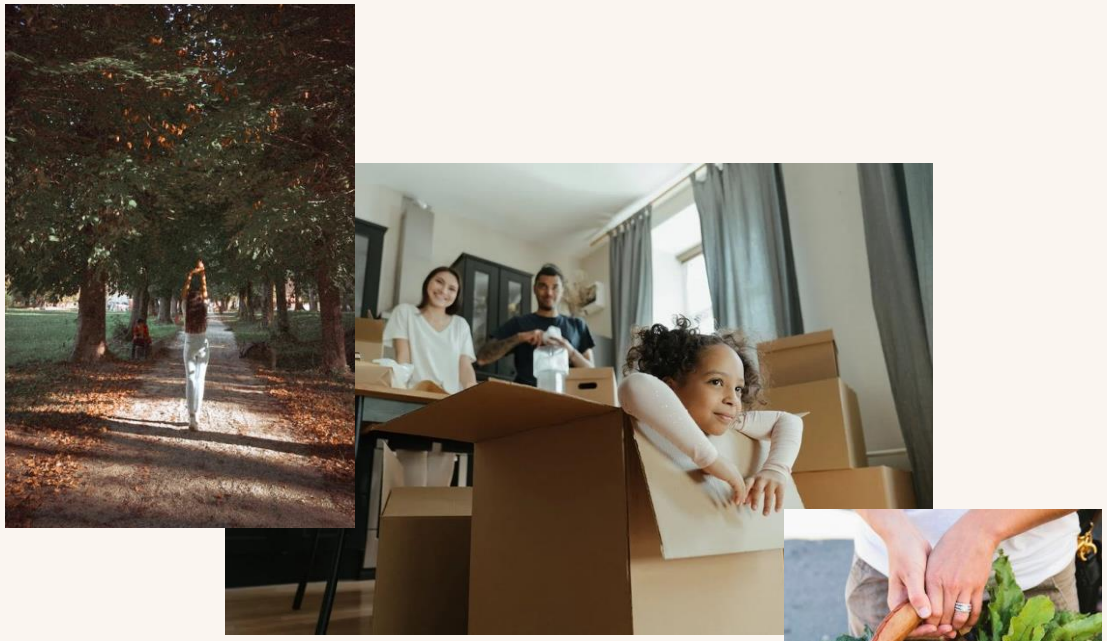
Die äußeren Umstände treiben die Sehnsucht nach einer starken Gemeinschaft und Nachbarschaft, die das Gefühl von Stabilität und Sicherheit geben. So haben sie das dringliche Bedürfnis nach einem Miteinander und Austausch als Gegengewicht zur täglichen Überlastung aus digitaler Kommunikation und Arbeit.

Das Wohnquartier geht auf diese Bedürfnisse ein und schafft eine gebaute Umwelt, in der die Menschen Raum für Begegnung finden. Durch das Miteinander entsteht Schritt für Schritt eine eigene Identität und eine enge Bindung zur eigenen Nachbarschaft.

Gestärkt wird dieser Effekt durch eine attraktive Nutzungsvielfalt. Das Quartier ist keine monofunktional genutzte Siedlung mit geringer Personenfrequenz, sondern ein Tageszeiten-übergreifend belebtes Umfeld. Das vielseitige urbane Angebot an ergänzenden Dienstleistungen und das abwechslungsreiche städtebauliche und architektonische Umfeld spricht nicht nur die Bewohner des Quartiers an, sondern auch viele andere Nutzer der Neuen Mitte.

Ein wichtiger Aspekt der Lebenswelt Neue Mitte ist die soziale Integration. Neben verschiedenen Wohnungsgrößen für verschiedene Lebensphasen erhalten auch Bauherrengemeinschaften und Wohngenossenschaften die Möglichkeit, ein vielfältiges, integratives Wohnangebot zu schaffen.

* Bildquelle: Pexels,





Identität und Bindung

Willkommen in einer funktionierenden Nachbarschaft

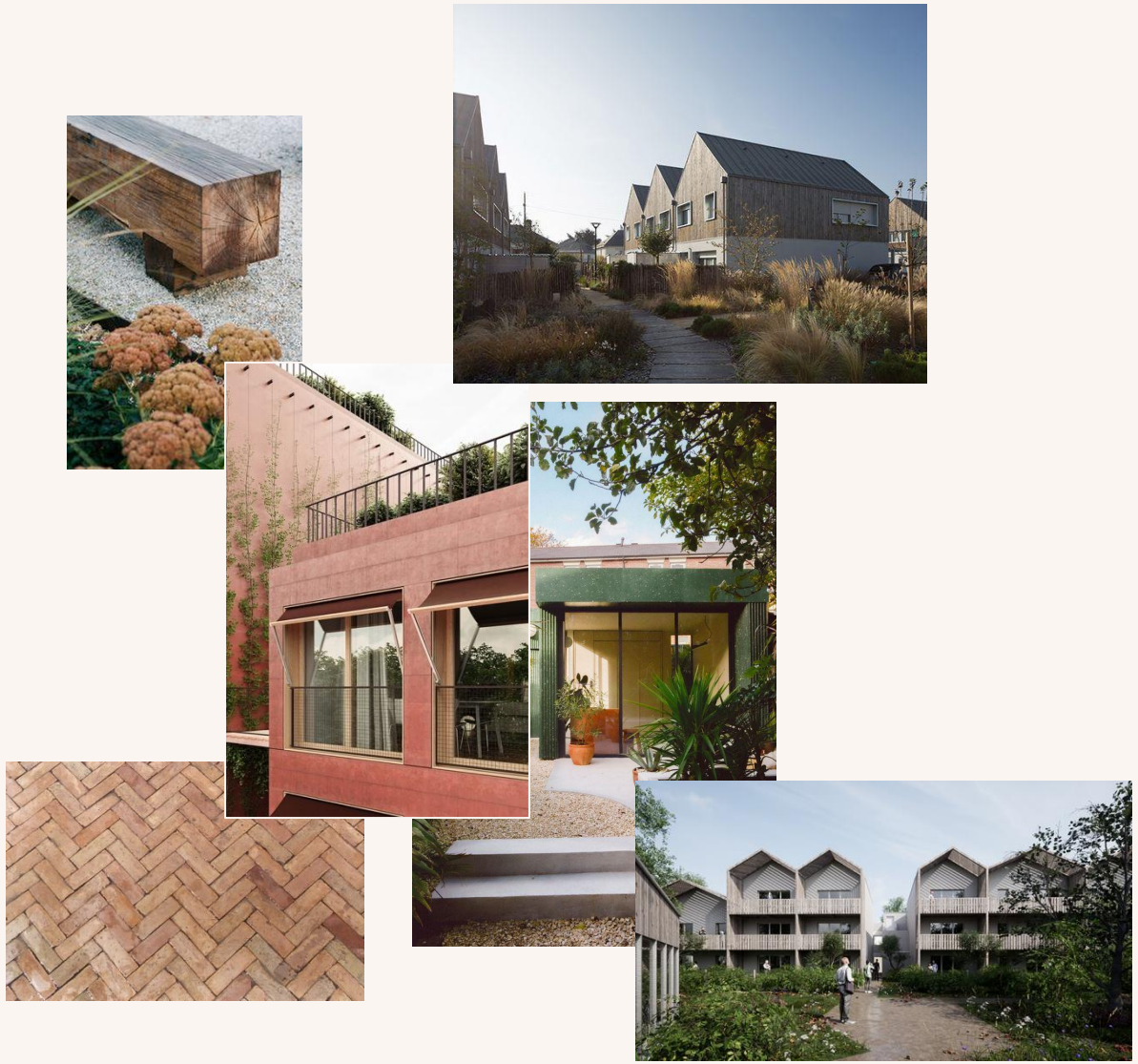
In diesem Wohnquartier liegt der Fokus auf Gemeinschaft. Ergänzend zu den zahlreichen kleinen Platz- und Aufenthaltssituationen im gesamten Quartier stellt der zentrale Marktplatz vor und in der ehemaligen NEWAG Halle das quirlige Quartierszentrum dar. Kleinere gastronomische Angebote, Wochenmarkt, Kunst, Kultur, MiniMarkt und Co-Working-Angebote schaffen Frequenz und Begegnung. Hier lebt das Quartier auf. Es entsteht ein Kontrast aus der alten Hallenstruktur, die mit neuen Funktionen belebt und reaktiviert wird. So wird hier mit temporären Nutzungen und dauerhaften Lösungen ein spannungsgeladener Ort geschaffen, der für den respektvollen Umgang des Bestandes und den Mut für neue Ansätze spricht.

Hier wird konsumiert, verweilt, gelernt, produziert, gespielt und gelacht. Die Halle ist die belebte Ergänzung zu den restlichen Freiflächen, Spiel- und Aufenthalt-Angeboten. Und auch die Bewohner und Nutzern der anderen Quartiere der Neuen Mitte schauen gerne vorbei – über die neuen Rad- und Fußwege und die Landschaftsbrücke, die die beiden Lebenswelten verbindet, wird schon der Weg zum erholsamen Erlebnis.

Öffentliche Bereiche werden konsequent mit Sharing-Angeboten versehen. Das könnten sein: Sportgeräte, Gemeinschaftsgrillplätze, Schachtische, Boulebahnen, Tischtennisplatten, Basketballkörbe, Brunnenanlagen, Trinkwasserspender, Sitzmobiliar, Pavillons mit verschatteten Sitzmöglichkeiten, Urban Gardening, Bücherstelen, Joggingbahnen, zugängliche Nutzpflanzen/Bäume (Obstbäume, Kräutergärten, etc.). Natürlich betrieben durch eine solare Stromversorgung.

* Bildquelle: Pexels, homemydesign,

Unsere Bewohner sehnen sich nach Sicherheit und einem Gemeinschaftsgefühl, das über Generationen hinaus geht und Bestand hat.



Die Architektur

...und persönliche Entfaltung

Das NEWAG-Quartier spricht eine klare Architektursprache.

Bauformen, Materialität, Gebäudeausrichtungen, Dichte und entstehende Außenräume bieten ein identitätsvolles und lebenswertes Umfeld, das durch atmosphärisch hochwertige Architektur umgeben ist.

Somit hebt sich das Quartier mit seiner Architektursprache eindeutig vom bestehenden Markt der standardisierten Bauträgerprodukte ab.

Ein weiterer wichtiger Aspekt, um die Bewohner langfristig zu binden, sind variierende Wohnungs- bzw. Hausgrößen. So besteht die Möglichkeit, auf verändernde Lebenssituationen der Nutzer innerhalb des Quartieres eingehen zu können.

* Bildquelle: Pexels, kathleen-murphy-5lx2.squarespace.com, Sarah Burton, huca.fr, chartier-dalix.com



So nicht!

Willkür oder mangelnder Gestaltungswille

Die weit verbreitete Bauweise einer monotonen Siedlungsstruktur ist bewusst nicht gewünscht.

Zu große Baukörper oder eine repetitive Gestaltung laufen Gefahr, dass sie durch Einsparmaßnahmen und unterschiedliche Qualitätsansprüche im gebauten Zustand ein „falsches" Gesamtbild erzeugen, welches konzeptionell nicht dem Zielbild entspricht und auch später nicht geheilt werden kann.

Zugleich droht die Gefahr, dass Wohnungsgrößen und –schnitte zu gleichförmig angeboten werden, sodass sich für die Bewohner bei einer veränderten Haushaltsgröße oder veränderten finanziellen Rahmenbedingungen kein Alternativ-Angebot innerhalb des Quartiers verfügbar ist.

* Bildquelle: Helge May, Rapp&Rapp,Formfest,AVS, Kraft.Raum



Die Architektur

Mut und Konsequenz zahlen sich aus

Die Architektur folgt klaren Gestaltungsvorgaben, die auf Vielfalt und Nachhaltigkeit ausgerichtet sind. Die Gebäude weisen variierende Dachneigungen, Volumina und Materialien auf und vermeiden stereotype Designs. Die innere Struktur der Gebäude kann zusammenhängend sein, wird aber von außen als kleinteilige Struktur wahrgenommen werden müssen.

Das Quartier strebt Nachhaltigkeit in verschiedenen Aspekten an, einschließlich der Gebäudeeffizienz, der Nutzung erneuerbarer Energien, der Dachbegrünung, der Wasserrückhaltung und der Verwendung nachhaltiger Baustoffe, sowie konstruktivem Klima- und Witterungsschutz.

Die Bebauung zeigt vom Freiraum kommend eine schrittweise Zunahme der Dichte von vorstädtisch bis städtisch und bietet zahlreiche soziale Treffpunkte. Verschiedene Architekturelemente wie Höhenversprünge, variierende Baukörperdichten und Wohnraumgrößen sowie gewisse Unregelmäßigkeiten verleihen dem Quartier eine gewachsene Struktur.

Ein weiteres Merkmal dieses Wohnquartiers ist die intensive Begrünung und Verschattung, die sowohl die Ästhetik als auch die Nachhaltigkeit des Lebensraums unterstützt. Von vorstädtischen bis städtischen Bereichen bietet dieses Quartier eine faszinierende Mischung aus Vielfalt und Integration in einer grünen und lebendigen Umgebung.

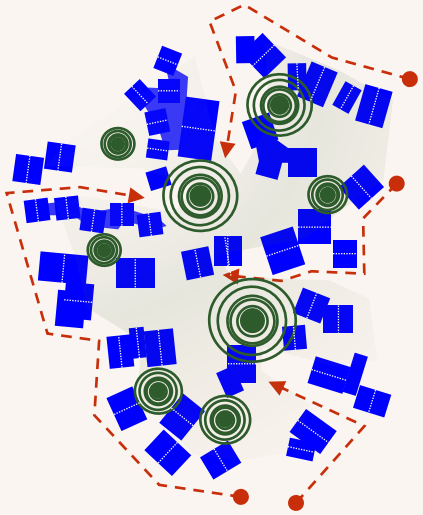
* Bildquelle: Pexels, homemydesign, sweco.dk, arkitema, undmice.de, Nick Dearden, Hannes Heitmüller, GFC Architecture,

Wir leben bewusst und gehen respektvoll mit Ressourcen um. Wir verstehen Nachhaltigkeit als eine Verantwortung unseren Kindern gegenüber.

Städtebau & Angebot

Ein Quartier der Gemeinschaft und Vielfalt









Das Quartier hebt sich durch eine ungewöhnliche städtebauliche Struktur ab. Durch eine verspielt anmutende Verortung der Baukörper und variierenden Ausrichtungen zueinander, entsteht das Gefühl einer gewachsenen Struktur mit dörflichem Charakter, die teilweise die Formsprache und Materialität der Siedlung Ripshorster Straße aufnimmt .

Fast willkürlich anmutend, werden damit jedoch bewusst Außenräume gefasst und gestaltet, sowie monotone Fluchten und Blickachsen gebrochen.

Es geht darum, eine Varianz mit unterschiedlichen räumlichen Qualitäten zu erzeugen, in denen verschiedenste Funktionen und Wohnungsgrößen untergebracht werden können.

Die Verkehrsinfrastruktur wird durch eine (Halb-)Ringerschließung gestaltet, wobei die Wege innerhalb der Ringerschließung aktiv durch die Bewohner als Aufenthaltsflächen genutzt werden, aber dennoch eine direkte Anbindung der Häuser ermöglichen. So wird der Komfortanspruch der Erreichbarkeit mit dem PKW ermöglicht und zugleich ein verkehrsberuhigtes Inneres geschaffen.

* Bildquelle: archdaily, konrathundwennemar.de // Schematische Darstellung. Stellt keinen planerischen Anspruch dar.

Willkommen in Verbundenheit, Freundschaft und Familie

Form und Gestaltung: Attribute NEWAG-Quartier (Teil 1/2)

Verkehrsberuhigt



Hoch frequentiert



Naturbezogen



Künstlich



Offen



Geschlossen



Sichtbare Automobilität (Parken vor dem Haus)



Versteckt



Homogen



Vielfältig



Einladend



Abgeschottet



Traditionell



„Modern“



Transparent



Intransparent



Experimentell



Bewährt



Technisch



Naturell



Mischgenutzt



Singulare Nutzung



Belebt



Ruhig



Form und Gestaltung: Attribute NEWAG-Quartier (Teil 2/2)

Spielplätze



Schachtische



Familiär / gemeinschaftlich



Singulär / privat



Eine Ebene



Ebenenversprünge



Farbig



Einheitlich



Großzügig (Grundstücke)



Kleinteilig



Großzügig (Gebäudekubatur)



Kleinteilig



Markplatz / gemeinsame Mitte



Rückzug



Geradlinig (Blickachsen)



Versprünge



Intensiv begrünter Straßenraum



Hart / Urban / Beton



Weich (Materialität)



Hart



Warm (Materialität)



Kalt



Natur (Materialität)

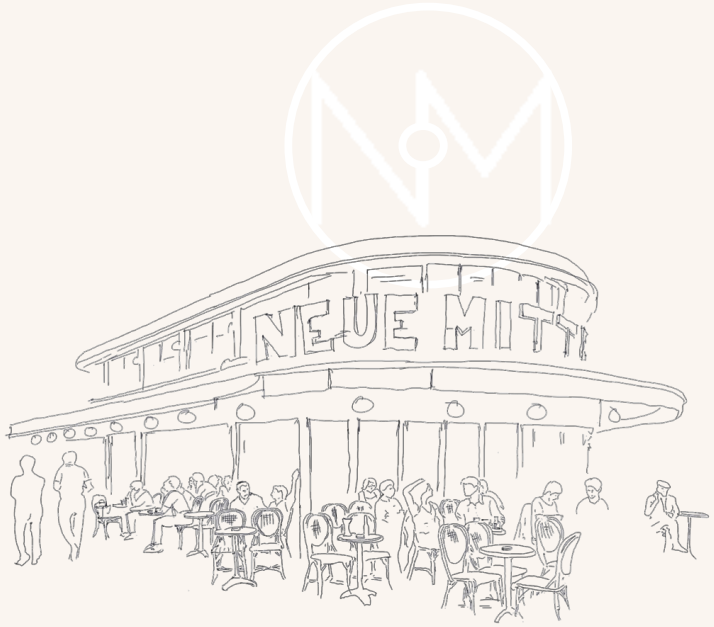


Kunst



Quartier der Möglichkeiten

Eine Heimat für individuelle Entfaltung mit persönlicher Adresse. Destination Neuen Mitte



Quartier der Möglichkeiten

Inhalt

Zielgruppe
Leichtigkeit des Lebens im Quartier der Möglichkeiten

Identität und Bindung
Urbane Anonymität und doch vernetzt

Architektur & persönliche Entfaltung
Vom Nutzer gedacht entsteht etwas Einzigartiges

Städtebau & Angebot
Ein Quartier des urbanen Ambientes

* Bildquelle: loop

Wir leben , reisen und arbeiten überall – und doch gibt es nur ein Zuhause



Zielgruppe

Leichtigkeit des Lebens im Quartier der Möglichkeiten

Das ehemalige Stahlwerk-Gelände bedient sich des überragenden Angebots der weiterentwickelten Neuen Mitte und seiner ausgezeichneten Anbindung, um gezielt Menschen anzusprechen, die sich keiner Gruppe zuordnen möchten: Den Individualisten.

Die Individualisten suchen neue Möglichkeitsräume, in denen sie sich in vielfältiger Art und Weise ausleben und weiterentwickeln können. Sie suchen Angebote, die ihr Leben jederzeit unterstützen und so einfach wie möglich machen. Sie schätzen ihre eigene Ungebundenheit – und legen doch Wert auf sozialen Anschluss zu Ihresgleichen und Möglichkeiten, sich unkompliziert zu vernetzen. Nur wenige kommen, um dauerhaft zu bleiben. Aber genau durch dieses stete Kommen und Gehen finden hier die Neuankömmlinge leicht Anschluss und eine fruchtbare Basis zum Netzwerken.

Sie sind häufig Singles, kinderlose Paare oder Empty Nesters und haben kein gesteigertes Interesse am Immobilienkauf zur Selbstverwirklichung oder der Pflege eines eigenen Gartens – vielmehr wollen sie unterschiedliche und teils außergewöhnliche Raumangebote testen und nutzen. Für diese Wohn- und Raumerlebnisse sind sie auch bereit, höhere Mieten zu zahlen, solange Wohnstandort und -angebot ihre Erwartungen und Bedürfnisse decken.

Viele Quartiersbewohner arbeiten remote oder mobil, sie benötigen Co-Working-Angebote als Ergänzung zum Arbeiten von Zuhause oder zum Büro. Sie schätzen das exzellente Versorgungs- und das abwechslungsreiche Gastronomieangebot, da ihnen Bequemlichkeit und ein anspruchsvoller Lebensstil wichtig sind. Und natürlich das hervorragende Sportangebot: Fitness- und Yogastudios, Sportvereine, die Marina, die Driving Range oder die zahlreichen Möglichkeiten der Parklandschaft Ripshorst.

Innerhalb der Zielgruppe lassen sich zwei Altersgruppen mit teils unterschiedlichen Bedarfen ausmachen. Die jüngere Gruppe im Alter von 20 bis 35 Jahren zeichnet sich durch berufliche Ambitionen aus; sie sind räumlich ungebunden und haben einen geringen Lokalbezug. Diese Gruppe umfasst neben Studenten und Berufseinsteigern auch Expats, die sich für ein mittleres bis hohes Einkommen zeitlich begrenzt in der Region niederlassen, die das Abenteuer, ungewöhnliche Orte und Erlebnisse suchen und sich vor allem einen leichten sozialen Anschluss wünschen. Aber auch die schnelle Anbindung an den Flughafen Düsseldorf ist Ihnen wichtig.

* Bildquelle: Pexels



* Bildquelle: Pexels,

Zielgruppe

Leichtigkeit des Lebens im Quartier der Möglichkeiten

Die zweite Individualisten-Zielgruppe besteht aus Personen im Alter von 40 Jahren oder älter, die entweder in einer Partnerschaft leben oder (wieder) Single sind. Sie haben keine oder bereits erwachsene Kinder, die aus dem Haus sind. Diese Zielgruppe verfügt über gehobene Einkommens- und Vermögensverhältnisse und befindet sich in der Vorbereitung auf ihren beruflichen Ruhestand oder hat diesen bereits erreicht.

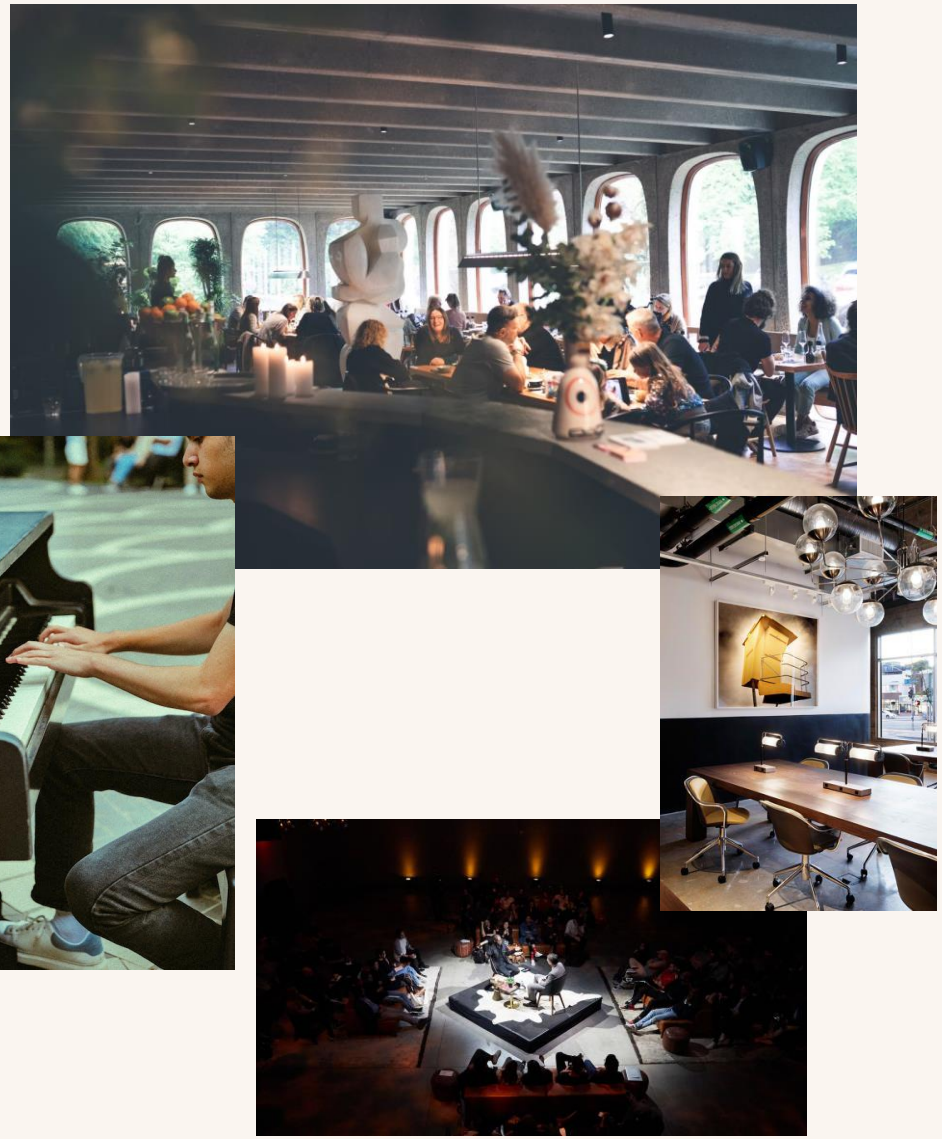
Ihr Hauptaugenmerk bei der Wohnungssuche: Die Wohnung und das Umfeld sollen das Leben heute und in Zukunft erleichtern. Die Wohnung soll neben einem hohen Bequemlichkeitsgrad eine Flexibilität für zukünftige Anforderungen aufweisen, die Bedürfnisse des Alterns berücksichtigen sowie ein komfortables, barrierefreies Leben ermöglichen. Dies umfasst auch die Möglichkeit, verschiedenste Services oder auch Pflegemöglichkeiten zu beziehen bzw. zu erhalten – ohne dass diese im täglichen Umfeld vordergründig wahrnehmbar sind.

Die Zielgruppe schätzt sozialen Kontakt mit Gleichgesinnten. Sie sind offen für Gemeinschaftsaktivitäten, private Projekte und freuen sich über Möglichkeiten eines nachbarschaftlichen Engagements und der Vernetzung. Da sie sich in einer gehobenen Einkommensklasse befinden, legen sie Wert auf gastronomische Angebote und eine qualitative Nahversorgung in ihrer Umgebung. Sie möchten bequem einkaufen können und die Möglichkeit haben, in Restaurants oder Cafés zu essen und zu verweilen.

Zusätzlich wünschen sie sich Sport- und Freizeitangebote und einen qualitätsvollen öffentlichen Raum, der es ihnen ermöglichen, Zeit im Freien zu verbringen, sicher spazieren zu gehen oder sich mit anderen Bewohnern zu treffen. Und Projekträume, Ateliers und Werkstätten, um lang vernachlässigte Hobbies und Projekte wieder anzugehen. Apropos Werkstätten: Das eigene Auto geniest einen unverändert hohen Stellenwert und muss leicht erreichbar bleiben.

In Summe legen die anspruchsvollen Individualisten Wert auf ein qualitätsvolles Wohnumfeld, dass ihre Wünsche und Bedürfnisse bedient sowie ein vielfältiges Angebot bei gleichzeitig guter Erreichbarkeit bereitstellt. Genauso wichtig ist der Wunsch nach Komfort, Status, Bequemlichkeit und einer niederschwelligen sozialen Interaktion und Integration. Wenn alles zusammenkommt, sind sie auch bereit, diese Mehrwerte zu entlohnen.

Wir leben in einer stetigen Balance aus unserem privaten Raum und der Möglichkeit, zu jeder Zeit den Anschluss und die Begegnung mit anderen Menschen zu finden.



Identität und Bindung

Urbane Anonymität und doch vernetzt

Das besondere Identitätspotential liegt in der Vielfalt der Nutzer und ihrer unterschiedlichen Anforderungen, die wiederum gewisse Berührungspunkte aufweisen. Diese Berührungspunkte stellen die Schlüsselfaktoren einer Bindung zur Nachbarschaft und zum Quartier dar.

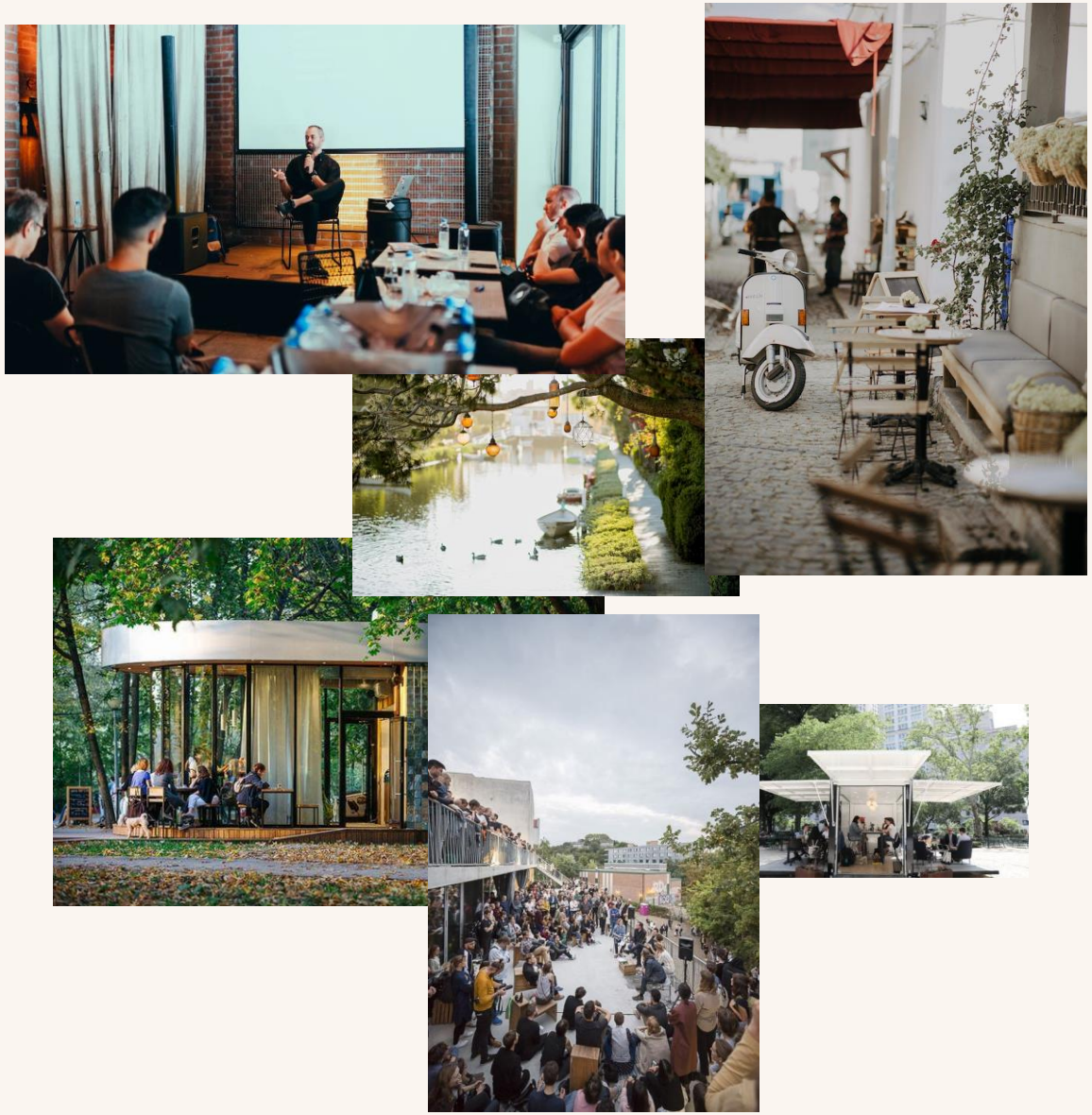
Bestärkt wird diese Eigenschaft dadurch, dass der öffentliche Raum als eine Erweiterung des persönlichen Wohnzimmers mitgedacht wird. Dadurch wird die Begegnung im öffentlichen Raum aktiv und bewusst von den Nutzern gewollt und wahrgenommen.

Das Angebot außerhalb der privaten Wohnungen bietet eine in der Region bislang unbekannte Vielfalt an Räumlichkeiten, Treffpunkten, Veranstaltungen und Aktivitäten, die für Bewohner unterschiedlichen Hintergrunds und Alters einfach zugänglich sind und den integrativen Austausch fördern.

So wird es den jüngeren Menschen ermöglicht, etwa in Co-Working-Angeboten, Gastronomie und weiteren funktional ausgestatteten Orten mobil zu arbeiten, ihre Freizeit zu gestalten und sich zugleich sozial zu vernetzen. Zeitgleich bieten diese Umfelder attraktive Situationen für die Bewohner mittleren und gehobeneren Alters als belebte und abwechslungsreiche Orte, in denen sie Inspiration und Raum zur weiteren persönlichen Entfaltung finden. Der berufliche Ruhestand wird nicht als finaler Lebensabschnitt verstanden, sondern als ein Lebensabschnitt, der großes Potential für Kreativität und Weiterentwicklung bietet – dieses Potential benötigt lediglich den richtigen Möglichkeitsraum.

Für die individualistisch geprägten Zielnutzen wird das Quartier als ein idealer Ort für die individuellen Bedürfnisse wahrgenommen. Sie finden Komfort, Infrastruktur, architektonische Qualität, Privatsphäre und ein soziales Umfeld vor, in dem sich leicht neue Kontakte schließen lassen. Ihnen sind diese Faktoren wichtiger als eine städtische Lage mit Bekanntheitsgrad. Sie verstehen diesen Ort auch als Rückzugsort und Homebase.

* Bildquelle: Pexels, Fosbury&sons.com, fastcodedesign.com



Identität und Bindung

Urbane Anonymität und doch vernetzt

Die Identität entwickelt sich aus gemeinsamen Interessen und Aktivitäten. Die Sportvereine und Kunstgruppen, Clubs und Organisationen des Quartiers bieten Angebote, die die Bewohner und Besucher ansprechen und Gelegenheiten für gemeinsame Aktivitäten bieten.

Da dieses Wohnquartier eine breite Vielfalt an Bewohnern aus verschiedenen Altersgruppen und kulturellen Hintergründen beherbergt, kann eine reiche kulturelle Identität entwickelt werden. Kulturelle Veranstaltungen, Festivals, Lesungen, kleine Konzerte, Ausstellungen und kulinarische Angebote können dazu beitragen, diese Identität zu prägen und zu fördern.

Die Einbeziehung der Bewohner verschiedener Generationen in die Gestaltung und Entwicklung des Quartiers kann ihre Identität und ihr Engagement stärken. Mitbestimmung und öffentlich nutzbare Anlagen wie z.B. Urban Farming ermöglichen es den Bewohnern, sich stärker mit ihrem Quartier zu identifizieren.

Ebenfalls die gemeinsamen Werte und Ziele sind ein prägender Faktor dieses Quartieres, wie z.B. die Förderung der Nachhaltigkeit, sozialen Verantwortung oder des respektvollen Umgangs miteinander.

Die Identität in diesem Wohnumfeld, in dem junge und ältere Menschen leben, entsteht also durch die Schaffung von Gelegenheiten zur Interaktion, die Anerkennung der Bedürfnisse aller Bewohnergruppen sowie die Förderung von Vielfalt, Engagement und Gemeinschaftssinn. Dies erzeugt ein Gefühl der Zugehörigkeit und eine starke Identität, die das Quartier zu einem lebendigen und harmonischen Ort macht.

* Bildquelle: Pexels, phillyvoice.com, designboom.com,metalocus.es

Leg deine Sorgen beiseite und beginne zu leben. Du bist angekommen in der Neuen Mitte



Die Architektur

Vom Nutzer gedacht entsteht etwas einzigartiges

Das beschriebene Wohnquartier zeichnet sich durch eine innovative und nachhaltige Architektur aus, die sowohl ästhetisch ansprechend als auch funktional gestaltet ist. Städtebau und Architektur zeichnet sich vor allem durch folgende Merkmale aus:

- Es findet sich eine ausbalancierte Kombination aus verschiedenen Bautypologien. Die Architektur des Quartiers kombiniert Blockrandbebauungen mit 4-5 Geschossen und einigen Hochhäusern, die als visuelle Höhepunkte fungieren. Dies schafft einen interessanten Kontrast und verleiht dem Quartier eine abwechslungsreiche Silhouette.
- Vielfalt in der Nutzung ist ein Schlüsselfaktor. Die Erdgeschosse der Gebäude dienen nicht nur dem Wohnen, sondern bieten vor allem zusätzliche Funktionen und Angebote wie Arbeitsräume, Ausstellungsräume, Gastronomie, Werkstätten, Ateliers, Einzelhandel und Büroflächen. Dies fördert die Vielfalt und die soziale Interaktion im Quartier.
- Mut zu einer untypischen Architektursprache bietet die Chance auf ein Alleinstellungsmerkmal. Die Architektur des Quartiers zeichnet sich durch eine unkonventionelle und moderne Designsprache aus, die sich von herkömmlichen Wohnquartieren abhebt und einen einzigartigen Charakter schafft. Die Architektur muss überraschen und zugleich mit menschlichen Maßstäben überzeugen. Es geht nicht darum, zwanghaft etwas neues zu erschaffen, sondern gestalterische Elemente, die sich bewährt haben, sinnvoll zu kombinieren, ein spannendes Gesamtbild zu generieren und die Bedürfnisse der Nutzer zu bedienen.
- Das Quartier legt einen hohen Wert auf Nachhaltigkeit. Dies spiegelt sich in der fortschrittlichen Fassadengestaltung, der Struktur, der Materialwahl, der Begrünung und der Technologie wider. Solarenergie, Regenwassernutzung, Cradle-to-Cradle und andere umweltfreundliche Technologien müssen integriert sein. Hier werden keine übertechnologisierten Gebäude geplant, sondern nutzerfreundliche Architektur, die durch intelligenten Klima- und Witterungsschutz sowie Ausrichtungen und Kubaturen den klimatischen Herausforderungen trotzt.

* Bildquelle: Pexels, homemydesign, hdpf.ch, morgerpartner.ch, itar.fr, Baunetz.de,



So nicht

Monotone Bauten ohne menschlichen Maßstab

Das Quartier der Möglichkeiten wird vom Nutzer und dessen Nutzungsanforderungen heraus entwickelt. So wird viel Wert auf einen menschlichen Maßstab trotz großer Baukörper gelegt.

Es grenzt sich in seiner Architektursprache und Qualität eindeutig von der Wohnblock-Architektur der Moderne, der baumassenoptimierten Quartiersarchitektur und Solitärbauten der 00er und 10er Jahre ab. Es wird vermieden, monotone Baukörper und Fassadenbilder zu erzeugen, die lange Fluchten mit repetitiver Architektursprache ergeben.

Zudem wird hier kein Greenwashing betrieben oder kurzfristig gedachte Lösungen erarbeitet, die nach kurzer Zeit bereits erste Sanierungen mit sich bringen.

Es geht um Vielfalt, Ästhetik, menschliche Proportion und räumliche Qualität. Es bleibt kein Platz für beliebige und wiederkehrend seelenlose Architektur.

* Bildquelle: Abendzeitung München, Windisch, instone realestate



Die Architektur

Vom Nutzer gedacht entsteht etwas einzigartiges

Das Quartier weist zwar große Bauvolumen und zusammenhängende Baukörper auf, vermeidet aber monotone Architektursprach und den damit einhergehenden Maßstabsverlust.

Die Architektur muss dem Menschen und Nutzer als ein angenehmes und inspirierendes Umfeld dienen.

Die Architektur berücksichtigt das Bedürfnis nach Privatsphäre der Bewohner und bietet intelligente räumliche Lösungen für private Außenbereiche wie Gärten, Terrassen und Balkone. Diese Bereiche dienen als Erweiterung des Wohnraums und schaffen einen harmonischen Übergang zwischen Innen- und Außenraum.

Smarte Einbindung von PKW-Stellplätzen stellt ein weiteres relevantes Abgrenzungsmerkmal dar und ist in der Neuen Mitte erfolgskritisch. Die Architektur integriert PKW-Stellplätze geschickt in das Quartier, sodass sie einerseits den qualitätsvollen öffentlichen Raum nicht stören, andererseits aber den Nutzern einen direkten und bequemen Zugang zu ihren Fahrzeugen ermöglichen.

Hoher Anspruch an Ausbau- und räumliche Qualität durchzieht das Quartier. Die Raumproportionen, Raumhöhen und Ausblicke werden sorgfältig gestaltet, um eine hohe räumliche Qualität zu gewährleisten. Große Fenster, offene Grundrisse und hochwertige Materialien tragen zur Wohnqualität bei. Statt langer und monotoner Fassadenbilder setzt die Architektur auf Vielfalt und Individualität und generiert dabei eine bislang unbekannte Vielfalt an Raumangeboten für unterschiedlichste Nutzer einschließlich Familien, die sich durch das Umfeld angesprochen fühlen. Unterschiedliche Fassadenelemente, Materialien und Farben verleihen jedem Gebäude eine einzigartige Identität und schaffen visuelle Interesse.

Insgesamt schafft die Architektur dieses Wohnquartiers nicht nur eine nachhaltige und ästhetisch ansprechende Umgebung, sondern fördert auch die Vielfalt, soziale Interaktion und den Komfort für die Bewohner. Die intelligente Nutzung von Ressourcen und innovative Designansätze machen es zu einem herausragenden Beispiel für moderne städtische Wohnkonzepte.

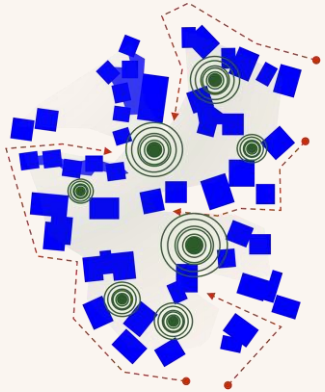
* Bildquelle: Pexels, baudokumentation.ch, archdaily, morgerpartner.ch, Büro Schramm, Lucca Abbiento

Rundherum und jederzeit die Neue Mitte

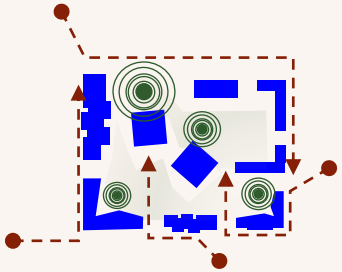
Städtebau & Angebot

Ein Quartier des urbanen Ambientes





NEWAG



Quartier der Möglichkeiten

Das Städtebaukonzept ist geprägt von einer sorgfältig durchdachten räumlichen Anordnung und einer Betonung hochwertiger Außenräume. Die Besonderheiten des Umfelds werden im Städtebau berücksichtigt – sowohl bei der Inszenierung von Landmarken wir dem Gasometer als auch beim Umgang mit Verkehrslärm und Freiräumen.

Das Quartier nutzt Blockrandbebauungen, um einerseits eine stabile Struktur für vielfältige Nutzungen im menschlichen Maßstab zu schaffen, und um andererseits die inneren Bereiche vor äußeren Einflüssen wie Bahnlärm oder Verkehr zu schützen.

Hochpunkte dienen nicht nur als visuelle Höhepunkte, sondern bieten auch aufregende Ausblicke auf die gesamte Neue Mitte und weit darüber hinaus. Sie repräsentieren die Neue Mitte und schaffen ein markantes Wahrzeichen.

Die Gebäude im Quartier sind vielfältig in ihrer Kubatur und Ausrichtung gestaltet, was zu abwechslungsreichen und hochwertigen Außenräumen führt. Die Wegeführung ist bewusst gestaltet, um eine gute Erreichbarkeit und räumliche Qualität zu gewährleisten.

Ein besonderes Augenmerk wird auf die Gestaltung der Außenanlagen gelegt, darunter Parklandschaften und Wasserangebote. Diese Elemente werden harmonisch in die Umgebung integriert und schaffen attraktive Freiräume und öffentliche Ruheoasen für die Bewohner und Besucher.

Die Gebäude wurden so konzipiert, dass sie die Außenräume einfassen und vor Lärm schützen. Dies trägt zur Schaffung angenehmer Wohn- und Aufenthaltsbereiche bei. Um ein sicheres Umfeld zu gewährleisten, werden Angsträume vermieden. Die Außenanlagen und Wegeführungen sind gut einsehbar und beleuchtet, um das Sicherheitsgefühl der Bewohner zu stärken.



Städtebau & Angebot

Ein Quartier des urbanen Ambientes

Das Quartier wird von außen erschlossen, wobei die Erschließung nach innen hin immer ruhiger wird. Dies bedeutet, dass die Verkehrswege und Zugänge zu den Gebäuden in den inneren Bereichen des Quartiers autoverkehrsarm gestaltet sind.

Die Erdgeschosse der Gebäude werden vielfältig genutzt, attraktiv gegliedert und möglichst zugänglich gestaltet. Dies schafft belebte Erdgeschosszonen, die das Quartier aktivieren, Plätze aktivieren und zur sozialen Interaktion beitragen.

Als verbindendes Glied zwischen dem Quartier der Möglichkeiten und dem NEWAG-Quartier fungiert eine großflächig angelegte Landschaftsbrücke mit zugehöriger Parklandschaft. Bewohnern wird so eine qualitätvolle, ungestörte sowie sichere Verbindung ermöglicht.

Insgesamt zielt das Städtebaukonzept darauf ab, ein ausgewogenes und ansprechendes Wohnquartier zu schaffen, das die spezifischen Bedürfnisse der heterogenen Bewohner berücksichtigt. Die Kombination aus urbaner Dichte und qualitativ hochwertigen Außenräumen, verbunden mit einer klaren Hierarchie und ansprechenden Architektur, schafft ein lebendiges und attraktives Umfeld.

* Bildquelle: Pexels, ronenbekermann.com, monolot.studio, mirloubarno.ch, ORM ontwikkeling,

Hereinflaniert in diesen Ort -
und beginne, ihn zu
erleben

Form und Gestaltung: Attribute Quartier der Möglichkeiten (1/2)

Verkehrsberuhigt



Hoch frequentiert



Naturbezogen



Künstlich



Offen



Geschlossen



Sichtbare Automobilität (Parken vor dem Haus)



Versteckt



Homogen



Vielfältig



Einladend



Abgeschottet



Traditionell



„Modern“



Transparent



Intransparent



Experimentell



Bewährt



Technisch



Naturell



Mischgenutzt



Singulare Nutzung



Belebt



Ruhig



Form und Gestaltung: Attribute Quartier der Möglichkeiten (2/2)

Spielplätze



Schachtische



Familiär / gemeinschaftlich



Singulär / privat



Eine Ebene



Ebenenversprünge



Farbig



Einheitlich



Großzügig (Grundstücke)



Kleinteilig



Großzügig (Gebäudekubatur)



Kleinteilig



Markplatz / gemeinsame Mitte



Rückzug



Geradlinig (Blickachsen)



Versprünge



Intensiv begrünter Straßenraum



Hart / Urban / Beton



Weich (Materialität)



Hart



Warm (Materialität)



Kalt



Natur (Materialität)



Kunst



loop GmbH • creating places
Dessauer Str. 28
10963 Berlin
www.loop-places.com

Ansprechpartner
veit.knickenberg@loop-places.com
christoph.meyer-zab@loop-places.com

EMSCHER

RHEIN-HERNE-KANAL

A42

Wissenschaftspark

Stahlwerkspark

Brückenpark

Landschaftsarchitektonischer Wettbewerb - Abgrenzung

3,2 ha	Ideenwettbewerb II
3,7 ha	Realisierungswettbewerb
1,5 ha	Ideenwettbewerb I
	Ideenwettbewerb - Schnitte

DZH DZH DZH
de zwarte hond
landschap stad en water stralingen

Titel
Landschaftsarchitektonischer Wettbewerb

Neue Mitte Oberhausen, Stahlwerk Ost

Größe
A0

Maßstab
1:2000

Datum
27.06.2023

De Zwarte Hond. GmbH
Bungmauer 39
50667 Köln
T +49 221 168044 0
F +49 221 168044 11
info@dezwartehond.de
www.dezwartehond.de

EURO AUCTIONS IMMOBILIEN GmbH

EUROAUCTIONS IMMOBILIEN GmbH Alte Ziegelei 11-23 · D-41542 Dormagen

Stadt Oberhausen
z.H. Herrn Oberbürgemeister Schranz
z.H. Herrn Dr. Palotz
Schwartzstraße 72
46046 Oberhausen

4. September 2023
☎ 02133 479364-30
✉ sschramm@euroauctions-immobilien.com

Kooperationsbestätigung zur Rahmenplanung Stahlwerksgelände

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Schranz,
sehr geehrter Herr Dr. Palotz,

Wir, Euro Auctions Immobilien GmbH, bringen gern unsere Unterstützung für den neuen Rahmenplan für das Stahlwerksgelände im Kontext Masterplan Neue Mitte Oberhausen zum Ausdruck.

Unsere Unterstützung für diesen Rahmenplan basiert auf fünf Umständen, die aufgrund dieses neuen Planungsstatus geschehen werden.

1. Der Planungsstatus "Urbanes Gebiet" gibt uns mehr Möglichkeiten und Flexibilität bei der Akquise von Investoren, die sich auf dem Gelände ansiedeln wollen.

2. Strukturelle Unterstützung bei der Ansiedlung von sowohl Decathlon als auch XXXLUTZ sowie weiterer Immobilienprojekte.

3. Die Flächen der ehemaligen Straßenbahnlinie können von uns in die Grundstücksflächen unserer potentiellen Investoren integriert werden.

4. Wohnbereiche werden auf Flächen entwickelt, die dringend benötigten Wohnraum für z.B. Familien schaffen.

5. Im Falle von Rechtsstreitigkeiten, die die Investitionssicherheit von Einzelvorhaben beeinflussen, unterstützt die Stadt bei der Gewährleistung von Rechtssicherheit und ggf. alternativer Nutzungsüberlegungen.

Wir möchten ausdrücklich unseren Dank für die Unterstützung und Kooperation und die gesamte Hilfe des gesamten Planungsteams der Stadt Oberhausen bei der Erarbeitung dieses neuen Rahmenplans für das Stahlwerksgelände übermitteln.

Gerne unterstützen wir die Umsetzung des Planungskonzeptes, insbesondere im Hinblick auf die Errichtung der Parkanlage der ersten Bauphase und die Bereitstellung von erforderlichen Flächen für die Straßenbahnverlängerung für diese erste Phase. Sie werden sicherlich verstehen, dass wir die Hilfe von Top Golf benötigen, um die Flächen für die Straßenbahnlinie der ersten Phase zur Verfügung zu stellen.

Mit freundlichen Grüßen
EURO Auctions Immobilien GmbH

S. Schramm-Convey

i.A. Sandra Schramm-Convey (für Basil O'Malley)
Business Development Officer

EURO AUCTIONS IMMOBILIEN GmbH

EUROAUCTIONS IMMOBILIEN GmbH Alte Ziegelei 11-23 · D-41542 Dormagen

Stadt Oberhausen
Attn. Mayor Schranz
Attn. Dr. Palotz
Schwartzstraße 72
46046 Oberhausen

4. September 2023

☎ 02133 479364-30
✉ sschramm@euroauctions-immobilien.com

Cooperation confirmation for the framework planning for the steel works site

Dear Mayor Schranz,
Dear Dr. Palotz,

We, Euro Auctions Immobilien GmbH are content to express our support for the new framework plan for the steelworks yard in the context of the Masterplan Neue Mitte Oberhausen.

Our support for the framework plan is based upon five facts that will happen because of this new planning status.

1. The "Urban planning status" will give us more opportunities and flexibility in the aquisition of investors that will want to settle on the site

2. Structural support with the settlement of both Decathlon as well as XXXLutz and other property projects.

3. We can integrate the land from the former planned tram line into our potential investor plots.

4. Residential areas will be developed for urgently needed living space for example for families.

5. In case of legal disputes, which influences the investment security of single projects, the city is supporting with the warranty of legal security and potentially alternative usage considerations.

We wish to acknowledge our thanks for your help and cooperation and all the help of all the planners in the city of Oberhausen in creation of this new framework plan for the steelworks site.

We are content to support the implementation of the planning concept, in particular with regards to the creation of the park facility of the first construction phase and the provision of necessary areas for the extension of the tram line within this first construction phase. You will understand that we need the help of Top Golf to deliver the land area in phase one for the tram line.

Kind Regards
EURO Auctions Immobilien GmbH

S. Schramm-Convey

p.p.a. Sandra Schramm-Convey (on behalf of Basil O'Malley)
Business Development Officer

EMSCHER

RHEIN-HERNE-KANAL

A42

Ripshorster Straße

Quartiers-Mobilitätszentrale

Parken

Projekt
Oberhausen Rahmenplanung Neue Mitte

Dateiname
P22-0128_Oberhausen Neue Mitte_Rahmenplan

Titel
Rahmenplanung Oberhausen Neue Mitte

Auftraggeber
Stadt Oberhausen

Maßstab
1:2000

Datum
27.09.2023

De Zwarte Hond. GmbH
Burgmauer 39
50667 Köln
T +49 221 168044 0
F +49 221 168044 15
info@dezwartehond.de
www.dezwartehond.de