

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ulrike Koch +49202 563-6386 ulrike.koch@stadt.wuppertal.de
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR Dr. Rolf Volmerig +49 202 24807-20 +49 202 442154 volmerig@wf-wuppertal.de
	Datum:	02.02.2021
	Drucks.-Nr.:	VO/0236/21 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
23.02.2021	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
25.02.2021	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
01.03.2021	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Smart Tec Campus Wuppertal		

Grund der Vorlage

Finanzierung der Geländemodellierung und -aufbereitung sowie der Erschließungsinfrastruktur

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Wuppertal beauftragt die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Wuppertal mit der Beauftragung der Geländemodellierung und Geländeaufbereitung sowie der Erschließungsinfrastruktur.
2. Der Rat der Stadt genehmigt für diese Maßnahmen überplanmäßige Mittel in Höhe von 3.250.000 € einschl. Umsatzsteuer.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Konzept des Smart Tec Campus

Um die Möglichkeiten und Chancen der Digitalisierung Strukturwandels zu nutzen und modellhaft für andere Regionen Konzepte zu entwickeln, wurde das Bergische Städtedreieck Wuppertal -Solingen - Remscheid als eine der fünf „Digitalen Modellregionen“ in NRW und damit für Fördermittel ausgewählt. Die Aktivitäten zur Umsetzung umfassen sowohl die Digitalisierung der Verwaltung als auch den Aufbau von Modellprojekten im Bereich „Smart City“.

Ein bedeutsamer Baustein in diesem Prozess ist die Entwicklung des seit vielen Jahren geschlossenen Freizeitbades „Bergische Sonne“ zum Smart Tec Campus Wuppertal. Mit diesem Projekt können und sollen anspruchsvolle und komplexe Ziele einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung umgesetzt werden:

- Die Entwicklung der ehemaligen „Bergischen Sonne“ zu einem modernen Gewerbe- und Dienstleistungsstandort bietet die Chance für lokale, überregionale und internationale Unternehmen in ihrer Heimatstadt zu expandieren oder sich erstmals anzusiedeln.
- Der Ankauf und die Eigenentwicklung durch die Stadt stellen sicher, dass die intendierte Konzentration auf Unternehmen aus den Bereichen IT, Künstliche Intelligenz, Smarter Technologien sowie Forschung und Entwicklung gewährleistet wird. Durch die kommunale Entwicklung wird darüber hinaus gesteuert, dass die hohen Qualitätsansprüche bezüglich der Branchenschwerpunkte, der Arbeitsplatzdichte und der besonderen ökologischen Rahmenbedingungen erfüllt werden.
- Mit der Sicherung dieses zentralen Grundstücks in unmittelbarer Nähe zur Bergischen Universität, zum Technologiezentrum und vielen F&E-starken Unternehmen, wird ein wesentlicher Beitrag zur Weiterentwicklung der Technologieachse Süd geleistet.
- Durch Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen ist vorgegeben, dass bei den zu realisierenden Bauvorhaben und der Gesamtentwicklung ökologische Aspekte eine bedeutsame Rolle spielen (siehe hierzu die Vorlage VO/0963/19).
- Das Vorhaben bedeutet außerdem die Reaktivierung einer Brachfläche. Durch den aufwändigen Abriss des ehemaligen Freizeitbades und die erneute Aufbereitung der Fläche sowie durch die Bereitstellung einer neuen Erschließung und einer modernen Infrastruktur (Fernwärme, neue Wasser- und Abwassersysteme, inkl. Regenwasserversickerung, Glasfaseranbindung, Ladestationen) wird ein modernes Flächenpotential auf aktuellstem Stand zur Verfügung gestellt, ohne dass Flächen umgewandelt werden müssen.
- Der aufwändige Abbruch der alten Bausubstanz mit mehr als 73.000 m³ umbautem Raum, die Aufbereitung der Fläche und die Verlegung der neuen Infrastruktur auf der

ehemaligen Brachfläche ist mit deutlich höheren Kosten verbunden, als die Erschließung eines Gebietes auf der „grünen Wiese“.

- In Summe handelt es sich um eine herausragende Investition in die Stadtentwicklung und die Förderung der wirtschaftlichen Entwicklung des Technologiestandortes Wuppertal.

Bisherige Entwicklung

Die Stadt Wuppertal hat das Grundstück der ehemaligen „Bergischen Sonne“ erworben. Der Rat hat die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung, mit dem Abriss und der Herstellung der Vermarktungsfähigkeit des Grundstücks für gewerbliche Zwecke beauftragt (VO/0433/19). Zur Umsetzung des Projektes bedient sich die Verwaltung der Unterstützung des Projektsteuerers NRW.URBAN (VO/0823/19).

Zwecks Umsetzung dieses ökologischen Modellvorhabens ist durch ein Architekturbüro ein Konzept mit ökologischen Rahmenbedingungen und Bewertungskriterien erarbeitet worden, welches am 05.12.2019 (VO/0963/19) im Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen vorgestellt und beschlossen wurde.

Mit Sachstandsbericht VO/0437/20 hat der Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW am 16.06.2020 zur Kenntnis genommen, dass im Rahmen des gesamten Entwicklungsvorhabens eine Trennung in zwei Module erforderlich wird. „Modul 1“ beinhaltet den eigentlichen Abriss der Gebäude und „Modul 2“ die Geländemodellierung und Aufbereitung sowie die Herstellung der zur Vermarktung erforderlichen Erschließungsinfrastruktur. Die für die Umsetzung von „Modul 2“ erforderlichen Finanzmittel sollen dem Rat nach Vorlage der Kostenschätzungen durch die Fachingenieurbüros Anfang 2021 vorgelegt werden.

Um eine Vermarktung unter optimaler Ausnutzung des Grundstücks zu gewährleisten, sind umfangreiche Modellierungsaktivitäten erforderlich; beispielsweise die aufwändige Errichtung von Böschungsbauwerken, um zwei Geländeniveaus abzubilden. Die untere Geländeebene muss über eine barrierefreie und LKW-taugliche Rampe erschlossen werden, die erhebliche Erd- und Stützarbeiten erforderlich macht.

Hinzu kommt der Neubau einer internen Erschließungsstraße von der Lichtscheider Straße zu den neu gebildeten Grundstücken.

Des Weiteren ist für die Herstellung vermarktungsfähiger Grundstücke die notwendige Infrastruktur zu errichten. Hierbei handelt es sich um die Verlegung von Fernwärmeleitungen bis an die jeweiligen Grundstücksgrenzen. Ebenso müssen die Abwasserkanäle, die Frischwasserkanäle und die Stromleitungen neu errichtet werden. Auch die Bereitstellung von Glasfaseranschlüssen ist erforderlich. Diese Arbeiten erfolgen in enger Abstimmung mit den WSW, die hierzu auch die notwendigen Kostenschätzungen bereitgestellt haben. Der Ausbau bzw. die Herstellung der Infrastruktur tragen ebenfalls dazu bei, dass die Grundstücke qualitativ hochwertig und auf dem neuesten Stand der Technik vermarktet werden können.

Vermarktungsaktivitäten

Im Rahmen der Vermarktungskampagne des Smart Tec Campus Wuppertal sind bereits verschiedene Gespräche mit interessierten Unternehmen geführt worden. Aktuell gibt es bereits konkrete Ansiedlungswünsche, die derzeit die ökonomische Umsetzbarkeit prüfen.

Die Vermarktung soll so gestaltet werden, dass die ersten Unternehmen frühzeitig ihre Bauanträge vorbereiten und mit Fertigstellung der Arbeiten zu „Modul 2“ mit den Baumaßnahmen beginnen können.

Kosten und Finanzierung

Die für „Modul 2“ erforderlichen Kostenschätzungen wurden durch Fachingenieurbüros sowie durch die WSW erarbeitet und von der die Stadt begleitenden Projektsteuerung NRW.URBAN verifiziert.

Demnach werden für diese Arbeiten Kosten i.H.v. 3.250.000 €/brutto kalkuliert. Dabei wurde bereits ein Sicherheitszuschlag i.H.v. 20 % bis 25 % in Abhängigkeit des Risikopotentials für den Bereich der Bauleistungen und ein Sicherheitszuschlag i.H.v. 15 % für den Bereich der Baunebenkosten berücksichtigt. In dieser Summe sind die Kosten der Projektbegleitung und weiterer externer Dienstleister ebenfalls enthalten.

Die Finanzierung der Kosten wird teilweise aus den zu erwartenden Erlösen bei dem Weiterverkauf des Grundstückes erfolgen. Der Abriss und die weitere Entwicklung des Grundstückes werden jedoch nicht kostendeckend erfolgen können.

Eine Investition in dieser Höhe ist jedoch dadurch gerechtfertigt, dass hier ein außergewöhnlicher Gewerbestandort entsteht, der für hochwertige Ansiedlungen genutzt werden soll. Eine derartige Zukunftsnutzung der Brachfläche wäre ohne dieses außergewöhnliche finanzielle Engagement der Stadt Wuppertal nicht möglich. Mit der, auch unter ökologischen Gesichtspunkten, modellhaften Gewerbegebietsentwicklung wird ein wichtiger Beitrag zum Strukturwandel geleistet. Im Rahmen der Wirtschaftsförderung werden hochqualifizierte Arbeitsplätze in zukunftsorientierten Unternehmen und damit Steuereinnahmen generiert.

Zeitplan

Die Fertigstellung des Abbruchs wird nach erfolgter umfangreicher und aufwändiger Trennung und Entsorgung von schadstoffhaltigen Materialien nach derzeitigem Planstand im 3. Quartal 2021 beendet sein.

Zur Optimierung der Zeitabläufe ist geplant, unmittelbar anschließend mit den Arbeiten des „Modul 2“ zu beginnen. Hierzu sollen, parallel zu Modul 1, die notwendigen Ausschreibungen vorgenommen werden. Die Arbeiten sollen im April 2021 ausgeschrieben und im August 2021 begonnen werden. Der Abschluss der Arbeiten ist für das 1. Quartal 2022 geplant.

Tabellarische Übersicht

Abschluss der Abbrucharbeiten (Modul 1)	3. Quartal 2021
Ausschreibungen für Modul 2 parallel zu Abbrucharbeiten	2. Quartal 2021
Beginn der Modellierungs- und Infrastrukturmaßnahmen	3. Quartal 2021
Fertigstellung der Infrastrukturmaßnahmen	1. Quartal 2022
Möglicher Beginn privater Bauvorhaben bei vorlaufender Bauantragstellung	Ende des 1. Quartals 2022

Anlagen

Anlage Nr. 1 Vermarktungsflyer Smart Tec Campus