

Bericht	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:	17.06.2004
	Drucks.-Nr.:	VO/2724/04 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
01.07.2004	Stadtentwicklungsausschuss	Entgegennahme o. B.
06.07.2004	Steuerungsgremium Talachsenprojekte	Entgegennahme o. B.
Arbeiten und Wohnen in der Sozialen Stadt hier: Städtebauliche und ökologische Neuordnung Bereich Loh		

Grund der Vorlage

Antrag der FDP-Fraktion (VO/2870/04) und hierzu erfolgter Beschluß des Stadtentwicklungsausschusses vom 06.05.2004.

Beschlussvorschlag

Der Bericht wird entgegengenommen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Uebrick

Begründung

Ausgangssituation:

Unter Bezug auf den Beschluss des Rates vom 04.11.2002 ein neues Stadtbad auf dem städt. Grundstück an der Wartburgstraße zu errichten, war seitens der Verwaltung

geprüft worden, inwieweit das zunächst geplante Wohnungsbauprojekt - in reduzierter Form – unter Inanspruchnahme von Städtebaufördermitteln realisiert werden könnte. Ein entsprechend überarbeitetes Gesamtkonzept wurde erneut zur Förderung 2003 gemeldet. Die Bezirksregierung und das Ministerium haben jedoch deutlich gemacht, dass ein räumlich auf den Baublock Loher Str., Wartburgstraße und Wupper reduziertes Projekt zum Thema "Wohnen und Arbeiten" nicht im Rahmen der Regionale entwickelt bzw. gefördert werden kann.

Mit dem aktuellen Beschluss des Rates zu Erhalt und Sanierung der Schwimmoper ist der Standort Wartburgstraße nicht mehr für den Neubau des ursprünglich geplanten städtischen Hallenbades (als Ersatz für Kurbad und Schwimmoper) erforderlich. Jedoch kommt dieser Standort eventuell für die Errichtung eines Bades in privater Trägerschaft in Betracht, zu dessen Klärung die Verwaltung durch Ratsbeschluss vom 16.02.2004 beauftragt worden ist.

Aufgrund der im Stadtentwicklungsausschuss geführten Diskussion hat die Stadt im Fördergespräch mit dem Land und der BR am 11.05.04 angefragt, ob und inwieweit Förderaussichten bestehen, wenn der bekannte Antrag vom 21.05.02 wiederaufleben würde.

Die BR regte an, diesen Antragsstand weiterzuverfolgen, aber darüber hinaus mit den heutigen Erkenntnissen qualitativ zu diskutieren und fortzuschreiben.

Es wurde somit eine grundsätzlich positive Einstellung des Landes festgestellt und vereinbart, nach einem entsprechenden Ratsbeschluss ein Abstimmungsgespräch zu dieser Teilmaßnahme zur weiteren Qualifizierung mit dem Land zu führen.

Projektdaten

Die zur Disposition stehende Fläche hat eine Größe von ca. 0,8 ha. Das Gesamtinvestitionsvolumen dürfte bei ca. 11,5 Mio. € liegen. Der Anteil der öffentlichen Investitionen (Gründerwerb, Freilegung, Straßenrückbau und Gestaltung der öffentlichen Räume) beläuft sich auf ca. 2,5 Mio. €. Die Wohn-/ Nutzfläche ist auf der Grundlage erster überschlägiger Berechnungen mit ca. 6000 qm anzusetzen. Diese Flächengröße dürfte ca. 70-80 WE entsprechen. Bei gewerblicher Nutzung der Erdgeschosszonen reduziert sich die Zahl der WE entsprechend. Die städtebauliche Konzeption ist der Anlage 2 zu entnehmen.

Realisierungschancen/ Projektrisiken

Die südlich der Wartburgstrasse gelegenen ehem. WSW-Flächen stehen im städtischen Eigentum. Mit den Eigentümern der angrenzenden Flächen im Baublock Loher Str./ Am Brögel/ Wupper sind bereits erste Ankaufsverhandlungen geführt worden. Darüber hinaus ist die Frage der Behandlung der in Teilbereichen vorhandenen Altlasten zu klären.

Nachfragebedingte Risiken, die sich aus der angedachten wohnbaulichen Nutzung ergeben, relativieren sich einerseits durch die zentrale innerstädtische Lage mit den bekannten Vorteilen. Andererseits sollen im Rahmen eines Werkstattverfahrens neben den architektonisch/ städtebaulichen Rahmenbedingungen unter Beteiligung von potentiellen Investoren, Banken und Vertretern der Immobilienwirtschaft die wohnformenspezifischen

Marktchancen geklärt werden, um das Projekt auch finanztechnisch (stärkere Berücksichtigung der Eigenkapitalquote in Abhängigkeit zum Risiko bei Kreditgewährung; Stichwort Basel II) auf eine realistische Grundlage zu stellen. Ein solches Werkstattverfahren sollte -aus Sicht des Ressorts101- erst nach der Klärung der o.a. eigentums-rechtlichen Projektvoraussetzungen durchgeführt wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass mit einer Realisierung des Projektes „Wohnen und Arbeiten am Loh“ im Zusammenwirken mit zahlreichen weiteren im näheren Umfeld geplanten Maßnahmen (vgl. Anlage 1 und auch Drucksache: VO/2989/04) ein wichtiger Impuls für die Regionale 2006 im Bereich der Talachse und insbesondere für die Entwicklung in Unterbarmen gesetzt werden kann. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass für das Objekt Brögel 31 pro Jahr durchschnittlich Unterhaltungsaufwendungen in Höhe von ca. 5.000 € anfallen. Zudem wirkt die im städtischen Besitz befindliche Immobilie aufgrund ihres ruinenhaften Zustandes und ihrer exponierten Lage an der Wupper und der Schwebebahn negativ auf das Stadtbild und das Image des Standortes.

Kosten und Finanzierung

Das Projekt setzt sich aus folgenden Teilmaßnahmen zusammen:

- Grundstücksankauf, Abriss und Aufbereitung,
- Umbau der Strasse Am Brögel in eine Mischverkehrsfläche
- Wupperweg
- Werkstattverfahren

Die insgesamt öffentlich zu finanzierenden Kosten belaufen sich auf ca. 2,5 Mio. €, die anteilig wie folgt finanziert werden:

Verkaufserlös Grundstück:	ca. 1,34 Mio. €
Städtische Eigenmittel:	ca. 0,46 Mio. €
Städtebauförderung:	ca. 0,70 Mio. €

Der Eigenanteil für das Teilprojekt „Neuordnung Loh“ steht bei der Haushaltsstelle 6100-932.0037 „Grundstücksankauf und Sofortmaßnahmen für Lebensader Wupper“ im Rahmen vorgetragener Haushaltsmittel (rd. 341.000 €) sowie der für 2004/2005 eingeplanten Mittel zur Verfügung. Die Inanspruchnahme steht dabei allerdings unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Aufsichtsbehörde zur der vom Rat der Stadt mit DRS. Nr. 2842/04 beschlossenen „Kategorisierung und Priorisierung von Investitionen“. Wann diese Stellungnahme der Kommunalaufsicht vorliegen wird, ist gegenwärtig noch nicht abzusehen. Daher kann z. Z. keine Aussage dazu gemacht werden, ob die Finanzierung der städtischen Eigenmittel überhaupt sichergestellt werden kann.

Zeitplan

Die Zeitschiene für das Projekt ist in erster Linie von der Sicherung der städtischen Eigenmittel sowie einer Förderzusage und den damit verbundenen Mittelzuflüssen abhängig sowie den Möglichkeiten einer Realisierung des Stadtbades auf der Projektfläche.

Anlagen

Anlage 01 Maßnahmenplan

Anlage 02 Städtebauliches Konzept