

Eversheds Sutherland (Germany) LLP •
Königsallee 53-55 • D-40212 Düsseldorf

Stadt Wuppertal
Rechtsamt
Herrn Rechtsamtsleiter Olaf Radtke
Am Clef 60
42275 Wuppertal

Datum: 09. Oktober 2019
Ihr Zeichen:
Unser Zeichen: 334807- 000025 Sc/Pe
Name: Marc Schwencke
Telefon: +49 211 86467-12
Telefax: +49 211 86467-99
E-Mail: MarcSchwencke@eversheds-sutherland.com

Beabsichtigte Beendigung der Rechtsbehelfsverfahren zwischen der Stadt Wuppertal und der Stadt Remscheid

Sehr geehrter Herr Radtke,

Sie haben mich im Anschluss an unsere Stellungnahme vom 30.06.2019, die Anlage zur Beschlussvorlage VO/0667/19 vom 03.07.2019 war, um eine Einschätzung gebeten, ob bzw. unter welchen Voraussetzungen eine Beendigung der Rechtsbehelfsverfahren der Stadt Wuppertal gegen das DOC Remscheid von den Mitgliedern des Stadtrats rechtssicher beschlossen werden kann. Ich unterstelle dabei, dass die Verfahrensbeendigungen gegenseitig erfolgen, also auch seitens der Stadt Remscheid.

In der Stellungnahme vom 30.06.2019 haben wir für eine rechtssichere Verfahrensbeendigung zwei Voraussetzungen herausgearbeitet:

- 1. Es muss eine belastbare Informationsgrundlage vorliegen, die eine Bewertung der seitens der Stadt Remscheid neu vorgelegten Gutachten (Stadt und Handel) und der auf die Innenstadt von Elberfeld zu erwartenden Auswirkungen enthält.**

Eine solche belastbare Informationsgrundlage liegt mit dem GMA-Gutachten vom 30.08.2019 vor.

- 2. Auf der Grundlage der vorgenannten Informationslage dürfen bei einer Rücknahme der Klage keine schwerwiegenden Nachteile für die Stadt Wuppertal drohen.**

Durch das GMA-Gutachten sind die Auswirkungen insbesondere auf die Innenstadt von Elberfeld (Hauptzentrum des Oberzentrums Wuppertal) sehr deutlich herausgearbeitet worden. In den Sortimentsbereichen Sportwaren, aber auch Schuhe / Lederwaren, sind von dem DOC Remscheid in der durch den Bebauungsplan zugelassenen Größenordnung bei Zugrundelegung der gebotenen realistischen Worst-Case-Perspektive schwerwiegende Auswirkungen zu erwarten. GMA prognostiziert (in den unterschiedlichen im Gutachten gerechneten Varianten) für die Elberfelder City Umsatzumverteilungen

MUN_LIB1\20845\1

Eversheds Sutherland (Germany) LLP: Berlin • Düsseldorf • Hamburg • München

USt-IdNr. DE300329742. Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist eine in England und Wales (Registernummer OC396870) eingetragene Partnerschaftsgesellschaft mit beschränkter Haftung nach englischem Recht (limited liability partnership), mit eingetragenem Sitz in One Wood Street, London EC2V 7WS, Vereinigtes Königreich. Zugelassen und reguliert durch die Aufsichtsbehörde für Rechtsanwälte in England und Wales (Solicitors Regulation Authority). Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist des Weiteren im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingetragen. Eine Liste der Partner kann unter der oben genannten Adresse, im Büro in München und im Partnerschaftsregister des Amtsgerichts München unter PR 1474 eingesehen werden.

Eversheds Sutherland (Germany) LLP ist Teil einer globalen Rechtsberatungspraxis, deren Mitglieder gesonderte und rechtlich eigenständige Einheiten sind, die unter dem Namen Eversheds Sutherland tätig sind. Jede Eversheds Sutherland-Kanzlei ist eine rechtlich getrennte Einheit, die nicht für die Handlungen oder Unterlassungen anderer Eversheds Sutherland-Kanzleien haftet und diese nicht rechtlich binden oder verpflichten kann. Eine umfassende Beschreibung der Struktur sowie eine vollständige Liste unserer Niederlassungen finden Sie unter www.eversheds-sutherland.com/germany.

- in dem Sortimentsbereich Schuhe / Lederwaren zwischen 3,3 und 3,6 Mio. Euro entsprechend 11 bis 13 % (gemäß Stadt und Handel: 2,7 Mio. Euro / 9 %)
- im Sortimentsbereich Sportartikel zwischen 1,6 und 1,7 Mio. Euro entsprechend 21 bis 23 % (gemäß Stadt und Handel: 1,0 Mio. Euro / 13 %).

Unabhängig von der exakten absoluten/relativen Umsatzumverteilung lässt sich allen Gutachten, also auch dem von der Stadt Remscheid beauftragten Gutachten von Stadt und Handel, entnehmen, dass die Umsatzumverteilungen in den beiden vorgenannten Sortimentsbereichen Schuhe / Lederwaren und Sportwaren kritische Größenordnungen erreichen. Insoweit ist die Tendenz der Gutachten identisch.

GMA stellt heraus, dass städtebauliche Auswirkungen nicht nur von der Umsatzumverteilung und der Leistungsfähigkeit der betroffenen Betriebe abhängen, sondern auch von möglichen Frequenzrückgängen in Teilräumen einer Innenstadt. Gerade der nördliche Teil des Hauptzentrums Elberfeld sei von geringeren Frequenzen und von vermehrten Leerständen und Mindernutzungen geprägt als der südliche Teilraum und die Fußgängerzone um das Einkaufszentrum City Arcaden. Im schwächeren nördlichen Bereich sind mit Sportarena / Galeria Kaufhof und Smyth Toys Superstore zwei von Umsatzumverteilungen in besonderem Maße betroffene (Magnet-) Betriebe angesiedelt.

Aus diesem Grunde sprechen starke rechtliche Argumente dafür, dass auf der Informationsgrundlage des GMA-Gutachtens vom 30.08.2019 eine Klagerücknahme wegen der dort herausgearbeiteten schädigenden Auswirkungen auf die Elberfelder Innenstadt nicht willkür- und rechtsfehlerfrei beschlossen werden könnte.

3. GMA schlägt daher eine Reduzierung der Verkaufsfläche im DOC Remscheid vor:

- Bekleidung: von 14.000 m² um 1.300 bis 1.500 m² auf 12.500 bis 12.700 m²
- Schuhe / Lederwaren: von 3.750 m² um 850 bis 950 m² auf 2.800 bis 2.900 m²
- Sportartikel: von 2.000 m² um 1.100 bis 1.200 m² auf 800 bis 900 m².

Die derzeitige „Kompromisslinie“ des DOC-Betreibers McArthurGlen (Schreiben vom 19.09.2019) sieht folgendermaßen aus:

Max. Sortimentsfläche	Ausgangslage nach Bebauungsplan	Angebot (ohne Anerkennung einer Rechtspflicht)	Veränderung in m ²	Veränderung in %
Bekleidung	14.000 m ²	13.300 m ²	- 700 m ²	- 5,0 %
Schuhe/Lederwaren	3.750 m ²	3.300 m ²	- 450 m ²	- 12,0 %
Sportartikel	2.000 m ²	1.750 m ²	- 250 m ²	- 12,5 %
Glas, Porzellan, Keramik	2.500 m ²	1.500 m ²	- 1.000 m ²	- 40,0 %

4. Beurteilung

Bei der Beurteilung der Frage, ob und unter welchen Voraussetzungen der Rat der Stadt Wuppertal die Rechtsbehelfe gegen das DOC Remscheid zurücknimmt, steht dem Rat ein Entscheidungsspielraum zu. Das bedeutet, dass der Rat eine rechtmäßige, willkürfreie Entscheidung auch dann treffen kann, wenn den Empfehlungen von GMA aus dem Gutachten vom 30.08.2019 nicht vollständig entsprochen wird. Hierbei ist kommunalverfassungsrechtlich aber zu beachten, dass der Rat kein Parlament, sondern ein Verwaltungsorgan ist, welches zwar einen Beurteilungsspielraum hat, dieser aber verwaltungsrechtlichen und -gerichtlichen Anforderungen genügen muss.

Der Rat kann die von ihm selbst beigezogene Beurteilungsgrundlage bei der Entscheidungsfindung nicht ignorieren und trotz der Empfehlung der GMA eine Klagerücknahme ohne weitere Voraussetzungen beschließen. Angesichts der schwerwiegenden Nachteile, die in dem GMA-Gutachten für die Elberfelder Innenstadt herausgearbeitet worden sind, und der daran anknüpfenden Erfolgsaussichten der Rechtsbehelfe, besteht die erhebliche Gefahr, dass eine solche Entscheidung nicht rechtssicher und willkürfrei wäre.

Der Beurteilungsrahmen des Rates lässt sich naturgemäß nicht genau eingrenzen. Ausgehend von einem Kompromiss „in der Mitte“ liegt es nahe, dass eine Reduzierung der DOC-Verkaufsflächen um die Hälfte der von GMA herausgearbeiteten Größenordnungen vom Rat im Rahmen seines Beurteilungsspielraumes noch willkürfrei beschlossen werden könnte, also (ausgehend von den Mittelwerten der GMA-Empfehlungen):

- Bekleidung: Reduzierung um 700 m² auf 13.300 m² - dies entspricht dem Vorschlag von McArthurGlen
- Schuhe / Lederwaren: Reduzierung um 450 m² auf 3.300 m² - dies entspricht dem Vorschlag von McArthurGlen
- Sportartikel: Reduzierung um 550 m² auf 1.450 m² - hier besteht zum Angebot von McArthurGlen (1.750 m²) noch eine Differenz von 300 m².

Da der Kompromissvorschlag von McArthurGlen bei Sportwaren jenseits einer hälftigen Einigung zwischen der Bestands-Verkaufsfläche gemäß Bebauungsplan und den GMA-Empfehlungen liegt (sondern nur im ersten Viertel), könnte hier die Grenze, bis zu der der Rat sich rechtmäßig und willkürfrei zu einer Klagerücknahme entschließen kann, überschritten sein, zumal gerade im Sortiment Sportartikel gemäß GMA-Gutachten die gravierendsten Auswirkungen zu erwarten sind.

Daran ändert auch ein Schreiben der IG1 vom 23.09.2019, die einer Reduzierung auf nur 1.750 m² Verkaufsfläche im Sortiment Sportwaren zustimmt, nichts, da die IG1 kein Willensbildungsorgan der Stadt Wuppertal ist und auch nicht erkennbar ist, auf welcher fachlichen und verbandsinternen Entscheidungsgrundlage dieses Einverständnis zustande gekommen ist. Zudem verlangt die IG1 in den Sortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren größere Verkaufsflächenreduzierungen als bislang von McArthurGlen zugestanden, so dass den Forderungen der IG1 insgesamt nicht entsprochen wird.

Die Interessengemeinschaft City Barmen e.V. hat sich in der Stellungnahme vom 18.09.2019 kritisch gegenüber dem DOC Remscheid-Lennep geäußert und – auch angesichts der bevorstehenden Jahreshauptversammlung – zu einer Klagerücknahme noch keine Stellungnahme abgegeben.

Für die beabsichtigte Befragung der Wuppertaler Einzelhändler gilt das oben gesagte entsprechend. Zudem sollte sichergestellt werden, dass die Wuppertaler Einzelhändler bei der Befragung eine ausreichende und verständliche Information über die wesentlichen Ergebnisse des GMA-Gutachtens vom 30.08.2019 erhalten, damit diese (nicht im klassischen Sinne repräsentative) Befragung zumindest ein belastbares Meinungsbild ergibt.

Eine Klagerücknahme auf der Grundlage des letzten McArthurGlen-Vorschlags setzt daher aus meiner Sicht eine zustimmende Einschätzung zumindest der Fachverwaltung und möglichst auch des Gutachters GMA voraus, in der die Auswirkungen einer DOC-Verkaufsfläche von 1.750 m² im Sortiment Sportartikel noch einmal in den Blick genommen und als verträglich bewertet werden.

5. Sicherung des Vollzugs

Darüber hinaus setzt der Vollzug der Verfahrensbeendigung voraus, dass die mit der Stadt Remscheid und McArthurGlen gefundene Einigung

- **schriftlich vereinbart** ist,
- in dieser Vereinbarung die Umsetzung der Verkaufsflächenreduzierung **rechtlich gesichert** wird (durch entsprechende Dienstbarkeiten und Vereinbarung eines Monitoringverfahrens) und
- die Eintragung der Dienstbarkeiten in einer Weise gesichert ist, dass die Eintragung ins Grundbuch ohne Zustimmung der Stadt Wuppertal nicht mehr verhindert werden kann.

Aus rechtlicher Vorsorge sollte daher die tatsächliche Rücknahmeerklärung erst dann erfolgen, wenn die vorgenannten Voraussetzungen gesichert sind.

Mit freundlichen Grüßen

Marc Schwencke
Rechtsanwalt | Partner