

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereich 4 - Zentrale Dienstleistungen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Johannes Slawig 563 - 6606 563 - 8012 stadtdirektor.dr.slawig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	12.02.2014
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0188/14</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>13.02.2014</b>	<b>Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>17.02.2014</b>	<b>Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>18.02.2014</b>	<b>Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung und Betriebsausschüsse APH / KIJU / WAW</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>24.02.2014</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>24.02.2014</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Private Investitionen im Rahmen der Neugestaltung Wuppertal Döppersberg</b>		

## Grund der Vorlage

Vereinbarung über die weiteren Verfahrensschritte zur Entwicklung der privaten Investitionen durch den Investor Signature Capital GmbH im Rahmen der Neugestaltung Wuppertal Döppersberg auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 18.11.2013 (Drucks.-Nr. VO/1056/13).

## Beschlussvorschlag

1. Die Verwaltung wird beauftragt, ausschließlich mit der Signature Capital GmbH weitere Verhandlungen zur Umsetzung der privaten Investitionsmaßnahme zu führen. Eine entsprechende Exklusivitätsvereinbarung soll kurzfristig abgeschlossen und bis zum 31.12.2014 befristet werden.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, das exklusive Verhandlungsrecht nach Ziffer 1 durch eine schuldrechtliche Vereinbarung und grundbuchliche Eintragung auf dem Investorengrundstück durch ein Vorkaufsrecht zu Gunsten der Signature Capital GmbH abzusichern. Die betreffenden Grundstücksflächen ergeben sich aus der Anlage 1 (Grundstück Vorkaufsrecht). Das Vorkaufsrecht ist bis zum 31.03.2015 befristet. In der Vereinbarung ist zudem eine von der Signature Capital GmbH zu erklärende

Löschungsbewilligung für den Fall aufzunehmen, dass die private Investitionsmaßnahme – unabhängig vom Grund – nicht umgesetzt wird.

3. Die Verwaltung wird ermächtigt, die zur Umsetzung erforderlichen Maßnahmen durchzuführen und entsprechende Erklärungen abzugeben, insbesondere wenn aus rechtlichen und / oder steuerlichen Gesichtspunkten die Maßnahmen nicht unmittelbar von der Signature Capital GmbH, sondern durch ein anderes mit dieser verbundenes Unternehmen (§§ 15 ff. AktG) der Signature Capital Gruppe durchgeführt werden.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, den Bauzeitenplan bezüglich der Eckpunkte des Investors bis zum 17.03.2014 zu prüfen und die Ergebnisse den Ratsgremien im April dieses Jahres zur Entscheidung vorzulegen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt, zusammen mit der Signature Capital GmbH die mit der Projektentwicklung verbundenen Kostenrisiken bis zum 17.03.2014 soweit möglich zu prüfen und die Ergebnisse den Ratsgremien im April dieses Jahres zur Entscheidung vorzulegen.
6. Die Verwaltung wird beauftragt, die Verhandlungen mit der Signature Capital GmbH auf Grundlage der Prüfungen gemäß vorgenannter Ziffern 4 und 5 fortzusetzen, damit bis spätestens Oktober 2014 den Ratsgremien die Grundlagen für den Abschluss des Kaufvertrages für die Investorengrundstücke (Baufeld 1) und die Inhalte eines städtebaulichen Vertrages für die Umsetzung der Maßnahme vorgelegt werden können.
7. Die Verwaltung wird ermächtigt, der Signature Capital GmbH eine Übernahme der Planungs- und Beratungskosten bis zu einem Höchstbetrag von 100.000 € (brutto) schriftlich zu garantieren, wenn die Verkaufsverhandlungen endgültig scheitern sollten. Voraussetzung dafür ist, dass die Gründe für das Scheitern im Einflussbereich der Stadt Wuppertal liegen und es sich nachweislich um die Kosten handelt, die erst nach diesem Beschluss beauftragt werden und entstanden sind.

## **Einverständnisse**

entfällt

## **Unterschrift**

Dr. Slawig

## **Begründung**

### **1. Ausgangslage**

Das Projekt Neugestaltung Wuppertal Döppersberg ist ein Schlüsselprojekt der Wuppertaler Stadtentwicklung. Neben dem kommunalen Projekt (Busbahnhof, Parkdeck, Mall, öffentliche Freiräume sowie die Straßen- und Brückenbebauung entlang der B7) soll ein privater Investor gefunden werden, der Interesse hat, parallel zu den kommunalen Projekten baulichen Maßnahmen als privates Investment (sogenannter Investorenkubus und Tiefgarage sowie Geschäftspassage mit Treppenanlage und Bebauung der Geschäftsbrücke) zu realisieren.

Die Verwaltung hat für die privaten Projektbausteine im März 2013 ein Interessenbekundungsverfahren veröffentlicht. Interessierte Investoren für die privaten Projektbausteine konnten sich für eine Teilnahme an diesem Verfahren bei der Stadt melden und hatten bis 03.06.2013 (später verlängert bis 15.07.2013) Zeit, gemäß der detaillierten Ausschreibungsunterlagen ein Angebot abzugeben. Von den fünf zunächst interessierten Bewerbern haben am 15.07.2013 zwei Bewerber Unterlagen eingereicht, wobei ein Bewerber nur eine Absichtserklärung, aber kein konkretes Vorhaben und kein verbindliches Angebot abgegeben hat, so dass rechtlich nur ein Bieter vorliegt.

Die Verwaltung hat mit Signature Capital die Verhandlungen aufgenommen und die Eckpunkte des Investorenprojektes den Ratsgremien im November 2013 vorgelegt (Drucks.-Nr. VO/1056/13). Der Rat der Stadt Wuppertal hat die Verwaltung beauftragt, die Kaufverhandlungen zügig weiter zu führen und im Frühjahr 2014 dem Rat der Stadt eine Entscheidungsgrundlage zum Verkauf des Grundstücks unter Berücksichtigung aller damit verbundenen Kosten vorzulegen.

Die Verwaltung hat gemäß Ratsauftrag seit November 2013 intensive Verhandlungen mit Signature Capital geführt. Dabei ging es neben der Kaufpreisfindung auch um Fragen des Bauablaufes, der tatsächlichen Beschaffenheit der Grundstücke sowie der städtebaulichen Ausgestaltung der Investorenbebauung.

Ziel von Signature Capital ist eine möglichst frühzeitige Nutzung der neu geschaffenen Gebäude.

Die Ergebnisse der Verhandlungen sollen bis zur endgültigen Entscheidung über den Grundstückverkauf im Sinne eines Eckpunktepapiers mit dieser Vorlage dargestellt werden.

### **2. Weitere Verfahrensschritte und Ausgestaltung der privaten Investitionsmaßnahme**

#### **2.1. Gegenstand des Investorenvorhabens**

Signature Capital plant, den Hauptbahnhof und den geplanten Busbahnhof durch eine attraktive Bebauung mit der Elberfelder Innenstadt zu verbinden und dafür ein neues städtebauliches Quartier zu entwickeln (vgl. Anlage 2: Übersichtsplan Baufelder; Anlage 3: Projektbeschreibung Signature Capital). Dabei wird Signature

Capital durch das international tätige und bekannte Architekturbüro Chapman Taylor unterstützt. Kernfunktion ist dabei die Nutzung für Einzelhandel, so dass die Fußgängerzone bis zum Hauptbahnhof verlängert und erweitert werden soll.

Zentraler Bestandteil des Investorenprojektes ist der Bau und die Vermietung eines fünfgeschossigen Geschäftshauses östlich des neu geschaffenen unteren Bahnhofsvorplatzes (sog. Baufeld Investorenkubus – BF 1b). Westlich des unteren Bahnhofsvorplatzes ist die Bebauung der Passage (Baufeld 1e) unter Berücksichtigung der städtebaulichen Vorgaben geplant. Zur verkehrlichen Erschließung beider Gebäude wird eine Tiefgarage unter den Gebäuden und dem unteren Bahnhofsvorplatz durch den Investor errichtet. Dort wird auch die Anlieferung des Geschäftshauses erfolgen. Die gesamte Fläche der Tiefgarage mit Geschäftshaus und Passage wird als Baufeld 1 bezeichnet. Noch nicht abschließend verhandelt ist die Nutzung, Gestaltung und der mögliche Verkauf der östlich des Geschäftshauses gelegenen Platzfläche (Baufeld 1a).

Neben dem Baufeld 1 plant der Investor eine Geschäftsbebauung der städtischen Geschäftsbrücke West über der B7 (Baufeld 2) und eine Geschäftsbrücke Ost mit Bebauung (Baufeld 3). Die Stadt errichtet die Fußgängerbrücke und die Geschäftsbrücke West (Baufeld 2) und ermöglicht eine eingeschossige Bebauung der westlichen Geschäftsbrücke. Die Brücke ist auf Kosten der Signature Capital zu errichten. Über weitere Details ist noch eine einvernehmliche Einigung zu erzielen.

Bezüglich der Flächen des Pavillons am Wupperpark (Baufeld 4) wurde im Rahmen der Verhandlungen vereinbart, dass dieses Grundstück von Seiten der Stadt und - entgegen der ersten Projektskizzen - nicht von Signature Capital bebaut wird.

An Stelle einer Investorenbebauung soll dort zeitgleich von der Stadt als Bauherr ein neues Gebäude errichtet werden. Als Nutzungen werden ein Informations- und Beratungszentrum von Stadtverwaltung, Stadtmarketing und WSW sowie gastronomische Nutzungen in Verbindung mit dem Wupperpark geplant. Ebenso wird eine hohe architektonische Qualität angestrebt, die mit der Investorenbebauung abgestimmt wird. Signature Capital soll ein Vorkaufsrecht eingeräumt werden, falls die Stadt das Grundstück doch nicht entsprechend bebauen wird. Des Weiteren muss sichergestellt werden, dass für die zu errichtende Brückenbebauung Ost (Baufeld 3) ein Widerlager auf dem Baufeld 4 baulich errichtet und rechtlich auf dem städtischen Grundstück abgesichert werden kann.

## **2.2. Kaufpreisgestaltung**

Für das beabsichtigte Investorenvorhaben wurde eine Wertermittlung durch den Gutachterausschuss der Stadt Wuppertal durchgeführt. Dieses Gutachten dient als Grundlage für die Kaufpreisgestaltung. Das Gutachten geht von Prämissen aus, die dem aktuellen Kenntnis- und Verhandlungsstand entsprechen. Eine Änderung der Prämissen und einer Konkretisierung der Rahmenbedingungen ist bei der Kaufpreisgestaltung entsprechend zu berücksichtigen. Für die Überbauung der B7 mit der zum Investorenvorhaben gehörenden Geschäftsbrücke Ost inklusive der darauf befindlichen Bebauung und die Geschäftsbrückenbebauung auf der städtischen Geschäftsbrücke West sollen Gestattungsverträge abgeschlossen

werden; nach Möglichkeit soll eine dingliche Absicherung über Dienstbarkeiten/Teileigentum an der Bebauung abgesichert werden.

Noch nicht abschließend geklärt ist insbesondere der Umfang der vom Grundstückskaufpreis abzugsfähigen Kostenpositionen, die im Gutachten noch nicht berücksichtigt wurden. Zu den hiernach ggf. abzugsfähigen Kosten gehören u.a.:

- besondere bautechnische Anforderungen an die Konstruktion der Tiefgarage und der Geschäftspassage,
- Abbrucharbeiten, da es geplant ist, dass der Investor Teile der Straßen (insbes. Bahnhofstraße) und Stützmauern sowie Teile des Fußgängertunnels auf seinem Baufeld auf seine Kosten abreißen wird,
- städtebauliche Anforderungen an die äußere Gestaltung der Stützmauer (Naturstein),
- Altlastenrisiken (Übernahme der Mehrkosten durch die Stadt),
- Verlegung /Demontage der Versorgungsleitungen und Kanäle.

Diese Kosten bzw. Aufwendungen des Investors sollen von dem gutachterlich festgestellten Verkehrswert abgezogen werden oder durch ein neues, auf den im weiteren Verfahrensablauf präzisierten Prämissen beruhendes Gutachten festgelegt werden, wobei durch Signature Capital ein Mindestkaufpreis zu garantieren ist. Die genaue Erfassung der Kostenpositionen und eine daraus resultierende Festlegung des Kaufpreises müssen bis zum Abschluss eines Kaufvertrages und eines städtebaulichen Vertrages erfolgen.

Die Anrechnung der Kostenpositionen auf den Verkehrswert der zu veräußernden Grundstücke muss noch mit dem Fördergeber (Förderbestimmungen) und der Bahn (Nachschusspflicht) abgestimmt werden.

### **2.3. Zeitplan und Bauablauf**

Für den Investor ist eine Sicherheit im zeitlichen Ablauf des Bauvorhabens als vertragliche Rahmenbedingung zwingend erforderlich. Hierbei ist von besonderer Bedeutung, dass die Abläufe und Schnittstelle innerhalb des Projektes eng abgestimmt und optimiert werden. Daher soll bis zum 17.03.2014 ein Zeitplan zum Bauablauf im Sinne von Meilensteinen plausibilisiert und im April dieses Jahres den Ratsgremien zur Entscheidung vorgelegt werden. Durch Signature Capital ist im weiteren Verfahren für seine baulichen Maßnahmen ein Bauablaufplan zu erstellen, so dass auf dieser Basis die Schnittstellen zwischen kommunaler und privater Baustelle so abgestimmt werden können, dass ein hoher Grad der Verbindlichkeit bei der Ablaufplanung gewährleistet wird. Die Parteien gehen dabei davon aus, dass beide Baufelder voneinander getrennt sind und dass für den Investor die Baustelleneinrichtungsflächen nur auf seinem Baufeld zur Verfügung stehen. Der Investor muss sich mit seinen Baumaßnahmen in den Gesamtablauf des städtischen Bauablaufes einfügen. Es ist daher auch im laufenden Projekt eine enge Abstimmung zwischen der Stadt und dem Investor erforderlich; die hierfür erforderlichen Informationen werden gegenseitig zur Verfügung gestellt.

## **2.4. Kostenrisiken**

Für die Stadt und Signature Capital können sich aus der Projektrealisierung Kostenrisiken ergeben, die bis zum Abschluss des Kaufvertrages geprüft und bewertet werden. Die entsprechenden Risiken sind soweit möglich ebenfalls bis zum 17.03.2014 gemeinsam zu plausibilisieren.

## **2.5. Kostenübernahme**

Mit diesem Ratsbeschluss erlangt die Signature Capital GmbH das Recht, dass die Stadt Wuppertal nur mit ihr exklusiv über den Verkauf des Grundstückes und die Bebauung verhandelt. Damit ist aber nicht sichergestellt, dass auch tatsächlich ein Kaufvertrag zustande kommt. Von Seiten des Investors werden nach diesem Beschluss weitere Planungs- und Beratungskosten anfallen. Der Investor ist bereit, diese Kosten zu tragen. Für den Fall, dass jedoch kein Kaufvertrag zustande kommt und die Gründe für das Scheitern der Vertragsverhandlungen im Einflussbereich der Stadt Wuppertal liegen und nicht von Signature Capital zu vertreten sind, erwartet der Investor eine Kostenbeteiligung der Stadt Wuppertal an diesem Risiko. Beide Seiten haben sich hier in Verhandlungen auf einen Höchstbetrag von 100.000 € (brutto) geeinigt.

## **2.6. Städtebauliche und gestalterische Qualitätssicherung**

Zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität des gesamten Investorenvorhabens, insbesondere der noch nicht im Entwurf vorliegenden Bebauung der Geschäftsbrücken, vereinbaren die Stadt und der Investor in Abstimmung mit dem Fördergeber ein städtebauliches Qualifizierungsverfahren. Eine ausgearbeitete und mit der Stadt abgestimmte Planung durch Signature Capital ist Voraussetzung für die Verkaufsentscheidung.

## **2.7. Bau- und Planungsrecht**

Das Bebauungsplanverfahren zum Döppersberg läuft parallel. Am 12. Februar 2014 wird dem Stadtentwicklungsausschuss ein Aufstellungs- und Offenlegungsbeschluss für den Bebauungsplan 954 – Döppersberg - vorgelegt (VO/1214/13). Ein Satzungsbeschluss im Herbst 2014 durch den Rat der Stadt ist nach jetziger Einschätzung zeitlich möglich und vorgesehen.

Die Ausgestaltung des Bebauungsplans hat Signature Capital und Chapman Taylor im Vorfeld vorgelegen. Es erfolgte eine Überprüfung, ob die geplante Umsetzung des Bauvorhabens auf der Basis der vorgenommenen Festsetzungen möglich ist. Dies ist laut Aussage beider Verhandlungspartner, Stadt Wuppertal und Signature Capital, auf Basis der zu dem Zeitpunkt vorgelegten Unterlagen von Signature Capital der Fall.

Die Bauflächen für Signature Capital werden als Kerngebiet festgesetzt. Damit sind alle innenstadtypischen Nutzungen möglich. Der Investor plant derzeit ca. 6.500 – 7.000 qm Verkaufsfläche im zentralen Geschäftshaus sowie weitere ca. 2.500 – 3.000 qm Verkaufsflächen in der Passage und entlang der Geschäftsbrücken. Im

Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde zur Abstimmung mit den Nachbarkommunen eine Auswirkungsanalyse für diese Handelsflächen durch die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung GmbH (GMA) vorgenommen. Unter der Annahme, dass dort vor allem die innerstädtischen Leitbranchen Textilien, Schuhe und Lederwaren vertreten sein werden, führen diese neuen Handelsflächen nach dem eingeholten Gutachten der GMA vom Januar 2014 zu einer Verlagerung von Passantenströmen und damit zu Lageverschiebungen insbesondere in Elberfeld. Hiervon dürften insbesondere Nebenlagen (z.B. Klotzbahn, Herzogstraße, Neumarktstraße) betroffen sein. Gemäß Gutachten sind versorgungsstrukturelle Auswirkungen mit der Projektplanung im Hauptzentrum Elberfeld nicht verbunden. Das vorhandene Angebot wird sich jedoch stärker im südlichen Innenstadtbereich (Hbf. / Turmhof / Wall) bzw. in der Hauptachse Döppersberg – Alte Freiheit – Poststraße verdichten. Mit der Realisierung der neuen Handelsflächen und damit verbunden der Ansiedlung neuer Handelsanbieter am Döppersberg besteht die Chance, das Hauptzentrum Wuppertal-Elberfeld in seiner Funktion als größte Einkaufsinnenstadt im Bergischen Städtedreieck weiter zu stärken.

## **Anlagen**

Anlage 1: Grundstück Vorkaufsrecht

Anlage 2: Übersichtsplan Baufelder

Anlage 3: Beschreibung des Vorhabens durch die Signature Capital GmbH