Kooperationsvereinbarung

zwischen

der Stadt Wuppertal

vertreten durch den Oberbürgermeister

Johannes Rau Platz 1, 42275 Wuppertal

im Folgenden „Stadt“ genannt

und

der Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH

vertreten durch die Geschäftsführerin Silvia Harth

Raiffeisenstraße 5, 53113 Bonn

im Folgenden „Gesellschaft“ genannt

und

der Montag Stiftung Urbane Räume gAG

vertreten durch die Vorständin Johanna Debik

Raiffeisenstraße 5, 53113 Bonn

Präambel

Gegenstand dieser Vereinbarung ist die gemeinsame Umsetzung einer gemeinwohlorientierten Quartiers- und Immobilienentwicklung auf der Liegenschaft der ehemaligen Gold-Zack-Fabrik (Gemarkung Elberfeld, Flur 55, Flurstücke Nr. 7, 47 und 50). Diese Vereinbarung dient der Beschreibung der Beiträge der Entwicklungspartnerinnen Stadt Wuppertal, Montag Stiftung Urbane Räume und Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH sowie der Art und Qualität ihrer Zusammenarbeit.

Die Montag Stiftung Urbane Räume wirkt mit dem Prinzip „Initialkapital“ in der gemeinwohlorientierten Stadtteilentwicklung. Mit den Quartiers- und Immobilienentwicklungen der Montag Stiftung Urbane Räume werden die folgenden Ziele des Initialkapital-Prinzips verfolgt:

- Rund um das Projekt existiert eine solidarische, inklusive Gemeinschaft.
- In der Gemeinschaft gibt es Personen, die Verantwortung übernehmen, um das Projekt stetig gemeinnützig weiterzuentwickeln und langfristig zu tragen.
- Alle im Stadtteil haben bessere Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe, Bildung und Lebenszufriedenheit.
- Die Projektimmobilie ist durch eine hohe ästhetische und funktionale Qualität ein belebter und identitätsstiftender Ort im Stadtteil.
- Das Projekt trägt sich selbst und stellt Geld, Raum und Engagement für das Gemeinwohl zur Verfügung.

Über die rentierliche Investition in eine Immobilie sollen über die Mieteinnahmen dauerhaft Überschüsse für gemeinnützige Aktivitäten im Stadtteil erwirtschaftet werden. Dies können einerseits finanzielle Überschüsse aus der Bewirtschaftung der Immobilie sein, die in gemeinnützige Stadtteilprojekte vor Ort fließen. Dies kann andererseits aber auch eine soziale Rendite sein, die aus neu geschaffenen, öffentlich zugänglichen und nutzbaren Räumen sowie aus der Unterstützung von Engagement für den Stadtteil erwächst.

Schließlich werden die Strukturen mit den lokalen Akteuren und der Kommune so aufgebaut und entwickelt, dass die Trägerschaft und Durchführung gemeinnütziger Projekte vor Ort nachhaltig weitergeführt werden kann.

Die Liegenschaft der ehemaligen Gold-Zack-Fabrik wird Ausgangspunkt für eine gemeinwohlorientierte Quartiers- und Immobilienentwicklung. Dazu wurde im Auftrag der Montag Stiftung Urbane Räume eine Quartiersanalyse von Jung Stadtkonzepte erstellt und die Projektimmobilie durch Bösl + Eck Architekten mit Blick auf ihre mögliche Nutzung und den damit verbundenen Sanierungsbedarf untersucht. Die Entwicklung umfasst die Sanierung und tlw. Umbau der Gebäude[1] und Maßnahmen in den Außenanlagen[2]. Das Gemeinwohl- und Nutzungskonzept wurde durch die Ergebnisse der Stadtteilwerkstatt im Rahmen des 9. Stadtentwicklungssalons mit Vertretern der Stadt,

[1] Wiesenstraße 120 und 118

[2] Siehe Anlage 1

der Mietenden, der Akteure aus dem Quartier, der Nachbarschaft, der Montag Stiftung Urbane Räume und Fachberatern im September 2021 maßgeblich geprägt.

Auf Initiative der Montag Stiftung Urbane Räume wurde am 31.03.2022 die Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH als gemeinnützige Trägerin des Projekts gegründet. Die Gesellschaft wird nach dem Initialkapital-Prinzip bauliche Investitionen insbesondere in die stark sanierungsbedürftige ehemalige Gold-Zack-Fabrik tätigen. Dabei plant sie das Nutzungskonzept zusammen mit den bestehenden Mietenden bedarfsgerecht und stellt diesen bezahlbare Mietflächen zur Verfügung. Die Menschen im Quartier sollen Teilhabe an der Entwicklung der Immobilie zum Nutzen des Quartiers haben.

Die Gesellschaft fördert die Quartiersentwicklung in der Elberfelder Nordstadt mit gemeinnützigen Aktivitäten in den Handlungsschwerpunkten Handwerk und Bildung, Sport, kulturelle Teilhabe, soziale Nachbarschaft, Verständigung und Toleranz zwischen den Menschen. Gemäß der gemeinnützigen Zweckausrichtung der Stiftung werden Überschüsse aus der Vermietung dauerhaft in den Stadtteil und seine soziale Weiterentwicklung und Stabilisierung zurückgeführt. Örtlichen Akteuren soll durch die Tätigkeit der Gesellschaft ermöglicht werden, die gemeinnützige Projektarbeit nachhaltig und bedarfsgerecht fortzuführen.

Die Gesellschaft beabsichtigt, ein Büro in unmittelbarer Nähe des Projektes einzurichten. Von dort aus werden mit Personal und Sachmitteln die o. g. gemeinnützigen Aktivitäten, die Vernetzung und die Stärkung des Gemeinwesens im Quartier unterstützt. Weiterhin soll von hier neben der Baustellenkoordination auch die Immobilienverwaltung im direkten Kontakt mit den Mietenden durchgeführt werden.

Stadt, Montag Stiftung Urbane Räume und Gesellschaft werden das Projekt in einer Entwicklungspartnerschaft umsetzen, in der jede Partnerin einen fairen Beitrag zum Gelingen leistet.

Ein wesentlicher Beitrag der Stadt Wuppertal ist die Bestellung eines Erbbaurechts auf 66 Jahre mit der Option auf weitere 33 Jahre für das Grundstück, verbunden mit dem Erlass des Erbbauzinses solange die Gesellschaft gemeinnützig im Quartier tätig ist, und die Übertragung der aufstehenden Gebäude.

Das gemeinsame Handeln und die erforderlichen Kooperationsbeiträge von Stadt, Montag Stiftung Urbane Räume und Gesellschaft werden nachfolgend beschrieben und sind die Grundlage für erforderliche politische Beschlüsse[3] der Stadt zur Kooperation sowie der Stiftungsgremien zur Investitionsentscheidung und zur Bereitstellung von Initialkapital für die gemeinnützige Projekt- und Quartiersentwicklung.

3 Ratsbeschluss erforderlich

1 Handlungsbedarf und Ziele für die Entwicklung des Quartiers

Die Liegenschaft liegt im Quartier Mirke in der Elberfelder Nordstadt in Wuppertal und befindet sich im Fördergebiet des Programms "Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten". Der Stadtteil ist Ankunftsort und Lebensraum für Menschen aus vielen verschiedenen Herkunftsländern. Es gibt überdurchschnittlich viele Kinder und Jugendliche, Menschen ohne Bildungsabschluss, SGB II Zuwendungsberechtigte, Arbeitslose und viel Kinderarmut. Es wird ein Anstieg der Bevölkerungszahl, insbes. zwischen 6 und 15 und über 60 Jahren, prognostiziert. Die Bevölkerungsdichte ist im Vergleich zur Gesamtstadt sehr hoch. Der Gebäudebestand des Quartiers ist gekennzeichnet durch einen teilweisen Sanierungsbedarf und den Leerstand von Ladenflächen. Gleichzeitig birgt der Ort viele Potenziale: kulturelle Vielfalt, junge Bevölkerung, viele engagierte Akteure und die Nordbahntrasse.

Folgende Bedarfe wurden durch Stadt und Montag Stiftung Urbane Räume insbesondere identifiziert:

- Handwerk/ Urbane Produktion mit bezahlbaren Mieten im Stadtteil behalten und weiter ansiedeln
- Bildungs- und Qualifizierungseinrichtungen für benachteiligte Menschen, insbesondere für Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene, Menschen mit Migrationshintergrund und von Armut betroffene, besonders im Hinblick auf die Entwicklung beruflicher Perspektiven
- Mehr gesellschaftliche, kulturelle, sportliche und wirtschaftliche Teilhabe für Menschen mit Migrationshintergrund und von Armut betroffene zur Förderung der Verständigung
- Attraktive Räume und Freiflächen zur Aneignung, Erholung und Mitgestaltung, Treffpunkte, Orte des Austauschs zur Förderung der interkulturellen Verständigung
- Instandsetzung und Erhalt des Industriedenkmals der ehemaligen Gold-Zack-Fabrik

2 Handlungskonzept

Auf dem rd. 8.000 m² großen Grundstück mit der ehemaligen Gummibandweberei Gold-Zack aus den 1910er Jahren und einem zweigeschossigen Gewerbebau aus den 1980er Jahren soll in den kommenden Jahren ein gemeinwohlorientiertes Projekt entstehen. Dieses soll im Zusammenwirken mit bereits bestehenden Projekten und Initiativen den begonnenen positiven Entwicklungsprozess im Quartier Mirke nachhaltig stärken und behutsam verstetigen, ohne Menschen aus dem Quartier zu verdrängen.

Folgende Bausteine bilden das Handlungskonzept Gemeinwohl der Gesellschaft und der Montag Stiftung Urbane Räume für das Projekt:

- Fokus auf gemeinnützigen Bedarf und Gemeinwohl im Quartier
- Inklusive/integrierende Haltung als Prozessaufgabe

- Anschlussfähigkeit für alle sozioökonomischen Milieus im Quartier Mirke
- Entwicklung von identitätsstiftenden Räumen auf dem Grundstück, die vielschichtige Bedürfnisse berücksichtigen und Freiräume schaffen
- Öffnung des Grundstückes in partizipativer und kokreativer Entwicklung mit den Mietern und der Nachbarschaft sowie in Kooperation mit der Stadt
- Bestehende Mietende mit bezahlbaren Mieten halten und für mehr Engagement im Quartier gewinnen
- Produktionsort für Handwerk/ Urbane Produktion sowie Sport- und Kulturstätte im Quartier erhalten und ausbauen
- Aufbau und Stärkung der lokalen Ökonomie durch Bildungs- und Qualifizierungsangebote der Bewohnerschaft in Kooperation mit z. B. Jobcenter, Handwerkskammer, Schulen und weiteren Qualifizierungsträgern sowie Schaffung von differenzierten Gewerbemietflächen
- Erhalt des Industriedenkmals der ehemaligen Gold-Zack-Fabrik
- Belebung der Industriegeschichte des Standortes
- Erwirtschaftung liquider Überschüsse aus der Immobilienvermietung (ab 2026) für gemeinnützige Aktivitäten der Gesellschaft 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 und Menschen beim Machen zusammenführen

Das Projekt wird eine Strahlwirkung über das Quartier hinaus durch die direkte Lage an der Nordbahntrasse haben.

3 Nutzungs- und Raumkonzept

Freifläche

Zwischen Wiesenstraße und Nordbahntrasse wird eine neue Verbindung über das Grundstück für Fußgänger und Radfahrer geplant. Durch den Abbruch des Zauns entlang der Wiesenstraße ist beabsichtigt, die bestehende Barriere zwischen Grundstück und Stadtteil aufzuheben. Durch Neuorganisation der PKW-Stellplätze und (Teil-)Abbruch des Garagengebäudes können attraktivere Freiflächen für die Mietenden und Menschen aus dem Stadtteil zur Aneignung, Mitgestaltung, als Treffpunkt und Orte des Austauschs entwickelt werden. Darüber hinaus sollen Fahrradstellplätze geschaffen werden.

Wiesenstraße 120

Das Gebäude ist derzeit vollständig an Handwerksunternehmen vermietet. Ziel ist es die die Mietenden dort zu halten.

Wiesenstraße 118

Zur Wiesenstraße hin wird ein neuer barrierefreier Zugang über eine Rampe geplant. Durch die Instandsetzung und Neuordnung der derzeit nicht vermieteten Flächen (> 50 %) werden neue differenzierte Mieteinheiten mit Schwerpunkt Handwerk/ Urbane Produktion, Kultur und Sport entstehen. Das Dachgeschoss wird dabei einer Nutzung zugefügt.

4 Vereinbarungen und Beiträge der Kooperationspartner

Auf der Grundlage der vorstehend beschriebenen Quartiersentwicklung und gemäß den satzungsmäßigen Zwecken der Gesellschaft und der Montag Stiftung Urbane Räume vereinbaren die Stadt, die Gesellschaft und die Montag Stiftung Urbane Räume folgende Beiträge zum Gelingen des Projektes:

Die Stadt

- bearbeitet den Raum Quartier Mirke als einen der städtischen Schwerpunkte in der Stadtentwicklung in den kommenden Jahren.
- unterstützt Planungsprozesse, verwaltungsinterne und ressortübergreifende Koordination und Projektkooperationen durch eine/n städtischen Projektbeauftragte/n mit hinreichender Arbeitskapazität und Expertise für das Projekt.
- bildet für das Projekt eine aktiv beratende „Taskforce“ in der Verwaltung und sichert schnellstmögliche Bearbeitung aller Genehmigungsverfahren zur Immobilien- und Freiraumnutzung zu. Ferner benennt sie zur Begleitung des Projekts einen „Projektpaten“ aus dem Verwaltungsvorstand; „Projektpate(in) ist: ….“
- beantragt Städtebaufördermittel für Planung und Bau der neuen öffentlich zugänglichen Freiflächen inkl. Fahrradstellplätze und barrierefreier Rampe, s. **Anlage 1**, Flächen Nr. …. Im Einzelnen zählen hierzu:
    - Fördermittel in Höhe von bis zu … € brutto für (Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ exklusive Eigenanteil). Der Eigenanteil in Höhe 20 % von bis zu … € trägt die Gesellschaft. Die Stadt sichert die fristgerechte Beantragung der Fördermittel bei der Bezirksregierung Düsseldorf bis zum 30.09.2022 zu, wenn prüffähige Planungsunterlagen (Leistungsphase 2 HOAI) bis 31.07.2022 vorliegen.
    - Leitet die oben aufgeführten Städtebaufördermittel an die Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH als Bauherrin und künftige Eigentümerin weiter
- beantragt noch näher zwischen Stadt und Gesellschaft zu bestimmende Fördermittel in den Bereichen Wirtschaft, Sport und Kultur
- stellt vor dem Hintergrund, dass auf dem Projektgrundstück keine Fahrradstellplätze an der Nordbahntrasse möglich sind, das in Anlage … dargestellte Grundstück entlang der Nord-

bahntrasse vor der Wiesenstraße 118 für Fahrradstellplätze unentgeltlich über die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts- und Kaufvertrags zwischen Stadt und Gesellschaft zur Verfügung und stimmt der Errichtung von Fahrradstellplätzen von Seiten der Gesellschaft zu.

- organisiert einen regelmäßigen Austausch unterschiedlicher städtischer Fachstellen und kommunaler Akteure über Projekte und Aktivitäten im Quartier
- engagiert sich in der Erstellung eines zukunftsorientierten Mobilitätskonzepts für das Quartier Mirke und die Gesamtstadt.

Die Montag Stiftung Urbane Räume

- bringt ihre Expertise und Erfahrung in der gemeinwohlorientierten und chancengerechten Stadtteilentwicklung aus bislang fünf Initialkapitalprojekten in das Projekt ein und berät und begleitet die Gesellschaft während der ca. vierjährigen Projektlaufzeit sowie in der darauffolgenden Verstetigungsphase, wenn die Gesellschaft selbsttragend wird.
- trägt mit der Einbeziehung von externen Experten zu einem Wissensaustausch bei.
- begleitet die Projektpartner bei der Verstetigung des Projektes im Quartier.
- arbeitet hinsichtlich der Öffentlichkeitsarbeit mit den Projektpartnern zusammen.
- beabsichtigt der Gesellschaft für die gemeinnützige Quartiersentwicklung in einer Projektlaufzeit von max. 4 Jahren (2022-2025) insgesamt bis zu 1,4 Mio. € Fördermittel (im Durchschnitt 350 Tsd. €/Jahr) zur Verfügung zu stellen. Die vorgenannte Summe umfasst Mittel für die Sach- und Personalkosten der Gesellschaft sowie Mittel für gemeinnützige Projekte, Vernetzung und Öffentlichkeitsarbeit. Die Gesellschaft wird für die Dauer der Projektlaufzeit aus diesen Mitteln auch eine Stelle für das Gemeinwohlmanagement im Quartier Mirke finanzieren.

  Die Montag Stiftung Urbane Räume hat in den Jahren 2021 bis Mitte 2022 für Voruntersuchungen, Quartiersstrategie und Machbarkeitsstudien zusätzlich bereits Kosten in Höhen von rd. 130 Tsd. € verausgabt und Personalressourcen zur Verfügung gestellt.

Die Gesellschaft

- stellt zunächst für die Dauer der Projektentwicklungszeit eine(n) Gemeinwohlmanager(in) ein. Sie unterstützt den kokreativen und partizipativen Planungsprozess für alle Projektbausteine, koordiniert das Programm und die Aktivitäten gemeinnütziger Arbeit im Projekt und ist zentraler Anlaufpunkt für die Mietenden und Bewohnenden im Quartier.
- stellt mindestens in der Sanierungsphase ein Projektbüro mit einem Bereich zur Information und Beteiligung sowie für die Durchführung von gemeinnützigen Nachbarschaftsprojekten bereit.
- wird mit den Mietenden zusammenarbeiten.
- vernetzt örtliche Träger und Akteure der Quartiersentwicklung.

- entwickelt gemeinsam mit der Stadt, der Nachbarschaft, örtlichen Trägern und Akteuren ein Konzept für die gemeinnützige Nutzung und den langfristigen Betrieb des Projektes.
- übernimmt das Immobilienmanagement für den gemeinnützigen Projektbetrieb.
- errichtet und unterhält Fahrradstellplätze auf dem in der Anlage ... dargestellten Grundstück der Stadt für die Dauer der Laufzeit des Erbbaurechts- und Kaufvertrags zwischen Stadt und Gesellschaft.
- beabsichtigt, auf der Basis der o.a. Nutzungskonzeption Investitionen zur Sanierung und Entwicklung der Immobilien in Höhe von insgesamt ca. 8,4 Mio. € brutto (Stand Machbarkeitsstudie vom November 2021) vorzunehmen und nach Erteilung der Baugenehmigung zu realisieren
- beabsichtigt, den erforderlichen 20%igen Eigenanteil bis zu einer Höhe von … Tsd. € für die durch Städtebaufördermittel finanzierten Freiflächen Städtebauförderung „Sozialer Zusammenhalt – Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten“ zu erbringen (Gesamtinvestition für diesen Baustein bis zu … Tsd. €, Städtebauförderung bis zu … Tsd. €)
- beabsichtigt, bauherrenseitig den Gesamtprozess für die Sanierung und Vermietung der Gewerbeimmobilien des Projekts zu steuern.

6 Beilegung von Streitigkeiten

Stadt, Gesellschaft und Montag Stiftung Urbane Räume verständigen sich darauf, dass Konflikte, Meinungsverschiedenheiten, Interessensdivergenzen u. ä. mit externer Mediation im Sinne eines projektfördernden Ergebnisses geklärt werden. Der Rechtsweg kann erst beschritten werden, nachdem die Beteiligten das Scheitern der Mediation festgestellt haben.

7 Auflösende Bedingungen

Die folgenden Umstände können zu einem Ausstieg der Gesellschaft, der Montag Stiftung Urbane Räume wie auch der Stadt aus dem Projekt führen:

- Der Erbbaurechts- und Kaufvertrag sowie die Kooperationsvereinbarung ist nicht bis zum November 2022 durch die Projektpartner final verhandelt und abgestimmt
- Ein Ratsbeschluss konnte nicht zum November 2022 herbeigeführt werden
- Das beschriebene Nutzungskonzept lässt sich baurechtlich nicht realisieren oder unvorhersehbare Mehraufwendungen der Sanierung des Gebäudebestands lassen eine rentable Vermietung nicht zu

Folgende Anlagen sind Bestandteil der Kooperationsvereinbarung:

Anlage 1: Übersichtsplan mit Abgrenzung der Flurstücke

Diese Vereinbarung ist in drei Exemplaren ausgefertigt. Die Stadt, die Gesellschaft, die Montag Stiftung Urbane Räume erhalten je eine Ausfertigung.

Wuppertal, den .....

Stadt Wuppertal, der Oberbürgermeister

i.V.

……

Dr. Uwe Schneidewind
Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal

…
Geschäftsbereichsleitung: …

Urbane Nachbarschaft Mirke gGmbH

Montag Stiftung Urbane Räume gAG

……

Silvia Harth
Geschäftsführerin

Johanna Debik
Vorstandin