

RAT/399/2023

RAT/401/2023

RAT/404/2023

RAT/405/2023

RAT/407/2023

**Beigeordneter Jochen Kral
Beigeordnete Cornelia Zuschke**

Anfragen aus aktuellem Anlass zum Heinrich-Heine-Platz, Signa

1.) Anfrage der SPD-Ratsfraktion (RAT/399/2023)

Frage 1:

Welchen Fortschritt haben die Bauarbeiten am Carsch-Haus und am Heinrich-Heine-Platz, sind die beiden Baustellen im Zeitplan?

Frage 2:

Verfügt die Stadtverwaltung Düsseldorf ebenso wie die Stadt Hamburg über Notfallszenarien und kann sie Maßnahmen ergreifen, wie beispielsweise Vertragsstrafen auszusprechen oder ein Wiederkaufsrecht auszuüben?

Frage 3:

Welche weiteren Projekte betreibt die Stadtverwaltung Düsseldorf momentan mit der Signa Gruppe und welchen Sachstand haben diese Projekte?

2.) Anfrage der Ratsgruppe Tierschutz / Freie Wähler (RAT/401/2023)

Frage 1:

Welche konkreten Antworten hat die Stadtverwaltung von Signa zur Baustelle am Carschhaus erhalten? (Wenn notwendig, dann diese Antworten in den öffentlichen und nicht-öffentlichen Teil der Stadtratssitzung aufteilen?)

Frage 2:

Welche Auswirkungen haben die Antworten auf Frage 1 auf den Platz vor dem Carschhaus und die ursprünglich für 2025 vorgesehenen Fertigstellung und somit Beendigung der Baustellensituation?

Frage 3:

Wann und wie werden welche politischen Gremien in der Stadt Düsseldorf seitens der Verwaltung detailliert und intensiv über die Entwicklung zum Baustopp am Carschhaus informiert?

3.) Anfrage CDU und Bündnis 90 / Die Grünen (RAT/404/2023)

Frage 1:

Wurde die Verwaltung von der Signa-Group im Vorfeld über etwaige Verzögerungen informiert und steht man derzeit in einem Austausch miteinander zur weiteren Planung?

Frage 2:

Welche Auswirkungen haben die Verzögerungen am Carsch-Haus auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes?

Frage 3:

Welche Möglichkeiten hat die Stadt, den Umbau der angrenzenden Verkehrsanlagen (Teilprojekt 2) gegebenenfalls vorzuziehen, um die neu geplanten Wege- und Verkehrsbeziehungen trotz möglicher Verzögerungen beim Platzumbau zu realisieren?

4.) Anfrage der FDP Ratsfraktion (RAT/405/2023)

Frage 1:

Wie ist aus Sicht der Verwaltung der aktuelle Sachstand zur Platz- und Freiraumplanung am Heinrich-Heine-Platz?

Frage 2:

Welche Möglichkeiten hat die Stadt eine lahmliegende Dauerbaustelle mitten in der Innenstadt zu vermeiden?

Frage 3:

Welche Zahlungen wurden seitens der Stadt bereits an den Investor für die Ausführung der Platz- und Freiraumplanung des Heinrich-Heine-Platz geleistet und liegt der Stadt als Sicherheit eine Bankbürgschaft vor?

5.) Anfrage der Fraktion Die Linke (RAT/407/2023)

Frage 1:

Wie hoch sind die von der Signa GmbH hinterlegten Sicherheitsleistungen für eine etwaige Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands des Heinrich-Heine-Platzes in Relation zu den tatsächlichen Kosten einer solchen Wiederherstellung.

Frage 2:

Wie wird vor dem Hintergrund des Baustopps am Carschhaus und Heinrich-Heine-Platz mit Beeinträchtigungen durch den dortigen Bauzaun verfahren (beispielsweise durch Rückbau des Bauzauns oder durch Entschädigungsleistungen der Signa GmbH oder der Stadt für die Verdienstauffälle von Ladeninhaber:innen)?

Frage 3:

Wie hat sich die Stadt gegen etwaige ähnliche Probleme der Signa GmbH bei anderen Projekten in Düsseldorf abgesichert bzw. wie will sie sich noch absichern? (Bitte nach Projekt auflisten)

Gesammelter Bericht

Da sich die fünf Anfragen in Teilen überschneiden, hat sich die Verwaltung entschieden, zur Vermeidung von Doppelungen einen Gesamtbericht zur Beantwortung vorzulegen.

Bitte zur Beachtung: Datengeschützte Textpassagen sind im öffentlichen Bericht geschwärzt und im nicht-öffentlichen Teil vollständig enthalten.

1.) Informationsstand

Die Verwaltung wurde am Dienstag, den 31.10.2023, im Vorfeld der für nachfolgenden Mittwoch absehbaren Presseberichterstattung telefonisch informiert; die Information erfolgte direkt an den Oberbürgermeister. Unmittelbar im Nachgang sind die beiden zuständigen Dezernate informiert worden. Am nächsten Arbeitstag, Donnerstag, den 02.11.2023, hat die Verwaltung dezernatsübergreifend in einer Sitzung eine Lageanalyse vorgenommen. Aus der ämterübergreifenden Zusammenarbeit wurde unmittelbar eine Koordinierungsgruppe eingerichtet, die fachübergreifend alle wesentlichen Aspekte im Blick hat, bewertet und das weitere Vorgehen koordiniert. Weiter wurden unmittelbaren Schritte zur Sicherung der Baustelle eingeleitet. Dazu wurde am nachfolgenden Tag der Investor angeschrieben und für Montag, den 06.11.2023, wurden Vertreter des Investors durch die zuständigen Amtsleitungen zu einem Gespräch einbestellt. Das weitere Vorgehen ist der nachfolgenden Sachstandsdarstellung zu entnehmen.

2.) Sachstand rund um das Carschhaus, Heinrich-Heine-Platz, Kasernenstraße

2.1) Baustelle Carsch-Haus

Es handelt sich um das Bauvorhaben eines privaten Investors, der zunächst für die Fertigstellung und Sicherung seines Bauvorhabens selbst verantwortlich ist.

Die Verwaltung erwartet, dass der Bauträger allen Verpflichtungen inkl. der Verkehrssicherungspflicht sofort und dauerhaft nachkommt und befindet sich dazu im Dialog mit Bevollmächtigten der Düsseldorf Carschhaus GmbH, einem Joint-Venture von Unternehmen der Signa Gruppe und der Central Group.

Nach Auskunft von Vertretern des Investors bestehe derzeit kein genereller Baustopp, sondern es wird von einer eintretenden Bauverzögerung gesprochen, weil einzelne Firmen die Arbeit niedergelegt (Rohbau) und angekündigt haben, die Baustelle zu räumen. Ein großes Unternehmen ist zu dieser Thematik auch direkt schriftlich an die Verwaltung herangetreten. Derzeit seien nach Auskunft des Investors die Baustellen am Carsch-Haus und am Heinrich-Heine-Platz im Zeitplan und die Baustelle wird weiterhin gesichert (Wassereintrag, Einbruch, Verkehrssicherung). Die Verantwortlichen haben erklärt, dass derzeit Gespräche mit den Firmen bezüglich der Fortführung ihrer Arbeiten stattfinden. Es wird vom Bauträger mit einer Wiederaufnahme der vollständigen Baustellentätigkeit in wenigen Monaten gerechnet.

Die Bauaufsicht hat gemeinsam mit der Unteren Denkmalbehörde am 07.11.2023 im Rahmen der Bauüberwachung einen Ortstermin auf der Baustelle durchgeführt und dabei festgestellt, dass an einzelnen Gewerken (Sprinkleranlage) noch gearbeitet wurde. An anderen Gewerken wurde nicht mehr gearbeitet, aber einige Arbeiter holten ihre Materialien und Gerätschaften gerade von der Baustelle. Volle Container wurden abtransportiert.

Grundsätzlich ist der Witterungsschutz am Gebäude vorhanden. Teile des Daches des Carsch-Hauses sind allerdings offen. Schalungen und Bewehrungseisen an der obersten Stelle liegen offen. Sollte hier nicht kurzfristig weitergearbeitet werden, ist eine Sicherung zum Erhalt des Denkmals notwendig in Form eines Witterungsschutzes. Die Bauaufsicht wird eng überwachen, dass dieser hergestellt wird.

Die neuen Fenster (inkl. der neuen Gauben) im Dach sind eingebaut. Insofern ist das Denkmal in diesem Bereich gesichert.

In den Fassaden sind die neuen Profile eingebaut, die Fenster an sich fehlen aber noch. Hier ist der Witterungsschutz durch das Gerüst und die Planen gegeben.

Im gesamten Gebäude sind zurzeit (geplante) Abstützungsmaßnahmen vorhanden als Ersatz für den nicht abgeschlossenen Treppenhausumbau. Mit den Abstützungen bestehen keine statischen Bedenken bezüglich des Rohbaus.

Im Außenbereich ist zurzeit eine kleinere Öffnung als für den Lichthof geplant vorhanden, die aus statischen Gründen mit dutzenden Stützen abgesichert ist bis ins 2. UG. Auch dieser Bereich ist somit statisch sicher.

Der Großteil des Außenbereichs ist offen bis auf den neuen Abgang zum U-Bahnhof, dort befindet sich ein Wetterschutzdach. Stehendes Wasser wurde auf der Baustelle durch Pumpen abgepumpt.

Wesentliche Abweichungen zur Baugenehmigung wurden nicht festgestellt.

Die Bauaufsicht wird überprüfen, ob die Arbeiten weiter fortgesetzt werden.

2.2) Baustelle Heinrich-Heine-Platz

Am Dienstag, den 07.11.2023, hat ein Ortstermin auf der Baustelle zum Thema Verkehrssicherung der öffentlichen Verkehrsflächen und möglichen Wassereintrags in die Station Heinrich-Heine-Platz stattgefunden. Ergebnis: Derzeit ist keine Gefahr im Verzug, die Baustelle befindet sich im Zeitplan, es gibt keine ungewöhnlichen Wassereinträge.

Derzeit bestehen abgesehen von den bisher bekannten Beeinträchtigungen durch die Baustelle keine zusätzlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum. Die Beeinträchtigungen durch die Baustelle befinden sich in einem für eine Großbaumaßnahme dieser Größenordnung üblichen Rahmen. Ein Rückbau des Bauzauns ist nicht möglich, da die Abgrenzung der genehmigten Baustelleneinrichtungsfläche zum anliegenden öffentlichen Straßenraum der Verkehrs- und Eigentumssicherung dient.

Die Umsetzung der umliegenden Verkehrsplanung (Teilprojekt 2) ist gemäß Kooperationsvertrag so ausgelegt, dass sie im Nachgang zur Fertigstellung des Heinrich-Heine-Platzes beginnen kann.

In dem Kooperationsvertrag zwischen Investor und der LHD wurden die gegenseitigen Verpflichtungen geregelt, so auch die Kostentragung und Zuständigkeiten der Teilprojekte. Zahlungen seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf (LHD) an den Investor sind nicht Gegenstand der bisher geschlossenen Vereinbarungen. Kostenerstattungen gemäß Kooperationsvertrag werden zeitnah in Rechnung gestellt.



2.3) Kasernenstraße 6, Um- und Anbau

Am 24.10.2023 wurde der Bauaufsicht seitens des Bauherrn eine neue Planung zum südöstlichen Um- und Anbau vorgestellt; diese wurden gestalterisch vorabgestimmt. Anträge hierzu liegen derzeit noch nicht vor. Insofern zählt hier der Bestand.

Für die Entkernung und die Errichtung der Anlieferung im EG sowie Baumaßnahmen im 1. OG wurden vorab Einzelgenehmigungen erteilt.

Im Rahmen der Bauüberwachung am 07.11.2023 wurde festgestellt, dass das EG und 1. OG komplett entkernt sind. Die anderen Geschosse waren nicht zugänglich, schienen aber auch soweit entkernt. Der Baubeginn für den Ausbau EG und 1. OG war für den 24.10.2023 angezeigt; hier scheinen aber zurzeit keine Bauarbeiten stattzufinden.

3.) Rahmenbedingungen, Verträge

Zunächst ist zwischen dem Grundstück des oberirdischen sichtbaren Gebäudes Carsch-Haus und dem Grundstück Heinrich-Heine-Platz zu unterscheiden. Das mit dem Carsch-Haus bebaute Grundstück sowie das Grundstück und Gebäude Kasernenstraße 6 wurden im Jahr 2020 auf der Basis des Ratsbeschlusses vom

19.12.2019 (NÖ-Vorlage APS/046/2019 sowie der Änderungsanträge von CDU und SPD) an den Investor verkauft. Im Kaufvertrag ist kein Wiederkaufsrecht der Landeshauptstadt Düsseldorf vereinbart. Mit Zahlung der jeweiligen Kaufpreise und Entschädigungen sind sämtliche Verpflichtungen aus dem Kaufvertrag erfüllt.

Das Grundstück des öffentlich gewidmeten Heinrich-Heine-Platzes sowie alle umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen an der Oberfläche rund um das Gebäude stehen im Eigentum der LHD, ein Wiederkaufsrecht kommt daher nicht in Betracht. Es gilt hier aber zu berücksichtigen, dass der Platz mit einem dreigeschossigen Tiefgeschoss mit Verkaufsflächen des Carsch-Hauses unterbaut ist. Dieser gesamte Unterbau ist eigentumsrechtlich über entsprechende dingliche unterirdische Überbaurechte der Carsch-Haus GmbH zugeordnet.

Im Rahmen der Umbauarbeiten Platz- und Freiraumflächen Heinrich-Heine-Platz hat die Landeshauptstadt Düsseldorf mit der Carsch-Haus GmbH mehrere Verträge abgeschlossen, die ein umfangreiches Sicherheitskonzept enthalten und die Interessen der Landeshauptstadt Düsseldorf und Risiken in den verschiedenen Bauphasen berücksichtigen. Die Baumaßnahmen bzw. deren rechtzeitige Fertigstellung ist demnach mit Bürgschaften, Vertragsstrafen sowie Kündigungs- und Ersatzvornahmemöglichkeiten zu Gunsten der Landeshauptstadt Düsseldorf abgesichert.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Kommt der Investor in der aktuellen Bauphase seinen Verkehrssicherungspflichten auch nach Aufforderung durch die Landeshauptstadt Düsseldorf nicht nach, so kann die Landeshauptstadt Düsseldorf diese Mängel auf Kosten des Investors beseitigen (lassen). Liegt Gefahr im Verzug vor, kann die Landeshauptstadt Düsseldorf die notwendigen Maßnahmen selbst oder durch einen Dritten auf Kosten des Investors durchführen lassen.

Eine Wiederherstellung der öffentlichen Verkehrsflächen in den Zustand vor Beginn der Bauarbeiten ist derzeit nicht vorgesehen. Die neue Verkehrsführung beruht auf dem Bedarfsbeschluss und kann unabhängig von der Fortführung des Projektes Carsch-Haus umgesetzt werden.

Einzelheiten zu Verträgen bei Signa-Projekten in der Freien und Hansestadt Hamburg sind der Verwaltung nicht bekannt.

4.) Weitere Vorgehensweise

Die Verwaltung wird den weiteren Verlauf zeitlich und inhaltlich eng beobachten. Sollte sich zeigen, dass die vertraglichen Pflichten des Investors nicht eingehalten werden, wird die Verwaltung alle ihr zur Verfügung stehenden Mittel ergreifen, um die unmittelbaren negativen Bedingungen der Baustelle zu minimieren und den Heinrich-Heine-Platz als öffentlicher Platzraum zu reaktivieren. Insbesondere gehören dazu unmittelbare Maßnahmen der Bauaufsicht.

Zuverlässige Prognosen über den weiteren Verlauf der Baustelle und der Projektabwicklung lassen sich derzeit nicht treffen. Die Verwaltung geht daher zurzeit bei ihrem Handeln davon aus, dass die vom Investor getroffenen Aussagen dem Grunde nach den von ihm erwarteten weiteren Verlauf wiedergeben. Demnach ist der Bauablauf nur verzögert und wesentliche vertragliche Pflichten werden bisher nicht verletzt. In diesem Kontext hat Vorrang sicher zu stellen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften beim Bauvorhaben eingehalten werden. Ein Schwerpunkt dabei ist die strikte Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und des umgebenden Betriebes. Unabhängig davon wird die Bauaufsicht das Gebäude und die Baustelle kontrollieren und sofort einschreiten, wenn von der Baustelle eine Gefahr ausgeht oder für das Bauwerk sich eine Gefahr ergibt. Weiter wird darauf geachtet, dass die zivilrechtlichen Ansprüche der Landeshauptstadt Düsseldorf nicht eingeschränkt werden. Die Landeshauptstadt Düsseldorf muss zurzeit davon ausgehen, dass das Vorhaben in Gänze auch realisiert wird. In diesem Fall stehen der Landeshauptstadt Düsseldorf auch keine besonderen vertraglichen Eingriffsbefugnisse zu.

5.) Weitere Planungs-Projekte der Landeshauptstadt Düsseldorf mit Signa

Die Verwaltung betreibt derzeit kein zum Umbau des Carsch-Hauses und des Heinrich-Heine-Platzes vergleichbares Kooperationsprojekt mit der Signa-Gruppe.

5.1) Kaufhof Königsallee 1

Für den Umbau des Kaufhofs an der Kö ist Anfang 2023 ein positiver Bauvorbescheid erteilt worden. Der Bauvorbescheid beinhaltet allerdings nicht den Nachweis, dass die entfallenden Stellplätze entbehrlich sind bzw. ausreichend durch den Neubau kompensiert werden. Ein Bauantrag liegt nicht vor. Der Bestand als solcher ist in Nutzung. Ein Handlungsbedarf besteht seitens der Verwaltung daher nicht. Es obliegt dem Eigentümer, über eine Fortführung der Umbaupläne zu entscheiden.

5.2) Ehemaliger Kaufhof Am Wehrhahn

Für den ehemaligen Galeria-Standort Am Wehrhahn gibt es seitens des Eigentümers Überlegungen für eine Weiterentwicklung. Die Randparameter für eine bauliche Entwicklung sind seitens der Landeshauptstadt Düsseldorf auf der Grundlage der vor dem Opernwettbewerb festgelegten beschränkenden Rahmenbedingungen kommuniziert und gegenüber dem Eigentümer schriftlich im Vorfeld einer eventuellen Auslobung noch einmal formuliert worden (max. Flächen und Höhenbeschränkungen, funktionsgemischtes Quartier). Eine weitere Konkretisierung gibt es nicht, diese muss ggf. gemeinsam erarbeitet und dann durch die Gremien beschlossen werden. Das Verfahren kann dann fortgesetzt werden, wenn sich ein verlässlicher Partner für die Initiierungserklärung und den Städtebaulichen Vertrag bereitstellt. Verpflichtungen zur Vornahme von Planungs- oder Bautätigkeiten bestehen aktuell nicht.