Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

| | | |
|---|---|---|
| **Beschlussvorlage** | Geschäftsbereich<br><br>Ressort / Stadtbetrieb<br><br><br><br>Bearbeiter/in<br>Telefon (0202)<br>Fax (0202)<br>E-Mail | Geschäftsbereich Wirtschaft, Stadtentwicklung, Klimaschutz, Bauen und Recht<br><br>101 Stadtentwicklung und Städtebau<br><br><br>Gunther Stoldt<br>563 6113<br>563 8556<br>gunther.stoldt@stadt.wuppertal.de |
| | Datum:<br><br>**Drucks.-Nr.:** | 25.01.2023<br><br>**VO/1666/23**<br>öffentlich |

| Sitzung am | Gremium | Beschlussqualität |
|---|---|---|
| **19.04.2023** | **BV Vohwinkel** | **Empfehlung/Anhörung** |
| **26.04.2023** | **BV Elberfeld-West** | **Empfehlung/Anhörung** |
| **27.04.2023** | **Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen** | **Empfehlung/Anhörung** |
| **02.05.2023** | **Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW** | **Empfehlung/Anhörung** |
| **04.05.2023** | **Hauptausschuss** | **Empfehlung/Anhörung** |
| **08.05.2023** | **Rat der Stadt Wuppertal** | **Entscheidung** |

**Satzungsbeschluss 1. Änderung der „Vorkaufssatzung BUGA„**

**Grund der Vorlage**
1. Änderung der „Satzung der Stadt Wuppertal über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für die Bundesgartenschau Wuppertal 2031 (Vorkaufssatzung BUGA)“

**Beschlussvorschlag**

1. Die 1. Änderung der Satzung der Stadt Wuppertal über die förmliche Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für die Bundesgartenschau (Vorkaufssatzung BUGA) wird beschlossen.
2. Der Rat der Stadt Wuppertal beauftragt die Verwaltung, das Vorkaufsrecht für die Durchführung der BUGA auszuüben, sobald eines der in der Satzung abschließend aufgezählten Flurstücke oder Teile davon zum Verkauf stehen.

**Einverständnisse**

Der Kämmerer ist einverstanden.

**Unterschrift**

Minas

**Begründung**

Der Rat der Stadt Wuppertal hat mit Empfehlung vom 30.08.2017 (VO/0710/17) die Verwaltung beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für eine mögliche Bundesgartenschau (BUGA) erarbeiten zu lassen, die die Rahmenbedingungen und die Umsetzbarkeit einer BUGA in Wuppertal untersuchen sollte. Am 16.11.2021 hat die Verwaltung dem Rat der Stadt die abschließende Machbarkeitsstudie des Büros RMP Stephan Lenzen LA für ein Konzept zur BUGA 2031 zur Beschlussfassung vorgelegt. Am 24.08.2022 wurde nach einem positiven Bürgerentscheid die Bewerbung der Stadt Wuppertal zur Ausrichtung der Bundesgartenschau 2031 in Wuppertal offiziell an die Deutsche Bundesgartenschaugesellschaft (DBG) übergeben. Die Durchführung der BUGA 2031 wurde von der DBG bereits bestätigt. Aufgrund der nicht Verfügbarkeit von Flächenarealen im nördlichen Bereichs Tesches musste die Konzeption der BUGA durch die überarbeitete Machbarkeitsstudie angepasst werden.
Diese beschlossene Fassung der Machbarkeitsstudie ist als städtebauliches Entwicklungskonzept für die Flächen der BUGA zu bewerten. Die Verwaltung ist beauftragt, die weiteren Schritte, die für die Bewerbung als BUGA Standort erforderlich sind, umzusetzen. Der folgerichtige Schritt ist also, dass die existierende Vorkaufssatzung (siehe VO/0986/18) an den neuen Flächenumgriff der Buga angepasst wird. Die inhaltlichen und rechtlichen Ziele bleiben unverändert. Zielsetzung der Vorkaufssatzung ist es, zum einen die Flächen, die für die Realisierung der BUGA erforderlich sind - insbesondere um die Verbindungsachsen zwischen den Veranstaltungsorten und Ankunftsorten zu schaffen – überhaupt erwerben zu können, zum anderen sichert die Vorkaufssatzung der Stadt Wuppertal die Möglichkeit, die Flächen zum Verkehrswert kaufen zu können.

**Klimacheck**

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

x neutral /nein

☐ ja, positive Auswirkungen

☐ ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Teilprojekt im Rahmen der Buga Umsetzung

**Kosten und Finanzierung**

Die Hinweise hierzu zur bestehenden Satzung aus der Drucksache VO/0986/18 gelten weiterhin:
Durch die 1. Änderung der Vorkaufssatzung an sich entstehen der Stadt Wuppertal zunächst keine Kosten. Die Vorkaufssatzung dient vielmehr dazu, die Kosten, die im Rahmen des Ankaufes von benötigten Flächen entstehen, zu beschränken. Durch die Vorkaufssatzung hat die Stadt Wuppertal die Möglichkeit die Flächen zum aktuellen Verkehrswert zu erwerben. Möglichen Spekulationen, die durch die Planung der BUGA entstehen könnten,

wird so vorgebeugt und es wird sichergestellt, dass die Stadt Wuppertal keinen überhöhten Kaufpreis für eine Fläche zahlen muss.
Im Falle der Ausübung des Vorkaufsrechtes entstehen Kosten durch den Erwerb der Flächen. In einem ersten Schritt wurde der Wert der Flächen im Geltungsbereich dieser Satzung überschlägig ermittelt. Insgesamt haben die Flächen sowie die vorhandene Bebauung nach einer groben Abschätzung durch die Stadtverwaltung einen geschätzten Gesamtwert von 3,4 Mio. €. Die tatsächliche Höhe der Ankaufskosten kann davon abweichen und steht erst beim konkreten Verkaufsfall fest. Wird beim Verkauf einer der Flächen im Geltungsbereich ein überhöhter Kaufpreis seitens des Verkäufers gefordert, so wird die Stadt Wuppertal in einem zweiten Schritt ein konkretes Wertermittlungsverfahren durchführen. Der Verkaufspreis, den die Stadt Wuppertal für die benötigte Fläche zahlen muss, wird im Anschluss entsprechend des Ergebnisses des Wertermittlungsverfahrens festgesetzt. Der Rat der Stadt Wuppertal wird im konkreten Einzelfall über die Finanzierung des Ankaufs entscheiden. Der Ankauf der benötigten Flächen für die BUGA, die später als Grün- und Naherholungsflächen genutzt werden sollen, ist für die Stadt Wuppertal nicht rentierlich. Der Ankauf dieser Flächen kann daher anteilig über Fördermittel refinanziert werden.
Letztendlich vergrößert die Stadt Wuppertal durch den Ankauf ihren Grundstücksbesitz und erhält für die Investitionen einen entsprechenden Gegenwert.

**Zeitplan**

Die 1. Änderung der Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (voraussichtlich im Mai 2023).

**Anlagen**

Anlage 01 – 1. Änderung der Vorkaufssatzung BUGA

Anlage 02 - Lageplan Geltungsbereich Teil A - Tesche

Anlage 03 - Lageplan Geltungsbereich Teil B - Königshöhe

Anlage 04 – 1. Änderung der Vorkaufssatzung BUGA_Begründung