

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Geschäftsbereich 4 – Zentrale Dienstleistungen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Dr. Johannes Slawig 563 66 06 563 80 12 stadtdirektor.dr.slawig@stadt.wuppertal.de
	Datum:	19.03.2014
	Drucks.-Nr.:	VO/0228/14 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
26.03.2014	Planungs- und Baubegleitkommission Döppersberg	
	Empfehlung/Anhörung	
07.04.2014	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Private Investition im Rahmen der Neugestaltung Wuppertal Döppersberg		

Grund der Vorlage

Zeitlicher Ablauf der Neugestaltung Wuppertal Döppersberg unter Beachtung der temporären B7-Sperrung und der Belange der privaten Investition, Risikobeurteilung und Verfahren zur Kaufpreisfindung mit der Signature Capital GmbH (oder einem anderen mit dieser verbundenen Unternehmen, §§ 15 ff. AktG; im Folgenden: Signature Capital) auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 24.02.2014 (Drucks.-Nr. VO/0188/14).

Beschlussvorschlag

1. Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt den in der Anlage 1 aufgestellten Zeitplan auf der Basis des derzeitigen Planungsstandes. Dieser dokumentiert zum einen die nach dem erfolgten Beschluss der temporären Sperrung der B7 veränderten Zeitabläufe, zum anderen berücksichtigt er die einzuhaltenden Zeitabläufe zur fristgerechten Umsetzung der privaten Bebauung im Rahmen der Neugestaltung des Döppersbergs.
2. Der Rat der Stadt Wuppertal nimmt zur Kenntnis, dass die in der Anlage 1 genannten Maßnahmen in wechselseitiger, zeitlicher Abhängigkeit stehen und die Verzögerung einer Vorfrist zu einer Verschiebung der Folgefristen führen kann.
3. Der Rat der Stadt Wuppertal nimmt die in der Begründung unter den Ziffern 2.1 bis 2.3 dargelegten Risiken zur Kenntnis.

4. Der Rat der Stadt Wuppertal nimmt das in der Begründung unter Ziffer 3 aufgezeigte Verfahren zur Kaufpreisfindung zur Kenntnis.
5. Der Rat der Stadt Wuppertal beauftragt die Verwaltung, die Verhandlungen mit Signature Capital auf Grundlage des erzielten Verhandlungsstandes fortzusetzen, damit bis spätestens November 2014 den Ratsgremien die Grundlagen für den Abschluss des Kaufvertrages für die Investorengrundstücke (Baufeld 1 gemäß Anlage 2), die Bedingungen zur Bebauung der Geschäftsbrücke West (Baufeld 2 gemäß Anlage 2) und zur Errichtung der Überbauung Ost (Baufeld 3 gemäß Anlage 2) sowie die Inhalte des städtebaulichen Vertrages für die Umsetzung der Maßnahmen vorgelegt werden können.

Unterschrift

Dr. Slawig

Begründung

Unter Bezug auf die Vorlage VO/0188/14 vom 24.2.2014 hat die Verwaltung zusammen mit Signature Capital den in der Anlage 1 dargestellten Zeitplan und die damit verbundenen wesentlichen Risiken, die aus dem Zusammenspiel von öffentlichen und privaten Bauvorhaben resultieren, so weit wie möglich konkretisiert. Für den Zeitplan konnte ein hoher Verbindlichkeitsgrad erreicht werden. Eine Quantifizierung der Risiken ist auf dem derzeitigen Planungsstand noch nicht abschließend möglich und muss im weiteren Verfahren bis zum Beschluss des Rates über den Kaufvertrag, spätestens bis zum November 2014, geleistet werden. Darüber hinaus wurde das Verfahren zur Kaufpreisfindung abgestimmt.

1. Zeitplan

Ein klar definierter Zeitplan ist für die Abwicklung der Gesamtmaßnahme, einschließlich der Umsetzung der privaten Investitionen, von hoher Bedeutung. Daher soll ein final abgestimmter Zeitplan Bestandteil der abzuschließenden Verträge sein und so Verbindlichkeit zwischen den beiden Parteien herbeiführen.

Der in der Anlage 1 dokumentierte Zeitplan wurde auf der Basis des aktuellen Planungsstandes gemeinsam von der Stadt Wuppertal und Signature Capital erarbeitet. Er ist Grundlage für die weiteren Abstimmungen. Wesentlich ist, dass beide Parteien die in wechselseitiger Abhängigkeit stehenden Maßnahmen abgestimmt haben und hieraus die für beide Parteien einzuhaltenden Zeitabläufe resultieren. Eine verzögerte Bereitstellung von Vorleistungen führt zu einer Anpassung des Zeitplans für die Folgemaßnahmen. Die Zeitabläufe sind so geplant, dass die Umsetzung unter üblichen Rahmenbedingungen zu realisieren ist. Der Zeitplan berücksichtigt die sich aus der temporären Sperrung der B 7 ergebenden Zeiteinsparungspotentiale mit einer dadurch ermöglichten Fertigstellung der Gesamtmaßnahme bis Dezember 2018.

2. Risiken

2.1 Risiken bezüglich der Förderung

Bezüglich der endgültigen Ausgestaltung der Brückenbebauung, der Gestaltung des „Unteren Platzes“, des östlichen Platzes (Baufeld 1a gemäß Anlage 2) sowie der Einbindung des Wupperparks in das städtebauliche Gesamtkonzept sind mit dem Fördermittelgeber noch Gespräche zu führen, um die geforderten Qualitäten abzustimmen. Dabei ist die Frage der Förderfähigkeit des Baufeldes 1a gemäß Anlage 2 noch mit dem Fördermittelgeber zu klären.

2.2 Risiken aus dem Zeitplan

Für die Stadt und Signature Capital ist die Einhaltung der Zeitabläufe von entscheidender Bedeutung, um die fristgerechte Realisierung des Gesamtprojektes bis Dezember 2018 - mit der vorlaufenden Eröffnung der Nutzungseinheiten der Investorenbausteine ab August 2017 - sicherzustellen. Über die Rechtsfolgen, z.B. Vertragsstrafen und Entschädigungsleistungen, sowie die damit verbundenen Terminverschiebungen erfolgt eine detaillierte vertragliche Abstimmung. Die wesentlichen Inhalte der Verträge sind den politischen Gremien der Stadt Wuppertal zur Entscheidungsfindung vor Abschluss der Verträge vorzulegen. Auf der Basis des jetzigen Planungsstandes und der gemeinsam erarbeiteten Zeitplanung ist davon auszugehen, dass diese Kostenrisiken im weiteren Verhandlungsverfahren einvernehmlich zu regeln sind.

2.3 Schnittstellenrisiken

Das konkrete Bauvorhaben von Signature Capital und die zeitgleiche Bauausführung bedingen Anpassungen des städtischen Projektes bezüglich Planung und Bau (z.B. Anpassung der Platzplanung und deren Ausführung, Anpassung des Brückenbauwerks). Hieraus entstehen Kostenrisiken, die derzeit noch nicht abschließend quantifiziert werden können. In Relation zum Gesamtvolumen der Maßnahme und angesichts der Vorteile, die die private Investition bietet, sind diese Risiken vertretbar.

3. Kaufpreisfindung

Für das beabsichtigte Investorenvorhaben wurde eine Verkehrswertermittlung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Wuppertal durchgeführt (Aktenzeichen 13045). Dieses Gutachten dient als Basis für die Kaufpreisgestaltung. Noch nicht abschließend geklärt sind die vom Grundstückskaufpreis abzugsfähigen Kostenpositionen, wie sie in der Vorlage VO/0188/14 vom 24.02.2014 beschrieben sind. Wie dort angekündigt, wird die genaue Erfassung der Kostenpositionen bis zum Abschluss der Verträge durch Gutachten und Angebote erfolgt sein. Mit Signature Capital ist Einigkeit darüber erzielt worden, dass unabhängig von Risiken, die erst im Rahmen der Baumaßnahmen endgültig zu bewerten sind (z.B. Altlasten), ein Mindestkaufpreis festgelegt wird.

Anlagen

Anlage 1 – Zeitplan Döppersberg

Anlage 2 – Übersicht Baufelder