

Bericht	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	403.03 Beteiligungsmanagement
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Natalie Poppel 563 - 5357 563 - 4742 natalie.poppel@stadt.wuppertal.de
	Datum:	22.05.2020
	Drucks.-Nr.:	VO/0473/20 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
16.06.2020	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entgegennahme o. B.
Mögliche Errichtung einer Multifunktionshalle		

Grund der Vorlage

Information über den aktuellen Sachstand

Beschlussvorschlag

Der in der Begründung dargestellte Sachstandsbericht wird ohne Beschluss entgegen genommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Seitens des BHC wurde – wie bekannt – die Initiative entwickelt, auf dem Obergeschoss des Wicküler Park eine Multifunktionshalle zu errichten. Der BHC hat dazu Mitte 2019 die Verwaltungsspitze angesprochen und die Idee erläutert. Daraufhin hat die Verwaltungsspitze Kontakt zum Eigentümer des Wicküler Parks aufgenommen, der diese Idee positiv aufgegriffen und einen Architekten mit der Prüfung der baulichen und technischen

Machbarkeit beauftragt hat. Erste Planungsskizzen sind sowohl der Verwaltungsspitze als auch dem BHC vorgelegt worden.

Wirtschaftlichkeit

Im Anschluss daran ist mit dem Eigentümer und dem BHC darüber diskutiert worden, unter welchen Voraussetzungen eine solche Multifunktionshalle wirtschaftlich betrieben werden kann. Zur weiteren Klärung ist vereinbart worden, eine Wirtschaftlichkeitsuntersuchung in Auftrag zu geben. Diese Untersuchung ist durch die Historische Stadthalle Wuppertal GmbH vergeben worden, die über große Erfahrungen und Kenntnisse beim Hallenbetrieb verfügt. Über diese Beauftragung ist der Aufsichtsrat der Gesellschaft informiert worden. Im Grundsatz ist es auch vorstellbar, den Betrieb einer solchen Multifunktionshalle zu übernehmen. Vor einer abschließenden Entscheidung sind hierzu allerdings noch vielfältige Prüfungen und Abstimmungen notwendig.

Als Ergebnis der beauftragten Untersuchung wurde durch einen externen Gutachter ein Projekt- und Betriebsführungskonzept sowie ein Business Case erarbeitet. Dieses Konzept ist der nicht-öffentlichen Vorlage VO/0473/20-NÖ als Anlage 01 beigefügt.

Im Ergebnis war festzuhalten, dass noch weiterer Prüfungs- und Klärungsbedarf besteht. Dies betrifft insbesondere die Höhe der Investitions- bzw. Baukosten, die Möglichkeiten der Einwerbung von Fördermitteln, die Renditeerwartung des Eigentümers sowie die Möglichkeiten der Erwirtschaftung weiterer Einnahmen z.B. aus Logen und Namensrechten.

Daher wurde seitens der Stadt im März 2020 eine zweite Untersuchung in Auftrag gegeben, in der die besprochenen Konkretisierungen mit einbezogen worden sind und die insbesondere Fragestellungen zur wirtschaftlichen Optimierung aufgegriffen hat. Dieser 2. Teil der Untersuchung ist der nicht-öffentlichen Vorlage VO/0473/20-NÖ als Anlage 02 beigefügt.

Ergebnis dieses 2. Teils der Untersuchung ist, dass diverse Förderprogramme genannt wurden, die näher geprüft werden sollten. Darüber hinaus wurde auf Optimierungsmöglichkeiten, insbesondere in Bezug auf die Logenvermarktung und die Vermarktung von Namensrechten, abgestellt. Für die Wirtschaftlichkeit des Betriebes der Halle wurden im Ergebnis insgesamt Optimierungspotentiale von rd. 530 T€ beschrieben.

In der Weiterentwicklung des Business Case wird für den Betrieb der Halle ein deutlich positives Ergebnis errechnet, das allerdings noch nicht die Gebäudekosten berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Gebäudekosten verbleibt allerdings immer noch eine Finanzierungslücke.

Auch dieser 2. Teil der Untersuchung wurde zwischen Stadt, Eigentümer und BHC diskutiert. Dabei wurde festgestellt, dass eine solche Halle voraussichtlich nicht wirtschaftlich zu betreiben ist. Nach wie vor besteht aber die gemeinsame Zielsetzung, das Projekt weiterzuführen. Daher muss sich jeder Partner über die im Business Case benannten Parameter hinaus finanziell engagieren, um einen wirtschaftlichen Betrieb der Multifunktionshalle sicher zu stellen.

Hierzu wurde verabredet, dass jeder Partner diese Themen intern diskutieren wird sowie dass noch weitere Potentiale geprüft werden. Dies betrifft insbesondere die Fördermöglichkeiten sowie die Erschließung weiterer Einnahmepotentiale in Verbindung mit der Halle.

Planungs- und bauordnungsrechtliche Fragestellungen

Die Errichtung einer Sport- und Veranstaltungshalle für den BHC an so zentraler Stelle im Stadtgebiet wäre ein äußerst spannendes, städtebauliches Vorhaben. Der zu beurteilende Standort Wicküler Park befindet sich zwischen den beiden Hauptzentren Wuppertals mit Anbindung an die Bundesstraße B7. Auf dem Grundstück südlich der Bahnanlage wurde zuletzt ein Bau- und Gartenmarkt betrieben.

Allerdings sind die planungs- und bauordnungsrechtlichen Rahmenbedingungen recht anspruchsvoll, weil insgesamt drei wichtige Themen im frühen Stadium der Planung zu klären sind, die für eine Umsetzung von zentraler Bedeutung sind.

- Verkehrsanbindung

Das Thema ist gutachterlich zu prüfen und zu bewerten. Der Wicküler Park hat mehrere Anbindungen an das örtliche Straßennetz: Es gibt Zufahrten von der Bendahler Straße und von der Mauerstraße bzw. Haspeler Schulstraße sowie diverse Parketagen in verschiedenen Gebäudeteilen und Stellplatzflächen im Freien. Die An- und Abfahrtsverkehre sind entsprechend zu simulieren. Inwieweit ist der Zu- und Abfluss gewährleistet? Sind die Stellplatzangebote ausreichend? Welchen Beitrag können die Angebote des Öffentlichen Nahverkehrs leisten?

- Immissionsschutz

Die im Punkt zuvor angesprochenen Verkehrsströme und Parkverkehre werden wesentlichen Einfluss nehmen auf die immissionsschutzrechtlichen Aspekte. Deshalb ist auch zu diesem Thema eine gutachterliche Prüfung erforderlich. Schließlich hat ein solches besucherintensives Großprojekt ganz wesentlichen Einfluss auf das Umfeld. Kann ein solches Vorhaben nachbarschaftsverträglich umgesetzt werden? Die Prüfungen müssen selbstverständlich auch den Gewerbe- bzw. Veranstaltungslärm der baulichen Nutzungen umfassen (Spielbetrieb, Konzerte, ggf. Messen).

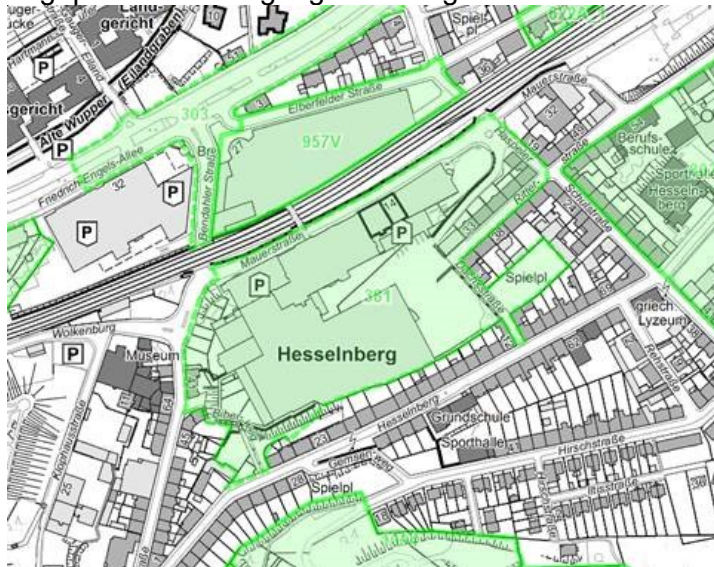
- Städtebauliche Gestaltung und bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte

Das Projekt würde wesentlichen Einfluss nehmen auf die städtebauliche Situation in dem Umfeld südlich der Bahnanlagen. Es wären Neubauten und Verkehrswege zu planen. Die Vorhaben müssten zunächst in einer Vorstudie abgebildet werden. Aber auch die bauordnungsrechtlichen Anforderungen an große Versammlungsstätten sind zu bewältigen. So müssen insbesondere die Aspekte Zugangs- und Bewegungsflächen, aber auch Fluchtwege und Brandschutz gut durchdacht sein.

Für das Gebiet südlich der Bahn gilt der alte Bebauungsplan 381 - Mauerstraße -, der dort ein Industriegebiet festsetzt. Der Plan stammt noch aus den aktiven Zeiten der damaligen Wicküler Brauerei.

Im Folgenden ist eine Gebietsübersicht mit Eintragung der gültigen Bebauungspläne dargestellt. Darin ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 381 ersichtlich. Die zum Bau einer Halle verfügbaren Flächen liegen direkt im Anschluss an den Straßenzug Hesselberg.

Lageplan mit Eintragung der Plangebiete



Darstellungen des Flächennutzungsplanes



Die aktuellen Überlegungen zur Errichtung einer Veranstaltungshalle (BHC Arena) erfordern eine Änderung des geltenden Planungsrechts. Daher wäre ein neuer Bebauungsplan mit der Ausweisung eines entsprechenden Sondergebietes planerisch zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wäre ebenfalls anzupassen.