Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Kämmerei
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Ulrike Koch +492025636386 ulrike.koch@stadt.wuppertal.de
	Datum:	04.05.2022
	Drucks.-Nr.:	**VO/0483/22** öffentlich

Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
25.05.2022	**BV Elberfeld**	**Empfehlung/Anhörung**
09.06.2022	**Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen**	**Empfehlung/Anhörung**
14.06.2022	**Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW**	**Empfehlung/Anhörung**
20.06.2022	**Hauptausschuss**	**Empfehlung/Anhörung**
21.06.2022	**Rat der Stadt Wuppertal**	**Entscheidung**

Abschluss Kauf- und Erbbaurechtsvertrag betreffend das Grundstück Wiesenstraße 118 und 120

Grund der Vorlage

Verkauf der Gebäude und Bestellung eines Erbbaurechts zugunsten der Montag Stiftung für das städtische Gebäude Wiesenstr. 118 und 120

Beschlussvorschlag

Dem Verkauf der beiden Gebäude gelegen auf dem städtischen Grundbesitz Wiesenstr. 118 und 120, Gemarkung Elberfeld Flur 55, Flurstücke 7, 47, und 50 und der Bestellung eines Erbbaurechts sowie dem Abschluss des Erbbaurechtsvertrages zugunsten der Montag Stiftung wird zu den in der Begründung genannten Rahmenbedingungen zugestimmt.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Die Delphin Vermögensverwaltung GmbH & Co.KG ist Eigentümerin der Immobilie „Gold-Zack-Fabrik“ gelegen Wiesenstraße 118 und 120, Gemarkung Elberfeld Flur 55, Flurstücke 7, 47, und 50. Dieses Grundstück nebst aufstehender Gebäude soll durch Ratsbeschluss in das städtische Vermögen übertragen werden. Sobald der Beschluss gefasst ist, soll das Grundstück weiter an die Montag Stiftung im Rahmen eines Erbbaurechtes übertragen und die Gebäude an die Montag Stiftung verkauft werden.

Das Grundstück ist eng in das Quartier eingebunden und hat eine hohe Bedeutung für den Erfolg des Stadterneuerungsprojektes Stadtumbau West / Soziale Stadt Elberfeld/Nordstadt/Arrenberg. Darüber hinaus sind Ziele und Maßnahmen der Stadterneuerung im Integrierten Handlungskonzept formuliert und vom Rat der Stadt Wuppertal am 29.04.2014 beschlossen worden (VO/0613/14). Ziel des Stadtumbauprozesses war und ist es, ein aktives Stadtteilleben und eine Vernetzung der Akteure zu erreichen. Wichtig ist ein integriertes, vernetztes Zusammenwirken von Maßnahmen der Städtebauförderung, der Förderung aus dem ESF-Programm, der Arbeitsmarktförderung und von privaten Investitionen.

Zielsetzung der Stadt ist, dass für den Verkauf aufgrund der städtebaulichen Entwicklung und der bisherigen Nutzungen (Boulderhalle, Talton-Theater, Bandwebermuseum u.a.) eine einvernehmliche Lösung mit den Mietern gefunden wird, da die Stadt Interesse an einem Erhalt und auch der zukünftigen Förderung der bisherigen Mieterstruktur hat.

Für die vorgenannte Entwicklung und Nutzung konnte die Montag Stiftung gewonnen werden.

In Zusammenarbeit mit der Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH („Urbane Nachbarschaft“) und der Montag Stiftung Urbane Räume aAG („Montag Stiftung“) verfolgt die Stadt im Rahmen einer Entwicklungspartnerschaft das Ziel der Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Quartiers- und Immobilienentwicklung. Hierbei stehen die Instandsetzung und der Erhalt des Industriedenkmals sowie die Belebung der Industriegeschichte des Standortes als auch die nachhaltige Stärkung des Entwicklungsprozesses im Quartier Mirke im Vordergrund; dieser soll behutsam verstetigt werden ohne Menschen aus dem Quartier zu verdrängen. Weiterhin wird der Aufbau und die Stärkung der lokalen Ökonomie durch Bildungs- und Qualifizierungsangebote der Bewohnerschaft in Kooperation mit Jobcenter, Handwerkskammer, Schulen und weiteren Qualifizierungsträgern sowie Schaffung von differenzierten Gewerbemietflächen, verfolgt.

Ziel ist die Erwirtschaftung liquider Überschüsse aus der Immobilienvermietung (ab dem Jahr 2026) für gemeinnützige Aktivitäten der Urbanen Nachbarschaft in Form von niedrigschwelligen Angeboten an die und Aktionen mit der Stadtteilgemeinschaft auf dem Grundstück und dem Quartier, welche Anschlussfähigkeit für möglichst viele der sozialen Milieus und Lebenslagen im Stadtteil bieten. Alle Akteure arbeiten gemeinsam an der Schaffung einer Ausstrahlung des Projektes über das Quartier hinaus, welches durch die direkte Lage an der Nordbahntrasse begünstigt wird.

Mit dem Prinzip „Initialkapital“ verfolgen die Montag Stiftung und die Quartiers- und Immobilienentwicklung der Montag Stiftung folgende Ziele:

- Aufbau und Förderung einer solidarischen, inklusiven Gemeinschaft rund um das Projekt

- Übernahme von Verantwortung von Personen aus der Gemeinschaft zur stetigen gemeinnützigen Weiterentwicklung des Projektes, insbesondere vor dem Hintergrund einer langfristigen Trägerschaft
- Schaffung besserer Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe, Bildung und Lebenszufriedenheit Aller im Stadtteil
- Schaffung einer Immobilie, die durch hohe ästhetische und funktionale Qualität ein belebter und identitätsstiftender Ort im Stadtteil ist
- Schaffung eines Projektes, dass sich selbst trägt und Geld, Raum und Engagement für das Gemeinwohl zur Verfügung stellt.

Das Gebäude soll Ausgangspunkt für eine gemeinwohlorientierte Quartiers- und Immobilienentwicklung sein. Dazu ist im Auftrag der Montag Stiftung eine Quartiersanalyse erstellt worden, die die Sanierung und den teilweisen Umbau der Gebäude sowie Maßnahmen in den Außenanlagen umfasst und ein Gemeinwohl- und Nutzungskonzept erstellt. In das Nutzungskonzept sind auch die Ergebnisse der Stadtteilwerkstatt im Rahmen des 9. Stadtentwicklungssalons mit Vertretern von Stadt, Mietenden, Akteure aus dem Quartier, der Nachbarschaft, der Montag Stiftung und den Fachberatern eingeflossen.
Das Nutzungskonzept sieht neben den baulichen Investitionen u.a. vor, bezahlbare Mietflächen zur Verfügung zu stellen. Darüber hinaus fördert die Gesellschaft die Quartiersentwicklung mit gemeinnützigen Aktivitäten in den Handlungsschwerpunkten Handwerk und Bildung, Sport, kulturelle Teilhabe, soziale Nachbarschaft, Verständigung und Toleranz zwischen den Menschen. Überschüsse aus der Vermietung werden dauerhaft in den Stadtteil und seine soziale Weiterentwicklung fließen. Die vorgenannten Ziele sind im Rahmen der Kooperationsvereinbarung festgehalten und detailliert (Anlage 1).

Zur Umsetzung der vorgenannten Entwicklungspartnerschaft räumt die Stadt Wuppertal der Gesellschaft ein Erbbaurecht auf 66 Jahre – mit einer Verlängerungsoption von 33 Jahren - an dem Grundstück Wiesenstraße 118 und 120 ein und verkauft die aufstehenden Gebäude (Anlage 2).

Die derzeit bestehenden Mietverträge werden übernommen und sollen auch für die Zukunft gehalten werden. Zudem plant die Gesellschaft die weitere Ansiedlung von Mietern mit den Schwerpunkten Handwerk / Urbane Produktion, Kultur, Sport.
Die Urbane Nachbarschaft beabsichtigt auf Grundlage der vorgenannten Nutzungskonzeption Investitionen zur Sanierung und Entwicklung der Immobilie in Höhe von insgesamt 8,4 Mio. € brutto vorzunehmen und zu realisieren.
Mit Vorlage VO/0372/22 soll das Grundstück von der DVV auf die Stadt Wuppertal übertragen worden. Die Stadt Wuppertal verkauft die aufstehenden Gebäude und räumt der Montag Stiftung ein Erbbaurecht ein.

Das Grundstück nebst aufstehender Gebäude ist seitens des Gutachterausschusses im Rahmen einer überschlägigen Wertauskunft auf insgesamt 1,8 Mio. € bewertet worden. Dem lag zugrunde, dass die DVV das Grundstück bestmöglich an den Meistbietenden im Rahmen eines Bieterverfahrens verkauft. Dabei ist davon ausgegangen worden, dass im Rahmen der üblichen Marktaufwendungen lediglich Sanierungskosten in Höhe von 1,0 Mio. € aufgewandt werden.

Die Stadt schlägt vor, dass die vorhandene Mieterstruktur erhalten wird. Vor dem Hintergrund, dass das Betreiben der Immobilie – und damit einhergehend die Herrichtung und Sanierung der Immobilien – nicht von der Stadt erbracht werden können, werden die Gebäude unter Einräumung eines Erbbaurechts an die Montag Stiftung verkauft. Die Montag Stiftung hat im Rahmen einer Machbarkeitsstudie die Kosten für die Sanierung und

Herrichtung des unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes ermittelt und auf einen Betrag in Höhe von rund 8,4 Mio. € beziffert.

Vor diesem Hintergrund hat der Gutachterausschuss ergänzend zu seiner Bewertung aus 2020 erklärt, dass unter Berücksichtigung der erheblichen Mehraufwendungen für Sanierungsmaßnahmen und der sozialen, kulturellen Ausrichtung der Vermietung – womit geringere Mieteinnahmen einhergehen – sowie dem Umstand, dass die Mieterlöse in die Stadtteilförderung fließen, ein geringerer Gebäudewert anzusetzen ist.

Vor dem Hintergrund der erheblichen finanziellen Aufwendungen und der Verpflichtung, alle Überschüsse aus den Mieterlösen in die Stadtteilförderung zu investieren, wird der Kaufpreis auf 1 € beziffert. Dieser Wert wird auch den Verträgen zugrunde gelegt.

Klimacheck

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

X neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Anlagen

Anlage 1 – Entwurf Kooperationsvereinbarung

Anlage 2 – Entwurf Kauf- und Erbbaurechtsvertrag