

Stadt WUPPERTAL

Erklärung des Stadtdirektor Dr. Johannes Slawig

Stellungnahme zum Artikel in der WZ vom 14.06.2008: „Arrenberg’sche Höfe: Stadt hat Investor subventioniert“

Die Stadt legt Wert auf die Feststellung, dass die Investition in die „Arrenberg’schen Höfe“ nicht subventioniert wurde.

Herr Frank Becker aus Wuppertal hat sich am 05.11.2007 mit einer Beschwerde an die Bezirksregierung gewandt. Nach intensiver Prüfung hat ihm die Bezirksregierung am 20.05.2008 geantwortet. Sie hat ausdrücklich erklärt, dass die Entscheidung der Stadt Wuppertal, die vertraglich vereinbarte (befristete) Kaufoption für die hier in Rede stehenden Grundstücke und Gebäudeteile nicht auszuüben, rechtlich nicht zu beanstanden ist. Ebenfalls nicht zu beanstanden ist das Bemühen, einen Investor zu finden, um städtebaulich attraktive Nutzungsmöglichkeiten zu realisieren. Die Bezirksregierung hat lediglich darauf hingewiesen, dass aufgrund des nicht genehmigten Haushalts, die mit dem Klinikum vereinbarten Leistungen als freiwillig einzustufen sind und diese im Nothaushaltsrecht unzulässig sind.

● Mit die Kosten des Grunderwerbs nicht doppelt anfielen, wurde vom Rat der Stadt am 20.12.2004 beschlossen, dass die Stadt die Übernahme der Immobilien nicht selbst ausübt. Statt dessen wurde vereinbart, dass das Klinikum den Kaufvertrag mit dem Investor abschließt und den Verkaufserlös an die Stadt weiterleitet. Da das Klinikum nur als Mittler auftrat, hat die Stadt sich vertraglich verpflichtet, das Klinikum von allen Verpflichtungen frei zu stellen, damit aus der vorgesehenen Vertragskonstruktion keine negativen Konsequenzen für das Klinikum entstehen.

Die Aussage, dass der Investor Dr. Küpper von der Stadt bezuschusst worden ist, ist daher nicht richtig. Im Kaufvertrag wurden Verpflichtungen zwischen Investor und dem Klinikum vereinbart, die Regelungen zur Trennung der Ringleitung beinhalten. Da das Klinikum den Verkaufspreis komplett an die Stadt abgeführt hat, hat die Stadt den entsprechenden Anteil des Klinikums übernommen.

Da der Investor seinen vertraglichen Verpflichtungen in erheblichem Umfang nicht nachgekommen ist, war das Klinikum gezwungen, seine Forderungen einzuklagen. Im Gegenzug hat der Investor gegen das Klinikum ebenfalls geklagt. Da das Klinikum nur Mittler in dieser Angelegenheit war, wäre auf die Stadt ebenfalls eine rechtliche Auseinandersetzung zugekommen. Die Nachzahlung in Höhe von 220.000 € wurde daher notwendig, um einen Rechtsstreit mit dem Klinikum abzuwenden. Diese wurde dem Rat der Stadt in seiner Sitzung am 03.09.2007 ausführlich dargestellt.

Darüber hinaus erklärt die Verwaltung ausdrücklich, dass hier keine Angebote über einen Kaufpreis von 200.000,- € vorliegen. Selbst wenn dies so wäre, läge der Preis immer noch deutlich unter den erzielten 750.000,- €.

● Sussendlich bleibt noch anzumerken, dass die Verwaltung seinerzeit das Angebot der HELIOS Klinikum GmbH, Fulda nicht annehmen wollte, da aufgrund der Immobilienstruktur erhebliche Schwierigkeiten vorauszusehen waren (Drs. VO/2713/04 vom 29.03.04). Auf Drängen einer einzelnen Fraktion, die aktiv in die Suche nach einem Investor eingegriffen hat, wurde das Geschäft dann doch getätigt, mit dem bekannten Ergebnis. Im übrigen ist der Rat der Stadt ausführlich über alle Schritte informiert worden und hat die entsprechenden Beschlüsse gefasst.

Die Verwaltung ging seinerzeit von einer ordnungsgemäßen Vertragsabwicklung durch den Investor aus. Leider hat sich der tatsächliche Verlauf anders entwickelt. Im Ergebnis bleibt jedoch festzuhalten, dass der Stadt kein Schaden entstanden ist.

Wuppertal, den 16.06.2008

1. Eingegangen am 26. Mai 2008
2. Gesehen: LC
3. 10:15
4. 403 10.05.08

Bezirksregierung Düsseldorf
Der Oberbürgermeister
1. Eingegangen am 21. Mai 2008
2. Gesehen: 15.05.08
3. R/SB Vipie GSB
zur Kenntnis
zur weiteren Veranlassung



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Wuppertal
Der Oberbürgermeister

42269 Wuppertal

Stadt Wuppertal
Eing 21. Mai 2008
Anl. Pf.

Datum: 20.05.2008

Seite 1 von 1

Aktenzeichen:
31.02.10.02-02
bei Antwort bitte angeben

Frau Lammersen
Zimmer: 299/9
Telefon:
0211 475-2753
Telefax:
0211 475-2488
nina.lammersen@
brd.nrw.de

Beschwerde über die Stadt Wuppertal

Schreiben des Herrn Frank Becker, Teilverkauf des Klinikums Ferdinand Sauerbruch

In der Anlage übersende ich mein Antwortschreiben vom 19.05.2008 an Herrn Becker mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Bezüglich des vorletzten Absatzes meines Schreibens werde ich mich mit Ihnen in Verbindung setzen.

Im Auftrag

(Lammersen)

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klevert Straße

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Herrn
Frank Becker
Brillerstraße 8

42105 Wuppertal

Datum: 19.05.2008

Seite 1 von 7

Aktenzeichen:

bei Antwort bitte angeben

Frau Lammersen

Zimmer: 299/9

Telefon:

0211 475-2753

Telefax:

0211 475-2488

nina.lammersen@

brd.nrw.de

Teilverkauf des Klinikums Ferdinand Sauerbruch, Wuppertal

Ihr Schreiben an das Innenministerium des Landes Nordrhein-Westfalen vom 05.11.2007

Mein Schreiben vom 21.11.2007

Ihr Schreiben vom 18.03.2008

Mein Schreiben vom 28.03.2008

Sehr geehrter Herr Becker,

mit Schreiben vom 05.11.2007 hatten Sie Beschwerde gegen den Oberbürgermeister der Stadt Wuppertal wegen des Teilverkaufs des Klinikums Ferdinand Sauerbruch erhoben.

Zu Ihrem Vorbringen habe ich, wie bereits mit Zwischennachrichten vom 21.11.2007 und 28.03.2008 mitgeteilt, Gespräche mit Vertretern der Stadt Wuppertal führen müssen und um eine Stellungnahme gebeten.

Den langen Zeitraum, den die Beantwortung Ihrer Eingabe in Anspruch genommen hat, bitte ich zu entschuldigen. Da der Sachverhalt recht komplex ist, hat die Aufklärung eines umfangreicheren Schriftwechsels mit der sowie mehrerer Rückfragen bei der Stadt Wuppertal bedurft.

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Cecilienallee 2,
40474 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-2671
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis Düsseldorf Hbf
U-Bahn Linien U78, U79
Haltestelle:
Victoriaplatz/Klever Straße

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED



Aufgrund der mir nunmehr zur Verfügung stehenden Unterlagen und Erkenntnisse ist von folgendem Sachverhalt auszugehen:

Bei Abschluss des Kauf- und Übertragungsvertrages mit den HELIOS-Kliniken ist vereinbart worden, dass die Stadt Wuppertal eine befristete Option erhält, die an die HELIOS-Kliniken mitveräußerten, aber für den Klinikbetrieb nicht-betriebsnotwendigen Immobilien am Standort Elberfeld, zu übernehmen. Dabei wurde ein Kaufpreis in Höhe des seinerzeitigen Buchwertes der Immobilien von 4,5 Mio. Euro zugrunde gelegt. Es war vorgesehen, bei Ausübung der Option den Kaufpreis mit einer Darlehensforderung der Stadt gegen das Klinikum in gleicher Höhe zu verrechnen.

In der Folgezeit sind nach Auskunft der Stadt Überlegungen angestellt worden, ob eine Ausübung der Option für die Stadt Wuppertal möglich und sinnvoll wäre. Um das wirtschaftliche Potential der Immobilien abschätzen zu können, wurde deshalb eine Analyse möglicher Nutzungen der Gebäude mit den zu erzielenden Erträgen und den dafür notwendigen Aufwendungen in Auftrag gegeben, deren Zusammenfassung mir vorliegt. Um einen nachhaltig vermarktbareren Zustand der Gebäude zu erreichen, hätten danach zunächst rd. 10,3 Mio. € Herstellungskosten aufgewandt werden müssen. Schon dies wäre angesichts der kritischen Haushaltslage der Stadt Wuppertal wohl kaum leistbar, aber jedenfalls haushaltsrechtlich nicht vertretbar gewesen. Hinzu kommt, dass mit den notwendigen Aufwendungen nach Auskunft der Stadt nur ein maximaler, theoretisch erreichbarer Ertrag von 8,7 Mio. € hätte erzielt werden können, so dass nach dem Ergebnis der Analyse der Stadt die Gebäude einen „negativen Marktwert“ aufwiesen. Dies hat die Stadt Wuppertal letztendlich veranlasst, darauf zu verzichten, die nicht-betriebsnotwendigen Grundstücke selbst zu übernehmen.



Datum: 19.05.2008

Seite 3 von 7

Nach Auskunft der Stadt hat sich das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal (GMW) gleichwohl darum bemüht, einen geeigneten Investor für dieses Gelände zu finden. Da die hier in Rede stehenden Immobilien in einem schwierigen sozialen Umfeld liegen, bestand seitens der Stadt nämlich ein großes Interesse an einer städtebaulich attraktiven Nutzung der Flächen, um langfristige Leerstände und die Entstehung einer Brache zu vermeiden.

Auf die Bemühungen der GMW hin wurden aber nur zwei konkrete Angebote zum Kauf der Liegenschaften abgegeben und zwar zu einem Kaufpreis von lediglich 80.000 € bzw. 65.000 € (Die Angebote liegen mir vor.) Ihr Hinweis darauf, dass deutlich höhere Angebote bei der Stadt Wuppertal vorgelegen hätten, hat sich nach unseren Erkenntnissen nicht bestätigt.

Nach weiterer Suche konnte das GMW mit Hilfe eines Maklers die Projektgruppe RKB (Dr. Küpper) als weiteren Interessenten für die Übernahme der Immobilien gewinnen. Dieser Investor beabsichtigte, auf dem Gelände eine Nutzung unter dem Motto „Arbeiten und Wohnen im Quartier“ mit Wohn- und Büronutzungen, kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie aufzubauen. Nutzungen, die nicht im Interesse der Stadt Wuppertal lagen (z.B. großflächige Discounter), sollten vertraglich ausgeschlossen worden.

Mit der HELIOS Klinikum Wuppertal GmbH (HELIOS Klinikum) war seitens der Stadt Wuppertal zuvor vereinbart worden, dass bei erfolgreicher Suche nach einem Investor das Klinikum die in ihrem Eigentum stehenden Immobilien direkt an diesen verkauft und der Verkaufserlös an die Stadt Wuppertal ausgekehrt wird. Der Weg des Direktverkaufs wurde gewählt, damit die Kosten des Grunderwerbs nicht doppelt anfallen. Die Stadt Wuppertal musste sich nach eigenen Abgaben jedoch im Gegenzug verpflichten, das HELIOS Klinikum von allen Verpflichtungen freizustellen, die aus dem Vertrag mit dem



Datum: 19.05.2008

Seite 4 von 7

Investor bis zur vollständigen Übergabe des Geländes erwachsen könnten. Auf dieser Grundlage hat die Stadt den Aufwand für eine notwendige Entflechtung der Versorgungsleitungen in Höhe von maximal 475.000 € übernommen und die Maklergebühren bezahlt. Nach Abzug aller Kosten der Transaktion wurde für den städtischen Haushalt ein Reinertrag von 220.000 € erwartet. Die diesbezüglichen notariellen Vereinbarungen wurden mir von der Stadt vorgelegt.

Nachdem es zwischen dem HELIOS Klinikum und dem Investor zu einem Streit über offene Forderungen des Klinikums, insbesondere wegen der Entflechtungs- und Trennungskosten gekommen war, wurde im Zuge einer gerichtlichen Auseinandersetzung ein Vergleich zur Beendigung des Rechtsstreits geschlossen. Ermöglicht wurde dieser Vergleich durch eine Vereinbarung der Stadt Wuppertal mit dem HELIOS Klinikum, mit der sich die Stadt Wuppertal verpflichtet hatte, weitere Kosten für die Entflechtung bzw. Trennung der Ver- und Entsorgungsleitungen in Höhe von 220.000 € zu übernehmen. Gleichzeitig wurde vereinbart, dass alle jetzigen und künftigen Ansprüche des HELIOS Klinikums gegenüber der Stadt Wuppertal mit diesem Betrag abgegolten sein sollen und keine weiteren Forderungen mehr an die Stadt gestellt werden können. Die Stadt begründet den Abschluss dieser Vereinbarung zum Einen damit, dass sie sich nach den vertraglichen Regelungen zum (Direkt-)Verkauf der Immobilien an einen Investor gegenüber dem HELIOS Klinikum, das bei dieser Transaktion lediglich als „Mittler“ aufgetreten sei, verpflichtet habe, dieses von allen weiteren Belastungen frei zu stellen, und dass zum Anderen eine gerichtliche Auseinandersetzung mit dem Klinikum vermieden werden sollte.

Meine rechtsaufsichtliche Prüfung hat Folgendes ergeben:

Die Entscheidung der Stadt Wuppertal, die vertraglich vereinbarte (befristete) Kaufoption für die hier in Rede stehenden Grundstücke und



Datum: 19.05.2008

Seite 5 von 7

Gebäudeteile nicht auszuüben, ist rechtlich nicht zu beanstanden. Zum Einen besteht auch für eine Kommune wie die Stadt Wuppertal, die aufgrund ihrer kritischen Haushaltslage nicht nur vorübergehend den Restriktionen des sog. „Nothaushaltsrechtes“ unterliegt, keine rechtliche Verpflichtung, eine erworbene Kaufoption auch tatsächlich zu nutzen. Das gilt selbst dann, wenn die Stadt sich damit der Möglichkeit begeben hätte, die Immobilien selbst weiter zu veräußern und daraus wirtschaftliche Vorteile zu erzielen. Im vorliegenden Fall sprach allerdings im Zeitpunkt der Entscheidung über den Verzicht auf die Ausübung der Option schon vieles dafür, dass eine Übernahme der Immobilien durch die Stadt Wuppertal für diese wirtschaftlich nicht vorteilhaft gewesen wäre, denn nach dem Ergebnis der von der Stadt vorgenommenen Prüfung wäre der zu erwartende Ertragswert der Immobilien niedriger gewesen als die erforderlichen Aufwendungen, die hätten getätigt werden müssen, um die Gebäude in einen vermarktbaren Zustand zu bringen. Zum Anderen kann keineswegs sicher festgestellt werden, dass die Stadt Wuppertal bei Ausübung der Option und einem Erwerb der Liegenschaften im Falle einer Weiterveräußerung an einen Dritten einen höheren Kaufpreis hätte erzielen können als das HELIOS Klinikum bei dem dann erfolgten direkten Verkauf an einen Investor. Seitens der Stadt ist im Übrigen plausibel dargelegt worden, dass der beim HELIOS Klinikum ausgewiesene Buchwert der Immobilien jedenfalls nicht einem realistischen Verkehrswert entsprach, nachdem sich bereits aus dem eingeholten Gutachten ein negativer Marktwert ergeben hatte und dann auch bei der Markterkundung keine positiveren Ergebnisse erzielt werden konnten.

Nicht zu beanstanden ist auch das Bemühen der Stadt Wuppertal, Investoren zu gewinnen, die die hier in Rede stehenden Immobilien vom HELIOS Klinikum erwerben, um diese einer den städtebaulichen Interessen entsprechenden Nutzung zuzuführen. Die Stadt ist zur



Datum: 19.05.2008

Seite 6 von 7

Wahrnehmung der Aufgaben verpflichtet, die ihr im Rahmen ihrer Selbstverwaltungshoheit obliegen. Zu diesen Aufgaben gehört sicherlich auch die Entwicklung sozial schwieriger Stadtteile wie des Stadtteils Arrenberg, der aus diesem Grunde auch in das Landesprogramm „Stadtumbau West“ aufgenommen wurde. In so weit ist die Entscheidung der Stadt, hier weiter tätig zu werden, zumindest dann nachvollziehbar, wenn sich die Konsequenzen der Entscheidung in einem haushaltsverträglichen Rahmen bewegen.

Finanzaufsichtlich kritischer gesehen werden von hier allerdings die Vereinbarungen, die die Stadt Wuppertal mit dem HELIOS Klinikum hinsichtlich einer umfassenden Einstandspflicht der Stadt für die Verpflichtungen getroffen hat, die dem Klinikum aus dem Vertrag mit dem Investor erwachsen. Die Stadt trägt dazu zwar vor, die Vereinbarungen seien aufgrund der Beschränkung des HELIOS Klinikums auf eine reine Mittlerrolle bei der Veräußerung der Liegenschaften an den Investor ohne Alternative gewesen. Im Übrigen sei die Stadt bei Abschluss der Vereinbarung davon ausgegangen, dass nach Abzug aller aufgrund der Freistellungsvereinbarung von der Stadt zu tragenden Kosten immer noch ein positiver Ertrag für den städtischen Haushalt verbleiben würde. Diese Gründe vermögen aber nach hiesiger Auffassung die Übernahme von so weitreichenden Verpflichtungen durch eine Stadt, die wie die Stadt Wuppertal den Restriktionen des sog. „Nothaushaltsrechtes“ unterliegt, nicht zu rechtfertigen.

Mit der Übernahme der Kosten für die Entflechtung der Versorgungsleitungen, insbesondere aber durch die Übernahme weitergehender Kostenanteile im Zusammenhang mit dem abgeschlossenen Vergleich zwischen dem HELIOS Klinikum und dem Investor ist das städtebauliche Engagement des Investors faktisch bezuschusst worden. Auch wenn die Ausgaben - wie in diesem Fall - letztendlich auf



Datum: 19.05.2008

Seite 7 von 7

abgeschlossenen Vereinbarungen und damit rechtlichen Verpflichtungen beruhen, sind sie dennoch als freiwillige Leistungen zu qualifizieren, die im Nothaushaltsrecht grundsätzlich unzulässig sind, weil eine Rechtspflicht zum Abschluss der Vereinbarungen für die Stadt Wuppertal nicht bestand. Entsprechendes gilt auch für Verrechnungen von Ausgaben mit entstandenen Einnahmen. Dies hat die Stadt bei ihren Entscheidungen offenbar nicht hinreichend berücksichtigt. Ich werde daher im Vorfeld meiner Haushaltsverfügung zum Doppelhaushalt 2008/2009 mit Vertretern der Stadt erörtern, welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, um insbesondere zu verhindern, dass die gesetzten Konsolidierungsziele gefährdet werden.

Eine darüber hinaus gehende Veranlassung für aufsichtsrechtliche Maßnahmen gegen die Stadt Wuppertal sehe ich jedoch nicht. Insbesondere vermag ich im Handeln der Stadt Wuppertal keine Anhaltspunkte für ein treuwidriges oder bewusst schädigendes Verhalten erkennen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Olbrich)

Ressort Finanzen
Beteiligungsmanagement

Stadt Wuppertal – Ressort 403.03 – 42269 Wuppertal (Postanschrift)

Rathaus, Johannes-Rau-Platz 1
42275 Wuppertal

Bezirksregierung Düsseldorf
- Kommunalaufsicht-
Postfach 30 08 65
40408 Düsseldorf

Es informiert Sie Frau Hübler

Telefon (0202) 5 63- 5187
Fax (0202) 5 63- 4742
E-Mail sylvia.huebler@stadt.wuppertal.de
Zimmer A-186
Sprechzeiten nach Vereinbarung

Zeichen 403.03
Datum 29.04.2008

Nicht-betriebsnotwendige Grundstücke der HELIOS Klinikum Wuppertal GmbH

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie von Ihnen im Gespräch am 13.03.2008 gewünscht, möchte ich Ihnen nachfolgend den Sachverhalt noch einmal ausführlich darstellen. Beiliegend erhalten Sie ebenfalls Unterlagen in Kopie.

Die Stadt Wuppertal hat gemäß Kauf- und Übertragungsvertrag mit der HELIOS Kliniken GmbH rd. 66 Mio. € Bankverbindlichkeiten der Klinikum Wuppertal GmbH übernommen. Außerdem hatte die Stadt die Option, die nicht-betriebsnotwendigen Grundstücke am Standort Elberfeld mit einem Buchwert von 4,5 Mio. € zu übernehmen (siehe Anlage 1).

Auch bei Nicht-Aannahme des Angebotes durch die Stadt, mussten die 66 Mio. € Darlehen übernommen werden, da diese Verpflichtung explizit im Kauf- und Übertragungsvertrag festgeschrieben wurde.

Um das Potenzial dieser Gebäude abschätzen zu können, wurde eine Analyse der möglichen Nutzungen mit den sich daraus ergebenden Ertragswerten und Aufwendungen in Auftrag gegeben. Im Ergebnis wurde ein nachhaltiger Ertragswert in Höhe von rd. 8,7 Mio. € ermittelt. Dieser Ertragswert ist ein theoretischer Maximalwert, der Vollvermietung voraussetzt sowie eine völlig freie Nutzung der Immobilien. Um dies zu erreichen hätten jedoch rd. 10,3 Mio. € Herstellungskosten zur Nutzung der Immobilie aufgewandt werden müssen. Der gegenwärtige Wert des un sanierten Komplexes wäre demnach negativ in Höhe von -1,5 Mio. €. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass fast alle Häuser und die Grünanlage unter Denkmalschutz stehen (siehe Anlage 2).

Weiterhin waren sich Klinikum und Stadt einig, dass eine Freiziehung der Immobilien – unabhängig von den Eigentumsverhältnissen – nur sukzessive erfolgen kann. Das Klinikum war daher berechtigt, auch nach dem Verkauf die Immobilien weiter zu nutzen, und zwar teilweise unbefristet.

Eine Übernahme durch die Stadt kam angesichts der vorläufigen Haushaltsführung nicht in Frage. Zudem hätten sich weitere finanzielle Verpflichtungen ergeben wie die notwendige Instandhaltung und Verkehrssicherungspflichten.

Das Gebäudemanagement der Stadt Wuppertal hat dann alle Anstrengungen unternommen, um einen Investor zu finden. Es wurden aber lediglich zwei Angebote abgegeben zu 80.000 € bzw. 65.000 € (siehe Anlage 3a und 3b).

Die Immobilie liegt in einem schwierigen sozialen Umfeld. Die Stadt hatte daher ein großes städtebauliches Interesse an der Entwicklung des Areals, um langfristige Leerstände und die Entstehung einer Brache zu vermeiden, was eine weitere Abwertung des Stadtteils bedeutet hätte (der Stadtteil Arrenberg ist auch im Landesprogramm Stadtumbau-West enthalten).

Mit der HELIOS Klinikum Wuppertal GmbH wurde daher vereinbart, dass bei erfolgreicher Suche nach einem Investor, das Klinikum direkt an diesen verkauft und den Verkaufserlös an die Stadt Wuppertal auskehrt. Das GMW konnte dann mit Hilfe eines Maklers die Projektgruppe RKB als Interessenten gewinnen. Der Investor beabsichtigte, auf dem Gelände eine Nutzung unter dem Motto „Wohnen und Arbeiten im Quartier“ mit Wohn- und Büronutzungen, kleinteiligem Einzelhandel und Gastronomie aufzubauen. Vertraglich ausgeschlossen wurden großflächige Discounter im Food-Bereich, der Bekleidung und/oder der Elektronikbranche, da diese Nutzung nicht im Interesse der Stadt Wuppertal liegt.

Die Lösung des Direktverkaufs wurde gewählt, damit die Kosten des Grunderwerbs nicht doppelt anfallen. Die Stadt musste sich aber verpflichten, das Klinikum von allen Verpflichtungen freizustellen, die aus dem Vertrag mit dem Investor bis zur vollständigen Übergabe des Geländes erwachsen könnten. Weiterhin sollte die Stadt die Entflechtung der Versorgungsleitungen in Höhe von max. 475 T€ übernehmen und die Maklergebühren bezahlen. Nach Abzug aller Kosten wurde ein Beitrag von 220 T€ für den städtischen Haushalt erwartet (siehe Anlage 4 und 5). Die Freistellung des Klinikums von diesen Kosten wurde vorgenommen, da das Klinikum lediglich als Mittler auftrat.

Das Klinikum ist den Verpflichtungen aus dem Vertrag sukzessive nachgekommen, hat die Entflechtung vorgenommen und die Häuser wie vereinbart frei gezogen. Der Investor ist seinen Verpflichtungen jedoch nicht in gleicher Weise nachgekommen, woraufhin das Klinikum aufgelaufene Forderungen gegen den Investor eingeklagt hat. Es wurde dann ein Vergleich geschlossen, der alle Unstimmigkeiten abschließend regelt. Die noch offenen Posten in Höhe von 220 T€ zugunsten des Klinikums hat die Stadt Wuppertal übernommen, was auch den vertraglichen Regelungen entspricht, und um eine rechtliche Auseinandersetzung mit dem Klinikum zu vermeiden. Zwischen Klinikum und Stadt wurde eine Vereinbarung geschlossen (siehe Anlage 6), die besagt, dass alle jetzigen und künftigen Forderungen beglichen sind und keine weiteren Ansprüche mehr gestellt werden können. Sollten jetzt noch weitere Probleme mit dem Investor auftreten, ist die Stadt Wuppertal nicht mehr involviert.

Für weitere Rückfragen stehe ich selbstverständlich zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

I.V.



Dr. Slawig
Stadtdirektor

Anlage



29.04.08

Anl. 1	S 7
Anl. 2	Stmte nach Vorbem. + Erg.
Anl. 3a/b	Angebote
Anl. 4	UR 9105
Anl. 5	UR 1010:
Anl. 6	Verb. KWG mit Stadt