

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Bodo Middeldorf 563 5816 563 8418 bodo.middeldorf@stadt.wuppertal.de
	Datum:	26.06.2003
	Drucks.-Nr.:	VO/1751/03 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
11.07.2003	Bezirksvertretung Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
11.07.2003	Steuerungsgremium Barmen	Entgegennahme o. B.
11.07.2003	Steuerungsgremium Döppersberg	Entgegennahme o. B.
11.07.2003	Steuerungsgremium Talachsenprojekte	Beschlussempfehlung
23.07.2003	Hauptausschuss	Beschlussempfehlung
28.07.2003	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Regionale 2006: - Entwicklung des MediaParks Wuppertal -		

Beschlussvorschlag

1. Der Konzeption zur Realisierung des Projektes MediaPark wird zugestimmt. Sobald die Finanzierung gesichert ist, wird mit den Teilmaßnahmen begonnen.
2. Die Umsetzung des Projektes steht unter dem Vorbehalt eines positiven Ergebnisses der Machbarkeitsstudie sowie einer verbindlichen Erklärung des Landes zur Förderung der einzelnen Teilmaßnahmen des Gesamtprojektes.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Finanzierung der unrentierlichen Kosten erforderlichen Städtebauförderungsmittel beim Land NRW einzuwerben.
4. Die Stadt Wuppertal beteiligt sich an den unrentierlichen Kosten des Gesamtprojektes für die näher bezeichneten Teilmaßnahmen in einer Größenordnung von 5,5 Mio. Euro.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, Lösungen für die verkehrlichen Begleitmaßnahmen im Rahmen des vom Rat vorgesehenen Gesamtbudgets zu entwickeln.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Bayer

Begründung

1. Realisierungskonzept

Das **Realisierungskonzept** sieht vor, das Gesamtprojekt MediaPark Wuppertal in zwei Entwicklungsstufen zu unterteilen, der Grundstücksentwicklung sowie der eigentlichen Projektentwicklung:

- Im Rahmen der **Grundstücksentwicklung** wird die Stadt die Fläche von der Bahngesellschaft erwerben und die erforderlichen Maßnahmen zur Aufbereitung und Erschließung übernehmen. Das Gelände wird mit Ausnahme der in städtischem Besitz verbleibenden Teilflächen in erschlossenem Zustand an eine private Projektentwicklungsgesellschaft zu einem marktüblichen Gewerbeflächenpreis verkauft. Das finanzielle Engagement der Stadt wird durch die Landesförderung in Höhe des Fördersatzes refinanziert.
- Die **Projektentwicklungsgesellschaft** realisiert in der 2. Phase das eigentliche MediaPark-Projekt mit den festgelegten Schwerpunkten und Einzelbausteinen auf der Basis eines zuvor mit der Stadt geschlossenen städtebaulichen Vertrages.

Eine solche Vorgehensweise hat zwei wesentliche Vorteile: Sie garantiert im Hinblick auf die Kombination von öffentlicher Förderung und privatwirtschaftlichem Investment eine saubere Abwicklung und sichert zudem die **maximale Einflussmöglichkeit der Stadt** auf die Realisierung eines hochwertigen, integrierten MediaPark-Konzeptes.

Für die erste Realisierungsphase sind etwa 2 Jahre zu veranschlagen. Ausgehend von Mitte 2003 kann daher Mitte 2005 ein aufbereitetes Grundstück an die private Entwicklungsgesellschaft zur Umsetzung der Hochbaumaßnahmen übergeben werden.

2. Kostenübersicht

Das MediaPark-Vorhaben ist grundsätzlich ein **privatwirtschaftlich getragenes Projekt**, für das von einem **Gesamtinvestitionsvolumen in Höhe von 175 Mio. Euro** ausgegangen wird. Durch die erheblichen Kosten, die mit der Aufbereitung des Fläche verbunden sind (Rückbau der bahntechnischen Anlagen, Altlastensanierung etc.) wird der Ankauf des Grundstückes jedoch nicht zu Konditionen möglich sein, die im Rahmen üblicher Gewerbeflächenpreise liegen. Hier wird es daher erforderlich sein, unrentierliche Ausgaben aus Mitteln der Städtebauförderung gegenzufinanzieren. Das Land hat hierzu seine grundsätzliche Bereitschaft erklärt. Dies bedeutet jedoch auch, dass die Stadt einen Eigenanteil zur Finanzierung dieser Kosten aufbringen muss. Nach derzeitigen Berechnungen wird dieser städtische Anteil für den Ankauf, die Baureifmachung und die Erschließung des Grundstückes etwa 5,7 Mio. Euro betragen. Hierbei sind die Kosten für den Bau des MetaForums, das neben der Nutzung als Outdoor-Location auch als öffentlicher Stadtplatz zur Verfügung stehen soll, bereits enthalten.

Im Rahmen der Realisierung des MediaPark-Projektes selbst bilden sowohl die Veranstaltungshalle als auch die Event-Akademie einen Fokus des Gesamtvorhabens. In

beiden Fällen handelt es sich um Teilprojekte, die weit über den MediaPark hinaus eine erhebliche strukturelle Bedeutung für die Weiterentwicklung des Wirtschaftsstandortes haben werden. Sie müssen daher nicht nur im Sinne einer Ankerfunktion für die Entwicklung des MediaParks an sich, sondern darüber hinaus auch als ein zentrales Wirtschaftsförderungsinstrumentarium gesehen werden. Hierbei ist derzeit erkennbar, dass sich die Rentabilität dieser Einzelbausteine erst in mittel- bis langfristiger Perspektive ergeben wird. Um dennoch Investoren zu einem finanziellen Engagement bei diesen wichtigen Elementen zu bewegen, wird auch hier eine öffentliche Anschubfinanzierung erforderlich sein. Derzeit kann der Zuschussbedarf noch nicht konkret definiert werden, auf der Basis eines angenommenen Privatanteils an den Gesamtkosten in Höhe von 20% kann nach ersten Gesprächen aber mit einem städtischen Anteil von etwa 10% kalkuliert werden. Dies entspricht einem Betrag von etwa 1,0 Mio. Euro.

Grundsätzlich wird ein aus Städtebauförderungsmitteln zu deckender Landesanteil an den unrentierlichen Kosten von 70% zugrunde gelegt. Die Gesamtkosten der oben genannten Projektbausteine belaufen sich auf ca. 29,3 Mio. Euro. Unter **Berücksichtigung der Einnahmen durch den Verkauf des aufbereiteten Grundstückes** in Höhe von 1,2 Mio. Euro kann mithin derzeit insgesamt von einem **städtischerseits zu tragenden Finanzierungsbedarf von 5,5 Mio. Euro** ausgegangen werden; das entspricht einem Anteil am Gesamtvolumen des Projektes in Höhe von ca. 3%. Im Zeitverlauf ergibt sich die größte Belastung des städtischen Haushaltes im Jahre 2005; durch die hohen Investitionssummen für die Erschließung und den Bau des Veranstaltungsbereiches einschließlich des MetaForums entfallen etwa 75% der Kosten auf diese letzte Phase der Grundstücksentwicklung.

In dieser Kostenplanung nicht enthalten sind die zur Realisierung des MediaParks erforderlichen begleitenden Verkehrsprojekte. Hierbei handelt es sich vor allem um das Auffahrtrohr zum Kiesbergtunnel in Richtung Sonnborner Kreuz sowie der Neubau des S-Bahnhofes Arrenberg bzw. die Verlegung des S-Bahnhofes Steinbeck. Letzteres ist für die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Veranstaltungszentrums von großer Bedeutung.

3. Machbarkeitsstudie

Grundlage für die Entscheidung des Landes hinsichtlich einer finanziellen Unterstützung des Projektes ist die Erarbeitung einer **Machbarkeitsstudie**, die im wesentlichen die wirtschaftliche Tragfähigkeit der Gesamtkonzeption und ihrer Einzelbausteine untersuchen soll. Sie dient damit aber nicht nur der Absicherung der Mittelentscheidung auf Landesebene, sondern sichert zudem das finanzielle Engagement der Stadt sowie privater Geldgeber. Von den Empfehlungen der Studie werden konstruktive Aussagen zur Zusammensetzung des Konzepts, der konkreten Ausgestaltung der Einzelelemente hinsichtlich Umfang, Form und Qualität sowie Erfolgsfaktoren eines MediaParks Wuppertal erwartet. Sie werden damit die Grundlage für die weitere inhaltliche und organisatorische Umsetzung des Projekts darstellen.

Im einzelnen werden im Rahmen der Machbarkeitsstudie folgende Punkte untersucht:

- Marktentwicklung im Medienbereich
- Entwicklung des Medienstandortes Wuppertal
- Vergleich mit anderen Medienstandorten
- Büroflächennachfrage von Medienunternehmen
- Infrastrukturnachfrage
- Wirtschaftlichkeit

Das renommierte Beratungsunternehmen **Bulwien AG** aus München hat gegen Ende des letzten Jahres im Auftrag der Stadt Wuppertal seine Arbeit an der Studie aufgenommen.

Endgültige Ergebnisse werden im Juli dieses Jahres vorliegen. Erste Zwischenergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Hauptmedienstandorte in Deutschland und viele **Vergleichsstädte** in der Größenordnung Wuppertals weisen ein **überdurchschnittliches Wachstum** bei den Beschäftigten des **Mediensektors** auf. Firmen der Medienbranche profitieren von Synergieeffekten in entsprechenden Gewerbeparks wie z.B. Mediapark in Köln, Medienhafen in Düsseldorf, MediaWorks in München oder MediaCity Adlershof in Berlin. Die meisten dieser Cluster weisen zudem eine Fortbildungs- und/oder eine Forschungseinrichtung und/oder ein Gründerzentrum auf, die in engem Verbund mit den angesiedelten Unternehmen zu sehen sind.
- Für das Image von Medien-Parks in anderen Städten waren **Unternehmen aus der Medienbranche während der Entwicklungsphase** von großer Wichtigkeit. Mittlerweile hat aber die Zielgruppe Medienwirtschaft nur noch einen Anteil von jeweils unter 50% an den dort ansässigen Unternehmen. Trotzdem sind diese Konzepte als erfolgreich einzustufen, weil durch den Branchenmix nicht nur Synergieeffekte freigesetzt werden, sondern zudem eine konjunkturell anfällige Monostrukturierung vermieden wird. Auch in Wuppertal wird sich ein solcher Branchenmix einstellen, zudem durch das fehlende Angebot an Neubau-Büroflächen in den letzten Jahren auch andere Nachfrager diesen Standort für sich entdecken werden.
- Die Veranstaltung von Events hat sich in den letzten 10 Jahren in Deutschland zu einem wichtigen Marketinginstrument für Unternehmen entwickelt. Der **Eventmarkt weist dementsprechend seit Jahren Wachstumstendenzen auf**, die sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen werden. Unterstützend wirkt bei dieser Einschätzung die erhöhte Bereitschaft von Unternehmen, den Anteil von Events im Rahmen ihres Marketingsbudgets weiter zu steigern. Neben Düsseldorf und Köln gilt Wuppertal in Nordrhein-Westfalen als ein Hauptstandort von Eventagenturen, von den größten 10 Unternehmen dieser Branche haben allein 3 ihren Sitz vor Ort.
- Der in der Vergangenheit wenig offensiven Vermarktung des Bürostandortes Wuppertal, die zum Teil in einem weitgehenden Fehlen von attraktiven Büroflächen begründet liegt, muss mit einer **deutlicheren Positionierung des Büromarktes gegenüber Düsseldorf** begegnet werden. Das bestehende Marktgefälle kann als zukünftige Chance gesehen werden, wenn es gelingt, für den MediaPark eine passende Angebotsstrategie zu entwickeln und ihn als Entwicklungsnukleus zu präsentieren.
- Im regionalen **Vergleich der Büromärkte** schneidet Wuppertal mit einer jährlichen Vermietungsleistung von ca. 16.000 qm am besten ab. Dennoch ist festzustellen, dass es sich im wesentlichen um einen lokal strukturierten Markt handelt, der den Wettbewerb gegen die überregional ausgerichteten Büromärkte Düsseldorf und Köln aufnehmen muss. Derzeit ist eine Grenze des hochpreisigen Düsseldorfer Raums im Bereich Hilden erkennbar. Es zeigt sich auch hier, dass die Konkurrenzsituation nicht nur durch die Entwicklung einer inhaltlichen Strategie, sondern erst durch eine sich zusätzlich deutlich vom Niveau der Rheinschiene abhebende Preisgestaltung zugunsten des Wuppertaler Standortes entwickelt werden kann.

4. Stand der Entwicklung

Die **Verhandlungen mit der Bahngesellschaft Aurelis** über die Konditionen für einen Grundstücksankauf konnten zwischenzeitlich zu einem ersten positiven Ergebnis geführt werden. Derzeit werden weitere Gespräche geführt, um die Frage der Verfügbarkeit ergänzender Gleisflächen abschließend klären zu können.

In der zweiten Jahreshälfte wird die Stadt in Zusammenarbeit mit den zuständigen Bahngesellschaften die **technischen Detailplanungen** für einen Rückbau der Fahrleitungsmasten sowie die Verlegung der heute noch in Betrieb befindlichen Lok-Tankstelle auf dem Gelände durchführen lassen. Diese Planungen werden auch konkrete Angaben zur zeitlichen Perspektive der Rückbaumaßnahmen enthalten.

Parallel zur Untersuchung der wirtschaftlichen Tragfähigkeit werden derzeit ein **Verkehrsgutachten sowie ein Lärmschutz- und Klimagutachten** erstellt. Damit soll die Machbarkeit des geplanten Konzeptes auch in technischer Hinsicht geprüft und die Grundlagen für das angelaufene Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu geschaffen werden. Ergebnisse hierzu werden im Juli dieses Jahres vorliegen.

Hinsichtlich der begleitenden **Verkehrsprojekte** Autobahn-Auffahrt und S-Bahnhof werden zur Zeit ebenfalls intensive Gespräche geführt. So wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau über eine Unterstützung bei der Höherstufung in der Prioritätenliste des Landestraßenbedarfsplans verhandelt. Gleichzeitig prüfen VRR und DB Netz die Rahmenbedingungen für eine zusätzliche oder substitutive Einrichtung eines S-Bahn-Haltepunktes am Arrenberg. Hier muss jedoch selbst bei optimistischer Bewertung von einem Realisierungszeitraum von 8 Jahren ausgegangen werden. Aus diesem Grund werden Übergangslösungen geprüft.

Anlagen

Projektkostenübersicht