

Bauvorhaben WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH:
Errichtung eines Verwaltungsneubaus auf dem Carnaper Platz

1. Ausgangssituation

In den Verwaltungshäusern der Wuppertaler Stadtwerke an der Bromberger Straße wurden primäre und sekundäre PCB-Belastungen festgestellt, die zu einer Raumluftbelastung weit oberhalb des in der PCB-Richtlinie NRW genannten Vorsorgewertes von 300 Nano-gramm/m³ führen. Daraus ergibt sich ein mittelfristiger Handlungsbedarf innerhalb der nächsten fünf Jahre, der unter Betrachtung der belasteten Bauelemente einer Kernsanierung der Verwaltungshäuser entspricht.

Von dem Beratungs-, Analytik- und Prüfunternehmen Wessling GmbH wurde ein Kostenrahmen für eine solche Sanierung erstellt, der durch ein externes Architekturbüro sowie eigene Berechnungen bestätigt und ergänzt wurde. Im Ergebnis werden bei etagenweiser Sanierung in einem Zeitraum von fünf Jahren Finanzmittel in Höhe von ca. 20,13 Mio. Euro (incl. Preissteigerungen) benötigt.

Wegen der hohen Sanierungskosten, der bestehenden Risiken sowie der Tatsache, dass auch nach einer Sanierung keine Verbesserung in der Nutzungsqualität eintritt, wurde eine erste Kostenrahmenbetrachtung für die mögliche Alternative Neubau eines Verwaltungshauses vorgenommen. Die Kosten für den Neubau werden auf ca. 30 Millionen Euro veranschlagt. Aufgrund eines wesentlich höheren Standards und weiteren Vorteilen gegenüber den alten Verwaltungshäusern (z.B. höhere Flächeneffizienz, geringere Energiekosten, Optimierung von Prozessen) kann man jedoch von erheblich geringeren Betriebskosten ausgehen, die sich während des ganzen Gebäude-Lebenszyklus auswirken werden.

Die Variante eines Ersatzneubaus wird daher der Variante der Sanierung der Verwaltungshäuser vorgezogen.

2. Standortauswahl

Neben dem Nutzerbedarfsprogramm ist die Auswahl eines geeigneten Grundstücks wesentliche Voraussetzung für den anstehenden Architektenwettbewerb. Hier kamen verschiedene Alternativen in Betracht:

- a) Neubebauung auf dem vorhandenen Grundstück Bromberger Straße/ Schützenstraße
- b) Neubebauung auf einem fremden Grundstück im näheren Umkreis
- c) Neubebauung auf dem Carnaper Platz

Zu a) Neubebauung auf dem vorhandenen Grundstück Bromberger Straße/ Schützenstraße

Auf dem bestehenden Gelände der WSW gibt es keinen alternativen Standort. Die Sockelgeschosse der bestehenden Verwaltungshäuser können aus statischen Gründen Gebäude der benötigten Größenordnung nicht aufnehmen. Bezogen auf die Größe des Baufeldes müssten potentielle Bauflächen mit Millionenaufwand hergerichtet werden. Hier wären komplexe technische Nutzungseinheiten bis hin zu ganzen Gebäuden und eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsleitungen umzulegen. Weiterhin würden Flächen für Dienstfahrzeuge und Logistik verlorengehen und eine strategische Weiterentwicklung des Unternehmens nicht möglich sein.

Zu b) Neubebauung auf einem fremden Grundstück im näheren Umkreis

Alle betrachteten Flächen im Umkreis sind entweder zu klein, nicht als gewerbliche Flächen im Flächennutzungsplan ausgewiesen oder bieten nicht die räumliche Nähe und die Möglichkeit der Anbindung an das vorhandene Betriebsgelände. Potentielle Flächen, wie zum Beispiel der Sportplatz Bromberger Straße, liegen in Hinterhoflage inmitten vorhandener Bebauung. Hierdurch würden unternehmerische Prozesse aufgrund der räumlichen Trennung behindert werden.

Zu c) Neubebauung auf dem Carnaper Platz

Aufgrund der direkten Nähe zum Betriebsgelände der Wuppertaler Stadtwerke GmbH sowie der Größe von 14.750 m² ist der Carnaper Platz ein idealer Standort für einen Neubau der Hauptverwaltung. Hier ist eine Anbindung der Verwaltung an die technischen Betriebsbereiche des Unternehmens, die auf dem alten Betriebsgelände verbleiben, möglich. Weiterhin können durch Zusammenführung von Organisationseinheiten, die bislang getrennt sind, und eine flexible Raumaufteilung Prozesse optimiert und die Produktivität gesteigert werden. Auch ist zu erwarten, dass die Nutzungskosten (insbesondere für Betrieb und Energie) am effizientesten optimiert werden, weil hier Gebäudehülle und Nutzflächen weitgehend frei geplant werden können. Dies wäre bei einer Sanierung im Bestand ebenso wie bei einem Neubau auf dem Gelände nur eingeschränkt möglich, da dann die Gebäudeform durch Randbedingungen in starkem Maße vorgegeben wäre.

Aus städtebaulicher Sicht könnte die heutige unstrukturierte Situation entlang der Carnaper Straße durch den Neubau der Verwaltung aufgewertet und der Carnaper Platz neu gefasst werden.

3. Beschreibung des Neubauvorhabens

Grundlage für die Planung des Neubaus ist die Erstellung eines Nutzerbedarfsprogramms. Die Bedarfsplanung erfolgte im Rahmen einer Abfrage der Führungskräfte sowie Diskussion / Vertiefung der Abfrage in persönlichen Gesprächen. Hierbei wurde der Status quo in Zusammenarbeit mit den Führungskräften der WSW Wuppertaler Stadtwerke GmbH erfasst und beurteilt und in einem weiteren Schritt die Soll-Arbeitsplatzausstattung mit verschiedenen, alternativen Arbeitsplatztypen ermittelt. Grundlage dazu sind die Personalzahlen, die Flächenansätze je Mitarbeiter einer Hierarchiestufe, die Kommunikationsbeziehungen zwischen den einzelnen Ergebniscentern, sowie Organisation der Arbeit inkl. der notwendigen Ausstattung. Die Ergebnisse, die sich derzeit in Abstimmung befinden, werden in einem Raumprogramm zusammengefasst, welches der Ermittlung eines ersten Gesamtflächenansatzes dient als Basis für die Erarbeitung eines Entwurfs in einem Planungswettbewerb. Es werden in dem Neubau ca. 500 Arbeitsplätze entstehen.

Neben dem Neubau soll das Sockelgeschoss des alten Verwaltungshauses durch Aufstockung um eine Kantine sowie einen Veranstaltungssaal erweitert werden. Das Sockelgeschoss kann nicht abgerissen werden, da sich hier Telefonleitungen befinden, die unter anderem das städtische Telefonnetz versorgen. Der Veranstaltungssaal soll ein „Mehr für Wuppertal“ bieten und für Veranstaltungen auch außerhalb des Unternehmens geöffnet werden. Die Überbaubarkeit wurde bereits statisch geprüft.

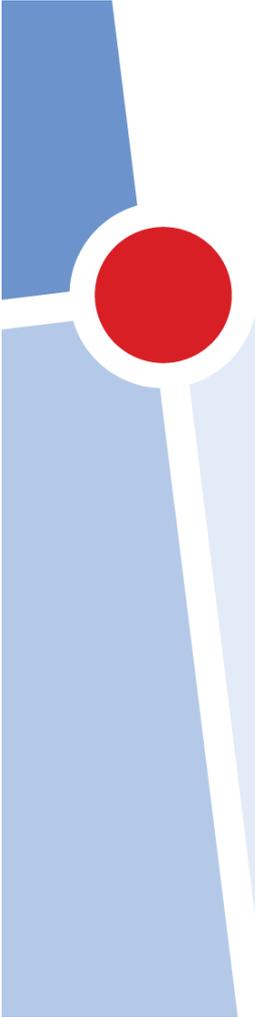
Um entfallende Parkplätze auf dem Carnaper Platz für die Mitarbeiter zu kompensieren, ist weiterhin im Rahmen des Objektplanungswettbewerbs eine Parkpalette zu planen, die Nutzbarkeit für externe Besucher des Veranstaltungssaales muss gegeben sein.

Eine WSW-interne Architekturplanung zur Flächen- und Kubusermittlung verdeutlicht eine der vielfältigen Möglichkeiten, wie der Carnaper Platz zukünftig aussehen könnte (s. Anlage). Weitere interessante Varianten werden sich durch den Architektenwettbewerb ergeben.

4. Fazit und Ausblick

Der Carnaper Platz stellt aus WSW-Sicht die günstigste Lösung für den Neubau dar. Es sprechen bislang keine gravierenden Argumente gegen den Carnaper Platz.

Nach Entscheidung der Grundstücksfrage durch den WSW-Aufsichtsrat und Ratsbeschluss der Stadt kann der Architektenwettbewerb Anfang 2015 gestartet werden. Die Entscheidung für einen Entwurf soll im 4. Quartal 2015 erfolgen, so dass im 1. Quartal 2016 mit der Ausschreibung und Anfang 2017 mit dem Bau begonnen werden kann. Eine Verzögerung der Grundstücksentscheidung würde den Fertigstellungstermin des Neubaus, der derzeit für Ende 2018 geplant ist, hinauszögern.



Interne Architekturplanung zur Flächen- und Kubus Ermittlung "Projekt Neubau"

Modell Schützenstr. - Bromberger Str. - Carnaper Platz

4. November 2014

Interne Architekturplanung



4. November 2014 - Interne Architekturplanung zur Flächen- und Kubusermittlung "Projekt Neubau"

Interne Architekturplanung



4. November 2014 - Interne Architekturplanung zur Flächen- und Kubusermittlung "Projekt Neubau"

Interne Architekturplanung



4. November 2014 - Interne Architekturplanung zur Flächen- und Kubusermittlung "Projekt Neubau"

Interne Architekturplanung



4. November 2014 - Interne Architekturplanung zur Flächen- und Kubusermittlung "Projekt Neubau"

Interne Architekturplanung



4. November 2014 - Interne Architekturplanung zur Flächen- und Kubusermittlung "Projekt Neubau"