

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	GB 1 Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in	Jonas Hölzel
	Telefon (0202)	563 4972
	E-Mail	Jonas.Hoelzel@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.03.2026
	Drucks.-Nr.:	VO/0300/26 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
17.06.2026	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
02.07.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Empfehlung/Anhörung
07.07.2026	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
09.07.2026	Haupt- und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung
13.07.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen und Stadtumbaugebiet Zentrum Vohwinkel		

Grund der Vorlage

Seit Dezember 2023 wurden im Stadtbezirk Vohwinkel Vorbereitende Untersuchungen für die Umgestaltung des Zentrums durchgeführt. Das diente dazu Beurteilungsgrundlagen zu städtebaulichen Missständen zusammenzutragen und den Einsatz und die Wahl städtebaulicher Instrumente zu prüfen, um die Missstände beheben zu können (VO/1055/23).

Der Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen in Verbindung mit dem Beschluss über das Stadtumbaugebiet „Stadtumbau Vohwinkel Zentrum“ sind das Ergebnis dieses Prozesses. Der Beschluss eines Stadtumbaugebietes ist zudem die formale Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln der Städtebauförderung für die Umsetzung des ISEK Vohwinkel (VO/1189/24).

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt den Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen gemäß § 141 Abs. 3 BauGB im Stadtbezirk Vohwinkel (Zentrum und Kernareal Tesche der BUGA 2031).
2. Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen das Stadtumbaugebiet "Stadtumbau Vohwinkel Zentrum".

Ein Lageplan im Maßstab 1 : 7.500 (Ressort 101) vom 27.02.2026, in dem das Stadtumbaugebiet parzellenscharf durch die Umgrenzungslinie dargestellt ist, wird zum Bestandteil des Beschlusses erklärt.

Unterschrift

Ohrndorf

Begründung

Im Beschluss "Durchführung von Vorbereitenden Untersuchungen nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) im Stadtbezirk Vohwinkel (Zentrum und Kernareal Tesche der BUGA 2031)" (VO1055/23) hat der Rat der Stadt Wuppertal die Verwaltung beauftragt, im Bereich Vohwinkel Zentrum Vorbereitende Untersuchungen durchzuführen. Die Beurteilungskriterien wurden daraufhin zusammengetragen und ausgearbeitet. Die städtebauliche Analyse und das darauf aufbauende integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept (ISEK) wurden mit dem Grundsatzbeschluss "Grundsatzbeschluss ISEK Vohwinkel – Aufstellung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes für Vohwinkel" (VO/1189/24) im Dezember 2024 durch den Rat beschlossen. Auf dieser Grundlage konnten Gespräche mit dem Fördergeber geführt werden, um im Weiteren die Gebietskulisse zum StEP 2026 (Antrag Sept. 2025) zur Förderung anzumelden. Parallel dazu wurden weitere Schritte der Vorbereitenden Untersuchung veranlasst. Die Erörterung mit den betroffenen EigentümerInnen und eine Umfrage der Eigentümerschaft im Untersuchungsgebiet zum Sanierungsstand und Sanierungsinteresse wurde durchgeführt (siehe 01 - Vorbereitende Untersuchungen Vohwinkel Zentrum) und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgeschlossen (siehe Anlage 04 – Eingegangene Stellungnahmen aus der Beteiligung der TÖB). Die weiteren Untersuchungsschritte der Vorbereitenden Untersuchungen dienten dazu eine fundierte Empfehlung zu erarbeiten, welche formalen Instrumente des besonderen Städtebaurechts zielführend sind, um die zügige Durchführbarkeit des ISEK zu sichern. Die vollständige Untersuchung liegt jetzt als "Zentrum Vohwinkel - Vorbereitende Untersuchungen" (Anlage 01) mit folgender Empfehlung vor:

Als Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen im Zentrum Vohwinkel wird empfohlen, ein Stadtumbaugebiet gemäß § 171b BauGB zu erlassen.

Im Untersuchungsgebiet finden keine Flächensanierungen oder Umstrukturierungen statt, die voraussichtlich einen hohen Steuerungsbedarf durch öffentlich-rechtliche Instrumente benötigen. Die aktuellen Entwicklungen auf dem Loksuppenareal und im Bereich der Alten Lackfabrik sind private Entwicklungen mit klarer Eigentümerstruktur und finden in enger Abstimmung mit der Verwaltung statt. Der Neubau der Wagenhalle Vohwinkel und die Großveranstaltung der BUGA 2031 werden durch mehrheitlich von der Stadt Wuppertal getragene Gesellschaften geplant und realisiert. Die Grundlage für eine einvernehmliche Entwicklung ist damit gegeben.

Die Sanierungsziele der Vorbereitenden Untersuchungen umfassen zum großen Teil die Aufwertung, Umgestaltung und Anpassung von öffentlichen Flächen wie Grünanlagen, Platzflächen und Straßenräumen. Ergänzt werden diese Ziele durch die festgestellten Handlungsbedarfe auf Privatgrundstücken.

Der Strukturwandel bringt Herausforderungen für die Gewerbelage des Nebenzentrums, um neue Nutzungsarten oder anders gelagerte Angebote zu etablieren und die heutige Versorgungsfunktion stabilisieren. Zudem wurde ein kleinteilig differenziert auftretender Sanierungsstau bei der Gebäudesubstanz festgestellt, insbesondere in Bezug auf die energetische Sanierung. Leerstand und Sanierungsstau sind vorhanden, sind aber stark differenziert zwischen der Hauptachse von Kaiserstraße und Vohwinkeler Straße sowie den dahinterliegenden Seitenstraßen.

Zur Erreichung der gesetzten Sanierungsziele wird auf Grundlage der Vorbereitenden Untersuchungen die Notwendigkeit einer Sanierungssatzung im Vohwinkeler Zentrum daher als nicht notwendig angesehen. Vergünstigungen durch erhöhte steuerrechtliche Abschreibungsmöglichkeiten, die eine Sanierungssatzung ermöglicht, sind als Faktor für eine verbesserte Wirtschaftlichkeit für Privateigentümer ein hoher Anreiz. Eine solche Satzung geht aber gleichermaßen mit einem Eingriff in die Eigentumsfreiheit aller GrundbesitzerInnen im Sanierungsgebiet einher.

Das empfohlene Stadtumbaugebiet bildet gleichermaßen eine Grundlage für durch Städtebauförderung unterstützte Angebote innerhalb des ISEKs. Eine Unterstützung der EigentümerInnen bei Sanierungen soll im Rahmen des ISEK unter anderem durch das Hof- und Fassadenprogramm (HuF) erfolgen. Das HuF sieht vor, kleinere Instandsetzungen und Aufwertungen der Gebäudehülle und Hofbereiche zu fördern. Architektonische und energetische Beratungsangebote sind genauso wie ein begleitendes Zentrumsmanagement Teil des Projektes „Zentrumsentwicklung“.

In der Abwägung dieser Belange und Alternativen ist der geringere Eingriff eines Stadtumbaugebietes für alle GrundstückseigentümerInnen den Vorteilen eines Sanierungsgebietes für Sanierungswillige vorzuziehen. Die festgelegten Sanierungsziele können auch mit dem milderem Mittel eines Stadtumbaugebiets erreicht werden.

Begleitend wird die Sicherung der Entwicklungsziele des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes durch eine Vorkaufssatzung auf Grundlage des § 25 I Nr.2 BauGB fachlich empfohlen. Die Entscheidung über eine Vorkaufssatzung ist Gegenstand der Beschlussvorlage VO/0302/26.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Ja, positive Auswirkungen

Begründung:

Das Stadtumbaugebiet Vohwinkel ist die Grundlage zur Akquise von Städtebaufördermitteln, welche laut Förderzweck die Aufgabe hat, eine zukunftsfähige, nachhaltige und resiliente Entwicklung der Städte und Gemeinden im Land Nordrhein-Westfalen zu sichern. Die im ISEK Vohwinkel beschriebenen Fördermaßnahmen sind dazu ausgelegt, städtebauliche Missstände zu beheben. Die Anforderungen an Klimaschutz und Klimaanpassung sind ein Aspekt dieser Missstände und finden Berücksichtigung bei den Fördermaßnahmen.

Kosten und Finanzierung

Der Beschluss des Stadtumbaugebietes ist die formale Grundlage für die Beantragung von Fördermitteln der Städtebauförderung für die Umsetzung des ISEK Vohwinkel (VO/1189/24). Es fallen dadurch keine zusätzlichen Kosten an.

Zeitplan

entfällt

Anlagen

- 01 – Vorbereitende Untersuchungen Vohwinkel Zentrum
- 02 – Geltungsbereich Stadtumbaugebiet Vohwinkel Zentrum
- 03 – ISEK Vohwinkel - Konzeptteil, Aktualisierung 2026
- 04 – Stellungnahmen aus der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange