

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in	Norbert Dölle
	Telefon (0202)	563 4211
	Fax (0202)	563 8032
	E-Mail	<a href="mailto:norbert.doelle@stadt.wuppertal.de">norbert.doelle@stadt.wuppertal.de</a>
	Externer Ansprechpartner:	Herr Sven Macdonald (Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR)
	Telefon (0202)	24807-18
	Fax (0202)	24807-27
	E-Mail	<a href="mailto:macdonald@wf-wuppertal.de">macdonald@wf-wuppertal.de</a>
	Datum:	04.11.2013
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1056/13</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>05.11.2013</b>	<b>Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>11.11.2013</b>	<b>Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>12.11.2013</b>	<b>Ausschuss für Finanzen und participationssteuerung und Betriebsausschüsse APH / KIJU / WAW</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>13.11.2013</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>18.11.2013</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Private Investitionsflächen im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung Döppersberg/ Hauptbahnhof</b>		

### Grund der Vorlage

Vorbereitung zur Entwicklung der privaten Investitionsflächen im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung Döppersberg/Hauptbahnhof.

### Beschlussvorschlag

1. Für die privaten Investitionsflächen, die im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung im Bereich Döppersberg/Hauptbahnhof entstehen, wird nach Abschluss des Interessenbekundungsverfahrens ausschließlich der Signature Capital GmbH eine verbindliche Kaufoption für 6 Monate eingeräumt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kaufverhandlungen zügig weiter zu führen und im Frühjahr 2014 dem Rat der Stadt eine Entscheidungsgrundlage zum Verkauf des Grundstücks unter Berücksichtigung aller damit verbundenen Kosten vorzulegen.

3. Das Investitionsvorhaben umfasst sechs Teilflächen:

- a) Baufläche/Investorenbaufeld auf dem unteren Bahnhofsvorplatz,
- b) Tiefgaragenfläche unter dem unteren Bahnhofsvorplatz und der Geschäftspassage,
- c) Geschäftspassagenfläche im Bereich des unteren Bahnhofsvorplatzes,
- d) Fläche der städtischen Geschäftsbrücke West,
- e) Flächen über der B7 zum Bau einer privat finanzierten zweiten Geschäftsbrücke Ost einschl. Bebauung
- f) Baufeld parallel zur Alten Freiheit unter Einbeziehung des ehemaligen Informationszentrums

Ein Verkauf aller Teilflächen bzw. ein Überbaurecht über die B7 (Flächen d + e) an den Investor wird angestrebt, damit die vorgesehene Neukonzeption als integrierte Gesamtmaßnahme erfolgt.

### **Einverständnisse**

entfällt

### **Unterschrift**

Dr. Slawig

## Begründung

### 1. Anlass und Vorgaben des Interessenbekundungsverfahrens

Das Projekt Neugestaltung Wuppertal Döppersberg ist ein Schlüsselprojekt der Wuppertaler Stadtentwicklung. Dadurch soll ein signifikanter Beitrag zur Entwicklung des Hauptbahnhofs Wuppertal, der Elberfelder Innenstadt und der gesamten Stadt geleistet und durch ein besonderes Standortprofil die Stadt nach innen und außen neu und zukunftsfähig positioniert werden.

Neben dem kommunalen Projekt (Busbahnhof, Parkdeck und Mall, öffentliche Freiräume sowie die Straßen- und Brückenplanung entlang der B7) soll ein privater Investor gefunden werden, der die im Projektbereich parallel zum kommunalen Projekt vorgesehenen baulichen Maßnahmen als privates Investment realisiert (sogenannter Investorenkubus und Tiefgarage sowie Geschäftspassage mit Treppenanlage und Bebauung der Geschäftsbrücke). Das Brückenbauwerk der Geschäftsbrücke selbst ist nicht durch den Investor zu erstellen, sondern Bestandteil des städtischen Projektes. Diese kommunale Finanzierung und Erstellung der Geschäftsbrücke trifft jedoch nur für die westliche, im Ausschreibungsverfahren beschriebene Brückenkonstruktion zu. Weitere geplante Brückenteile müssen komplett vom Investor getragen und gebaut werden.

Im Interessenbekundungsverfahren waren der Grundstücksverkauf mit Bauverpflichtung für das sog. Investorenbaufeld und die Tiefgarage/Geschäftspassage sowie die Erteilung von Über- und Unterbaurechten vorgesehen.

Aus der Bedeutung des Projektes Neugestaltung Döppersberg als ein Schlüsselprojekt der Wuppertaler Stadtentwicklung ergibt sich zwingend, dass ein hochwertiges, marktgerechtes und zukunftsfähiges Nutzungs- und Architekturkonzept realisiert werden muss. Das Konzept soll kerngebietstypische Nutzungen enthalten. Hierbei wird Wert auf Nutzungen gelegt, die zurzeit in Wuppertal noch nicht bzw. unzureichend angeboten werden und die sich an zukünftige Marktveränderungen anpassen können. Denkbar sind hier Einzelhandelsnutzung, Dienstleistung, Gastronomie, Gesundheit, Hotel, Verwaltung oder ähnliches.

Grundsätze der städtebaulichen Planung sind:

- die Schaffung eines angemessen dimensionierten Vorplatzes in Anlehnung an das Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs von 2004 unter Wahrung der freien Sichtbeziehung zwischen der Fußgängerzone Elberfeld und dem Bahnhofsgebäude und damit einer freien Fußwegeverbindung zwischen Fußgängerzone, Schwebebahn, Hauptbahnhof und Busbahnhof,
- Schaffung einer zweiten Platzebene auf dem Niveau des Busbahnhofs über der Mall und der Passage mit einer Freitreppe im Bereich der Passage, die beide Platzebenen miteinander verbindet,
- Erschließung des städtischen Parkdecks, der Mall, der Investorenbebauung und des Bahnhofsvorplatzes durch die Bahnhofsvorfahrt zwischen Parkdeck und Investorengrundstück,
- Übernahme der Fassadengestaltung der Passage, der Bebauung der Geschäftsbrücke nach Vorgaben des städtischen Projektes und der Natursteinverkleidung der Außenwand / Stützwand Bundesallee.

Vom Investor sollen folgende Maßnahmen geplant, finanziert, gebaut und betrieben werden:

- Bebauung des Investorengrundstücks,
- Tiefgarage,
- Passage einschl. Freitreppe zum oberen Platz (städtische Kostenbeteiligung) sowie der Natursteinverkleidung der Außenwände und der Brüstung zum oberen Platz,
- Bebauung der Geschäftsbrücke (auf der durch die Stadt errichteten Brücke).

## **2. Ergebnis des Interessenbekundungsverfahrens**

Das Interessenbekundungsverfahren wurde im März 2013 veröffentlicht. Interessierte Investoren für die privaten Projektbausteine konnten sich für eine Teilnahme an diesem Verfahren bei der Stadt melden und hatten dann bis 03.06.2013 (später verlängert bis 15.07.2013) Zeit, gemäß der detaillierten Ausschreibungsunterlagen ein Angebot abzugeben. Aufgrund der vielfältigen vorherigen Maßnahmen zur Gewinnung privater Investoren (vor allem Akquisitionsaktivitäten auf der Expo Real und jährliche Durchführung der Investorentour Wuppertal INSIDE) konnten fünf interessierte Investoren für die Teilnahme an dem Interessensbekundungsverfahren gewonnen werden.

Von den fünf Bewerbern haben am 15.07.2013 zwei Bewerber Unterlagen eingereicht, wobei ein Bewerber nur eine Absichtserklärung, aber kein konkretes Vorhaben und kein verbindliches Angebot abgegeben hat.

Nach Abschluss der Prüfungen und Klärungen hat die Verwaltung mit der Signature Capital GmbH die Verhandlungen aufgenommen und stellt mit dieser Vorlage den aktuellen Stand sowie die Eckpunkte des Investorenprojektes vor.

## **3. Eckpunkte des Investorenprojektes**

Die Signature Capital möchte die Elberfelder Innenstadt mit dem Hauptbahnhof und dem Busbahnhof verbinden und plant dafür eine aus mehreren Bausteinen bestehende Quartiersentwicklung. Dabei wird die Signature Capital unterstützt durch das international tätige und bekannte Architekturbüro Chapman Taylor. Kernfunktion ist dabei die Nutzung für Einzelhandel, so dass die Fußgängerzone bis zum Hauptbahnhof verlängert und erweitert werden soll.

Hauptprojekt ist ein fünfgeschossiges, modernes Geschäftshaus mit Tiefgarage, das Einzelhandelsmieter auf vier Verkaufsetagen mit ca. 7.000 qm Verkaufsfläche beheimaten soll. Der Investor plant hier die Ansiedlung von Handelsanbietern, die derzeit noch nicht am Standort Wuppertal ansässig sind. Die Geschäftspassage und die westliche Bebauung der Geschäftsbrücke sollen mit kleineren Ladeneinheiten belegt werden. Zusätzlich zu den in den städtischen Planungen vorgesehenen Bausteinen schlägt der Investor eine von ihm zu errichtende und zu finanzierende weitere Brücke mit Bebauung über der B7 in östliche Richtung vor, um damit den „Lauf“ der Fußgängerzone funktional in Richtung Hauptbahnhof und Geschäftshaus zu verlängern und den Verkehrslärm der B7 abzuschirmen. Damit das zentrale Geschäftshaus diese Verbindung als End- bzw. Anfangspunkt bedienen kann, schlägt der Investor eine Verschiebung der vorgesehenen Bebauung (Investorenbaufeld) um 23 Meter in Richtung Westen vor. Diese Bebauung soll angebunden werden an die Bebauung auf der Geschäftsbrücke sowie an die Bebauung entlang der Alten Freiheit unter Einbeziehung des ehemaligen Informationszentrums. Damit ist funktional gewährleistet,

dass die neuen Handelsflächen eine verknüpfende Funktion zwischen Hauptbahnhof/Busbahnhof und Innenstadt wahrnehmen können und auch zukunftsfähig als Handelsstandort bestehen können. Bei dem ursprünglichen Standort und ohne eine zweite Bebauung der Geschäftsbrücke wird die Gefahr eines nicht-integrierten Standortes gesehen und somit das Ziel der direkten Anbindung an die City sowie die nachhaltige attraktive Nutzung des Gebäudes verfehlt.

Durch die vorgeschlagene Verschiebung des Standortes und die beidseitige Bebauung der Geschäftsbrücke wird die städtebauliche Rahmenplanung von JSWD modifiziert. Ob und inwieweit Urheberrechte betroffen sind und ob sich hieraus Ansprüche ergeben könnten, wird derzeit geprüft. Die Verwaltung beabsichtigt, in einer Klärung mit dem Architekturbüro diese Fragestellung bis zum Verkauf der privaten Investitionsflächen zu klären.

Nach den Investorenplanungen wird ein urbaner Bahnhofsvorplatz mit ca. 2.000 qm Platzfläche entstehen mit einer freien Sichtbeziehung zwischen der Fußgängerzone und dem Bahnhofsgebäude sowie weiterhin die obere Platzebene. Eine freie Fußwegeverbindung zwischen Fußgängerzone, Schwebebahn, Hauptbahnhof und Busbahnhof ist gewährleistet. Das zentrale Geschäftshaus wird in seiner Dimension und Höhenentwicklung geringer ausfallen als insgesamt auf dem geplanten Investorenbaufeld zulässig wäre. Die Tiefgarage mit ca. 165 Stellplätzen wird sowohl das Geschäftshaus als auch die Geschäftspassage bedienen. Insgesamt werden durch die privaten Investitionsmaßnahmen ca. 10.000 qm zusätzliche Verkaufsfläche geschaffen.

#### **4. Bau- und Planungsrecht**

Die bestehenden Bebauungspläne Nr. 954 A/B enthalten für die Bereiche der privaten Investitionsflächen Festsetzungen als Kerngebiet (MK) mit weiteren Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (GRZ, GFZ, Geschossigkeiten und Gebäudehöhen). Einzelhandelsnutzungen sind gemäß § 7 Abs. 1/Abs. 2 BauNVO in diesen Bereichen grundsätzlich zulässig. Der Rat der Stadt hat mit Grundsatzbeschluss vom 18.03.2002 (Beschlussvorlage 4411/02) für den Bereich Döppersberg den Rahmen für mögliche Einzelhandelsflächen auf insgesamt 15.000 qm Verkaufsfläche festgelegt.

Aufgrund der veränderten Lage des Geschäftshauses und der vorgeschlagenen zweiten Geschäftsbrücke Ost wird ein neues Bebauungsplanverfahren notwendig. Im Rahmen des Bauleitplanverfahren werden auch die Fragen zu Einzelhandelsauswirkungen zu anderen Wuppertaler zentralen Versorgungsbereichen und die Auswirkungen auf die Nachbarstädte entsprechend behandelt.

#### **5. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Bisher haben erste Abstimmungsgespräche mit der Unteren Denkmalbehörde und dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland stattgefunden. An den vorliegenden Plänen wird die geringer als baurechtlich zulässige absolute Höhe des Geschäftshauses positiv gesehen, da das neue Gebäude nicht wesentlich höher ist als der Hauptbahnhof und die Bundesbahndirektion. Die geringer als ursprünglich geplante Platzgröße am unteren Bahnhofsvorplatz wird von Denkmalbehörde und Denkmalpflegeamt nicht kritisch bewertet, weil die freie Sichtachse auf das Bahnhofsgebäude gewährleistet wird.

## **6. Abstimmung mit dem Fördergeber**

Dem Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr sind die Planungen des Investors bereits vorgestellt worden (Stadtgespräch Stadterneuerung im MBWSV am 26.9.2013). Das Ministerium sieht die wesentlichen Eckpunkte des Projektes Döppersberg weiterhin eingehalten, verweist aber auch auf die städtebauliche Qualität des ursprünglichen Rahmenplans. Bezüglich der Umsetzung der Planung hat das Ministerium auf die Sichtachse zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof sowie Busbahnhof, die Belange des Denkmalschutzes und die Nutzung und Gestaltung des Platzes zur Kreuzung B7/Brausenwerth hingewiesen. Bezogen auf die Nutzungskonzeption muss sichergestellt sein, dass diese Handelsflächen die Elberfelder Innenstadt ergänzen und dass das Geschäftshaus in seiner Struktur auch für mögliche Nachfolgenutzungen bzw. Nachmieter konzipiert wird.

## **7. Abstimmung mit der Bahn**

Die DB Station & Service AG wurde über die grundsätzlichen Vorstellungen zur Bebauung der privaten Investitionsflächen informiert. Die DB Station & Service AG begrüßt die geplante Nutzung, hat aber Bedenken gegenüber der Reduzierung des unteren Bahnhofsvorplatzes und befürchtet, dass die Sichtbarkeit des historischen Bahnhofgebäudes eingeschränkt wird. Daher ist bei den weiteren Gesprächen mit der DB Station & Service AG sicherzustellen, dass die Planung die Sichtachse zwischen Innenstadt und Hauptbahnhof beachtet, wovon bei dem jetzigen Stand der Planung ausgegangen werden kann.

## **8. Grundstücksverkauf für das Investorenvorhaben**

Entgegen der in dem Interessensbekundungsverfahren vorgesehenen Lösung von Unterbaurechten für die Tiefgarage und die Geschäftspassage wird vom Investor vorgeschlagen, diese Grundstücksteile ebenfalls von der Stadt zu erwerben. Für die baurechtlich vorgeschriebene öffentliche Nutzung der Platzflächen (unterer und oberer Vorplatz) wird für die Stadt Wuppertal über Grunddienstbarkeiten ein entsprechendes Nutzungsrecht sichergestellt.

Die Verhandlungen über den Kaufpreis sind noch nicht abgeschlossen. Für die Kaufpreisbildung sind die geplante Nutzung und das daraus resultierende wirtschaftliche Ergebnis der Bebauung zu Grunde zu legen. Diese wurden erst mit dem Angebot des Interessenten bekannt und können daher erst jetzt einer abschließenden Bewertung zugeführt werden. Für die Bewertung der Überbaurechte im Bereich der B7 gilt das gleiche Verfahren wie für die Kaufpreisbildung des Investorengrundstückes.

Die Grundstückserlöse sind bei der Berechnung der abschließenden IV-Förderung im Rahmen des Verwendungsnachweises zuschussmindernd zu berücksichtigen.

## **Demografie-Check**

Der Inhalt dieser Drucksache ist für den Demografie-Check nicht relevant.