

		Wirtschaftsförderung Wuppertal Anstalt öffentlichen Rechts
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Rolf Volmerig 24807-20 442154 volmerig@wf-wuppertal.de
	Datum:	02.12.2014
Bericht	Drucks.-Nr.:	VO/0935/14 (Neufassung) öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
09.12.2014	Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg	Entgegennahme o. B.
09.12.2014	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entgegennahme o. B.
Sachstand zum Investorenvorhaben		

Grund der Vorlage

Informationen über den aktuellen Stand des Investorenvorhabens Döppersberg und den weiteren Verfahrensablauf.

(Bei der Neufassung wurden folgende Seite überarbeitet: Seite 5 – letzte Zeile; Seite 8 – 3. Und 4. Absatz; Seite 9 – neuer 1. Absatz)

Beschlussvorschlag

Die Kommissions- und Ausschussmitglieder nehmen den aktuellen Stand des Investorenvorhabens und die weiteren geplanten Verfahrensschritte ohne Beschluss entgegen.

Einverständnisse

keine

Unterschrift

Jung

Dr. Slawig

Begründung

Seit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 18.11.2013 (VO/1056/13) sowie den weiteren Beschlüssen vom 24.02.2014 (VO/0188/14) und 07.04.2014 (VO/0228/14) wurden intensive Verhandlungen zwischen der Stadt Wuppertal und dem potentiellen Investor für das private Investitionsvorhaben Döppersberg geführt und ein neuer Projektstand erarbeitet.

Eine Ratsentscheidung zur Realisierung dieses Vorhabens ist in einer Sondersitzung im Verlauf des Februars 2015 geplant. Um die politischen Entscheidungsträger über den aktuellen Stand des Verfahrens zu informieren und eine frühzeitige Vorbereitung auf die endgültige Entscheidung zu ermöglichen, soll ein vertiefender Bericht über den aktuellen Stand der Verhandlungen gegeben werden.

Projektbausteine

Das private Investitionsvorhaben setzt sich aus sechs Bausteinen zusammen, die zum Teil sehr eng mit den kommunalen Maßnahmen verzahnt sind (vgl. Anlage 01: Lageplan Projektbausteine & Anlage 02: Drei-D-Ansicht Projektbausteine). Dabei handelt es sich um:

1. Gebäude mit Tiefgarage (mit unterirdischer Anlieferung),
2. Passage mit Freitreppe (unter dem kommunalen Oberen Platz Passage),
3. Geschäftsbrückenbebauung West,
4. Überbauung Ost,
5. Unterer Platz und Gehweg Nord,
6. Platz Ost.

Als Besonderheit ist zu beachten, dass es sich bei den Bausteinen 1,2,5 und 6 um ein Kaufgrundstück mit einer Fläche von ca. 5.980 qm handelt, während es sich bei den Bausteinen 3 und 4 um eine Überbauung der Bundesstraße 7 handelt. Hier erfolgt kein Verkauf der Flächen, sondern es werden dingliche Nutzungsrechte für die Überbauung eingeräumt.

Als weitere Besonderheit ist zu beachten, dass das Kaufgrundstück im Rahmen der Projektentwicklung eine völlige Umgestaltung erfährt. Derzeit noch als Grünraum, als Straßenflächen oder als Fußgängertunnel genutzte Bereiche werden zu einem ebenen und bebaubaren Grundstück entwickelt (vgl. Anlage 03: Lageplan & Anlage 04: Luftbild aktueller Zustand). Hierzu sind umfangreiche Nivellierungs- und Abbrucharbeiten von unterirdischen und oberirdischen Anlagen notwendig (insbesondere Straßenflächen, Stützbauwerke, Mauern, Treppenanlagen, Teile des Fußgängertunnels, Rolltreppen, Beleuchtungs- und Lichtzeichenanlagen, Leitungen, Kanäle, Bäume und Straßenbegleitgrün).

Bei den Nutzungsrechten zur Überbauung der B 7 sind zwei verschiedene Modelle zu beachten: a) bei der Geschäftsbrückenbebauung West wird die Brücke über die B 7 durch die Stadt errichtet. Auf dieser bereit gestellten Brücke können durch den Investor Bauwerke errichtet werden; b) die Überbauung Ost hingegen wird sowohl im Bereich des Unterbaus als auch bezüglich der darauf zu errichtenden Bauwerke ausschließlich durch den Investor erstellt.

Beschreibung Projektbausteine

Im Einzelnen haben die privaten Projektbausteine des Gesamtvorhabens folgende Funktionen und Ausprägungen:

Zu 1: Gebäude mit Tiefgarage (mit unterirdischer Anlieferung)

Zentrales Element des Projekts ist die Errichtung des sogenannten Kubus mit einer darunter liegenden Tiefgarage und der unterirdischen Anlieferung mit Ver- und Entsorgung.

Hierbei handelt es sich um ein Gebäude mit fünf Etagen (vgl. Anlage 05: Schnitt durch den Kubus). Die unteren vier Etagen sind Verkaufsetagen. Für den gesamten Bereich ist ein Ankermieter aus dem Bereich Bekleidung/Mode vorgesehen. Die fünfte Etage beherbergt

Sozialräume, Lagerflächen sowie die komplette Technik (vgl. Anlage 06: Grundriss Kubus fünfte Etage mit Technik und Sozialräumen). Dabei wurde seitens der Stadt die Forderung gestellt, die Technik mit einer Fassade in der gleichen Qualität und Materialität wie die Verkaufsetagen zu verkleiden. Aufgrund der großen städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes wurde Wert auf eine anspruchsvolle Architektur mit einem hochwertigen Erscheinungsbild gelegt. Entwickelt wurde der Entwurf von dem internationalen Büro Chapman Taylor, Niederlassung Düsseldorf. Das Gebäude besitzt eine geschwungene Vorderfront. Die Fassaden sind leicht schräg gestellt. Die Fassaden weisen einen hohen Anteil an Glas- und Schaufensterflächen auf, um einen Einblick in das Gebäude und eine Einbindung in das Umfeld zu ermöglichen (vgl. Anlage 07: Architekturansicht Kubus). Von großer Bedeutung ist, dass auch die Ostfassade des Gebäudes eine gestalterische Qualität aufweist, da diese zur Kreuzung Brausenwerth ausgerichtet ist, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt der Stadt (vgl. Anlage 08: Ostfassade Kubus – Blickrichtung von Barmen kommend). Als Fassadenmaterial wird eine perforierte Metallfassade mit Kupfer-Messing-Anteilen eingesetzt, die je nach Lichtverhältnissen und Sonneneinstrahlung eine sich verändernde Oberflächenwahrnehmung erzeugt (vgl. Anlage 09: Material Fassade Kubus). Insgesamt hat das Gebäude über alle Etagen eine Grundfläche von ca. 10.000 qm und in den Verkaufsetagen eine vermietbare Verkaufs- und Handelsfläche von ca. 6.400 qm. Unter dem Gebäude, dem Unteren Platz und der Passage sind die Tiefgarage und die unterirdische Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung vorgesehen (vgl. Anlage 5: Schnitt durch den Kubus (und die Tiefgarage)). Dort sind in einer eingeschossigen Anlage 100 Stellplätze untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die südliche Fahrspur der neu errichteten und tiefer gelegten B 7. Um den zentralen Platz vor dem Bahnhof, aber auch den Platz Ost nicht durch Anlieferungsrampen und –tore sowie durch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu entwerten, werden diese Funktionen unterirdisch abgewickelt. Hierfür wird unter dem Kubus ein 4,90 m hoher Infrastrukturbereich errichtet. Aufgrund der hohen architektonischen Qualität des Entwurfs hält die Verwaltung es für richtig, auf einen Fassadenwettbewerb zu verzichten.

Zu 2: Passage mit Freitreppe

Unter dem kommunalen Oberen Platz Passage ist die Errichtung einer zweiten, eingeschossigen Geschäftseinheit vorgesehen, der sogenannten Passage. Hier sind kleinteilige Läden angedacht (vgl. Anlage 10: Grundriss und Nutzungskonzept Passage). Im zentralen Bereich des Gebäudes befindet sich eine 10 Meter breite Freitreppe, die den Unteren mit dem Oberen Platz verbindet (vgl. Anlage 11: Oberer und Unterer Platz mit Freitreppe). Eine Besonderheit ist die sehr aufwändige Fassadengestaltung, die aus dem Städtebaulichen Wettbewerb von 2004 resultiert (vgl. Anlage 12: Materialität der Fassade Passage). Die Verwendung dieses Kalksteins für die private Bebauung ist zwingend vorgeschrieben, um ein einheitliches, mit dem kommunalen Projekt harmonisierendes Erscheinungsbild sicher zu stellen (vgl. Anlage 13: Entwurf des potentiellen privaten Bauherrn für die Fassade Passage (mit Modifikation einer nicht durchlaufenden Brüstung)). Die Kosten der Fassade zum Unteren Platz trägt der Investor für die Außenflächen der Passage, ausgenommen sind die Wandflächen der Freitreppe. Ebenso die Kosten für die Natursteinverkleidung der Passage zur B 7 oberhalb der Geschäftsbrückenbebauung West.

Die Brüstung, die den Oberen Platz umschließt und als Absturzsicherung dient, wird auf Kosten der Stadt errichtet.

Die Grundfläche für diesen Baustein, ohne Berücksichtigung der Fläche der Freitreppe, beträgt ca. 1.600 qm, die geplante Verkaufsfläche beträgt ca. 1.100 qm.

Als Ergänzung zu dem bisherigen Konzept ist an der Nord-Ost-Ecke der Passage ein Aufzug vorgesehen, der, unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, zusätzlich zur Treppe die Verbindung zwischen dem Unteren und dem Oberen Platz herstellt. Hierfür fallen zusätzliche Kosten für die Stadt an.

Zu 3: Geschäftsbrückenbebauung West

Auf der von der Stadt zu errichtenden Geschäftsbrücke West ist seitens des privaten Bauherrn die Errichtung kleinteiliger Geschäfte geplant. Die zur Verfügung stehende Grundfläche beträgt ca. 585 qm.

Zu 4: Überbauung Ost

Die Überbauung Ost ist im Gegensatz zum Baustein 3 vollständig und auf eigene Kosten durch den privaten Bauherrn zu realisieren. Auf dem Unterbau werden ebenfalls kleinere Geschäftseinheiten errichtet. Bei dieser Bebauung ist es zwingend vorgegeben, dass die Sichtachse auf den Bahnhof erhalten bleibt, wenn man von der Alten Freiheit kommend zum Bahnhof geht (vgl. Anlage 14: Sichtachse auf den Bahnhof aus der City). Daher stehen für diesen Bereich, bei einer Grundfläche von ebenfalls 585 qm, nur ca. 440 qm für die Ladeneinheiten zur Verfügung. Die verbleibende Fläche wird Freifläche und dem Fußgängerbereich zugeschlagen, die Innenstadt und Bahnhof zu einer neuen Einheit verbindet (vgl. Anlage 15: Verbindung von City und Hauptbahnhof). Diese Abbildung dokumentiert auch den städtebaulichen Gedanken, welcher der Errichtung dieser zusätzlichen Brückenbebauung zu Grunde liegt. Hierdurch soll der Blick auf die darunter liegende achtspurige B 7 abgeschirmt und auch der Lärm für die Passanten und Besucher reduziert werden. Hierdurch kann ein wesentlicher Grundgedanke, der der Neukonzeption des Bahnhofsbereichs zu Grunde liegt, umgesetzt werden: die optische und räumliche Integration beider Raumeinheiten und die Aufhebung der trennenden Wirkung der Bundesstraße.

Zu 3 und 4:

Für die Gestaltung der Bebauung hat der Investor drei Entwürfe vorgelegt, die unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirats der Stadt Wuppertal begutachtet wurden. Drei „Regional Design Studios“ des Büros Chapman Taylor – aus Paris, Mailand und Düsseldorf – haben, gemäß den von der Stadt erarbeiteten Vorgaben, Entwürfe eingereicht, die durch die Jury bewertet wurden. Der private Bauherr hatte sich im Vorfeld verpflichtet, den Siegerentwurf umzusetzen. Wichtige Vorgaben waren insbesondere die Erhaltung der Sichtachse auf den Bahnhof, die Berücksichtigung der Gestaltungssatzung Döppersberg und die Berücksichtigung der Achse Oberer Platz – Brückenbebauung – Wupperpark Ost. Die Ergebnisse dokumentiert die Anlage 16: Gestaltung Brückenbebauung.

Zu 5: Unterer Platz und Gehweg Nord

Der Untere Platz wird durch die Stadt Wuppertal nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 954 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stadtplatz auf eigene Kosten errichtet. Die Sicherung als öffentlicher Platz erfolgt neben dem B-Plan auch im Grundbuch, im Städtebaulichen Vertrag sowie durch eine Widmung. Die Nutzung und die Verpflichtung zur Unterhaltung liegen somit im Verantwortungsbereich der Kommune.

Als Verbindungsweg zwischen dem südlichen Ausgang der Brücke und der Kreuzung Brausenwerth dient der Gehweg Nord, der über das Grundstück des Investors eine Verbindung herstellt. Die entsprechenden Rechte sind gesichert. Die Kosten für die Errichtung der

Absturzsicherung zur B 7 trägt der Investor. Die Kosten der Natursteinbelegung der Absturzsicherung zur B 7 trägt die Stadt.

Um eine optimale Verbindung zur Straße Döppersberg zu ermöglichen, wäre es sinnvoll, im nordöstlichen Bereich eine Treppe zur Kreuzung Brausenwerth herzustellen. Der potentielle Investor würde die Rechte für den Bau einer solchen Treppe einräumen. Im Falle einer Realisierung würden Kosten für die Stadt entstehen.

Zu 6: Platz Ost

Durch die Verschiebung des Gebäudes Richtung Westen um 23 Meter bildet sich im Osten des Gebäudes ein neuer Platz aus, der sogenannte Platz Ost. Dieser Platz, an einer der wichtigsten Kreuzungen der Stadt gelegen, soll eine attraktive Nutzung und Gestaltung erfahren. Mit dem potentiellen Investor sind Rechte zu einer partiellen Nutzung durch die Stadt abgestimmt worden, unter der Voraussetzung, dass es zu keinen Nutzungskonflikten mit den Mietern des Gebäudes kommt und eine architektonische Abstimmung sichergestellt ist, die die Ostansicht des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

Mögliche Nutzungskonzepte werden zurzeit durch die Verwaltung entwickelt. Weil diese Bebauung nicht im Budget Döppersberg enthalten ist, sind auch sowohl Investitions- als auch Unterhaltskosten möglicher Nutzungskonzepte zu klären.

Planungsstand

Bebauungsplan

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 954 Döppersberg ist genauso wie die Bekanntmachung erfolgt. Das geplante Bauvorhaben ist im Rahmen des Bebauungsplans möglich.

Bauanträge

Für die Projektbausteine: 1. Gebäude mit Tiefgarage (und unterirdischer Anlieferung) und 2. Passage mit Freitreppe wurden am 13.10.2014 durch den Investor Bauanträge eingereicht.

Für die Projektbausteine: 3. Geschäftsbrückenbebauung West und 4. Überbauung Ost sind Bauanträge seitens des Investors in Vorbereitung.

Die Gestaltung von: 5. Unterer Platz und Gehweg Nord sowie 6. Platz Ost sind kommunale Aufgaben.

Stand der Vertragsverhandlungen

Es werden insgesamt drei Verträge (Rahmenvertrag, Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag) und 11 Dienstbarkeitsvereinbarungen (u.a. Bebauung Geschäftsbrücke West, Überbauung Ost, Unterer Platz) abgeschlossen. Die Verträge und Dienstbarkeiten sind grundsätzlich abgestimmt. Einzelne Fragestellungen, insbesondere die endgültige Festlegung des Kaufpreises und die Abstimmung über Schadensersatzansprüche im Falle eines durch die Stadt zu verantwortenden Rücktritts vom Kaufvertrag (vor allem eine von der Stadt zu verantwortende Verzögerung der Baugenehmigung, die zu einer unzumutbaren Verschiebung der Bauabläufe führt oder Altlastenfunde, die das Gesamtvorhaben für die Stadt und die Investoren unrentabel machen) sind noch endgültig abzustimmen.

Zu folgenden wesentlichen Fragen ist Einigkeit erzielt worden:

Bauablauf und Fristen

Der Bauablauf und der Schnittstellenplan sind in Abstimmung. Bisher wurde von einer Ratsentscheidung für den Verkauf am 15.12.2014 ausgegangen. Aufgrund der Verschiebung der Ratsentscheidung sind die nachfolgenden Termine neu anzupassen. Im Fall einer positiven Ratsentscheidung im Februar 2015 sollte dieses jedoch zu keinen strukturellen Verschiebungen führen. Für den Investorenbereich und die Fußgängerverbindung Stadt – Bahnhof über Unteren Platz ist eine Fertigstellung Ende 2017 geplant. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes durch die Stadt ist Ende 2018 fixiert worden.

Strafzahlungen

Es wurden wechselseitige Strafzahlungen für Terminüberschreitungen festgelegt. Diese betragen für beide Partner 8.000 Euro pro Kalendertag. Die Strafzahlungen sind wichtig, da ein enger Zeitplan definiert wurde, der eine exakte Schnittstellenkoordination beider Partner voraussetzt (Baustellenmanagement, Fristen für die Übergabe bestimmter Baufortschritte). Als Risikobegrenzung für Stadt und Investor wurde eine Maximalzahlung von insgesamt 1 Mio. Euro (125 Tage) festgelegt.

Risikomanagement auf Seiten der Stadt

Innerhalb der Stadtverwaltung ist ein Risiko- und Vertragsmanagement einzurichten. So muss z.B. das Risiko von Ausfällen (vor allem Insolvenzen) auf Seiten der beauftragten Bauunternehmer für die Stadt minimiert werden, um erhebliche Zeitverzögerung sowie Mehrkosten und Strafzahlungen zu begrenzen. Als Verfahren wurde seitens der Stadt Wuppertal zugesagt, einen „Notfallplan“ auszuarbeiten, so dass die Stadt im Falle einer Insolvenz kurzfristig handlungsfähig wäre. Im Einzelnen wären dies:

- a) Vorratsbeschluss durch den Rat, dass die PBK berechtigt ist, politische Entscheidungen über Aufträge zur Fortsetzung/Fertigstellung der Baumaßnahme des insolventen Unternehmens kurzfristig zu treffen und die Verwaltung entsprechend zu beauftragen,
- b) Vorabklärung der vergaberechtlichen Implikationen,
- c) ggf. Abstimmung mit dem Fördermittelgeber.

Gesellschaftsform

Der Investor hat für die Realisierung der Maßnahme drei Projektgesellschaften gegründet, die auch als Käufer auftreten und gegenseitig eine gesamtschuldnerische Haftung bis zur Baufertigstellung haben. Die Gesellschaften haben ihren Sitz in Luxemburg und die Rechtsform einer haftungsbeschränkten Gesellschaft (S.à r.l.). Die Projektgesellschaften sind aufgeteilt nach den drei Hauptbauprojekten (Kubus mit Tiefgarage, Passage und Überbauung der B 7 mit den Bausteinen Brückenbebauung West und Überbauung Ost). Die Verträge werden nach deutschem Recht abgeschlossen, der Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Forderungen oder Streitigkeiten ist Wuppertal.

Bürgschaften/Sicherheiten

Es sind im Vertragswerk diverse Bauoptionen und Geschäftsgrundlagen eingeräumt. Dazu gehören u.a. die genaue Lage der Tiefgarage und der Bau der Passage. Je nach Abschluss der Verhandlungen ist durch die Bürgschaftsgestellung für alle Teilbauwerke sichergestellt und grundsätzlich abgestimmt, dass die definitive Fertigstellung oder der Abriss durch die Stadt im Falle eines Ausfalls des Investors ermöglicht wird:

- a) Tiefgarage: Für den Fall, dass die Tiefgarage unter den Unteren Platz gebaut wird und damit die Fertigstellung des Rohbaus der Tiefgarage als Basis für den städtischen

Unteren Platz zwingend erforderlich ist, ist eine Bürgschaftshöhe vereinbart, die eine Fertigstellung ermöglicht.

- b) Gebäude: Der Wert der Bürgschaft berücksichtigt Rückbaukosten für den fertigen Rohbau inkl. vollständiger Fassade.
- c) Passage: Die Fertigstellung des Rohbaus Passage inkl. Fassade ist erforderlich, da die Passage als Basis für den städtischen Oberen Platz erforderlich ist. Daher ist eine Bürgschaftshöhe vereinbart, die eine Fertigstellung ermöglicht.
- d) Überbauung Ost: Der Wert ermöglicht die Fertigstellung der Überbauung Ost und ist erforderlich, da nur während der B 7 Sperrung die Fertigstellung der Überbauung Ost problemlos möglich ist.
- e) Geschäftsbrückenbebauung West und Überbauung Ost: Mit dieser Bürgschaft wird ggf. ein Rückbau und eine Neuvergabe ermöglicht.

Abstimmung Fördermittelgeber

Mit dem Fördermittelgeber wurde die Umplanung durch den Investor mehrfach beraten. Besonderen Wert legt der Fördermittelgeber auf die Ausgestaltung der öffentlichen Plätze (Oberer und Unterer Platz, Gestaltung und Nutzung Platz Ost) sowie die Gestaltung der Brückenbauwerke unter Berücksichtigung der Blickachsen auf den Wupperpark Ost.

Die Verschiebung des Gebäudes um 23 m nach Westen und die Errichtung der Überbauung Ost hat der Fördermittelgeber grundsätzlich akzeptiert.

Für die Gestaltung der öffentlichen Plätze, die zum städtischen Projekt gehören, wird derzeit ein Qualifizierungsverfahren erarbeitet. Der Fördermittelgeber möchte über die Ergebnisse informiert werden, sieht aber die grundsätzliche Entscheidungskompetenz im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

Für den Wupperpark Ost wurde ein Wettbewerbsverfahren vereinbart, das sowohl die neu zu errichtenden Gebäude als auch die Freiraumplanung umfasst.

Grundsätzlich ist das modifizierte Projekt somit mit dem Fördermittelgeber abgestimmt.

Offene Fragestellungen

Kaufpreis

Der „Kaufpreis“ fungiert als Oberbegriff und umfasst den Kaufpreis für das Investorengrundstück inkl. der Passage, der Tiefgarage, des Unteren Platzes, des Gehwegs Nord und des Platzes Ost sowie die Nutzungsentschädigungen für die Dienstbarkeiten für die Überbauung Ost und die Geschäftsbrückenbebauung West.

Derzeit erstellt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal auf der Basis des nun vorliegenden Bebauungsplans 954 und der vorliegenden Nutzungskonzepte der potentiellen Käufer ein Wertgutachten.

Besonderheit ist, dass es sich bei dem zu verkaufenden Grundstück nicht um ein mit anderen Verkaufsgrundstücken in der Elberfelder City vergleichbares Grundstück handelt, sondern seitens des Investors erhebliche Vorleistungen für Abbruch, Nivellierung oder die Errichtung einer unterirdischen Anlieferung zu leisten sind. Diese Sonderfaktoren sind bei der Wertermittlung zu beachten.

Die Kaufpreisfindung ist somit eine wesentliche noch nicht definierte Größe mit den entsprechenden Risiken.

Natursteinwand B 7

Entlang der Bundesallee wird im Rahmen der Tieferlegung eine Stützwand errichtet. Auf der südlichen Seite der B 7 ist der Investor bereit, seine Tiefgarage soweit nach Norden zu versetzen, dass die Außenwand der Tiefgarage gleichzeitig als Stützwand für die abgesenkte B 7 dienen kann.

Die bisherigen Planungen sehen gemäß den Ergebnissen des Städtebaulichen Wettbewerbs die Belegung dieser Stützwand mit Natursteinen vor, um dieses Gestaltungselement, das die Platzkanten bestimmt, auf den Straßenraum zu übertragen. Dieses wurde durch Beschlüsse des Rates bestätigt.

Die durch die Stadt errichtete Stützwand westlich der Geschäftsbrücke wird nicht mit Naturstein belegt, sondern als Betonmatrize ausgeführt.

Der Investor ist bereit, die Stützwand so auszuführen, dass eine spätere Belegung mit Natursteinen durch die Stadt möglich ist oder aber die Außenwand in der gleichen Art wie die Stadt als Betonmatrize auszuführen.

Die Mehrkosten für die Belegung mit Naturstein sind dann durch die Stadt zu tragen. Da ursprünglich von der Annahme ausgegangen wurde, dass der Investor auch die Kosten der Natursteinbelegung übernimmt, führt dieses zu investorenbedingten Mehrkosten bei der Stadt.

Daher bedarf es, nach einer Beratung im Gestaltungsbeirat, einer Entscheidung des Rates, ob die bisherige Planung mit einer Natursteinbelegung umgesetzt wird oder eine Betonmatrizenbelegung zur Ausführung kommen soll. Aus Kostengründen schlägt die Verwaltung vor, auf Naturstein zu verzichten und Betonmatrizen zu verwenden wie schon in dem von der Stadt zu errichtenden Teil der Stützwand.

Risiken

Als noch vorhandene Risiken sind zu bewerten:

- Der ermittelte Verkehrswert durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal liegt über der Zahlungsbereitschaft des Investors, so dass dieser keinen Kauf realisiert.
- Aufgrund noch offener Fragestellungen der Vertragsabstimmung ist der Ratstermin im Februar nicht zu halten. Im Ergebnis könnte es zu einer Zeitverzögerung der gesamten Baumaßnahme kommen oder aber das Investorenvorhaben ist nicht parallel zum kommunalen Vorhaben umsetzbar.
- Ein Standardrisiko aller Planverfahren ist eine mögliche Klage gegen den Bebauungsplan oder die Baugenehmigungen, die zu Verzögerungen und Rücktrittsoptionen führen können. Eine Klage gegen den Bebauungsplan ist bis Oktober 2015 möglich.
- Risiko einer möglichen Urheberrechtsauseinandersetzung wegen der Anpassung der bisherigen Planung. Dieses Risiko wird von Seiten der Verwaltung als relativ gering eingeschätzt.
- Die Komplexität der Schnittstellen zwischen kommunaler und privater Baumaßnahme führt zu Anpassungsnotwendigkeiten und Zeitverschiebungen im Bauverlauf mit daraus abzuleitenden Kostenrisiken.

Kostenrisiken bei Nicht-Bau des Projektes durch den Investor

Falls kein Vertragsabschluss mit dem privaten Investor erfolgt, müssen die Bauleistungen, die sonst vom Käufer auf diesem Grundstück durchgeführt werden, durch die Stadt übernommen werden. Dazu gehören Abbrucharbeiten (Tunnel, Rolltreppen, alte Stützwände, Straßeneinrichtungen usw.), der Rückbau von Teilen der Bahnhofstrasse, die Tieferlegung des Bahnhofvorplatzes, der Bau der neuen Stützmauer zur tiefer gelegten B 7 und die Schaffung des Unterbaus für den Oberen städtischen Platz durch den Bau der Passage durch die Stadt. Diese Kosten werden mit ca. 6 Mio. Euro brutto geschätzt, wobei zu berücksichtigen ist, dass dafür noch keine Planung vorliegt.

In diesem Falle wäre neben dem finanziellen Risiko zu beachten, dass die Neugestaltung des Döppersberg dann nur in Teilen erfolgt ist, da das Investorenbaufeld nur geräumt und geschottert ist. In diesem Falle würde nur der Untere Platz durch die Stadt gestaltet, um eine Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Geschäftsbrücke sicherzustellen. Zur Kreuzung Bundesallee/Döppersberg würde eine Böschung und keine Stützwand errichtet. Darüber hinaus würde die Überbauung Ost entfallen und auf der städtischen Geschäftsbrücke würde kein Gebäude errichtet sein.

Mehrleistungen im städtischen Projekt durch den Investor

Im Investorenauswahlverfahren wurden zwischen dem städtischen Projekt und dem potenziellen Investor Leistungsgrenzen definiert und auf dieser Grundlage die Kostenberechnungen für das städtische Projekt erarbeitet. Im Zuge der Verhandlungen wurde aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen von diesen Schnittstellenabgrenzungen abgewichen, insbesondere für die Natursteinfassaden/Brüstung. Daher konnten diese Aufwendungen nicht auf den Investor verschoben werden. Damit entstehen weitere Aufwendungen im städtischen Projekt, die zu Mehrkosten führen können.

Folgemeasures des Investorenprojekts

Neubau Informationszentrum

Im Rahmen der Verhandlungen mit dem Investor verpflichtet sich die Stadt Wuppertal, den Neubau auf dem Grundstück für städtische und stadtnahe Nutzungen bis zum 31.12.2018 zu errichten. Geplant ist ein umfassendes Informationszentrum für Angebote der Stadt, des Stadtmarketings, der Stadtwerke und der Bühnen. Möglicherweise wird dort auch die Polizeistation, die bisher im Köbo-Haus besteht, untergebracht werden.

Verlagerung Cafe COSA

Das Köbo-Haus wurde verkauft und soll umfassend modernisiert werden. In diesem Zusammenhang ist geplant, das derzeit dort unter gebrachte Cafe COSA zu verlagern. Als Ersatz ist eine Verlagerung in den Wupperpark Ost möglich. Daher soll diese Nutzung, ebenso wie das geplante Informationszentrum, im späteren Qualifizierungsverfahren berücksichtigt werden. Die Realisierung beider Projekte ist jedoch nicht im Budget des Projektes Döppersberg berücksichtigt und daher zusätzlich zu finanzieren.

Nutzung Platz Ost

Wie bei der Beschreibung der Projektbausteine beschrieben, sind für diesen Platz Nutzungskonzepte zu entwickeln. Etwaige bauliche Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil des Projektes Döppersberg und daher im Fall der Umsetzung anderweitig zu finanzieren.

Weiteres Vorgehen

Bei Vorliegen des Verkehrswertgutachtens (voraussichtlich Mitte Dezember 2014) sollen die Vertragsverhandlungen soweit abgeschlossen werden, dass im 1. Quartal des Jahres 2015 die Entscheidungsfindung in den Ausschüssen und im Rat abgeschlossen werden kann. Hierfür ist eine Sondersitzung des Rates im Februar geplant.

Anlagen

- Anlage 01: Lageplan Projektbausteine
- Anlage 02: Drei-D-Ansicht Projektbausteine
- Anlage 03: Lageplan mit Grundstücksgrößen
- Anlage 04: Luftbild aktueller Zustand (Quelle, Bergische Wirtschaft, 04/2014, S. 12-13)
- Anlage 05: Schnitt durch den Kubus
- Anlage 06: Grundriss Kubus fünfte Etage mit Technik und Sozialräumen
- Anlage 07: Architekturansicht Kubus
- Anlage 08: Ostfassade Kubus – Blickrichtung von Barmen kommend
- Anlage 09: Material Fassade Kubus
- Anlage 10: Grundriss und Nutzungskonzept Passage
- Anlage 11: Oberer und Unterer Platz mit Freitreppe (inzwischen Modifikation, ohne durchlaufende Brüstung)
- Anlage 12: Materialität der Fassade Passage

- Anlage 13: Entwurf des potentiellen privaten Bauherrn für die Fassade Passage
(mit Modifikation einer nicht durchlaufenden Brüstung)
- Anlage 14: Sichtachse auf den Bahnhof aus der City
- Anlage 15: Verbindung von City und Hauptbahnhof
- Anlage 16: Gestaltung Brückenbebauung