Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. M/15/2888-01	Termin 03.07.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen
Bericht / Mitteilung			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
03.07.2013	Bezirksvertretung Alt-Oberhausen	K		
09.07.2013	Planungsausschuss	K		

Berichtsgegenstand

Zwischenbericht Innenstadt Alt-Oberhausen - LEERRAUM - FREIRAUM - DENKRAUM (LFD)
hier: Nutzungsperspektiven für die obere Marktstraße

Sachdarstellung

Mit dem Sanierungskonzept „Leerraum=Freiraum=Denkraum – Nutzungsperspektiven für leerstehende Immobilien an der oberen Marktstraße“ sollen Konzepte für leer stehende Gewerbeflächen sowie innovative Lösungen für Wohnraumversorgung und das Wohnumfeld entwickelt und modellhaft realisiert werden. (vgl. Vorlage vom 05.09.2013, M/15/2171-01)

Das Projekt bezieht sich auf einen sehr kleinen Ausschnitt des Programmgebiets „Soziale Stadt“, das als kleines „Quartier“ an der Marktstraße von Mülheimer Straße bis Düppelstraße abgegrenzt wurde.

Es wurden bislang folgende Schritte unternommen:

1. Juli bis September 2012: Bestandsaufnahme
2. September-November 2012: Eigentümerbefragung und –information
3. November 2012 – März 2013: Mehrtägiges Werkstattverfahren: Beteiligung von Eigentümern und deren Immobilienberatern, Fachleuten der Verwaltung und vier Architekturbüros
    a. Erste Planwerkstatt „DENKRAUM“ mit Eigentümern am 29.11.2012
    b. bis 07.12.2012: Ideenwettbewerb für Eigentümer zur Bewerbung um die Bearbeitung durch Fachgutachter

Bereich 5-0 Projekt-TeamCity Muckel Datum 19.06.2013	Dezernat 5 Bauen, Wohnen Klunk o. V. i. A. Datum 19.06.2013	

* Vorlage zur:	* Ergebnis :	Beteiligung:	
Kenntnisnahme (K)	Kenntnisnahme (K)	Personalrat	[ ]
		Gleichstellungsstelle	[ ]

c. 12.12.12 bis 11.01.13 Auswertung und Verteilung der Eigentümervorschläge zur Bearbeitung durch Fachgutachter
d. Architekten-Workshop am 11.01.2013 zur Entwicklung einer gestalterischen Leitidee und einer „Zukunftsvision“ auf der Grundlage der Eigentümerveranstaltung vom 29.11.2012
e. Vier Entwürfe zu vier Flächen
f. Zweite Planwerkstatt „DENKRAUM“ mit Eigentümern am 21.03.2013

Die Eigentümer zeigen sich mehrheitlich sehr interessiert an einem Dialog über den Standort. Obwohl sie oft das Gefühl haben, auf die Rahmenbedingungen keinen Einfluss nehmen zu können, suchen sie selbstständig und individuell nach Lösungen für ihre Objekte. Auffallend ist, dass ein größerer Teil von örtlich beheimateten Eigentümern aktiv ist. Hierbei sprechen wir u.a. mit Menschen, die im Projektgebiet zum Teil bereits vor dem zweiten Weltkrieg mit ihren Eltern aufgewachsen sind oder auch nach dem Krieg mit oder ohne ihre Eltern die Gebäude wieder errichtet und ein Gewerbe oder einen Handel aufgebaut haben.

Problemlage

Mit der Diskussion der Leerstände wurden eine Reihe von grundsätzlichen Fragen aufgeworfen.

- Überangebot
  Sowohl für Ladenlokale wie Wohnungen gilt: es gibt ein Überangebot an Flächen.

- Imageproblem
  Für Gewerbe/Einzelhandel gilt: das Negativ-Imageproblem der Stadt Oberhausen hat sich mittlerweile soweit ausgewirkt, dass Filialisten und Makler den Standort Oberhausen nahezu generell meiden

- Nutzungsdiskussion
  Aufgrund dessen, dass der Einzelhandel keine dominante Rolle in diesem Straßenstück mehr haben wird, sollte möglichst eine „Zukunftsvision“ ein Bild herstellen, das die zukünftige Funktion der oberen Marktstraße darstellt: Wohnen und Arbeiten in Dienstleistungsbereichen in der City, ergänzt durch Einzelhandelsnischen.

- Stellplatzdiskussion
  Entgegen der stadtplanerischen Analysen wird von allen Eigentümern eine Problematik der Stellplätze dargestellt. Unumgänglich ist die Diskussion und Einigung darauf, wo welche Stellplätze untergebracht werden. Dabei kann die Lösung nicht ausschließlich „mehr Stellplätze im öffentlichen Raum“ heißen, denn hier wird bereits viel Platz geboten und zudem hat das Parkplatzproblem viele Facetten (Besucher von Geschäften und Dienstleistern, Angestellte der Geschäfte und Dienstleister, Bewohner, Anlieferverkehre).

- Grün braucht die City an dieser Stelle sehr: aus Gründen der Belegungsmischung und Verminderung der Fluktuation (wer auskömmlicher verdient, sucht meistens auch nach Garten oder Freiflächen) ebenso wie aus Gründen der Anpassung an den Klimawandel (Belüftung des hochverdichteten Bereichs Innenstadt)

Perspektiven aus der Ersten Planwerkstatt im Nov 2012

Der Standort „obere Marktstraße“ hat gute Lagebedingungen (Erreichbarkeit, Freiflächen, Raumangebot), dessen Chancen aber nur genutzt werden können wenn:

- Parkmöglichkeiten verbessert werden,
- Attraktivität verbessert und Angebote für Jung und Alt geschaffen werden,
- Ergänzende Einzelhandelsangebote gefunden werden
- der Service für auswärtige Kunden verbessert wird. (Beschilderung, Parken, Nischenangebote)

Ideen für eine „Umprogrammierung“:

- Umbau des öffentlichen Raums hin zu „Wohnen und Arbeiten“
- Flächen anbieten für
  a. WOHNEN
  b. GESUNDHEITSDIENSTLEISTUNGEN
  c. EINZELHANDELSNISCHEN [= Cafe, Künstlercafe, Modeacc., Kunsthandwerk]
  d. KULTUR / GEMEINWESEN

Diese Zielstellungen sind zu berücksichtigen.

Fachgutachter und andere Projektbeteiligte:

Für die Erarbeitung von skizzenhaften Lösungsvorschlägen wurden Planungsbüros ausgesucht, die als „Umnutzungsexperten“ gelten können, weil sie Erfahrung in der Bestandserneuerung besitzen, die einen lokalen oder „Ruhgebietsbezug“ aufweisen konnten und die sich bereit und in der Lage sahen, in einem relativ schnellen, offenen, experimentellen Verfahren zu arbeiten. Beauftragt wurden:

Dratz&Dratz Architekten, Oberhausen
Norbert Post, Hartmut Welters Architekten & Stadtplaner GmbH, Dortmund
Stadtbildplanung Dortmund GmbH, Andreas Hanke
zwo+ architekten, Lammsfuß/ Ulmann, Bochum

Hinsichtlich des Beteiligungsverfahrens wurde die Verwaltung beraten und begleitet von: Stadt- und Regionalplanung Jansen GmbH, Köln.

Ergebnisse der Zweiten Planwerkstatt im März 2013

Die Entwürfe zu den einzelnen Objekten enthalten Ideen für eine zukunftsorientierte, visionäre Gestaltung der oberen Marktstraße. Jeder der Entwürfe zeigt einen anderen Schwerpunkt: Barrierefreies Wohnen, Grüngestaltung, soziale Angebote für Junge und Alte, Parkraum. Die

Einzelprojekte lassen sich **in ein Gesamtkonzept** einfügen und ergänzen sich durch unterschiedliche Schwerpunkte sehr gut.
Eine besonders wichtige Rolle, um den Straßenabschnitt zu beleben, wird in den Entwürfen der Gestaltung des öffentlichen Raums zugewiesen. Die Entwürfe im Einzelnen (vgl. dazu Material auf der Webseite, Link s.u.):

- GreenBoulevard: Grüne Gestaltung als Leitmotiv für qualitatives Wohnen und Arbeiten
- „Neues Wohnen im Ostviertel“: Barrierefreies Wohnen
- Offene Bühne Oberhausen: Präsentation und soziales Leben
- „Park-Regal“ : Lösung für die Parkplatzproblematik

Der Bezug zur Leerstandsvermeidung wird in allen Entwürfen nicht durch **Rückbau** gelöst, sondern durch eine **Umstrukturierung** der Nutzungen. Sie thematisieren sogar teilweise eine weitere **Verdichtung** im Neubau an der oberen Marktstraße.
Für das langfristige Stadtentwicklungsziel **Entdichtung** bedeutet dies, dass dieses Ziel im ersten Schritt nicht monokausal über „Rückbau leerstehender Flächen“ verfolgt werden kann. Hürden hierbei sind:

- Die Darstellung der Wirtschaftlichkeit eines Vorhabens.
- Der kaum bezifferbare Wert einer Grün- oder Freifläche – bzw. die negative wirtschaftliche Bilanz von Grünflächen.
- kleinteilige Eigentümerstrukturen und das Fehlen eines großen Investors.

Es wird deutlich, dass die Belebung des Straßenabschnittes nur durch großes Engagement der Bürgerinnen und Bürger und in Kooperation mehrerer Beteiligter funktionieren kann.

Die Visionen der Architekten trafen in der 2. Eigentümerversammlung auf ein sehr positives Feedback. Die Ideen erhielten deutliche Zustimmung und es wurden konkrete Zusagen für Investitionen, für die Übernahme von Patenschaften, und für die Teilnahme an weiteren Sitzungen mit den Zielen intensiver Zusammenarbeit und Erreichen gemeinsamer Umbaumaßnahmen gemacht.

Im nächsten Schritt geht es nun darum, Verbindlichkeiten festzulegen. Hierzu ist eine Finanzierungsplanung für die Verbesserung der Standortqualitäten erforderlich. In der nächsten Eigentümerversammlung sollen ein Zeitplan und ein Kosten- / Finanzierungsansatz vorgestellt werden.

Zusammenfassung und weiteres Vorgehen

Das Projekt bezieht sich auf einen sehr kleinen Ausschnitt des Programmgebiets „Soziale Stadt“, das als kleines „Quartier“ abgegrenzt wurde.

In einer mehrteiligen Planungswerkstatt mit Eigentümern, vier Architekturbüros und Vertretern der Bereiche/ Fachbereiche (Stadtplanung, Umweltplanung, Verkehrsplanung) wurden die Situation ((ehemalige traditionelle Einkaufsstraße wandelt sich zu Wohn- und Dienstleistungsstandort)) diskutiert und Zukunftsideen besprochen.

Hierzu wurde eine Bestandsaufnahme (Immobilien, Historie, Einzelhandel, Wohnen, Stadtklima, Verkehr, Planungsrecht) durchgeführt, eine Aufgabenbeschreibung für die Planungsbüros inklusive Kriterien für energetische Gebäudemodernisierungsmaßnahmen formuliert und das Werkstattverfahren dokumentiert.

Ergebnis:

1. das Leitbild „GREEN-BOULEVARD“
2. Entwicklungsobjekt „Barrierefreies Wohnen“
3. Entwicklungsobjekt „Park-Regal“ mit Stellplätzen für Anlieger und ggf. kostenlosen Besucherparkplätzen
4. Investitionsvorhaben „GREEN BUILDING“

Aufgrund des sehr positiven Echos der Eigentümer (mehr als 50% haben sich aktiv an der Diskussion beteiligt) lässt sich von einem Konzept zur Umstrukturierung dieses innerstädtischen Einzelhandelsquartiers sprechen:
die Qualitäten des Standortes nutzend ist die Vision, diesen Teil der Marktstraße zu einem durchgrünten und belebten innerstädtischen Wohn- u. Arbeitsstandort– zu einem „GREEN BOULEVARD“ zu wandeln.

Umsetzungsschritte 2013:

1. Temporäre Umbaumaßnahmen „Grün in den Straßenraum“
2. Beispielhafte Fassadenbegrünungsmaßnahme(n)
3. Untersuchungen zum „Park-Regal“

4. Marketingmaßnahmen (Fotoposter u.ä.) für das Quartier „Green Boulevard“

5. Investorengespräche und einzelne Eigentümerberatungen

6. Begleitung durch Stadtplanung / Planungsrecht

7. Sommerforum/Nachbarschafts-/Straßenfest

8. Ggf. Akquise weiterer Fördermittel ab 2014, z.B. über besondere Maßnahmen im Klimaschutz / Klimawandelanpassung (Verknüpfung zu den Projekten des Bereichs Umwelt der Stadt Oberhausen)

Auf Anlagen zur Berichtsvorlage wurde aus Kostengründen verzichtet, Materialien hierzu (Plangebiet, Entwürfe aus der Planwerkstatt, etc.) können über die städtische Webseite angesehen oder heruntergeladen werden.

www.oberhausen.de / Rubrik „Wirtschaft und Strukturwandel“ / Rubrik „OberhausenCity“

Direktlink: http://www.oberhausen.de/63ABF15327E34F69942931B0202C5BC7.php

Bezug

> M/15/2171-01: Städtebauförderung Soziale Stadt NRW – Innenstadt Alt-Oberhausen Teilmaßnahme: LEERRAUM – FREIRAUM – DENKRAUM (LFD) – Nutzungsperspektiven für die obere Marktstraße

Finanzielle Auswirkungen

-Keine-

Für das Projekt stehen 100.000 € zur Verfügung (80.000 € Landesfinanzmittel Stadterneuerung und 20.000 € Geldspende als Eigenanteil), deren Verwendung für Honorare, Sachkosten und Bauleistungen mit der Bezirksregierung und dem Städtebauministerium festgelegt wurden. Zuwendungsbescheid liegt vor.