

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Thomas Schulte 563 5203 563 8595 thomas.schulte@stadt.wuppertal.de
	Datum:	25.03.2003
	Drucks.-Nr.:	VO/1202/03 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
30.04.2003	Steuerungsgremium Talachsenprojekte	Entgegennahme o. B.
14.05.2003	Umweltausschuss	Entscheidung
15.05.2003	Stadtentwicklungsausschuss	Entscheidung
STÄDTEBAULICHE UND ÖKOLOGISCHE NEUORDNUNG BEREICH LOH		

Grund der Vorlage

Städtebauliche Entwicklung Umfeld Stadtbad Wartburgstrasse/ Beantragung von Fördermitteln

Bezug: Drucks. Nr.3032/00/ Drucks. Nr.3005/01

Beschlussvorschlag

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bereich als Standort eines Stadtbades in Verbindung mit einer Wohnbebauung auf den nördl. angrenzenden Flächen zu entwickeln und das Umfeld unter Bezug auf die Zielsetzung des Konzeptes Lebensader Wupper zu gestalten. Für den Wohnungsbau und die Umfeldgestaltung soll in 2003 ein Förderantrag auf der Grundlage des angefügten Massnahmen-, Zeit- und Kostenplanes dem Zuschussgeber zur Entscheidung vorgelegt werden.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

1. Ausgangssituation:

Der Rat der Stadt hat am 04.11.2002 beschlossen, ein neues Stadtbad auf dem städt. Grundstück an der Wartburgstraße zu errichten. Im Hinblick auf die zu diesem Zeitpunkt bereits erfolgte Förderung für ein Wohnungsbauprojekt auf diesen Flächen war aus Sicht der Verwaltung zu prüfen, inwieweit die übergeordneten Sanierungs- und Entwicklungsziele (städtebauliche u. ökologische Neuordnung) auch mit der Errichtung eines Stadtbades erreicht werden können. Ein überarbeitetes Gesamtkonzept war dem Zuschussgeber mit Schreiben vom 13.11.2002 bereits avisiert worden.

2. Veränderte Gesamtkonzeption:

Unter Bezug auf das in der Drucksache VO2614/02 dargestellte Raumprogramm für das Stadtbad auf dem städtischen Grundstück Wartburgstraße wurde ein Testentwurf erarbeitet. Die Erschließung des Bades und der erforderlichen Stellplätze erfolgt über die Wartburgstr. / Wasserstr., während der Zuschauertrakt über einen separaten Zugang von der Wupperpromenade im Bereich der Straße Am Brögel erschlossen wird.

Die zwingende funktionale Zuordnung des Zuschauertraktes zum Hauptbecken lässt kaum eine andere Baukörperstellung auf dem Grundstück zu. Eine Vergrößerung des Hauptbeckens auf eine Länge von ca. 33 m ist ebenfalls möglich, ohne dass sich die Außenmaße des Gebäudes verändern. Die an der nordwestlichen Grundstücksgrenze, unmittelbar an der Straße Am Brögel gelegene Regelstation der WSW AG wurde in das Badgebäude integriert.

Im Bereich der Wupper ist zwischen Wartburgstraße und der Straße Am Brögel eine ca. 5 m breite begrünte Promenade, die als Fuss- und Radweg genutzt werden soll, in der Planung. In diesem Zusammenhang ist dann auch die zwingend notwendige Sanierung der Ufermauer durchzuführen. Diese Promenade wird über einen öffentlichen Platzbereich an der Straße Am Brögel in Richtung Schwebebahnstation Loher Straße fortgeführt. Damit ist sowohl die städtebauliche Einbindung des Bades gegeben als auch die verkehrliche Integration des Standortes insbesondere im Blick auf den ÖPNV sichergestellt.

Aufgrund des knappen Grundstückszuschnittes ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen bzw. der Grenzabstände zu den Gebäuden / Grundstücken Am Brögel 32 und Wartburgstraße 41. Diese Problematik dürfte jedoch im Rahmen der weiteren Projektentwicklung und der damit einhergehenden Optimierung der einzelnen Funktionsbereiche innerhalb des Gebäudes lösbar sein.

Der nördl. angrenzende Baublock Loher Str. / Am Brögel / Wupper könnte durch eine entsprechende Wohnbebauung i. V. mit einer gewerblichen Nutzung in den Erdgeschosszonen ergänzt werden. Über das sich bereits im städt. Besitz befindliche Objekt Brögel 31 hinaus wäre hier weiterer Grunderwerb zu tätigen, um die Freiräumung und Aufbereitung der Fläche für den Wohnungsbau und die Herausparzellierung der Wupperpromenade zwischen der Straße Am Brögel und der Loher Straße zu gewährleisten.

Vor dem Hintergrund der mit dem Stadtbad verbundenen Baumasse wird die Verwaltung dem Rat einen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens für den Bereich Wartburgstr./ Loher Str./ Wupper vorlegen.

3. Rahmenbedingungen Wohnungsbau¹:

Vor dem Hintergrund der schwierigen wirtschaftlichen Situation einerseits und den z.T. veränderten Fördermöglichkeiten für selbstgenutztes Wohneigentum andererseits hat sich die Nachfrage nach Wohnraum in den letzten Jahren deutlich abgeschwächt und dokumentiert sich in einem Rückgang der Baufertigstellungen. Dennoch belegen zahlreiche Indikatoren einen auch zukünftig steigenden Bedarf an Wohnraum. So wird z.B. weiterhin die Zahl der Haushalte zunehmen. Hinzukommen gestiegene Wohnansprüche insbesondere älterer Menschen, deren Anteil an der Gesamtbevölkerung stetig steigt. In den Ballungsräumen (München, Köln, Düsseldorf u.a.) sind bereits deutliche Mietpreissteigerungen festzustellen. Zahlreiche Experten sehen hierin deutliche Parallelen zur Entwicklung des Wohnungsbaus Mitte der 80er Jahre. Bei niedrigen Hypothekenzinsen und weiterhin rückläufige Kapitalmarktrenditen dürften Wohnimmobilien sowohl für Selbstnutzer als auch für Investoren mittelfristig an Attraktivität gewinnen.

Die in dem obigen Konzept für Wohnungsbau vorgesehene Fläche zeichnet sich durch eine attraktive zentrale innerstädtische Lage aus. Im Rahmen der weiteren Projektentwicklung sollte zunächst z. B. ein Werkstattverfahren die architektonischen, funktionalen und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen klären, um anschließend die aufbereitete Fläche mit entsprechenden Massgaben zu veräußern.

4. Massnahmen-,Kosten-und Zeitplan

Der in der Anlage angefügte Massnahmen-, Zeit- und Kostenplan weist für das Gesamtprojekt (Aufbereitung der Flächen für den Wohnungsbau, Wupperpromenade Grunderwerb und Werkstattverfahren) Gesamtkosten in Höhe von 1,447 Mio Euro aus. Die Kosten haben sich gegenüber der reinen Wohnungsbauvariante deutlich reduziert. Ursächlich ist auf den geringeren Aufwand für den Grunderwerb für den Wohnungsbau zu verweisen. Der städtische Eigenanteil ist um ca. 10% gesunken, sodass die Anteilfinanzierung des Projektes im Rahmen der bisherigen Haushaltsansätze gegeben ist. Die Gesamtfinanzierung kann jedoch erst nach Genehmigung eines Förderantrages als gesichert angesehen werden.

Kosten und Finanzierung

Siehe Punkt 4 der Begründung

Zeitplan

Siehe Punkt 4 der Begründung

Anlagen

Anlage 01-Massnahmen-, Kosten- und Zeitplan

Anlage 02-Städtebauliches Konzept

¹ Vgl. zum Thema Perspektiven im Wohnungsbau: **Wohnungsbaupolitik 2003: Der Bund hat seine Aufgaben vorerst erledigt.- Jetzt sind die Kommunen am Zuge**, in Mitteilungen des Deutschen Mieterbundes v. 19.12.2002; **Wohnungsneubau sinkt auf Rekordtief – 188.000 Baugenehmigungen in 2003**, in Mitteilungen der LBS-Bundesgeschäftsstelle im Deutschen Sparkassen- u. Giroverband v. 12.12.2002; **Wohntrends 2010** Sind bayrische Mietwohnungsmärkte vorbereitet oder nicht?, in Informationen zur Wohnungsbaupolitik in Bayern 4/2002 v.02.12.2002, 6. Jahrgang