

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Soziales, Jugend, Schule & Integration
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 208 - Kinder, Jugend und Familie
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Patricia Knabenschuh +49 202 563 2879 +49 202 563 8009 patricia.knabenschuh@stadt.wuppertal.de
	Datum:	17.08.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0657/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
04.09.2018	Jugendhilfeausschuss	Empfehlung/Anhörung
04.09.2018	BV Oberbarmen	Empfehlung/Anhörung
11.09.2018	Integrationsrat	Empfehlung/Anhörung
12.09.2018	Ausschuss für Schule und Bildung	Empfehlung/Anhörung
13.09.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
18.09.2018	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss	
WAW	Empfehlung/Anhörung	
19.09.2018	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
24.09.2018	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Kooperationsvereinbarung zwischen der Montag Stiftung, der Projektgesellschaft Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH und der Stadt Wuppertal		

Grund der Vorlage

Die Stadt Wuppertal und die Montag Stiftung Urbane Räume gAG und die Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH“ beabsichtigen eine Kooperationsvereinbarung zu unterzeichnen, die das Ziel hat, die ehemalige Büniger Textilfabrik und die dazugehörigen Wohnhäuser und der Brachfläche (Freifläche) in Oberbarmen/Wichlinghausen durch eine neue Nutzung wieder zu beleben.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal stimmt zu, die Kooperationsvereinbarung zu unterzeichnen und beauftragt die Verwaltung alle erforderlichen Schritte zur Umsetzung zu unternehmen.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden

Unterschrift

Dr. Kühn

Begründung

Im Soziale Stadt Programmgebiet Oberbarmen/Wichlinghausen (s. Ratsbeschlüsse: VO/0108/07, DRS VO/0859/11, DRS VO/0654/14, DRS VO/1825/15, DRS VO/0927/16, DRS VO/0983/17) befindet sich das brach gefallene Fabrikgelände der ehemaligen Firma August Büniger. Die Eigentümer verzichten nach Beendigung der Produktion auf die weitere kommerzielle Vermarktung und stellen die Grundstücke einschließlich der aufsteigenden Gebäude im Rahmen eines über 66 Jahre laufenden Erbpachtvertrages (unter Verzicht auf den Erbpachtzins) einer gemeinnützigen Nutzung zur Verfügung. Eine Fortsetzung der Erbpacht für weitere 33 Jahre ist optional vorgesehen. Erbpachtnehmer ist die von der Montag Stiftung ins Leben gerufene Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH“. Die Projektgesellschaft wird das Projekt mit dem Arbeitstitel „BOB – Campus“ in den nächsten Jahren im Rahmen des Programms „Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung“ der Montag Stiftung Urbane Räume entwickeln. Mit diesem Programm wird die Montag Stiftung in städtischen Quartieren aktiv, um das soziale Miteinander in guter Nachbarschaft, die Chancengerechtigkeit für Benachteiligte sowie die aktive Teilhabe und das bürgerschaftliche Engagement der im Quartier lebenden Menschen zu stärken.

Das eindrucksvolle Gebäude-Ensemble der ehemaligen Büniger Textilfabrik auf ca. 6.290 m² Grundstücksfläche besteht aus einer großen, dreistöckigen Fabrikhalle, zwei kleineren Shedhallen, den gründerzeitlichen Wohnhäusern "Krühbusch-Höfe" und einer großen Freifläche in Hanglage, die unmittelbar an die "Nordbahntrasse" angrenzt. Im Jahr 2017 hat die Montag Stiftung Urbane Räume eine Quartiersstudie und eine Machbarkeitsstudie zur Prüfung der technischen und wirtschaftlichen Machbarkeit für das Projekt erstellen lassen. Auf Basis dieser Ergebnisse wurde die Investitionsentscheidung zur Entwicklung der ehemaligen Büniger Fabrikhallen einschließlich der zum Gelände gehörenden ehemaligen Arbeiterwohnhäusern (Krühbusch Höfe) in den Gremien der Montag Stiftung beschlossen und hierfür die gemeinnützige Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH“ gegründet.

Die Inhalte und die Nutzungen des neuen „BOB Campus“ wurden in einer Projektwerkstatt im Juni 2017 mit Vertretungen der Stadt, Akteuren aus dem Quartier, der Stiftung und Fachberatern in ein Nutzungskonzept gefasst. Die ehemaligen Fabrikhallen mit ca. 3000 qm Nutzfläche werden nach Sanierung und Modernisierung für eine KITA, für Schule und Gewerbe sowie für gemeinnützige Projekte und Qualifizierung genutzt. Die für gewerbliche Nutzung wie Produktion, Handel oder berufliche Qualifizierung entstehenden Räume bieten Möglichkeiten der wirtschaftlichen und arbeitsmarktlichen Entwicklung, die das Quartier so dringend braucht.

Überschüsse aus diesen Vermietungen (KITA, Schule, Gewerbe) werden zukünftig für gemeinnützige Projekte und Aktionen auf dem BOB-Campus und im Stadtteil einschließlich des erforderlichen Projektmanagements eingesetzt.

Für das Gemeinwohl im Quartier wird ca. 1000 qm Raum für gemeinnützige Aktivitäten von nachbarschaftlichen Initiativen im Bereich Kunst, Kultur, Bildung und Sport, u.v.m. zur Verfügung gestellt.

Die zu den ehemaligen Fabrikgelände gehörenden Bestandswohnungen in den Wohnhäusern Krühbusch 9 und 9a werden möglichst mit Förderung aus Mitteln der Wohnraumförderung grundlegend saniert und modernisiert. Im Sinne des Gesamtprojekts soll so ein gemeinschaftlicher Wohnhof mit neuen, attraktiven und bezahlbaren Wohnungen entstehen.

Auf der jetzigen Brachfläche zwischen Wichlinghauser Str. und Max-Planck-Str. soll ein ☞ Nachbarschaftspark als innerstädtischer öffentlich zugänglicher Garten entstehen. Dieser Park hat eine Größe von ca. 4.500m² und nimmt eine wichtige inhaltliche und räumliche Schnittstelle im Gesamtprojekt „BOB Campus“ ein: Er ist ein bedeutender Freiraum für das dicht bebaute Quartier und ermöglicht zahlreiche Wegeverbindungen und räumliche Verknüpfungen innerhalb der Nachbarschaft und zur Innenstadt über die Nordbahntrasse.

Die (teilweise) Herstellung und die dauerhafte Bewirtschaftung des Parks ist partizipativ auf bürgerschaftlichem Engagement beruhend, angelegt und somit wesentlicher Baustein und sichtbares Zeichen für die gemeinwohlorientierte Entwicklung des Gesamtprojektes.

Durch diese neu geschaffenen, öffentlich zugänglichen und nutzbaren Räume und Freiflächen einerseits und die aus der Mobilisierung von bürgerschaftlichem Engagement im Projekt und für das Quartier und die grundständige gemeinwohlorientierte Ausrichtung des Projektes wird zusätzlich eine soziale Rendite für das Quartier Oberbarmen/Wichlinghausen erwirtschaftet.

Die finanzielle Investition der Montag Stiftung umfasst bis zu 7 Mio. € für die Sanierung und Umnutzung der Gebäude. Davon werden von der Stiftung 30% Eigenkapital eingebracht und 70% Fremdkapital eingeworben. Darüber hinaus investiert die Stiftung zusätzlich über eine Projektlaufzeit von max. 5 Jahren weitere 800.000 – 1.000.000 € in Form von Sach- und Personalkosten der Projektgesellschaft sowie Mittel für gemeinnützige Projekte, Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit.

Nach Ablauf von ca. 2 Jahren nach Fertigstellung soll sich das Projekt aus eigenen Mitteln tragen (Überschüsse aus Vermietung). Die Gesamtlaufzeit als gemeinnütziges Projekt für den Stadtteil ist mindestens auf Dauer des Erbbaurechtsvertrages (66 Jahre zzgl. Option 33 Jahre) angelegt. Die hierfür von der Stiftung zum 30.11.2017 gegründete gemeinnützige Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH“ wurde mit dem erforderlichen Stammkapital ausgestattet. Das Büro der Projektgesellschaft einschließlich eines Nachbarschaftsraums für das Quartier ist bereits heute in der Wichlinghauser Str. 31 eingerichtet.

Durch das Konzept der Finanzierung der gemeinwohlorientierten Projekte durch die Erwirtschaftung von Überschüssen aus der Vermietung kann das Projekt –überwiegend unabhängig von öffentlicher Förderung- einen eigenständigen und nachhaltigen Beitrag zur Quartiersentwicklung in Oberbarmen/Wichlinghausen leisten.

Für die erfolgreiche Umsetzung dieses für den Stadtteil Oberbarmen/Wichlinghausen so wichtigen Projektes haben sich die Montag Stiftung Urbane Räume, die Projektgesellschaft „Urbane Nachbarschaft BOB gGmbH“ und die Stadt Wuppertal auf eine langfristige Kooperation verständigt. Die Stadt wird mit der Herstellung des Nachbarschaftsparks (Freiflächen zwischen Wichlinghauser Str. und Max-Planck-Str.) einen Beitrag in Höhe von ca. 1,2 Mio. € leisten, um aus der ehemaligen Textilfabrik „Bürger Textilwerk“ in Wuppertal den „BOB Campus“ als stadtteilprägendes gemeinnütziges Nachbarschaftsprojekt für Oberbarmen/Wichlinghausen entstehen zu lassen.

Kosten und Finanzierung

Die Gesamtkosten der Herstellung des Nachbarschaftsparks belaufen sich lt. Machbarkeitsstudie des Landschaftsarchitekturbüros le balto auf ca. 1,2 Mio. €. Hierfür ist die Förderung aus dem Regional-und Strukturfond (EFRE) und der Städtebauförderung geplant. Die für die EFRE Förderung erforderlichen Eigenmittel von 10 % (120.000 €) bzw. bei reiner Städtebauförderung (ohne EFRE Mittel) erforderlichen Eigenmittel in Höhe von 240.000 € stehen im Haushalt zur Verfügung.

Zeitplan

Die Förderung für die Herstellung des Nachbarschaftsparks soll voraussichtlich im Dezember 2018 bei der Bezirksregierung beantragt werden. Mit einer Bewilligung kann frühestens Mitte/Ende 2019 gerechnet werden. Erst nach erfolgter Bewilligung der Förderung kann die Ausführungsplanung ausgeschrieben und damit die Umsetzung der Maßnahme erfolgen. Mit einem Baubeginn der Maßnahme kann frühestens im Jahr 2020 gerechnet werden. Die Fertigstellung wäre bis spätestens Ende 2021 zu realisieren. Die Abrechnung und Abwicklung der Förderung würde bis Ende 2022 erfolgen.

Das Gesamtprojekt mit der Sanierung und Umbau der Fabrikhallen, Wiederaufbau der stark sanierungsbedürftigen Wohnhäuser und der Herstellung des Nachbarschaftsparks wird voraussichtlich bis zum Ende des Jahres 2021 fertig gestellt und in Betrieb sein.

Anlagen

Anlage 1: Kataster Gesamtprojekt (nicht öffentlich)

Anlage 2: Plan Nachbarschaftspark

Anlage 3: Bild – Inspiration Nachbarschaftspark

Anlage 4: Kooperationsvertrag (nicht öffentlich)