Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3182-01	Termin 09.12.2013	Haupt- und Finanzausschuss
Beschlussvorlage			öffentlich

Termin	Gremium	Vorlage zur*	Ergebnis	Beschluss-kontrolle*
09.12.2013	Haupt- und Finanzausschuss	B		

Beratungsgegenstand

Antrag gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW
Kein Erwerb und kein Abriss der Immobilien HDO und Gartendom durch die Stadt Oberhausen / bzw. Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM GmbH)

Beschlussvorschlag

1. Der Haupt- und Finanzausschuss nimmt den als Anlage beigefügten Antrag nach § 24 GO NRW vom 30.10.2013 zur Kenntnis.

2. Der Haupt- und Finanzausschuss beschließt, dem Antrag nicht zu entsprechen.

Stv. Bereichsleiterin Bereich 5-1	Dezernat 4 Umwelt, Gesundheit, ökologische Stadtent-wicklung, -planung	Kämmerer	Oberbürgermeister
Baudek 29.11.2013	Lauxen 02.12.2013	Tsalastras Datum	Wehling 02.12.2013

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

Stadt Oberhausen	Drucksache Nr. B/15/3182-01	Termin 09.12.2013	Haupt- und Finanzausschuss

Bezug

Drucksache-Nr. A/15/3028-01

Konsequenzen

a) Finanzielle

keine [ ]

ja [X]

Abhängig vom weiteren Projektverlauf

b) Sonstige

Begründung

Der Rat der Stadt hat den Kauf der Grundstücke in seiner Sitzung am 30. September ausdrücklich begrüßt und die OGM hat die Grundstücke “HDO“ und “Gartendom“ bereits erworben. Flächen und Immobilien zu entwickeln ist eine der Aufgaben, die der OGM übertragen wurden.

Derzeit wird geprüft, welche Nutzungsoptionen für die Grundstücke und die aufstehenden Gebäude bestehen. Eine Entscheidung über den Abriss der Gebäude ist noch nicht gefallen, sondern von der Wirtschaftlichkeit der vorhandenen Möglichkeiten abhängig.

Dabei kommt unter anderem auch eine Wohnbebauung in Betracht. Der Bedarf hierfür ist in Osterfeld vorhanden. Dies belegt auch die Studie „Wohnen in Oberhausen“ aus dem Jahre 2011.

Die Studie unterscheidet zwischen dem Neubaubedarf und den Zielgrößen für den Wohnungsbau.

Für Osterfeld wurden für 2011 bis 2020 jeweils 50 WE als Zielgröße ermittelt. In 2011 hat die Studie ein Potenzial von 144 Wohneinheiten zugrunde gelegt. Somit ist dieses Potenzial lediglich für einen Zeitraum von 3 Jahren ausreichend. Aus diesem Grunde besteht die Notwendigkeit, ab 2015 zusätzliche Flächen in Osterfeld bereitzustellen.

Ebenfalls besteht in diesem Bereich der Bedarf an barrierefreien Wohnungen. Damit schaffen wir attraktiven Wohnraum für Menschen mit Behinderungen, für Familien mit Kindern und für alte Menschen. Dies belegt die „Kleinräumige Bedarfs- und Handlungsanalyse: Wohn- und Versorgungsangebote für ältere Menschen in Oberhausen“ aus dem Jahr 2008. Der Standort Gartendom / HDO ist zentral in Osterfeld gelegen und bietet sich daher für eine solche Nutzung ganz besonders an. Ebenfalls ist eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr vorhanden, sodass auf diesem Wege nicht nur Osterfeld sondern auch andere Stadtgebiete problemlos erreicht werden können.

Für das HDO-Gebäude fallen nach Auskunft der OGM derzeit hohe Betriebskosten an. Auch der Betrieb des Cafe Pictron stellt in diesem Zusammenhang einen Kostenfaktor dar. Von daher besteht großer Handlungsbedarf, um eine Veränderung dieser Situation zu erreichen.

Der Gartendom konnte durch den bisherigen Eigentümer keiner neuen Nutzung zugeführt werden. Der Eigentümer ist lediglich dazu verpflichtet, die Verkehrssicherheit seins Grundstücks zu gewährleisten. Hierzu wurden in der Vergangenheit die erforderlichen Maßnahmen mit der Stadt Oberhausen abgestimmt. Da die ehemalige Kokskohlenmischhalle nach Einschätzung der UDB ein sehr robustes Gebäude ist, besteht zum derzeitigen Zeitpunkt keine Gefahr für das Denkmal.

Anlage

Antrag vom 30.10.2013

Stadt Oberhausen
Büro des Oberbürgermeisters
31. OKT. 2013

kallimelli@arcor.de

Von: "kallimelli@arcor.de" <kallimelli@hotmail.de>
Datum: Mittwoch, 30. Oktober 2013 15:11
An: <klaus.wehling@oberhausen.de>
Cc: <buero@spd-fraktion-oberhausen.de>; <fraktion@gruene-oberhausen.de>; <fraktion@cdu-oberhausen.de>; <info@linkeliste-ob.de>; <fdp@oberhausen.de>; <dirk.paasch@online.de>; <holger.olbrich@brd.nrw>; <Klaus.Voussem@landtag.nrw.de>; <redaktion.oberhausen@waz.de>
Betreff: Antrag gem. § 24 der Gemeindeordnung für das Land nordrhein -Westfalen

Karl-Heinz Mellis
Kapellenstr. 31
46117 Oberhausen
Tel: 0208/895530
E-Mail:
kallimelli@arcor.de

Oberhausen, den 30.10.2013

Vorab per E-Mail

An den Rat der Stadt Oberhausen
z.H. Herrn Oberbürgermeister Klaus Wehling
Rathaus / Schwartzstraße 72
46042 Oberhausen

Nachrichtlich an:
- Ratsfraktionen der Stadt Oberhausen
- Kommunalaufsicht für Oberhausen bei der Bezirksregierung Düsseldorf
- Ausschuss für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW
- Presse

Antrag gem. § 24 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

- **Kein Erwerb und Kein Abriss der Immobilien HDO und GartenDom durch die Stadt Oberhausen / bzw. Oberhausener Gebäudemanagement GmbH (OGM GmbH)**

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Klaus Wehling,

Bezug nehmend auf den „Runden Tisch" zum Thema „ Stadtentwicklung im Ortsteil Oberhausen-Osterfeld" am 28.10.2013 und der dort geäußerten Bürgermeinung beantrage ich hiermit die Kaufvertragsverhandlungen zum Erwerb der Immobilien HDO und GartenDom durch die OGM auszusetzen, die Immobilien nicht zu erwerben und nicht abzureißen.

Begründung:

1. Für die Osterfelder Bevölkerung ist nicht nachvollziehbar, warum die Stadt Oberhausen / OGM nun durch den Kauf die Vermarktungsprobleme der Gläubigerbanken zu ihren eigenen Problemen machen will. Es geht u. a. um die Übernahme wirtschaftlicher und technischer Risiken (gestörte

Bodenverhältnisse, Kontaminationen usw.) durch die industrielle Vornutzung als ehem. Zechengelände. Die Gläubigerbanken haben in den letzten 20 Jahren weder eine wirtschaftlich tragfähige Folgenutzung finden, noch die Immobilien wirtschaftlich vermarkten können. Das müsste doch Warnung genug sein!

2. Warum kauft der vorgesehene Investor das HDO-Gelände nicht direkt selbst, um es dann mit hochwertigen altengerechten Wohnungen zu bebauen? Damit würde zumindest das Vermarktungsrisiko für die Stadt Oberhausen / OGM entfallen.

3. Es gibt nachweislich keinen Bedarf an zusätzlichen Wohnungen, nachzulesen im Wohnungspolitischen Dialog 2011. Der Leerstand in Osterfeld beträgt zur Zeit ca. 300 Wohnungen, davon allein ca. 80 Wohnungen an der Kampstr., ca. 200 Meter vom HDO-Gelände entfernt. Warum will die Stadt Oberhausen / OGM trotz der Leerstände weiteren Wohnraum entwickeln, statt auf dem HDO-Gelände zusätzliche Arbeitsplätze zu schaffen?

4. Für altengerechte Wohnungen ist der Standort absolut ungeeignet, da die Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfes im direkten Umfeld nicht vorhanden ist. Dafür müssten auch Senioren mit eingeschränkten Bewegungsmöglichkeiten bis in die Stadtmitte von Osterfeld gehen.

5. Für das HDO-Gelände gibt es zur Zeit keinen aktuellen Handlungszwang. Das Gebäude steht in den oberen Geschossen leer, befindet sich jedoch – wie das Umfeld auch – in einem ordentlichen und gepflegtem Zustand. Das Café Pictron ist beliebt und wird täglich von 80 – 100 Personen besucht.

6. Es ist für die Osterfelder Bürger nicht nachvollziehbar, wie seit Jahren tatenlos zugesehen wurde, wie sich der unter Denkmalschutz stehende GartenDom zu einer „Schrottimmobilie" entwickelt hat. Die denkmalrechtlichen Hauptpflichten des Eigentümers als primäre Rechtsfolge bilden die Erhaltungs- und Instandhaltungspflichten der Immobilie. Vor einem Kauf sollte der Eigentümer im Rahmen des Denkmalschutzgesetzes und Baugesetzbuches verpflichtet werden, den GartenDom in einen denkmalwürdigen Zustand zu versetzen, damit diese Kosten nicht auch noch von den Oberhausener Bürgern getragen werden müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Karl-Heinz Mellis

Karl-Heinz Mellis

30.10.2013