

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wolfram Röhrig 563 - 6168 563 - 8035 wolfram.roehrig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.02.2015
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/1145/15</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>18.02.2015</b>	<b>BV Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>26.02.2015</b>	<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.03.2015</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.03.2015</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bebauungsplan 1191V - Kaiserstraße - - Änderung des Durchführungsvertrages -</b>		

### Grund der Vorlage

Der Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 1191V – Kaiserstraße – soll geändert werden, da sich inzwischen herausgestellt hat, dass entgegen der bisherigen Planung die vorhandene Ziegelfassade des Gebäudes Kaiserstraße 41 bei der Errichtung des geplanten Verbrauchermarktes nicht bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand erhalten werden kann.

### Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, den Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan 1191V – Kaiserstraße – dahingehend zu ändern, dass sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, die bestehende Ziegelfassade des Gebäudes Kaiserstraße 41 als Neubau wie in den Anlagen 2 und 3 ersichtlich originalgetreu nachzubilden.

### Unterschrift

Jung

## Begründung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 1191V – Kaiserstraße – ist am 24.02.2014 vom Rat der Stadt Wuppertal als Satzung beschlossen worden (Drucksache VO/1221/13). Bei dem Neubau des Verbrauchermarktes sollte nach Angaben des Vorhabenträgers die Fassade des Gebäudes Kaiserstraße 41 erhalten bleiben. Eine entsprechende Formulierung ist in den Durchführungsvertrag, der zwischen der Stadt Wuppertal und dem Vorhabenträger geschlossen worden ist, aufgenommen worden. Die Beratung und Beschlussfassung in den politischen Gremien erfolgte auf Grundlage der Planung, die den Erhalt der vorhandenen Backsteinfassade vorgesehen hat.

Im Zuge der weiteren Ausführungsplanung für den Teilabriss des vorhandenen Gebäudes und Neubau des Verbrauchermarktes hat sich herausgestellt, dass der Erhalt der zwei- bzw. viergeschossigen Fassade nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich ist. Das Gerüst, das erforderlich ist, um die Fassade während der Abriss- und Neubauarbeiten abzustützen, würde teilweise in die Kaiserstraße und den Verkehrsraum der Schwebebahn hineinragen. Nach Angaben des Ressorts 104 müsste in diesem Fall die Kaiserstraße über einen Zeitraum von mehreren Monaten teilweise gesperrt und einspurig geführt werden, was in der Folge auch zu einer Überlastung der Ausweichstrecken und zu Sicherheitsrisiken der Fußgänger führen würde. Die Variante, den zweigeschossigen Fassadenteil zu erhalten und nur den viergeschossigen Fassadenteil abzureißen und neu zu bauen kommt nicht in Betracht. Der Eingriff in den Verkehr wäre zwar geringer, jedoch wäre das Erscheinungsbild der Fassade zu uneinheitlich, da der neu gebaute Teil der Fassade sich im direkten Vergleich zumindest hinsichtlich seiner Farbgebung von der verbleibenden Original-Fassade unterscheiden würde. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass das Gebäude nicht unter Denkmalschutz steht und das Mauerwerk der Fassade vor längerer Zeit gestrichen worden ist. Die Säulen im Bereich der Arkaden sind mit Fliesen überklebt worden. Insgesamt ist festzustellen, dass insbesondere angesichts der verkehrlichen Behinderungen der Aufwand zur Erhaltung der gesamten Fassade in keinem Verhältnis zu dem zu erwartenden Nutzen steht. Mit einer originalgetreuen Rekonstruktion besteht dagegen nun die Möglichkeit, eine einheitliche Fassadengestaltung nach historischem Vorbild herzustellen, die farblich auf die unterschiedlichen Grüntöne der neuen Aluminium-Fassade des Verbrauchermarktes abgestimmt wird.

Der Vorhabenträger beschreibt den geplanten Fassadenneubau wie folgt: *„Die neue Fassade wird dem historischen Vorbild nachempfunden und in Ihrer Tiefe gestaffelt. Der am weitesten zurückliegende Bereich hat eine Laibungstiefe von ca. 240 mm. Die Gesamtstärke staffelt sich differenziert bis zu einem Maß von ca. 420 mm. Gehalten wird die teilweise hinterlüftete, teilweise kerngedämmte Mauerwerkskonstruktion mit Edelstahl-Mauerwerksankern. Die tragende Außenwand hinter dieser Konstruktion besteht aus 160 mm starken Stahlbetonfertigteilen zwischen einem tragenden Stützenraster von ca. 16,50 m. Die Fensterbereiche sind unterschiedlich gefüllt: teilweise verglast in der Dämmebene, teilweise mit Metallgeländern oder Aluminiumkassetten hinterlegt. Im Vordergrund steht immer das Mauerwerk. Kein Bauteil tritt vor dieses vor. Über der neuen Mauerwerksfassade erhebt sich eine eingeschossige Aluminium-Kassettenverkleidung und grenzt klar das historische Erscheinungsbild von modernen Fassadengestaltungselementen ab. Die Aluelemente haben liegende Formate und sind in sanften Grüntönen gehalten. Der Komplementärkontrast zwischen rotem Mauerwerk und grünen, glatten Alufeln ergibt eine harmonische Gesamtwirkung.“*

Da die geplante Fassade mit der Darstellung auf dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Bebauungsplanes 1191V – Kaiserstraße – übereinstimmt (siehe Anlage 1), ist ausschließlich der Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan zu ändern. In dem Änderungsvertrag muss sich der Vorhabenträger dazu verpflichten, die Fassade in der beschriebenen Form neu zu bauen. Weiterhin wird eine Vertragsstrafe vereinbart. Der Abrissantrag für die vorhandene Ziegelsteinfassade kann erst genehmigt werden, wenn der Durchführungsvertrag entsprechend geändert worden ist. Dies gilt auch für den Bauantrag, der die Rekonstruktion

der Ziegelsteinfassade beinhaltet.

### **Demografie-Check**

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	<b>0</b>
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	<b>0</b>
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	<b>0</b>

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Die Änderung des Durchführungsvertrages hat keinerlei Auswirkungen auf die demografische Entwicklung der Stadt Wuppertal

### **Kosten und Finanzierung**

Keine

### **Zeitplan**

Vertragsänderung: I. Quartal 2015

### **Anlagen**

Anlage 1: Vorhaben- und Erschließungsplan 1191V

Anlage 2: Ansicht Fassadenneubau

Anlage 3: Schnitt Fassadenneubau