

Satzungsbeschluss	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Tanja Hühner +49 202 563 2720 +49 202 563 8043 Tanja.Huehner@stadt.wuppertal.de
	Datum:	14.11.2018
	Drucks.-Nr.:	VO/0986/18 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
28.11.2018	BV Vohwinkel	Empfehlung/Anhörung
05.12.2018	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
05.12.2018	BV Elberfeld-West	Empfehlung/Anhörung
06.12.2018	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
12.12.2018	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
17.12.2018	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Vorkaufssatzung Bundesgartenschau - Satzungsbeschluss		

Grund der Vorlage

Beschluss zur Aufstellung und Umsetzung der „Satzung der Stadt Wuppertal über die Begründung eines besonderen Vorkaufsrechts für die Bundesgartenschau (Vorkaufssatzung BUGA)“

Beschlussvorschlag

1. Die Satzung der Stadt Wuppertal über die förmliche Festlegung des besonderen Vorkaufsrechts für die Bundesgartenschau (Vorkaufssatzung BUGA) wird gemäß dem beigefügten Entwurf (Anlage 01) gem. § 25 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB 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 zum Verkauf steht.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Beigeordneter

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. Das Büro RMP Stephan Lenzen LA hat in Abstimmung mit der Verwaltung verschiedene Flächenpotenziale in Wuppertal geprüft und nach der Auswahl der Standorte ein erstes Konzept für die BUGA entwickelt.

Im Rahmen einer öffentlichen Sondersitzung des Rates der Stadt Wuppertal wurden die vorläufigen Ergebnisse der Machbarkeitsstudie am 17.05.2018 für eine mögliche Ausrichtung einer BUGA vorgestellt.

Zielsetzungen des vorgelegten Konzeptes ist es insbesondere neue Verbindungsachsen zu schaffen. Durch die Neuanlage weiterer Grünzüge sollen stadtnahe Erholungsräume entstehen und durch die Umsetzung der geplanten Schlüsselprojekte, wie z.B. der Seilbahn über dem Wuppertaler Zoo und der Fußgängerhängebrücke über der Wupperpforte, werden überörtliche Verknüpfungen etabliert. Nach der BUGA soll ein Teil der Flächen für eine weitere städtebauliche Entwicklung genutzt werden. Die Stadt Wuppertal plant die Schaffung neuer Quartiere und zieht dafür entsprechende städtebauliche Maßnahmen, wie z.B. die Aufstellung von Bebauungsplänen in Betracht. Dadurch können perspektivisch dringend benötigte Wohnbauflächen geschaffen werden. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes kann jedoch noch nicht mit der Aufstellung von Bebauungsplänen begonnen werden.

Der Rat der Stadt Wuppertal hat die überarbeitete Machbarkeitsstudie als Rahmenplanung für die Bundesgartenschau 2031 und als städtebauliches Entwicklungskonzept für die Flächen der BUGA beschlossen. Die Verwaltung ist beauftragt die weiteren Schritte, die für die Bewerbung als BUGA Standort erforderlich sind, umzusetzen. Ein wichtiger Schritt für diese Umsetzung ist der Ankauf der benötigten Grundstücke für die BUGA Standorte. Zu diesem Zwecke stellt die Stadt Wuppertal eine Vorkaufssatzung auf, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können und um dem Ankauf von Flächen durch Dritte zum Zweck der Spekulation zu verhindern.

Zielsetzung der Vorkaufssatzung ist es, zum einen die Flächen, die für die Realisierung der BUGA erforderlich sind - insbesondere um die Verbindungsachsen zwischen den Veranstaltungsorten zu schaffen – überhaupt erwerben zu können, zum anderen sichert die Vorkaufssatzung der Stadt Wuppertal die Möglichkeit, die Flächen zum Verkehrswert kaufen zu können. Die Verwaltung wird im Falle des Verkaufes einer Fläche, die im Geltungsbereich dieser Satzung liegt, über den Verkauf informiert. Die Stadt Wuppertal kann in diesem Fall in den Kaufvertrag anstelle des Käufers eintreten und zu den ursprünglich zwischen den

Parteien vereinbarten Konditionen die Fläche vorrangig erwerben. Übersteigt der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert erheblich, hat die Stadt ebenfalls das Recht durch ein Verkehrswertgutachten den Wert zu ermitteln und zu diesem Wert die Fläche zu erwerben. In diesem besonderen Fall hat der Verkäufer jedoch das Recht vom Vertrag innerhalb des Ablaufs eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechtes, vom Kaufvertrag zurück zu treten.

Demografie-Check

a) Ergebnis des Demografie-Checks

Ziel 1 – Stadtstrukturen anpassen	++
Ziel 2 – Wanderungsbilanz verbessern	+
Ziel 3 – gesellschaftliche Teilhabe ermöglichen	+

b) Erläuterungen zum Demografie-Check

Kosten und Finanzierung

Durch die Aufstellung 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. Die Stadtverwaltung Wuppertal prüft derzeit in welchem Umfang eine Refinanzierung möglich ist.

Die bisherige Planung für die Folgenutzung nach der BUGA sieht zusätzliche Wohnbauflächen im Bereich Tesche vor. Der Ankauf späterer Wohnbauflächen kann nicht über Fördermittel finanziert werden. Durch die höherwertige Nutzung gewinnen diese Flächen jedoch an Wert, sodass der Ankauf dieser Teilbereiche ebenfalls refinanziert werden

kann. Die aktuellen Eigentümer werden im Nachgang – im Falle einer höherwertigen Nutzung ihrer jetzigen Flächen – eine Nachzahlung für den Verkauf ihrer Flächen erhalten.

Wie hoch der Anteil an zusätzlichen Grün- und Freiflächen ist bzw. wie viel zusätzliche Wohnbauflächen entstehen werden, ist aufgrund der aktuell vorliegenden Rahmenplanung noch nicht abzuschätzen. Entsprechend kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht dargestellt werden, wie hoch die Kosten für den Ankauf der benötigten Grundstücke tatsächlich sind. Der städtische Eigenanteil an dem aktuell geschätzten Ankaufswert von 3,4 Mio. € wird aber deutlich unter diesem Wert liegen. Letztendlich vergrößert die Stadt Wuppertal durch den Ankauf ihren Grundstücksbesitz und erhält für die Investitionen einen entsprechenden Gegenwert.

Zeitplan

Die Satzung tritt mit ihrer Bekanntmachung in Kraft (Januar 2018).

Anlagen

Anlage 01 - Vorkaufssatzung BUGA

Anlage 02 - Lageplan Geltungsbereich Teil A - Tesche

Anlage 03 - Lageplan Geltungsbereich Teil B - Königshöhe

Anlage 04 - Vorkaufssatzung BUGA_Begründung