

Bericht	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und participationssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Elena Graß +49 202 563 6819 +49 202 563 786819 elena.grass@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.05.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0584/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.06.2025	BV Barmen	Entgegennahme o. B.
26.06.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
01.07.2025	Ausschuss für Finanzen, participationssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entgegennahme o. B.
Anhandgabe eines städtischen Grundstücks in Wuppertal Barmen		

Grund der Vorlage

Anhandgabe eines städtischen Grundstücks im Quartier Hesselberg für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt

Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Thorsten Bunte

Begründung

Der insgesamt ca. 10.334 m² große städtische Grundbesitz Gemarkung Barmen, Flur 239, Flurstücke 309, 368 und 222/47 (siehe Anlage 01) liegt im Bereich der im Aufstellungsbeschluss 1016 vorgesehenen Entwicklung Buschstraße/Schuwanzstraße/Bendahler Straße aus dem Jahr 2009 (VO/0724/09). Es bestand die Absicht einer umfangreichen traditionellen Wohnbauflächenentwicklung. Diese Flächenentwicklung ist aufgrund der topographischen Situation, der Erschließungssituation und der Grundeigentumssituation nicht in dem ehemals angedachten Umfang umsetzbar und es ist nicht davon auszugehen, dass sich diese Umstände zukünftig begünstigend verändern. Daher soll der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 1016 perspektivisch aufgehoben werden.

Gemeinsam mit dem Ressort 101 Städtebau und Stadtentwicklung wurden für den kommunalen Grundbesitz strategisch sinnvolle und wirtschaftlich darstellbare Nutzungsalternativen geprüft.

Dem Innenentwicklungskonzept (VO/1037/19) zufolge, kommt der Innenentwicklung und Bestandsaktivierung bei der Schaffung von Wohnraum in Wuppertal eine wichtige Rolle zu. Bestehende Flächenpotenziale im Innenbereich sollen genutzt und leerstehende Immobilien, insbesondere Problemimmobilien, aktiviert werden. Auch neuen und flexiblen Wohnformen soll gemäß der Nachhaltigkeitsstrategie (VO/0214/23) Raum geboten werden. Städtische Grundstücke können hierbei einen wichtigen Hebel darstellen.

In Übereinstimmung mit diesen Zielsetzungen soll auf einer ca. 2.700 m² großen Teilfläche des städtischen Flurstücks 368 mit zwei leerstehenden Bestandsgebäuden im Quartier Hesselberg der Planungsprozess für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt ermöglicht werden (Anlage 02). Daher wird im Folgenden eine alternative Entwicklungsperspektive entworfen, die auf die Ziele der Innenentwicklung, der Bestandsaktivierung und der Förderung neuer Wohnformen ausgerichtet ist.

Auf dem Grundstück befinden sich ein 2-geschossiges Bestandsgebäude (Grundfläche 135 m²) mit einem eingeschossigen Anbau (Grundfläche 74 m²) sowie eine 1-geschossige Halle (Grundfläche 170 m²). Das 2-geschossige Bestandsgebäude und der Anbau wurden um 1913 als Teil der Wasch- und Bleichanstalten Almenräder errichtet und ab den 1960er Jahren von der Firma Herberts Lackfarben für die Lehrlingsausbildung genutzt. Die eingeschossige Halle stammt aus dieser Zeit. Im Anschluss wurden die Gebäude durch das Wuppertaler Kinder- und Jugendtheater genutzt. Seit ca. 20 Jahren stehen sie leer. Der zunehmende Verfall der Gebäude war bereits Gegenstand von Diskussionen in der Bezirksvertretung Barmen (VO/1712/23).

Im Jahr 2024 kam die Initiative gemeinschaftliches Wohnen Wuppertal auf die Stadt (Ressort Stadtentwicklung und Städtebau) zu und bekundete Interesse an einer Umnutzung der aktuell leerstehenden Gebäude für ein gemeinschaftliches Wohnprojekt. Angestrebt werden einer ersten Ideenskizze zufolge 10-12 Wohneinheiten mit reduzierter individueller Wohnfläche und Gemeinschaftsflächen. Der Nutzung der Bestandsgebäude schreibt die Initiative im Sinne der Ressourcenschonung einen hohen Stellenwert zu. Zudem legt die Initiative Wert auf nachbarschaftliche Begegnung.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens wird aktuell im Rahmen einer Bauvoranfrage geprüft.

Eine Herausforderung für den Planungsprozess liegt im baulichen Zustand der Gebäude. Sie wurden von Seiten der Verwaltung bisher als nicht erhaltenswert eingestuft (VO/0724/09 und VO/1712/23-A).

Um die tatsächliche Umsetzbarkeit des Vorhabens zu prüfen, die Planung zu konkretisieren und erforderliche Sicherungsmaßnahmen an den Bestandsgebäuden vornehmen zu können, soll eine vertragliche Vereinbarung zwischen der städtischen Grundstückswirtschaft und dem Wohnprojekt in Gründung geschlossen werden (Anhandgabe).

Die Anhandgabevereinbarung sichert dem Wohnprojekt zu, dass das Grundstück für einen Zeitraum von 12 Monaten keiner anderweitigen Nutzung zugeführt und nicht an Dritte veräußert wird. Sofern die Umsetzbarkeit des Vorhabens in diesem Zeitraum nachgewiesen wird, soll die Option auf die anschließende Bestellung eines Erbbaurechts gewährt werden. Die Anhandgabevereinbarung wird einen umfassenden Haftungsausschluss für die Stadt Wuppertal beinhalten.

Der mit dem Wohnprojekt verbundene Planungsprozess wird vom Ressort Stadtentwicklung und Städtebau im Rahmen des Förderprojekts Soziale Innovationen im Bauen und Wohnen (SInBa) begleitet (siehe VO/1145/24). Bei erfolgreicher Realisierung des Projekts können daraus neue Handlungsoptionen im Umgang mit leerstehenden Bestandsimmobilien (auch Problemimmobilien) erwachsen. Ausgehend von dem einzelnen Wohnprojekt sollen die Unterstützungsbedarfe von gemeinschaftlichen Wohnprojekten im Bestand genauer gefasst und neue Formate für eine bessere Unterstützung vergleichbarer Wohnprojekte abgeleitet werden.

Die Nutzbarkeit der verbleibenden städtischen Flächen wird durch die Maßnahme nicht verschlechtert, da diese in der Örtlichkeit und auch planungsrechtlich unabhängig voneinander gedacht werden können.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

Ja, positive Auswirkungen

Begründung:

Gemeinschaftliche Wohnformen tragen zu einer Reduzierung der Wohnfläche pro Kopf bei. Durch die Nutzung der Bestandsgebäude sind geringere CO₂-Emissionen zu erwarten als bei einem vergleichbaren Neubauprojekt. Zudem ist die Flächenneuanspruchnahme gering.

Kosten und Finanzierung

Für die Verwaltung entstehen im Rahmen der Anhandgabe keine Kosten. Potenzielle Maßnahmen an den Bestandsgebäuden erfolgen auf Kosten des gemeinschaftlichen Wohnprojektes.

Zeitplan

entfällt

Anlagen

Anlage 01 Lageplan städtischer Grundbesitz
Anlage 02 Lageplan Wohnbauprojekt