105.15 14.05.2025 / 563 6672
Caroline Kussauer

Antwort auf die Fragen von Herrn Schulte (CDU) aus dem Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen vom 27.03.2025 – TOP 9 Bebauungsplan 1212 - BUGA 5 / Lokschuppenareal - Erneuter Aufstellungsbeschluss - Vorlage: VO/0300/25

1. **Gibt es eine schriftliche Vereinbarung, und kein Letter of Intent, über den Gesamtprozess der BUGA, sodass die BUGA auf den vorgesehenen Flächen stattfinden kann? (Bezogen auf den Umstand, dass jetzt statt des Siegerentwurfs der zweitplatzierte Entwurf realisiert werden soll)**

   Die entsprechenden Verträge zur Überlassung der temporären Flächen für die BUGA sowie auch die im Zuge der BUGA geplante langfristig bleibende Parkanlage werden aktuell auf den nun neuen Entwurf angepasst und mit dem Investor final verhandelt. Hierzu gibt es einen wöchentlichen, engen Austausch zwischen BUGA gGmbH, Stadt Wuppertal und der Unternehmensgruppe Clees, um sowohl die vertraglichen, als auch insbesondere alle technischen und zeitlichen Details zu konkretisieren und die beiden komplexen Großprojekte (Wohnbebauung und BUGA) miteinander zu verzahnen.

2. **Gibt es eine Vorlage zu dem Thema Sozialquote? Werden alle Kosten im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren von dem Vorhabenträger getragen und welche sind das dann? (Analog zu TOP 6 Quote Heubruch)**

   Die Clees Unternehmensgruppe wird gem. Ratsbeschluss vom 22.06.2020 (VO/0448/20), fortgeschrieben durch den Ratsbeschluss vom 26.02.2024 (VO/1087/23/1-A) verpflichtet, eine Quote von 30 Prozent geförderten Wohnungsbau, bezogen auf die Wohnfläche nach Wohnflächenverordnung vorzusehen, da es sich um ein Projekt mit einer Größe von mindestens 1.400 Quadratmetern Wohnfläche und einer Grundstücksfläche von mindestens 2.000 m² handelt. Eine Absicherung zur Einhaltung dieser Quote erfolgt über einen städtebaulichen Vertrag gem. § 11 BauGB, der spätestens zum Satzungsbeschluss mit der Clees Unternehmensgruppe abgeschlossen werden wird. Die Clees Unternehmensgruppe ist nach eigener Aussage darüber hinaus daran interessiert die Fördermöglichkeiten voll auszuschöpfen.

   Die Kosten die im Zusammenhang mit dem Baugenehmigungsverfahren für den Wohnungsbau anfallen, werden von der Vorhabenträgerin getragen. Sofern für die temporäre Nutzung der Fläche durch die Bundesgartenschau sowie für die dauerhafte Anlage der öffentlichen Grünfläche Baugenehmigungen erforderlich sind (dies ist der Fall, sofern bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 1 BauO NRW 2018 errichtet werden), sind die Ausgaben hierfür durch die Bundesgartenschau Wuppertal 2031 gGmbH zu tragen. Die Kosten umfassen insbesondere die Ausgaben zur Erstellung aller notwendigen Bauantragsunterlagen sowie die anfallenden Verwaltungsgebühren gem. Gebührengesetz

NRW iVm. der Allgemeinen Verwaltungsgebührenordnung für das Land NRW. Die Höhe der Verwaltungsgebühren wird individuell berechnet und hängt unter anderem vom Rohbauwert und dem Rauminhalt des Vorhabens ab.

3. **Wie wird sichergestellt, dass Anwohner und Anwohnerinnen Einkäufe, Getränkekisten, etc. von den Parkhäusern in ihre Wohnungen transportiert bekommen. Dies ist vor allem vor dem Hintergrund der immer älter werdenden Gesellschaft von Bedeutung. (Bezogen auf die Pläne der Errichtung von Tiefgaragen bzw. Parkhäusern in Rahmen der BUGA.)**

   Der städtebauliche Entwurf von Gerber Architekten sowie von scheuvens + wachten plus liegt bisher nur im Entwurfsstadium des städtebaulichen Wettbewerbes vor und muss im Zuge des Verfahrens weiter qualifiziert werden. Insbesondere die Erschließung des Quartiers ist bisher nicht abschließend durchdacht. Gespräche hierzu haben bereits stattgefunden und das Büro Gerber Architekten arbeitet derzeit an einer weiteren Qualifizierung des Entwurfs insbesondere in Hinblick auf die Erschließung. Darüber hinaus wird für das Bauleitplanverfahren ein Verkehrsgutachten inklusive Erschließungskonzept erforderlich sein, dass auch den ruhenden Verkehr und dessen Verortung betrachtet.

   Von Seiten der Verwaltung wird ein verkehrsberuhigtes Wohnquartier – wie es auch eine der Grundideen des Entwurfs ist - befürwortet, da dies wesentlich zur Qualität des öffentlichen Raumes und des Wohnens beiträgt. Gleichwohl wird es erforderlich sein, dass die Wohnungen mit dem Auto erreichbar sind und zwecks Andienung Stellplätze zum Kurzzeitparken vorhanden sind. Darüber hinaus bedarf es praktischer Lösungen und attraktiver Alternativen zum MIV, damit die Nutzung des eigenen Pkws und der Parkhäuser nicht zwingend erforderlich ist.

Caroline Kussauer