

		Wirtschaftsförderung Wuppertal Anstalt öffentlichen Rechts
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Rolf Volmerig 24807-20 442154 volmerig@wf-wuppertal.de
Beschlussvorlage	Datum:	23.04.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0364/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
25.04.2018	BV Elberfeld	Entgegennahme o. B.
02.05.2018	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungs- steuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
03.05.2018	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
07.05.2018	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Verkauf eines städtischen Grundstücks innerhalb des Wupperparks, Gewährung eines Erbbaurechts an dem Tiefbunker Döppersberg sowie Abschluss eines Rahmenvertrages		

Grund der Vorlage

- a) Verkauf einer städtischen Teilfläche des Wupperparks
- b) Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für die dauerhaft gesicherte Nutzung des Tiefbunkers
- c) Festlegung des weiteren Verfahrens zur vertraglich gesicherten Errichtung eines Gebäudes zur Nutzung als „Infopavillon“ (geplante Nutzung durch Wuppertal Marketing GmbH, Gastronomie und Bunkerzugang) und eines Gebäudes zur Nutzung als „Café Cosa“ (geplante Nutzung durch den Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe e.V. und Bunkerzugang) durch einen Rahmenvertrag

Beschlussvorschlag

- a) Der Rat der Stadt Wuppertal stimmt dem Abschluss des Kaufvertrages zum Verkauf der städtischen Teilfläche Gemarkung Elberfeld, Flur 155, Flurstück 17, mit einer ca. Größe von 122 m², gelegen Döppersberg, an die NRW.NiedrigRaumWuppertal GmbH & Co. KG zum Kaufpreis von 30.500 Euro zu. Die geplante Fläche ist in der Anlage rot markiert dargestellt. Die exakte Lage wird nach Abschluss des Planungswettbewerbs feststehen.
- b) Der Rat der Stadt Wuppertal stimmt dem Abschluss eines unbefristeten Erbbaurechtsvertrages zwischen der Stadt Wuppertal und der NRW.NiedrigRaumWuppertal GmbH & Co. KG an einem noch auszuparzellierenden

Grundstücksteil des Wupperparks zu einem einmaligen Erbbauzins i.H.v. 83.500 Euro zu. Die genaue Lage des auszuparzellierenden Grundstücksteils, das den Tiefbunker flächenmäßig vollständig erfasst, ist in der Anlage grün dargestellt.

- c) Der Rat der Stadt Wuppertal ermächtigt die Verwaltung zum Abschluss eines Rahmenvertrags, in dem der Stadt Wuppertal einseitig das Recht eingeräumt wird, vom Bunker-Investor (der NRW.NiedrigRaumWuppertal GmbH & Co. KG) die Errichtung der Gebäude für den „Infopavillon“ und für das „Café Cosa“ zu verlangen. Die wesentlichen Rahmenbedingungen ergeben sich aus der Begründung dieser Vorlage.
- d) Der Rat der Stadt Wuppertal ermächtigt die Verwaltung, alle etwaigen erforderlichen Maßnahmen, wie z.B. die Vereinbarung von Dienstbarkeiten mit dem Bunker-Investor zu treffen, um die vertraglichen Ziele des Kaufvertrages, des Erbbaurechtsvertrages sowie des Rahmenvertrages zu gewährleisten.
- e) Der Rat der Stadt Wuppertal ermächtigt die Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg (PBK), auf Basis des aus dem Planungswettbewerb hervorgegangenen Siegerentwurfes zur Gestaltung des Wupperparks sowie der zu errichtenden Gebäude, die für das weitere Verfahren notwendigen Maßnahmen zu treffen.
- f) Der Rat der Stadt Wuppertal wird die endgültige Entscheidung über die Ausübung des einseitigen im Rahmenvertrag geregelten Optionsrechts und damit die Errichtung der Gebäude für den „Infopavillon“ und für das „Café Cosa“ treffen.

Einverständnisse

Das Einverständnis des Kämmerers liegt vor.

Unterschrift

Andreas Mucke

Begründung

Die Stadt Wuppertal ist Eigentümerin des Tiefbunkers Döppersberg (im anliegenden Lageplan grün gekennzeichnet) innerhalb der Fläche des Wupperparks. Im Rahmen einer öffentlichen Auslobung zur nachhaltigen Entwicklung des Tiefbunkers haben Herr Thomas Riedel und die Data & Facility Management GmbH, vertreten durch Herrn Markus Riedel, den Zuschlag erhalten. Zwischenzeitlich wurde zur Durchführung des Tiefbunkerprojektes die NRW.NiedrigRaumWuppertal GmbH & Co. KG (Bunker-Investor) gegründet, deren Komplementärin nunmehr durch die Geschäftsführer Thomas Riedel und Markus Riedel vertreten ist.

Um den vorzeitigen Beginn der tiefbunkerspezifischen Arbeiten des Investors zu ermöglichen, wurde mit Beschlüssen des Finanzausschusses und der PBK aufgrund der Vorlagen VO/0141/18 und VO/0144/18 sichergestellt, dass für die privatwirtschaftlich getragenen Investitionen seitens der Stadt Wuppertal Investitionssicherheit gewährleistet wird und die geplante Inbetriebnahme des Tiefbunkers sichergestellt ist. Mit diesen tiefbunkerspezifischen Arbeiten wurde begonnen.

Bezüglich der geplanten Errichtung der Gebäude für den „Infopavillon“ und für das „Café Cosa“ wurde gemäß des Beschlusses des Finanzausschusses und der PBK aufgrund der Vorlage VO/0141/18 festgelegt, dass der Investor diese Gebäude im Rahmen eines Bauauftrages errichten soll.

Im Vorfeld wird ein Planungswettbewerb durchgeführt. Der Siegerentwurf wird am 04.05.2017 durch eine Fachjury, bestehend aus politischen Vertretern, Mitgliedern des Gestaltungsbeirats sowie Fachvertretern der Verwaltung, ausgewählt. Nach Fertigstellung sollen die Gebäude an das GMW zur Weitervermietung an die Nutzer übergeben werden.

a) Kaufvertrag

Für die Schaffung eines grundbuchlich zu sichernden und dauerhaften Betriebs des Tiefbunkers ist es erforderlich, die Fläche des geplanten Haupteingangs mit ca. 122 m² an den Investor zu veräußern. Der Verkaufserlös i.H.v. 30.500 Euro entspricht den Vorgaben der städtischen Bewertungsstelle. Die Verkaufsfläche ist in der Anlage Lageplan farblich (rot) dargestellt.

b) Erbbaurechtsvertrag

Ein Verkauf des gesamten Tiefbunkers ist nach rechtlicher Prüfung nicht möglich, da ansonsten die darüber liegende öffentlich festgesetzte und zu widmende Grünfläche mit zu verkaufen gewesen wäre.

Aus diesem Grund kann der zu sichernde dauerhafte Betrieb des Tiefbunkers nur durch den Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages gesichert werden. Für diese eigentumsähnliche Übertragung wird anstelle eines Kaufpreises ein Erbbauzins fällig. Beim Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages geht das Eigentum an dem Tiefbunker für eine unbestimmte Zeit an den Erbbaurechtsnehmer über. Im vorliegenden Fall wird ein einmaliger Erbbauzins i.H.v. 83.500 Euro vereinbart.

Erbbauzins und Kaufpreis ergeben sich aus der durchgeführten Auslobung aus dem Jahre 2016. Hier wurde ein Angebot i.H.v. 100.000 Euro abgegeben. Da erst nach Angebotsabgabe der bisher nicht zu lokalisierende Wasserspeicher neben dem Tiefbunker gefunden wurde (im Lageplan blau dargestellt), erhöht sich das zugrunde legende Angebot prozentual um die dem Wasserspeicher zuzurechnende Fläche nach den Auslobungsrichtlinien um 14.500 Euro auf 114.500 Euro.

c) Rahmenvertrag

Zusätzlich zum Kaufvertrag und Erbbaurechtsvertrag ist ein Rahmenvertrag zwischen der Stadt Wuppertal und dem Bunker-Investor abzuschließen. In diesem Rahmenvertrag wird u.a. festgelegt, dass der Bunker-Investor die Gebäude für den „Infopavillon“ und für das „Café Cosa“ im Rahmen eines Bauauftrages errichten soll. Des Weiteren werden die Eckpunkte des Bauauftrages vereinbart. Einer dieser Eckpunkte versetzt die Stadt in die Lage, einseitig die Errichtung der Gebäude verlangen zu können. Diese Option muss innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten nach Abschluss des Rahmenvertrages geltend gemacht werden.

Der Rahmenvertrag mit den Bestandteilen Kaufvertrag und Erbbaurechtsvertrag sowie ggf. zu vereinbarenden Dienstbarkeiten ist in Abstimmung mit der Grundstückswirtschaft, dem Rechtsamt und der externen juristischen Begleitung durch das Büro Eversheds Sutherland vorbereitet.

d) Ermächtigung der Verwaltung

Um die engen zeitlichen Vorgaben zu erfüllen, wird die Verwaltung ermächtigt, alle notwendigen Maßnahmen zur Umsetzung der oben genannten Verträge zu gewährleisten. Ziel ist es, die wesentlichen Gebäudeteile des Gebäudes für den „Infopavillon“ zum 01.07.2019 fertigzustellen, da dies mit dem Investor Döppersberg vereinbart wurde. Hierbei ist die Zweitverwertungsfähigkeit zu gewährleisten. Zudem ist es das Ziel, zum Ende 2019 das Gebäude für das „Café Cosa“ soweit fertiggestellt zu haben, dass der Betrieb des Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe e.V. dort aufgenommen werden kann.

Zwischen der Errichtung der Gebäude und dem teilweise darunter liegenden Tiefbunker bestehen unmittelbare statische Zusammenhänge. Dies bedeutet, dass nach der derzeitigen Zeitplanung der Tiefbunker-Architekten spätestens Ende Juni 2018 die statischen Angaben zur Lastabtragung der Gebäude vorliegen müssen, da ansonsten die Einhaltung der vorgenannten Termine nicht mehr realisierbar ist.

Zudem benötigt der Investor eine beleihungssichere Position zur Finanzierung und Fortführung der bereits begonnenen Baumaßnahmen, die er über den Abschluss des Kaufvertrages und des Erbbaurechtsvertrages erhält.

e) Ermächtigung der PBK

Aufgrund der zeitlichen Abhängigkeiten (Jurysitzung am 04.05.2018 und daran anschließende finale Verhandlungen mit den zu beauftragenden Architekten) wird die Vorstellung des Siegerentwurfs aus dem Planungswettbewerb in die PBK delegiert.

f) Finales Entscheidungsrecht des Rates

Über die endgültige Ausübung der im Rahmenvertrag vereinbarten Option zur Errichtung des Gebäudes für den „Infopavillon“ (geplante Nutzung durch Wuppertal Marketing GmbH, Gastronomie und Bunkerzugang) und des Gebäudes für das „Café Cosa“ (geplante Nutzung durch den Freundes- und Förderkreis Suchtkrankenhilfe e.V. und Bunkerzugang) entscheidet der Rat. Vorgesehen ist hierfür die Ratssitzung am 09.07.2018.

Anlage

Lageplan Wupperpark mit Tiefbunker