Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

| | | |
|---|---|---|
| **Bericht** | Geschäftsbereich | Zentrale Dienstleistungen |
| | Ressort / Stadtbetrieb | Ressort 403 - Finanzen |
| | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Helen Kexel<br>+49 202 563 6841<br>+49 202 563 786841<br>helen.kexel@stadt.wuppertal.de |
| | | Wirtschaftsförderung |
| | Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Dr. Rolf Volmerig<br>+ 49 202 248 0720<br>+ 49 202 44 21 54<br>volmerig@wf-wuppertal.de |
| | Datum: | 18.05.2020 |
| | **Drucks.-Nr.:** | **VO/0437/20**<br>öffentlich |

| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
|---|---|---|
| **16.06.2020** | **Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW** | **Entgegennahme o. B.** |

**Smart Tec Campus Wuppertal**

**Grund der Vorlage**

Sachstandsbericht zum Abriss des ehemaligen Freizeitbades „Bergischen Sonne“ und zur Entwicklung zum „Smart Tec Campus Wuppertal“.

**Beschlussvorschlag**

Der Bericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegen genommen.

**Einverständnisse**

entfällt

**Unterschrift**

Dr. Slawig

**Begründung**

Die Stadt Wuppertal hat das Grundstück der ehemaligen „Bergischen Sonne“ erworben. Die Entwicklung und Vermarktung erfolgt unter der Bezeichnung „Smart Tec Campus Wuppertal“. Entwicklungsziel für das Gewerbegrundstück ist die konzentrierte Ansiedlung von lokalen und überregionalen Unternehmen aus den Bereichen smarter Technologien unter Beachtung einer klimagerechten Gewerbeflächenentwicklung.

Der Rat hat die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung, mit dem Abriss und der Herstellung der Vermarktungsfähigkeit des Grundstücks für gewerbliche Zwecke beauftragt (VO/0433/19). Zur Umsetzung des Projektes bedient sich die Verwaltung der Unterstützung des Projektsteuerers NRW.URBAN (VO/0823/19). Die Beauftragung erfolgte im vierten Quartal 2019.

Die Entwicklung des Grundstücks zum „Smart Tec Campus Wuppertal“ ist ein Modellvorhaben, in dem neue Methoden der Auftragsbearbeitung und die Umsetzungsmöglichkeiten ökologischer Bauweisen realisiert werden sollen. Hinzu kommt die Aufgabenstellung, die Entwicklung von Gewerbegrundstücken für Zielgruppen vorzunehmen, die für die zukunftsorientierte Wirtschaftsentwicklung Wuppertals von strategischer Bedeutung sind.

Zwecks Umsetzung dieses ökologischen Modellvorhabens ist durch ein Architekturbüro ein Konzept mit ökologischen Rahmenbedingungen und Bewertungskriterien erarbeitet worden, welches am 05.12.2019 (VO/0963/19) im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen vorgestellt und beschlossen wurde.

Vor dem Hintergrund der komplexen Gelände- und Gebäudestruktur war u.a. eine intensive Unterstützung von NRW.URBAN bei der Erstellung der Ausschreibung für den Fachingenieur erforderlich. Zudem sind die Ergebnisse der Schadstoffanalyse sowie die Planung des Fachingenieurs für den Abbruch erforderlich, um eine wirtschaftliche Ausschreibung für den Abbruch entwerfen und veröffentlichen zu können. Um die Ergebnisse (Abbruchplanung und Schadstoffanalyse) in die Ausschreibung der Abbrucharbeiten einzufügen, ist eine Entzerrung des Zeitplans erforderlich und die Fertigstellung des Abbruchs für Ende des zweiten Quartals 2021 geplant.

Gem. VO/0433/19 wurden voraussichtlich anfallende Kosten für den Abriss und die Herrichtung eines vermarkungsfähigen Grundstücks in Höhe von 1.800.000 € brutto veranschlagt. Die seinerzeitigen Annahmen zu den erwarteten Kosten basierten auf im Vorfeld eingeholten Einschätzungen von Abbruchunternehmen. Diese Annahmen wurden jetzt im Rahmen umfangreicher Untersuchungen sowie der Beprobungen und laboranalytischen Untersuchungen durch das mit der Erfassung der konkreten Abbruch- und Modellierungsleistungen beauftragte Ingenieurbüros ermittelt und durch den begleitenden Projektsteuerer NRW.URBAN verifiziert.

Das den Abbruch begleitende Fachingenieurbüro hat nach aktuellem Stand für den Abbruch des Gebäudekomplexes Gesamtkosten inkl. der begleitenden Ingenieurleistungen i.H.v. knapp.1.800.000 €/brutto kalkuliert; dabei wurde bereits ein Sicherheitszuschlag i.H.v. 15 % berücksichtigt. Für dieses erste Modul sollen die Arbeiten im Juli 2020 ausgeschrieben und bis Ende August 2020 vergeben und beauftragt werden. Im September soll mit den eigentlichen Abbrucharbeiten begonnen werden.

Im Zuge der aktuellen vorliegenden Kostenschätzungen durch das beauftragte Ingenieurbüro für die Erschließung und Flächenherrichtung sowie der Erstellung des notwendigen Erschließungsstichs ist deutlich geworden, dass der ursprünglich angenommene Kostenrahmen zur Herstellung eines vermarktungsfähigen Zustands des Grundstücks überschritten wird.

Hintergründe sind insbesondere die anspruchsvolle Geländetopografie und die Bauwerksstruktur des ehemaligen Freizeitbades. Hieraus ergeben sich umfangreiche, im Vorfeld in dieser Komplexität nicht abzuschätzende Modellierungsanforderungen. Um eine Vermarktung und Ausnutzung des Grundstücks für Unternehmen nach Gebäudeabbruch zu ermöglichen sind beispielsweise aufwändige Böschungsbauwerke zu errichten, um zwei Geländeniveaus abzubilden. Die untere Geländeebene muss zudem über eine barrierefreie und LKW-taugliche Rampe erschlossen werden, die umfangreiche Erd- und Stützarbeiten erforderlich macht. Hinzu kommt, dass beim Abbruch gewonnenes Recyclingmaterial aufgrund der ökologischen Vorgaben nicht vollständig auf dem Gelände zu verbauen ist.

Vorhandene Infrastrukturmedien sind durch die Geländemodellierung nicht mehr verwendbar und müssen erneuert werden. So z. B auch die Anbindung an die Fernwärme, die aus ökologischen Gründen im Rahmen einer Fernwärmesatzung vorgeschrieben ist.

Nicht kalkulierbar war auch der erhebliche Vandalismus auf der Baustelle. Um Schäden für Leib und Leben abzuwenden, mussten aufwändige Überwachungs- und Sicherungsmaßnahmen installiert werden, die alleine Mehrkosten von 68.000 € verursacht haben.

Zur Ermittlung der Gesamtkosten ist daher geplant, in einem zweiten Modul die Projektbausteine Erschließung und Geländenivellierung kostenmäßig zu beziffern, zu verifizieren und dem Rat zur Entscheidung vorzulegen. Diese Kostenschätzungen werden im Laufe des dritten Quartals 2020 abgeschlossen sein, sodass nach Ratsentscheidung Anfang 2021 eine entsprechende Ausschreibung und Vergabe erfolgen könnte. Die Fertigstellung der Erschließung und Geländemodellierung ist für das vierte Quartal 2021 geplant.

Aus dieser zeitlichen Entzerrung ergeben sich die Chancen, dass sich für das zweite Modul zum einen ausschließlich Fachunternehmen aus den Bereichen Geländemodellierung und Erschließung an der Ausschreibung beteiligen, die über eine entsprechende fachliche Expertise verfügen und zum anderen mögliche konkrete Investorenanforderungen bei den Erschließungsarbeiten berücksichtigt werden können.

Parallel zu den Abbruchvorbereitungen erfolgt bereits jetzt eine Vermarktung der entstehenden Grundstücksflächen. Technologieorientierte Unternehmen, die für die intendierte Nutzung des Grundstücks in Frage kommen, werden aktiv angesprochen.

**Kosten und Finanzierung**

entfällt

**Zeitplan**

entfällt

**Anlagen**

entfällt