

Bericht	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 104 - Straßen und Verkehr
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Patric Mertins 563 5214 563 8048 Patric.Mertins@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.12.2004
	Drucks.-Nr.:	VO/3673/04 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
21.12.2004	Bezirksvertretung Barmen	Entgegennahme o. B.
Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Café/Bistro/Restaurant, Kiosk und öffentlicher Toilettenanlage		

Grund der Vorlage

Beschluss der Bezirksvertretung Barmen vom 19.11.2002 und des Stadtentwicklungsausschusses vom 28.11.2002 zu Drucksache-Nr. VO/0736/02, Bericht der Verwaltung vom 12.08.2003 (Drucksache-Nr. VO/1914/03), Bauleitplanverfahren Nr. 892 – Steinweg/Alter Markt – 2. Änderung

Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung wird entgegen genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Im Rahmen der EU-weiten Ausschreibung zur Vergabe einer Baukonzession auf dem neugestalteten Stadtplatz Alter Markt gingen zwei Angebote ein. Das zur Wertung der Angebote gebildete Vergabegremium hat in seiner Sitzung am 21.10.2004 eine Entscheidung getroffen und sich dabei für eine Vergabe an den Wuppertaler Investor Peter W. Krämer ausgesprochen.

Dem Vergabegremium, das jeweils mit einem Vertreter der Ressorts 101, 104 und 403 sowie der WSW AG (Kanalbetrieb) und des städtischen Gestaltungsbeirates besetzt war, wurden die Angebote anonymisiert vorgestellt. Im einzelnen war dabei nach folgenden Kriterien zu

werten:

- Gestaltungskonzept (mit einer Gewichtung von 30 Prozent),
- Wirtschaftlichkeit/Konzessionsabgabe (30 Prozent),
- Finanzierungskonzept (20 Prozent) und
- Bewirtschaftungskonzept (20 Prozent).

Eine abschließende Nutzwertanalyse ergab eine eindeutige Aussage zugunsten des o.g. Bieters, dessen Angebot sich insbesondere durch die ästhetische und funktionale Gestaltung des baulichen Entwurfs aus städtebaulicher Sicht deutlich vom Angebot seines Mitbewerbers abhob. Auch bietet er eine höhere Konzessionsabgabe an.

Das ausgewählte Gestaltungskonzept beabsichtigt die Schaffung einer gastronomischen Kombilösung aus Café Grimm und Burger King mit reduzierter Produktpalette, wobei die mögliche Außengastronomie dem Café vorbehalten bleiben soll. Eine Attraktivitätssteigerung und Belegung des Stadtplatzes Alter Markt wird erwartet. Die vom Investor zu betreibenden und zu unterhaltenden öffentlichen Toiletten sind Bestandteil dieser Nutzung, wobei ein separater Zugang gewährleistet ist. Das gestalterische Konzept verspricht nicht zuletzt ein hohes Maß an sozialer Kontrolle für diesen sensiblen Bereich.

Der Verwaltungsvorstand hat in seiner Sitzung am 15.11.2004 dem Vorhaben grundsätzlich zugestimmt, zugleich aber die Verwaltung beauftragt, mit dem Investor über eine gestalterische Optimierung zu verhandeln und über das Ergebnis zu berichten.

In einem mit dem Investor und dem von ihm beauftragten Wuppertaler Architekturbüro Wenner GmbH geführten Aufklärungsgespräch wurde die Bereitschaft erklärt, auf Veränderungs- und Verbesserungswünsche einzugehen. Das gilt nicht zuletzt für die farbliche Gestaltung. Der Konzessionsvertrag hat eine Laufzeit von 20 Jahren mit einer Verlängerungsoption von fünf Jahren. Bei einer Verlängerung der im Vertrag vorgesehenen Optionsregelung auf zweimal fünf Jahre könnte darüber hinaus auch eine aufwendigere Fassadengestaltung möglich werden.

Das Vorhaben überschreitet auf der Westseite die im Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze. Die Überschreitung der Baugrenze ist allerdings nur geringfügig, so dass Ressort 101 einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausdrücklich zugestimmt hat. In diesem Zusammenhang hat auch Ressort 105 eine Baugenehmigung für diese Planung in Aussicht gestellt. – Die Planung sieht vor, dass der Abstand des Gebäudes von der Straßenbegrenzung weniger als zwei Meter beträgt, also immerhin mehr als der zurzeit noch vorhandene Abstand vom Treppenabgang. Im Bereich des auf der Gebäudesüdseite vorgesehenen Personaleingangs bleibt nach den vorliegenden Plänen des Investors – ein verbindlicher Lageplan liegt noch nicht vor – immerhin noch eine Breite von ca. 1,6 Metern. Aus städtebaulicher Sicht ist dies möglich, da die Gebäudetiefe geringer als die im Bebauungsplan ausgewiesene bebaubare Fläche innerhalb der Baulinie bzw. Baugrenzen geplant ist.

Die Verwaltung hat den Investor aufgefordert, die Darstellung der Südansicht zu konkretisieren sowie konkrete und verbindliche Aussagen zu der am Gebäude vorgesehenen Werbung zu machen.

Kosten und Finanzierung

Das Projekt beinhaltet die Errichtung einer neuen, nunmehr auch behindertengerechten öffentlichen Toilettenanlage als Ersatz für die veraltete, mit stationärem Wartungspersonal von der Stadt betriebene Anlage in der zwischenzeitlich geschlossenen Fußgängerunterführung Alter Markt. Damit spart die Stadt Wuppertal die Kosten für einen eigenen oberirdischen Neubau. Ferner übernimmt der Investor künftig den Betrieb sowie die Wartung und Reinigung der von ihm errichteten Toilettenanlage, so dass sich im Verwaltungshaushalt ein jährlicher Einspareffekt von 55.000,- EUR zuzügl. Energiekosten ergibt. Im Rahmen seines Angebotes hat sich der ausgewählte Bieter darüber hinaus zusätzlich bereit erklärt, eine monatliche Konzessionsabgabe zu zahlen.

Zeitplan

Für das ausgewählte Angebot wurde am 29.11.2004 der Zuschlag erteilt. Nach Abschluss des Konzessionsvertrages ist der Konzessionsnehmer verpflichtet, innerhalb von drei Monaten einen Antrag auf Erteilung einer Baugenehmigung zu stellen. Die Baumaßnahmen müssen dann spätestens drei Monate nach Erteilung der Baugenehmigung beginnen und innerhalb von zehn Monaten abgeschlossen sein. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Fertigstellung der Maßnahme in 2005 möglich.

Anlagen

- Anlage 01 – Platzansicht
- Anlage 02 – Grundriss EG
- Anlage 03 – Ost-/Nordansicht