Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Durchführungsbeschluss	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Frank Ellinghaus 563 6101 563 8032 frank.ellinghaus@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.02.2015
	Drucks.-Nr.:	**VO/1142/15** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
24.02.2015	**BV Heckinghausen**	**Empfehlung/Anhörung**
26.02.2015	**Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
03.03.2015	**Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW**	**Empfehlung/Anhörung**
04.03.2015	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
09.03.2015	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Nachfolgenutzung des Gaskessels Heckinghausen

Grund der Vorlage

Städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten für den ehem. Gaskessel in Heckinghausen.
Mittelbereitstellung gemäß § 83 GO NRW in Verbindung mit § 6 der Zuständigkeitsordnung

Beschlussvorschlag

Der Stadtrat begrüßt das Konzept des Investors zur Nachfolgenutzung des Heckinghauser Gaskessels als Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung und Stärkung des Stadtteils Heckinghausen.
Der Rat der Stadt genehmigt im Haushaltsjahr 2015 außerplanmäßige Ermächtigungen für den Fall, dass keine Förderung aus dem Denkmalschutz-Sonderprogramm des Bundes erreicht werden kann, in Höhe von bis zu 500.000 € sowie für notwendige Flächenankäufe im Zusammenhang mit diesem Projekt in Höhe von max. 150.000 €.
Die Finanzierung soll aus den Haushaltsmitteln sichergestellt werden, die gemäß Drs. Nr. VO/0547/14 als Eigenanteil für Fördergebiete vorgesehen sind.

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Mit dem Beschluss vom 10.11.2014 zur Drucksache VO/0655/14 hat der Rat ein Integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) für den Bereich Heckinghausen beschlossen und die Verwaltung beauftragt, alle notwendigen Schritte zur Umsetzung des Konzeptes zu unternehmen.
Das ISEK Heckinghausen stellt eine Analyse der städtebaulichen, ökonomischen und sozialen Situation in Heckinghausen dar und zeigt den Handlungsbedarf sowie Maßnahmen und Projekte zur Verbesserung auf.
Zuvor hatte der Rat der Stadt am 30.09.2014 mit Beschluss zu Drs. Nr. VO/0547/14 eine Entscheidung zur Finanzierung der städtischen Eigenanteile für verschiedene Förderprogramme getroffen.

Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung des Integrierten Handlungskonzepts gab es noch keine endgültigen Vorstellungen zur Nachfolgenutzung des stadtbild-prägenden Gaskessels.
Der Gaskessel und sein unmittelbares Umfeld liegen seit der Nutzungsaufgabe im Jahr 1997 brach. Im Jahr 1998 wurde der Gaskessel unter Denkmalschutz gestellt. Seitdem sind verschiedenste Nutzungskonzepte für eine Folgenutzung gescheitert.

Die aktuell vorgelegten Pläne für die Revitalisierung der Fläche und die Umnutzung des Gaskessels zu einem Sportpark, der neben Fitnessangeboten auch Platz für Ausstellungen und Büroflächen bietet, haben jedoch sehr gute Aussichten auf eine Realisierung. Ein Gutachten über die Statik liegt bereits vor und bestätigt die Umsetzbarkeit der Maßnahme, der Denkmalschutz hat keine Bedenken und bauplanungsrechtlich ist das Vorhaben ebenfalls genehmigungsfähig. Insgesamt ist das vorgelegte Konzept für einen Fitnessclub mit Eventflächen eine hervorragende Ergänzung zu den geplanten Projekten, die im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) für Heckinghausen dargestellt sind.

Die Zielsetzung des ISEK Heckinghausen knüpft auch an die Leitlinien 2025 der Stadt Wuppertal an. Dies gilt vor allem für die Themen „Großstadt im Grünen“, „Perspektivwechsel Wupper“, „Sportification“ und „Wuppertal als Fahrradstadt“. Mit der Umnutzung des Gaskessels und der Aufwertung des Umfeldes werden nicht nur neue öffentliche Grünflächen geschaffen, sondern auch weitere Sportangebote. Das Wohnumfeld gewinnt und der Stadtteil wird durch die Öffnung des Bereiches grüner und attraktiver. Der Gaskessel kann durch das Konzept eine neue Landmarke für Heckinghausen werden.

Wesentliches Ziel des ISEK Heckinghausen ist die Schaffung eines kulturellen und städtebaulichen Schwerpunktes im Osten der Heckinghauser Straße. Dies soll u.a. durch die Wiedernutzung des Gaskessels und die Schaffung einer begrünten Achse an der Mohrenstraße, die am Bayer-Platz beginnt, vorbei an dem Stadtteilzentrum und dem Gaskessel bis zur Gustav-Müller-Anlage führt, erreicht werden. Die Revitalisierung der Flächen an der Mohrenstraße und die Umnutzung des Gaskessels durch den Investor sind dabei ein zentraler Baustein und stützen die Ziele des Konzeptes. Gleichzeitig verbessert die Inwertsetzung der Fläche durch dieses Leuchtturmprojekt und die vorgesehene Investition erheblicher privater Mittel die Chancen auf Fördermittel aus dem Programm „Soziale Stadt“. Daher gibt es ein hohes öffentliches Interesse, die Realisierung des Projektes zu unterstützen.
Eine Beibehaltung des Status quo würde vermutlich auf Jahre hinaus eine Verbesserung der städtebaulichen Situation in diesem Bereich blockieren.

Naturgemäß ist auch der bisherige Eigentümer, die WSW AG, aufgrund der notwendigen Unterhaltungspflichten für den Gaskessel an der Nachfolge-Nutzung interessiert.

Die beabsichtigten privaten Investitionen sind beträchtlich. Aufgrund des aktuellen Zustandes des Gaskessels, des großen öffentlichen Interesses für eine Wiedernutzung und der erheblichen Kosten, die mit einer Sanierung verbunden sind, soll das Vorhaben zusätzlich durch öf-

fentliche Mittel gefördert werden. Da der Gaskessel ein eingetragenes Denkmal ist und die Sanierung der Substanzerhaltung dient, ist die Maßnahme förderfähig.
Die Antragsstellung im Denkmalschutz-Sonderprogramm V des BKM ist erfolgt. Eine Entscheidung hierzu steht aber noch aus.

Diese Finanzierung aus Mitteln des Bundes in einer Größenordnung von 0,5 Mio. € soll Mehrkosten, die dem Investor durch den aktuellen Zustand des Gaskessels und die geplanten Maßnahmen am Gaskessel selbst entstehen, auffangen.
Sollten diese Zuwendungen nicht oder nicht in der beantragten Höhe bewilligt werden, wird die Stadt diesen Finanzierungsanteil wegen des erheblichen öffentlichen Interesses übernehmen.

Zusätzlich soll unter Inanspruchnahme städtischer Haushaltsmittel die Fläche westlich des Gaskessels verbessert werden. Die zum Verkauf stehende Gesamtfläche hat eine Größe von 8.344 m², die der Investor nicht in vollem Umfang benötigt.
Die Stadt Wuppertal beabsichtigt einen Ankauf dieser nicht benötigten Flächen, um dort öffentliche Nutzungen umsetzen zu können mit dem Ziel, die geplante Revitalisierung zu ergänzen und weitere Projekte des ISEK Heckinghausen zu ermöglichen. Hierzu zählt auch der Bau eines neuen Stadtteilzentrums in Heckinghausen für dessen Realisierung der Ankauf zusätzlicher Fläche erforderlich ist. Der anteilige Erwerb des Grundstückes der WSW soll dieses Bauvorhaben ermöglichen und in unmittelbarer Nähe des aktuellen Stadtteiltreffs eine Erweiterungsfläche bieten. So kann auch das aktuelle Betreuungsangebot während der Bauphase aufrecht erhalten werden.

Der Ankaufspreis entspricht dabei dem Bodenrichtwert.

Der endgültige Flächenzuschnitt – sowohl für den Investor als auch für die städtische Nutzung – muss noch abgestimmt werden und ist insbesondere abhängig von den angrenzenden Nutzern und deren Entwicklungsmöglichkeiten.

Das ISEK Heckinghausen sieht insbesondere eine städtebauliche Aufwertung des Umfeldes an der Mohrenstraße vor. Das neue Stadtteilzentrum soll deshalb zur Qualitätssicherung im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbes realisiert werden, der auch ein integriertes Freiraumkonzept für das Umfeld westlich des Gaskessels beinhalten soll.

Aufgrund der aktuellen Pläne des Investors wurden das Konzept und die daraus resultierenden Synergieeffekte für das ISEK Heckinghausen Ende Januar 2015 bei der Bezirksregierung in Düsseldorf besprochen. Dies mit dem Ziel, die Gebietskulisse Heckinghausen in das Förderprogramm 2015 aufzunehmen oder zumindest eine grundsätzliche Anerkennung der Förderkulisse in Aussicht zu stellen und damit zu ermöglichen, die Maßnahme des Investors förderunschädlich mit städtischen förderfähigen Projekten begleiten zu dürfen.

Die privaten Investitionen werden seitens der Bezirksregierung sehr begrüßt und bei einer Umsetzung des Vorhabens erhöht sich auch die Priorität des ISEK Heckinghausen. Die Bezirksregierung hat zusätzlich darauf hingewiesen, dass auch die Erreichbarkeit und Zugänglichkeit des neuen Freizeitschwerpunktes verbessert werden muss, z.B. durch weitere Querungsmöglichkeiten auf der Heckinghauser Straße und ein Wegeleitsystem.

Demografie-Check

Die Vorlage hat positive Auswirkungen auf die demografischen Ziele.

Kosten und Finanzierung

In der Haushaltsplanung 2014/2015 sind für städtebauliche Maßnahmen im Bereich Heckinghausen keine Haushaltsmittel berücksichtigt.

Mit Beschluss vom 30.09.2014 hat der Rat der Stadt jedoch entschieden, aus höheren Einzahlungen der Investitionspauschale (IVP) ab 2015 jährlich zusätzliche Mittel von je rd. 1 Mio. € als städtische Eigenanteile für die verschiedenen Förderkulissen zur Verfügung zu stellen (Drs. Nr. VO/0547/14).
Da grundsätzlich die Förderbescheide für den Beginn der neuen Förderphase erst zum Jahresende 2015 erwartet werden, können aus der diesjährigen Rate der IVP ausreichend Mittel für eine kurzfristige Umsetzung des Projekts herangezogen werden.