

Beschlussvorlage	Wirtschaftsförderung Wuppertal Anstalt öffentlichen Rechts	
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Rolf Volmerig 24807-20 442154 volmerig@wf-wuppertal.de
	Datum:	19.01.2015
	Drucks.-Nr.:	VO/1053/15 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.01.2015	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
09.02.2015	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
09.02.2015	Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg	Empfehlung/Anhörung
09.02.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
10.02.2015	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Private Investitionen im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung Döppersberg/Hauptbahnhof		

Grund der Vorlage

Verkauf des kommunalen Grundstücks Döppersberg und Einräumung von Nutzungsrechten für die Geschäftsbrückenbebauung West und Überbauung Ost über die Bundesallee (B 7) für die Umsetzung privater Investition im Rahmen der städtebaulichen Neuordnung Döppersberg/Hauptbahnhof

Beschlussvorschlag

1. Dem Verkauf des städtischen Grundstücks Döppersberg sowie der Einräumung von Nutzungsrechten an drei Projektgesellschaften des Investors Signature Capital wird gemäß Vorlage der Verwaltung zugestimmt.
2. Der Rat beauftragt die Verwaltung, ein Vertrags- und Risikomanagement entsprechend der Darstellung in der Begründung vorzubereiten und über die Ergebnisse die Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg zu informieren.
3. Der Rat nimmt die mit den privaten Investitionen verbundenen finanziellen Konsequenzen für den städtischen Haushalt zur Kenntnis. Diese Kosten sind

zunächst aus dem für das Projekt Döppersberg bereit gestellten Budget von 140,5 Mio. Euro zu finanzieren. Sollte dieser Budgetrahmen nicht mehr ausreichen, wird die Verwaltung den Ratsgremien einen Kosten- und Finanzierungsplan zur Zustimmung vorlegen.

4. Der Rat der Stadt nimmt das in der Begründung dargestellte weitere Vorgehen zur Entwicklung im Wupperpark Ost mit den Projektbausteinen Infopavillon und Café Cosa zur Kenntnis.

Einverständnisse

keine

Unterschrift

Jung

Dr. Slawig

Begründung

Seit dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 18.11.2013 (VO/1056/13) sowie den weiteren Beschlüssen vom 24.02.2014 (VO/0188/14) und 07.04.2014 (VO/0228/14) wurden intensive Verhandlungen zwischen der Stadt Wuppertal und dem potentiellen Investor für das private Investitionsvorhaben Döppersberg geführt. Ein letzter aktueller Projektstand wurde den politischen Gremien am 09.12.2014 (VO/0935/14) vorgestellt.

Zur Realisierung des Investorenvorhabens wird hiermit eine endgültige Entscheidung zum Verkauf des kommunalen Grundstücks und zur Einräumung von Nutzungsrechten an die neu gegründeten Projektgesellschaften getroffen, durch die Signature Capital das Projekt realisieren will.

1. Projektbausteine

Das private Investitionsvorhaben setzt sich aus sechs Bausteinen zusammen, die zum Teil sehr eng mit den kommunalen Maßnahmen verzahnt sind (vgl. Anlage 01: Übersichtslageplan). Dabei handelt es sich um:

1. Geschäftshaus mit Tiefgarage (mit unterirdischer Anlieferung),
2. Passage (unter dem kommunalen Oberen Platz Passage),
3. Geschäftsbrückenbebauung West,
4. Überbauung Ost,
5. Unterer Platz und Gehweg Nord,
6. Platz Ost.

Als Besonderheit ist zu beachten, dass es sich bei den Bausteinen 1, 2, 5 und 6 um ein Kaufgrundstück mit einer Fläche von 5.979 qm handelt, während es sich bei den Bausteinen 3 und 4 um eine Überbauung der Bundesallee (Bundesstraße 7) handelt. Hier erfolgt kein Verkauf der Flächen, sondern es werden dingliche Nutzungsrechte für die Überbauung eingeräumt.

Als weitere Besonderheit ist zu beachten, dass das Kaufgrundstück im Rahmen der Projektentwicklung eine völlige Umgestaltung erfährt. Derzeit noch als öffentliche Verkehrsfläche und als Fußgängertunnel genutzte Bereiche werden zu einem ebenen und bebaubaren Grundstück entwickelt (vgl. Anlage 02: Lageplan). Hierzu sind umfangreiche Nivellierungs- und Abbrucharbeiten von unterirdischen und oberirdischen Anlagen notwendig (insbesondere Straßenflächen, Stützbauwerke, Mauern, Treppenanlagen, Teile des Fußgängertunnels, Rolltreppen, Beleuchtungs- und Lichtzeichenanlagen, Leitungen, Kanäle, Bäume und Straßenbegleitgrün).

Bei den Nutzungsrechten zur Überbauung der B 7 sind zwei verschiedene Modelle zu beachten: a) Bei der Geschäftsbrückenbebauung West wird die Brücke über die B 7 durch die Stadt errichtet. Auf dieser bereit gestellten Brücke können durch den Investor Bauwerke errichtet werden; b) die Überbauung Ost hingegen wird sowohl im Bereich des Unterbaus als auch bezüglich der darauf zu errichtenden Bauwerke ausschließlich durch den Investor erstellt.

1.1 Beschreibung Projektbausteine

Im Einzelnen haben die privaten Projektbausteine des Gesamtvorhabens folgende Funktionen und Ausprägungen:

Zu 1: Geschäftshaus mit Tiefgarage (mit unterirdischer Anlieferung)

Zentrales Element des Projekts ist die Errichtung des Geschäftshauses mit einer darunter liegenden Tiefgarage und der unterirdischen Anlieferung mit Ver- und Entsorgung.

Hierbei handelt es sich um ein Gebäude mit fünf Etagen (vgl. Anlage 03: Schnitt durch das Geschäftshaus). Die unteren vier Etagen sind Verkaufsetagen. Für den gesamten Bereich ist ein Ankermieter aus dem Bereich Bekleidung/Mode vorgesehen. Die fünfte Etage beherbergt Sozialräume, Lagerflächen sowie die komplette Technik. Dabei wurde seitens der Stadt die Forderung gestellt, die Technik mit einer Fassade in der gleichen Qualität und Materialität wie die Verkaufsetagen zu verkleiden. Aufgrund der großen städtebaulichen Bedeutung des Gebäudes wurde Wert auf eine anspruchsvolle Architektur mit einem hochwertigen Erscheinungsbild gelegt. Entwickelt wurde der Entwurf von dem internationalen Büro Chapman Taylor, Niederlassung Düsseldorf. Das Gebäude besitzt eine geschwungene Vorderfront. Die Fassaden sind leicht schräg gestellt. Die Fassaden weisen einen hohen Anteil an Glas- und Schaufensterflächen auf, um einen Einblick in das Gebäude und eine Einbindung in das Umfeld zu ermöglichen (vgl. Anlage 04: Fassadenansicht Geschäftshaus). Von großer Bedeutung ist, dass auch die Ostfassade des Gebäudes eine gestalterische Qualität aufweist, da diese zur Kreuzung Brausenwerth ausgerichtet ist, ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt der Stadt. Als Fassadenmaterial wird eine perforierte Metallfassade mit

Kupfer-Messing-Anteilen eingesetzt, die je nach Lichtverhältnissen und Sonneneinstrahlung eine sich verändernde Oberflächenwahrnehmung erzeugt (vgl. Anlage 05: Material Fassade Geschäftshaus). Das Geschäftshaus hat über alle Etagen eine Grundfläche von ca. 10.000 qm mit einer vermietbaren Gesamtfläche inklusive Lager- und Sozialräume von ca. 7.300 qm und in den vier Verkaufsetagen eine Verkaufs- und Handelsfläche von ca. 4.800 qm.

Unter dem Gebäude, dem Unteren Platz und der Passage sind die Tiefgarage und die unterirdische Anlieferung sowie die Ver- und Entsorgung geplant. Dort sind in einer eingeschossigen Anlage 100 Stellplätze untergebracht. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über die südliche Fahrspur der neu errichteten und tiefer gelegten B 7. Um den Unteren Platz vor dem Bahnhof, aber auch den Platz Ost nicht durch Anlieferungsrampen und -tore sowie durch die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur zu entwerten, werden diese Funktionen unterirdisch abgewickelt. Hierfür wird unter dem Geschäftshaus ein ca. 5,00 m hoher Infrastrukturbereich errichtet. Bei der Bestimmung der exakten Lage der Tiefgarage sind die Investoren im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplans frei.

Aufgrund der hohen architektonischen Qualität des Entwurfs hält die Verwaltung es für richtig, auf einen Fassadenwettbewerb zu verzichten.

Zu 2: Passage

Unter dem kommunalen Oberen Platz Passage ist die Errichtung einer zweiten, eingeschossigen Geschäftseinheit vorgesehen, der sogenannten Passage; die Errichtung der Passage ist in den Verträgen als Geschäftsgrundlage vorausgesetzt, an deren Nichtbeachtung vertragliche Sanktionen geknüpft sind. Im Bereich der Passage sind kleinteilige Läden angedacht (vgl. Anlage 06: Grundriss und Nutzungskonzept Passage). Im zentralen Bereich des Gebäudes befindet sich eine 10 Meter breite Freitreppe, die den Unteren mit dem Oberen Platz verbindet. Eine Besonderheit ist die sehr aufwändige Fassadengestaltung, die aus dem Städtebaulichen Wettbewerb von 2004 resultiert (vgl. Anlage 07: Materialität der Fassade Passage). Die Verwendung dieses Kalksteins für die private Bebauung ist zwingend vorgeschrieben, um ein einheitliches, mit dem kommunalen Projekt harmonisierendes Erscheinungsbild sicher zu stellen. Die Kosten der Fassade zum Unteren Platz trägt der Investor für die Außenflächen der Passage, ausgenommen sind die Wandflächen der Freitreppe. Ebenso die Kosten für die Natursteinverkleidung der Passage zur B 7 oberhalb der Geschäftsbrückenbebauung West.

Die Brüstung, die den Oberen Platz umschließt und als Absturzsicherung dient, wird auf Kosten der Stadt errichtet.

Die Bruttogrundfläche für diesen Baustein, ohne Berücksichtigung der Fläche der Freitreppe, beträgt ca. 1.700 qm, die geplante Verkaufsfläche für Einzelhandelsgeschäfte beträgt ca. 1.100 qm.

Als Ergänzung zu dem bisherigen Konzept ist an der Nord-Ost-Ecke der Passage ein Aufzug vorgesehen, der, unter Berücksichtigung der Barrierefreiheit, zusätzlich zur Freitreppe die Verbindung zwischen dem Unteren und dem Oberen Platz herstellt. Hierfür fallen zusätzliche Kosten für die Stadt an.

Zu 3: Geschäftsbrückenbebauung West

Auf der von der Stadt zu errichtenden Geschäftsbrücke West ist seitens des privaten Bauherrn die Errichtung kleinteiliger Geschäfte geplant. Die zur Verfügung stehende

Bruttogrundfläche beträgt von 676 qm, die Verkaufsfläche für Einzelhandelsgeschäfte wird ca. 500 qm betragen.

Zu 4: Überbauung Ost

Die Überbauung Ost ist im Gegensatz zum Baustein 3 vollständig und auf eigene Kosten durch den privaten Bauherrn zu realisieren. Auf dem Unterbau werden ebenfalls kleinere Geschäftseinheiten errichtet. Bei dieser Bebauung ist es zwingend vorgegeben, dass die Sichtachse auf den Bahnhof erhalten bleibt, wenn man von der Alten Freiheit kommend zum Bahnhof geht. Daher stehen für diesen Bereich bei der Größe eines Baufensters (=Brückenfläche) von 590 qm und einer Bruttogrundfläche von 443 qm nur ca. 290 qm als Verkaufsfläche für die Ladeneinheiten zur Verfügung. Die verbleibende Fläche wird Freifläche und dem Fußgängerbereich zugeschlagen, die Innenstadt und Bahnhof zu einer neuen Einheit verbindet (vgl. Anlage 08: Verbindung von City und Hauptbahnhof). Diese Abbildung dokumentiert auch den städtebaulichen Gedanken, welcher der Errichtung dieser zusätzlichen Brückenbebauung zu Grunde liegt. Hierdurch soll der Blick auf die darunter liegende achtspurige B 7 abgeschirmt und auch der Lärm für die Passanten und Besucher reduziert werden. Hierdurch kann ein wesentlicher Grundgedanke, der der Neukonzeption des Bahnhofsbereichs zu Grunde liegt, umgesetzt werden: die optische und räumliche Integration beider Raumeinheiten und die Aufhebung der trennenden Wirkung der Bundesstraße.

Zu 3 und 4:

Für die Gestaltung der Bebauung hat der Investor drei Entwürfe vorgelegt, die unter Einbeziehung des Gestaltungsbeirats der Stadt Wuppertal begutachtet wurden. Drei „Regional Design Studios“ des Büros Chapman Taylor – aus Paris, Mailand und Düsseldorf – haben, gemäß den von der Stadt erarbeiteten Vorgaben, Entwürfe eingereicht, die durch die Jury bewertet wurden. Der private Bauherr hatte sich im Vorfeld verpflichtet, den Siegerentwurf umzusetzen. Wichtige Vorgaben waren insbesondere die Erhaltung der Sichtachse auf den Bahnhof, die Berücksichtigung der Gestaltungssatzung Döppersberg und die Berücksichtigung der Achse Oberer Platz – Brückenbebauung – Wupperpark Ost. Die Ergebnisse dokumentiert die Anlage 09: Gestaltung Brückenbebauung.

Zu 5: Unterer Platz und Gehweg Nord

Der Untere Platz wird durch die Stadt Wuppertal nach den Festsetzungen des Bebauungsplans 954 als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Stadtplatz auf eigene Kosten errichtet. Die Sicherung als öffentlicher Platz erfolgt neben dem B-Plan auch im Grundbuch, im Städtebaulichen Vertrag sowie durch eine Widmung. Die Nutzung und die Verpflichtung zur Unterhaltung liegen somit im Verantwortungsbereich der Kommune.

Als Verbindungsweg zwischen dem südlichen Ausgang der Brücke und der Kreuzung Brausenwerth dient der Gehweg Nord, der über das Grundstück des Investors eine Verbindung herstellt. Die entsprechenden Rechte sind gesichert. Die Kosten für die Errichtung der Absturzsicherung zur B 7 bis in die Straße Döppersberg trägt der Investor. Die Kosten der Natursteinbelegung der Absturzsicherung zur B 7 trägt die Stadt.

Um eine optimale Verbindung zur Straße Döppersberg zu ermöglichen, ist es sinnvoll, im nordöstlichen Bereich eine Treppe zur Kreuzung Brausenwerth herzustellen. Der Investor wird die Rechte für den Bau einer solchen Treppe einräumen. Die Kosten für die Realisierung trägt die Stadt.

Zu 6: Platz Ost

Durch die Verschiebung des Gebäudes Richtung Westen um 23 Meter bildet sich im Osten des Gebäudes ein neuer Platz aus, der sogenannte Platz Ost. Dieser Platz, an einer der wichtigsten Kreuzungen der Stadt gelegen, soll eine attraktive Nutzung und Gestaltung erfahren. Mit dem potentiellen Investor sind Rechte zu einer partiellen Nutzung durch die Stadt abgestimmt worden, unter der Voraussetzung, dass es zu keinen Nutzungskonflikten mit den Mietern des Gebäudes kommt und eine architektonische Abstimmung sichergestellt ist, die die Ostansicht des Gebäudes nicht beeinträchtigt.

Mögliche Nutzungskonzepte werden zurzeit durch die Verwaltung entwickelt. Weil diese Bebauung nicht im Budget Döppersberg enthalten ist, sind auch sowohl Investitions- als auch Unterhaltskosten möglicher Nutzungskonzepte zu klären.

2. Planungsstand

2.1. Bebauungsplan

Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan 954 - Döppersberg - wurde am 30.09.2014 gefasst, die rechtswirksame Bekanntmachung des Planes erfolgte am 22.10.2014. Die geplanten Bauvorhaben sind im Rahmen des Bebauungsplans möglich.

2.2. Bauanträge

Für die Projektbausteine Gebäude mit Tiefgarage (und unterirdischer Anlieferung) und Passage mit Freitreppe wurden am 13.10.2014 durch den Investor Bauanträge eingereicht.

Für die Projektbausteine Geschäftsbrückenbebauung West und Überbauung Ost sind Bauanträge seitens des Investors am 19.12.2014 eingereicht worden.

Die Gestaltung des Unteren Platzes mit dem Gehweg Nord, des Oberen Platzes sowie des Platzes Ost sind kommunale Aufgaben.

3. Ergebnis der Vertragsverhandlungen

Es werden insgesamt drei Verträge (Rahmenvertrag, Kaufvertrag und Städtebaulicher Vertrag) und 11 Dienstbarkeitsvereinbarungen (u.a. Bebauung Geschäftsbrücke West, Überbauung Ost, Unterer Platz, Oberer Platz Passage) abgeschlossen. Die Verträge und Dienstbarkeiten sind abgestimmt und werden nach den Entscheidungen im Rat im Februar 2015 notariell beurkundet. Seit dem letzten Bericht in den politischen Gremien am 09.12.2014 sind die noch offenen Fragestellungen, insbesondere die endgültige Festlegung des Kaufpreises und die Abstimmung über Schadensersatzansprüche im Falle eines durch die Stadt zu verantwortenden Rücktritts vom Kaufvertrag abgestimmt und vereinbart worden.

Der Investor hat für die Realisierung der Maßnahme über eine Tochtergesellschaft drei Projektgesellschaften gegründet, die auch als Käufer auftreten und gegenseitig eine gesamtschuldnerische Haftung bis zur Baufertigstellung haben. Die Gesellschaften haben ihren Sitz in Luxemburg und die Rechtsform einer haftungsbeschränkten Gesellschaft (S.à r.l.). Die Projektgesellschaften sind aufgeteilt nach den drei Hauptbauprojekten (Geschäftshaus mit Tiefgarage, Passage und Überbauung der B 7 mit den Bausteinen Geschäftsbrückenbebauung West und Überbauung Ost). Die Verträge werden nach deutschem Recht abgeschlossen, der Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Forderungen oder Streitigkeiten ist Wuppertal.

Zu folgenden wesentlichen Fragen ist Einigkeit erzielt worden:

3.1. Wertermittlung private Investorenmaßnahme

Die Wertermittlung für die seitens der Stadt Wuppertal gegenüber dem Investor eingeräumten Rechte im Zusammenhang mit der privaten Bebauung stellt eine sehr komplexe Fragestellung dar.

Um eine nach objektiven Kriterien erfolgende und fachlich anerkannte Wertermittlung sicherzustellen, wurde diese Fragestellung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal bearbeitet. Bei dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal als Behörde des Landes NRW handelt es sich um ein neutrales, von der Behörde weisungsunabhängiges Kollegialgremium, das gemäß § 193 ff. Baugesetzbuch als Bewertungsgremium eingesetzt wurde. Besetzt ist dieses Gremium mit unabhängigen Immobiliensachverständigen. Ihre Aufgabe ist es, auf der Basis und in Kenntnis aller in ihrem Zuständigkeitsbereich notariell abgeschlossenen Immobilienkaufverträge unabhängig Transparenz auf dem Grundstücksmarkt zu schaffen. Auf der Basis dieser Erkenntnisse werden Gutachten über den Verkehrswert von Grundstücken erstellt. Die somit gewählte Wertermittlungsmethode stellt ein Verfahren dar, das den höchsten Grad der Objektivität gewährleistet.

Die konkrete Wertermittlung für das private Investorenprojekt Döppersberg beinhaltet folgende Besonderheiten:

1. Das Projekt setzt sich aus drei Komponenten zusammen:

- a) Zum einen aus dem Verkehrswert für die Grundstücksfläche für das Investorenprojekt. Hierbei handelt es sich um ein 5.979 qm großes Kaufgrundstück.
- b) Den Wert der einmaligen Entschädigungszahlungen für die Einräumung von Nutzungsrechten an der Geschäftsbrücke West. Bei der Geschäftsbrücke West handelt es sich um eine Brücke mit einer Bruttogrundfläche von 676 qm. Diese Brücke wird als tragfähige Betonspanndecke zur Errichtung von Ladenlokalen durch die Stadt Wuppertal bereitgestellt. Die Ladenlokale selber werden durch einen Investor errichtet. Die Nutzung wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.
- c) Den Wert der einmaligen Entschädigungszahlungen für die Einräumung von Nutzungsrechten an der Überbauung Ost. Bei der Überbauung Ost handelt es sich um eine Überbauung mit einer Bruttogrundfläche von 443 qm. Hierbei wird die

tragfähige Betonspanndecke durch den Investor selber auf eigene Kosten errichtet. Auf dieser Betonspanndecke werden die Ladenlokale ebenfalls durch den Investor gebaut. Die Nutzung wird durch eine Grunddienstbarkeit gesichert.

Der Verkehrswert setzt sich aus diesen drei Komponenten zusammen.

2. Eine zweite Besonderheit besteht darin, dass der Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch der Preis ist, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen ist. Bei dem Grundstück Döppersberg handelt es sich jedoch um ein Grundstück, das im derzeitigen Zustand erheblich von dem idealtypischen Grundstück, das einer Verkehrswertermittlung gemäß § 194 Baugesetzbuch zugrunde liegt, abweicht.

Aufgabenstellung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal war es daher, die abweichenden Komponenten herauszuarbeiten und sie bezüglich ihrer Auswirkung auf den Verkehrswert numerisch zu bewerten, um den endgültigen Verkehrswert zu berechnen.

3. Dritte Besonderheit in diesem Kontext war, dass neben den Festlegungen im Bebauungsplan ein zwingender Bestandteil der vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Wuppertal und dem Investor auch ein Städtebaulicher Vertrag ist. In diesem wurden Regelungen festgelegt, die seitens der Stadt Wuppertal verlangt werden, um eine entsprechende Ausgestaltung des Bauprojektes Döppersberg über die im Bebauungsplan hinausgehenden Festlegungen zu regeln. Auch die den Verkehrswert beeinflussenden Komponenten des Städtebaulichen Vertrages waren zu berücksichtigen.

Als Abweichungen vom idealtypischen Grundstück ergaben sich folgende Komponenten:

- a) Die zu entrichtenden Straßenbaubeiträge sowie Kanalanschlussbeiträge.
- b) Mehraufwand für das Herrichten des Grundstücks, für den Aushub für die Tiefgarage und für die Beseitigung des kontaminierten Bodenmaterials (Altlasten). Hierbei sind insbesondere die geologischen Besonderheiten wie Felsnasen und wasserführende Schichten, Abfuhr von belastetem Aushubmaterial sowie der Abbruch von Betonteilen und Armierungen ober- und unterirdischer Bauteile, wie Stützmauern, Fußgängertunnel und Rolltreppen zu berücksichtigen.
- c) Mehraufwand für die unterirdische Andienung des Geschäftsgebäudes.
- d) Höhere statische Anforderungen an die Deckenflächen der Tiefgarage.
- e) Höhere statische Anforderungen an die Deckenflächen der Geschäftspassage.
- f) Mehraufwand für die Fassadengestaltung. Hier insbesondere für die Natursteinfassade der Geschäftspassage sowie die Technikfassade des Geschäftshauses im Baufeld 1 sowie die erhöhten Fassadenanforderungen für Front- und Rückfassade der Brückenbebauungen in den Baufeldern 2 und 3.
- g) Mehraufwand durch den Bau einer Stahlbetonstützwand zur Abgrenzung zwischen Tiefgarage und B 7 im östlichen Bereich des Grundstücks.

Unter Berücksichtigung dieser verkehrswertbeeinflussenden Faktoren wurde ein Verkehrswert ermittelt. Dieser unter objektiven Gesichtspunkten ermittelte Verkehrswert ist seitens des Investors an die Stadt Wuppertal zu entrichten. Es bestand im Vorfeld der Verhandlungen Einvernehmen darüber, dass der durch den Gutachterausschuss für

Grundstückwerte in der Stadt Wuppertal ermittelte Wert von beiden Vertragsparteien akzeptiert wird.

Der ermittelte Verkehrswert und Details der Wertberechnung sind der beigefügten Anlage 10: Verkehrswert zu entnehmen, die nur für den nicht öffentlichen Teil zur Verfügung steht.

3.2. Bauablauf und Fristen

Im Städtebaulichen Vertrag sind wesentliche Termine zum Bauablauf festgeschrieben worden (siehe Anlage 11: Vertragsfristen). Dieser Bauablaufplan, der die wechselseitigen Baumaßnahmen in ihrer Abfolge inhaltlich und zeitlich regelt, ist unter Einbindung der Projektleitung, der Fachämter und der Projektsteuerung mit dem Investor abgestimmt und seitens beider Vertragsparteien als realistisch beurteilt worden. Einige dieser Termine sind auch bei Verzug mit Strafzahlungen für Terminüberschreitungen versehen, da für beide Parteien die Definition von Schnittstellen und die Übergabe von Baufeldern wesentlich sind für die eigene Planung und Fertigstellung der Baumaßnahmen. Für den Investorenbereich und die Fußgängerverbindung Stadt – Bahnhof über Unteren Platz ist eine Fertigstellung Ende 2017 geplant. Die Fertigstellung des Gesamtprojektes durch die Stadt ist Ende 2018 fixiert worden.

3.3. Vertragsstrafen

Um die Einhaltung des vertraglich vereinbarten Bauablaufplans auch durch vertragliche Sanktionen möglichst sicherzustellen, sind für beide Parteien grundsätzlich vergleichbare Vertragsstrafen vereinbart worden.

Es wurden wechselseitige Strafzahlungen für Terminüberschreitungen festgelegt. Diese betragen für beide Partner 8.000 Euro pro Kalendertag, die allerdings in der Höhe sowohl für die einzelne vertragsstrafenbewehrte Vertragsverpflichtung als auch in ihrer Gesamthöhe (Maximalzahlung von insgesamt 1 Mio. Euro, entsprechend 125 Tage Verzug) betragsmäßig beschränkt sind.

3.4. Rücktrittsrechte und Schadensersatzansprüche

Die inhaltliche und zeitliche Verschränkung der kommunalen und privaten Bauvorhaben führt für beide Vertragsparteien (Stadt und Investor) zu einer Risikoerhöhung insoweit, als dass Schlecht- oder Spätleistungen im Bereich der jeweils eigenen Projektbestandteile unmittelbare Auswirkungen auf die darauf aufsetzenden Projektbestandteile der anderen Vertragspartei haben können mit der Folge, dass die andere Vertragspartei Schäden erleidet, die vom Vertragspartner nach allgemeinen Grundsätzen zu ersetzen sind. Zu nennen sind beispielsweise Vorhaltekosten der beauftragten Unternehmer, wenn bestimmte Baufelder oder Baumaßnahmen verspätet übergeben werden, durch die Verspätung eintretende Baukostensteigerungen, Schadensersatzansprüche von Mietern, wenn Mieteinheiten durch den Investor nicht rechtzeitig übergeben werden können, oder sogar der Gesamtbetrag der vom Investor getätigten Investitionen, wenn es der Stadt Wuppertal nicht gelingt, bestimmte bauliche Leistungen zur Verfügung zu stellen und der Investor aus diesem Grunde den Rücktritt von den Verträgen erklärt.

In den Vertragsverhandlungen mit dem Investor sind diese Fragestellungen sehr intensiv verhandelt worden. Insbesondere der Rücktritt ist lediglich als ultima ratio zulässig und im Übrigen soweit beschränkt worden, wie es in den Vertragsverhandlungen mit dem Investor möglich war.

Schadensersatzansprüche des Investors wegen seines entgangenen Gewinns sollen nach dem mit dem Investor abgestimmten Vertrag auf einen Betrag von 1 Mio. Euro beschränkt werden; hiervon sind allerdings nicht Schadensersatzansprüche umfasst, die ein Mieter gegen den Investor als entgangenen Gewinn geltend macht, da diese Ansprüche für den Investor eine Schadensposition darstellen, die er gegenüber der Stadt geltend machen könnte. Im Übrigen sind Schadensersatzpflichten für die Stadt oder den Investor in den Verträgen nicht beschränkt worden, sondern regeln sich grundsätzlich nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch.

3.5. Bürgschaften/Sicherheiten

Es sind im Vertragswerk diverse Bauoptionen und Geschäftsgrundlagen eingeräumt. Dazu gehören u.a. die genaue Lage der Tiefgarage und der Bau der Passage. Je nach Abschluss der Verhandlungen ist durch die Bürgschaftsgestellung für alle Teilbauwerke sichergestellt und grundsätzlich abgestimmt, dass die definitive Fertigstellung oder der Abriss durch die Stadt im Falle eines Ausfalls des Investors ermöglicht wird:

- a) Tiefgarage: Für den Fall, dass die Tiefgarage unter den Unteren Platz gebaut wird und damit die Fertigstellung des Rohbaus der Tiefgarage als Unterkonstruktion für den städtischen Unteren Platz zwingend erforderlich ist, ist eine Bürgschaftshöhe vereinbart, die eine Fertigstellung ermöglicht.
- b) Geschäftshaus: Der Wert der Bürgschaft berücksichtigt Rückbaukosten für den fertigen Rohbau inkl. vollständiger Fassade.
- c) Passage: Die Fertigstellung des Rohbaus Passage inkl. Fassade ist erforderlich, da die Passage als Basis für den städtischen Oberen Platz erforderlich ist. Daher ist eine Bürgschaftshöhe vereinbart, die eine Fertigstellung ermöglicht.
- d) Überbauung Ost: Der Wert ermöglicht die Fertigstellung der Überbauung Ost und ist erforderlich, da nur während der B 7 Sperrung die Fertigstellung der Überbauung Ost problemlos möglich ist.
- e) Geschäftsbrückenbebauung West und Bebauung der Überbauung Ost: Mit dieser Bürgschaft werden ggf. ein Rückbau und eine Neuvergabe ermöglicht.

4. Abstimmung Fördermittelgeber

Mit dem Fördermittelgeber wurde die Umplanung durch den Investor mehrfach beraten. Besonderen Wert legt der Fördermittelgeber auf die Ausgestaltung der von der Öffentlichkeit genutzten Plätze (Oberer und Unterer Platz, Gestaltung und Nutzung Platz Ost) sowie die Gestaltung der Brückenbauwerke unter Berücksichtigung der Blickachsen auf den Wupperpark Ost.

Die Verschiebung des Gebäudes um 23 m nach Westen und die Errichtung der Überbauung Ost hat der Fördermittelgeber grundsätzlich akzeptiert.

Für die Gestaltung der Plätze, die zum städtischen Projekt gehören, wird derzeit ein Qualifizierungsverfahren durchgeführt und eine Neuplanung für die Platzgestaltung

erarbeitet, die bis zur Sommerpause vorgestellt wird. Der Fördermittelgeber möchte über die Ergebnisse informiert werden, sieht aber die grundsätzliche Entscheidungskompetenz im Rahmen der kommunalen Planungshoheit.

Für den Wupperpark Ost wurde ein Wettbewerbsverfahren vereinbart, das sowohl die neu zu errichtenden Gebäude als auch die Freiraumplanung umfasst.

Grundsätzlich ist das modifizierte Projekt somit mit dem Fördermittelgeber abgestimmt.

5. Auswirkungen auf das städtische Projekt

5.1. Mehrleistungen im städtischen Projekt aufgrund von neuen Projektbestandteilen

Im Zuge der Verhandlungen mit dem Investor und weitergehender Planungen haben sich neue, bisher nicht geplante und budgetierte Projektbestandteile ergeben. Hierzu zählen:

- ein Aufzug zwischen dem Unteren Platz und dem Oberen Platz im Bereich der Geschäftspassage. Diese Maßnahme ist mit 300.000 Euro brutto abgeschätzt. Die Instandhaltungskosten trägt die Stadt. Es ist vertraglich geregelt, dass der Aufzug in die Tiefgarage des Investors führen kann. Die Entscheidung dazu liegt beim Investor. In dem Falle einer Anbindung der Tiefgarage ist eine Beteiligung des Investors an den Mehrkosten abgestimmt.

5.2. Mehrleistungen im städtischen Projekt durch Projektbestandteile, die nicht durch den Investor umgesetzt werden

In der ursprünglichen Konzeption des Investorenauswahlverfahrens wurden seitens der Stadt Abgrenzungen zwischen dem städtischen und dem privaten Projekt definiert und auf dieser Grundlage die Kostenberechnungen für das städtische Projekt erarbeitet. Im Zuge der konkreten Verhandlungen mit dem potenziellen Investor wurde allerdings aufgrund rechtlicher und inhaltlicher Rahmenbedingungen von diesen Schnittstellenabgrenzungen abgewichen. Daher konnten diese Aufwendungen, die bislang nicht im städtischen Projekt budgetiert sind, aber für die städtische Planung wesentlich sind, nicht auf den Investor übertragen werden. Damit entstehen zusätzliche Aufwendungen im städtischen Projekt, die zu Mehrkosten führen. Diese Maßnahmen müssen aber auf jeden Fall – auch im Falle einer Entscheidung gegen den Investor – durch die Stadt erbracht werden. Hierzu zählen:

- Übernahme der Natursteinverkleidungskosten für die Brüstung auf dem Oberen Platz/Passage und die Brüstung zur Freitreppe Passage (Kostenannahme 750.000 Euro brutto).
- Natursteinfassade an den Wangen der Freitreppe Passage zwischen Unterer und Oberer Platz (Kostenannahme 270.000 Euro brutto).
- Zusätzlicher Erdbau im Bereich des Oberen Platzes über der Passage (Kostenannahme 40.000 Euro brutto).
- Fortführung der einheitlichen Pflasterung des Unteren Platzes auf den Gehweg Nord bis zur Kreuzung Brausenwerth inklusive einer Beleuchtung (Kostenannahme nach Kostenbeteiligung des Investors 60.000 Euro brutto).
- Natursteinbelegung an der Stützmauer B 7 / Straße Döppersberg inklusive der Belegung der Brüstung mit Natursteinen (Kostenannahme 650.000 Euro brutto).

- Treppe vom Platz Ost zur Kreuzung Brausenwerth (Kostenannahme 60.000 Euro brutto).

Die Maßnahmen führen nach aktuellen Kostenannahmen insgesamt zu zusätzlichen Aufwendungen im städtischen Projekt in Höhe von ca. 1.830.000 Euro.

5.3. Mehrleistungen bedingt durch das Investorenauswahlverfahren

Aufgrund der Verhandlungen mit dem Investor und der Anpassungen im städtebaulichen Gesamtgefüge (Verschiebung des Baufensters um 23 Meter, Möglichkeiten der Überbauung Ost) haben sich Mehrleistungen ergeben. Hierzu zählen:

- Neuplanung des Brückenanschlusses Geschäfts- und Fußwegbrücke für die Überbauung Ost (Planungskosten in Höhe von ca. 10.000 Euro brutto).
- Technische Bearbeitung der Statik der Geschäftsbrücke West (Planungskosten in Höhe von ca. 45.000 Euro brutto).
- Neuplanung der Plätze (Planungskosten Oberer und Unterer Platz, Leistungsphase 2, 3 und 5 zuzüglich Lichtplanung in Höhe von ca. 165.000 Euro brutto).
- Neuplanung der Oberfläche Platz Ost (ohne Bauwerke) inkl. Planungs- und Baukosten und Beleuchtung in Höhe von 300.000 Euro abzgl. der geplanten Kosten für den ursprünglich geplanten Unteren Platz in Höhe von ca. 120.000 Euro brutto. In der Summe Mehrkosten in Höhe von 180.000 brutto.
- Verlängerte Vorhaltezeit der bauzeitlichen Fußgängerbrücke um ca. 4 Monate (Kosten ca. 250.000 Euro brutto).

Die Maßnahmen führen nach aktuellen Kostenannahmen insgesamt zu zusätzlichen Aufwendungen im städtischen Projekt in Höhe von 650.000 Euro.

5.4. Mehrleistungen bedingt durch die parallele Durchführung der städtischen und privaten Baumaßnahme

Entgegen der ursprünglichen Planung des Bauablaufes mit getrennten Baufeldern für die städtische Maßnahme und der Baumaßnahme des Investors (Ende Gesamtmaßnahme in 2020) werden nun beide Bauvorhaben parallel ausgeführt (siehe auch Ausführungen in 3.2.). Dies führt im Ergebnis dazu, dass die Gesamtmaßnahme bis Ende 2018 abgeschlossen ist. Die Parallelität der beiden Bauvorhaben und durch das Ineinandergreifen der beiden Baustellen führen zu ist ein erhöhter Abstimmungsaufwand, sogenannten Schnittstellenplanungen und Mehrleistungen erforderlich. Dazu gehören z.B.

- Anpassung und Verlagerungen von Kranstandorten mit Auswirkung auf die Bauabläufe,
- Veränderungen bei bereits vertraglich zugesicherten Baustelleneinrichtungsflächen,
- gemeinsame Baulegistik,
- gemeinsame Nutzung von Andienungsflächen,
- Vorleistungen im Bau Feld Investor während des parallelen Bauablaufs,
- zeitliche Verschiebungen und Unterbrechung von Baustellen.

Die Maßnahmen werden im Rahmen der weiteren Umsetzung der Baumaßnahmen anfallen und sind nach Art und Auswirkung derzeit nicht genau abzuschätzen. In Folge dessen ist

auch die Höhe an Mehrleistungen derzeit nicht genau zu bemessen. Vorsorglich sollen diese Maßnahmen in der Finanzierungsplanung mit aufgenommen werden. Nach aktuellen Kostenannahmen können zusätzliche Aufwendungen laut Projektleitung/Projektsteuerung im städtischen Projekt in Höhe von bis zu 3.000.000 Euro entstehen, die als Budgetrahmen in der weiteren Finanzierungsplanung zu berücksichtigen sind.

5.5. Finanzierung der zusätzlichen Mehrleistungen und Kosten

Die oben beschriebenen zusätzlichen Kosten in Höhe von ca. 2,7 Mio. Euro sowie die Kosten für mögliche Schnittstellenprobleme in Höhe von maximal 3 Mio. Euro sind zunächst aus dem Budgetrahmen des Projektes in Höhe von 140,5 Mio. Euro zu finanzieren. Falls dieser Budgetrahmen nicht ausreichen sollte, wird die Verwaltung den Ratsgremien einen entsprechenden Finanzierungsvorschlag zur Entscheidung vorlegen.

Die Entwicklung dieser Kostenpositionen wird gesondert im Controllingbericht ab der Ratsentscheidung dargestellt.

6. Vertrags- und Risikomanagement auf Seiten der Stadt

Innerhalb der Stadtverwaltung ist im Hinblick auf Vertragsstörungen, die zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses noch nicht absehbar sind, ein Risiko- und Vertragsmanagement einzurichten, um derartige Vertragsstörungen möglichst frühzeitig zu erkennen und bereits im Vorfeld die Maßnahmen vorzubereiten, die erforderlich sind, um auf derartige Vertragsstörungen schnell und effizient reagieren zu können und auf diese Weise Schaden zu vermeiden bzw. weitestgehend zu minimieren. So muss z.B. das Risiko von Ausfällen (vor allem Insolvenzen) auf Seiten der beauftragten Bauunternehmer für die Stadt minimiert werden, um erhebliche Zeitverzögerung sowie Mehrkosten und Strafzahlungen zu begrenzen. Als Verfahren wurde seitens der Stadt Wuppertal zugesagt, einen „Notfallplan“ auszuarbeiten, so dass die Stadt im Falle einer Insolvenz kurzfristig handlungsfähig wäre. Im Einzelnen wären dies:

- a) Vorratsbeschluss durch den Rat, dass die PBK berechtigt ist, politische Entscheidungen über Aufträge zur Fortsetzung/Fertigstellung der Baumaßnahme des insolventen Unternehmens kurzfristig zu treffen und die Verwaltung entsprechend zu beauftragen,
- b) Vorabklärung der vergaberechtlichen Fragestellungen,
- c) Abstimmung mit dem Fördermittelgeber.

Als weitere noch vorhandene Risiken sind zu bewerten:

- Ein Standardrisiko aller Planverfahren ist eine mögliche Klage gegen den Bebauungsplan oder die Baugenehmigungen, die zu Verzögerungen und Rücktrittsoptionen führen können. Eine Klage gegen den Bebauungsplan ist bis Oktober 2015 möglich.
- Risiko einer möglichen Urheberrechtsauseinandersetzung wegen der Anpassung der bisherigen Planung. Dieses Risiko wird von Seiten der Verwaltung als relativ gering eingeschätzt.
- Die Komplexität der Schnittstellen zwischen kommunaler und privater Baumaßnahme führt zu Anpassungsnotwendigkeiten und Zeitverschiebungen im Bauverlauf mit daraus

abzuleitenden Kostenrisiken (Vertragsstrafen) und möglichen Rücktrittsrechten und Schadensersatzansprüchen.

7. Kostenrisiken bei Nicht-Bau des Projektes durch den Investor

Falls kein Vertragsabschluss mit dem privaten Investor erfolgt, müssen die Bauleistungen, die sonst vom Käufer auf diesem Grundstück durchgeführt werden, durch die Stadt übernommen werden. Dazu gehören Abbrucharbeiten (Tunnel, Rolltreppen, alte Stützwände, Straßeneinrichtungen usw.), der Rückbau von Teilen der Bahnhofstrasse, die Tieferlegung des Bahnhofvorplatzes, der Bau der Stützmauer zur tiefer gelegten B 7 unterhalb der Geschäftsbrücke und zur Abfangung des unteren Platzes sowie danach eine Abböschung zwischen dem Unterem Platz/Investorenbaufeld und der B 7 sowie der Straße Döppersberg. Für die Schaffung des Unterbaus für den Oberen städtischen Platz muss die Stadt die Geschäftspassage selber bauen. Diese Kosten werden insgesamt mit ca. 6 Mio. Euro brutto abgeschätzt, wobei zu berücksichtigen ist, dass dafür noch keine Planung vorliegt. Die Mieteinnahmen aus der dabei geplanten reduzierten Passage wären noch zu berücksichtigen und bei der Kostenbilanz gegenzurechnen. Eine Bebauung der Geschäftsbrücke wurde nicht vorgesehen.

In diesem Falle wäre neben dem finanziellen Risiko zu beachten, dass die Neugestaltung des Döppersberg dann nur in Teilen erfolgt ist, da das Investorenbaufeld nur geräumt und geschottert ist und in diesem Bereich keine Stützmauer mit Natursteinbelegung zwischen Unterem Platz/Investorenbaufeld und B 7 erfolgt. In diesem Falle würde nur der Untere Platz durch die Stadt gestaltet, um eine Verbindung zwischen dem Hauptbahnhof und der Geschäftsbrücke sicherzustellen. Zur Kreuzung Bundesallee / Döppersberg würden eine Böschung und keine Stützwand errichtet. Lediglich eine reduzierte schmale Passage und der Obere Platz würden gebaut. Darüber hinaus würde die Überbauung Ost entfallen und auf der städtischen Geschäftsbrücke würde kein Gebäude errichtet sein.

8. Folgemaßnahmen des Investorenprojekts

Nicht unmittelbar mit dem Investorenprojekt in Verbindung stehend, aber im Zusammenhang mit der Gesamtmaßnahme Döppersberg sind weitere Bausteine zu realisieren. Da diese Projekte nicht unmittelbar mit der Gesamtmaßnahme des Investorenprojektes verbunden sind, sind die hierfür nötigen Aufwendungen nicht im bisherigen Gesamtvolumen enthalten, sondern über den kommunalen Haushalt oder ggf. über weitere Förderprogramme zu finanzieren.

Neubau Informationszentrum

Das derzeitige Informationszentrum ist nicht mehr zeitgemäß und wird kurzfristig abgerissen. An diesem Standort soll ein neues Informationszentrum errichtet werden. In diesem Zentrum sollen verschiedene Informationsangebote gebündelt werden. Diese umfassen Angebote der Stadt sowie des Stadtmarketings und der Stadtwerke.

Da das sogenannte Köbo-Haus verkauft wurde und dort eine Modernisierung und die Integration von weiteren Einzelhandelsangeboten geplant sind, sollen die derzeit im Köbo-

Haus untergebrachte Polizeistation und das Café Cosa verlagert werden. Auch die Polizei hat Interesse daran, in dem neu gebauten Informationszentrum Räumlichkeiten zu erhalten. Optional ist es ggf. vorgesehen, dort ein privatwirtschaftliches Gastronomieangebot unterzubringen. Die Gesamtmaßnahme wird durch das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal koordiniert. Als Maximalaufwendungen (ohne das privatwirtschaftliche Gastronomieangebot) wurde eine Summe von 4,5 Mio. Euro festgelegt.

Verlagerung des Café Cosa

Im Zusammenhang mit dem Verkauf des Köbo-Hauses ist auch das dort derzeit untergebrachte Café Cosa zu verlagern. Es ist eine Verlagerung in den Wupperpark Ost möglich. Die Errichtung des neuen Standortes des Café Cosa ist ebenfalls nicht in dem Gesamtbudget des aktuellen Döppersberg Umbauprojektes vorgesehen und ist somit ebenfalls extern zu finanzieren.

Bedeutsam ist, dass für das gesamte Konzept (Neubau des Informationszentrums, Verlagerung des Café Cosa und die Gestaltung der Außenanlagen Wupperpark Ost) mit dem Fördermittelgeber ein Wettbewerbsverfahren vereinbart wurde, um die Qualität der Maßnahmen sicherzustellen.

Weiterer Zeitablauf

Initiierung des Wettbewerbsverfahrens 2015

Projektierung und Änderung des Bebauungsplans 2016

Umsetzung der Baumaßnahme 2017 ff.

Im Rahmen der Gesamtmaßnahme hat sich die Stadt Wuppertal verpflichtet, diese Maßnahme bis zum 31.12.2018 abzuschließen. Dadurch soll sichergestellt werden, dass das Projekt Döppersberg insgesamt Ende 2018 beendet wird und keine weiteren Baustellen im Umfeld des neuen Döppersberg existieren. Des Weiteren wurde mit dem Investor vereinbart, dass ein mit der städtebaulichen Maßnahme Döppersberg abgestimmtes Architekturkonzept realisiert wird. Da die endgültige Entscheidung über die Ausgestaltung der baulichen Maßnahmen im Rahmen des Wettbewerbes stattfindet, ist die Lage der Baukörper, die Größe oder auch der Standort des Café Cosa im weiteren Verfahrensablauf zu klären. Dementsprechend wird dann auch der Bebauungsplan zu ändern sein.

Nutzung Platz Ost

Wie bei der Beschreibung der Projektbausteine beschrieben, sind für diesen Platz Nutzungskonzepte zu entwickeln, die mit dem Investor und dem Zuwendungsgeber abgestimmt werden müssen. Etwaige bauliche Maßnahmen sind jedoch nicht Bestandteil des Projektes Döppersberg und daher im Fall der Umsetzung anderweitig zu finanzieren. Auch hier gilt die Verpflichtung, die baulichen Maßnahmen bis 31.12.2018 abzuschließen.

Anlagen

- Anlage 01: Übersichtslageplan Projektbausteine
- Anlage 02: Lageplan mit Grundstücksgrößen
- Anlage 03: Schnitt durch das Geschäftshaus
- Anlage 04: Fassadenansicht Geschäftshaus
- Anlage 05: Material Fassade Geschäftshaus
- Anlage 06: Grundriss und Nutzungskonzept Passage/Brückenbebauung
- Anlage 07: Materialität der Fassade Passage
- Anlage 08: Verbindung von City und Hauptbahnhof
- Anlage 09: Gestaltung Brückenbebauung
- Anlage 10: Verkehrswert (nicht-öffentlich)
- Anlage 11: Tabelle zu Vertragsfristen