



## MITTEILUNGSVORLAGE

- öffentlich -

**23/60-010-2011**

### Städtebaulicher Vertrag zum geplanten Einkaufszentrum Grundstück ehemals Rathaus und Stadthalle an der Goethestraße

Erstellungsdatum	29.08.2011
Federführendes Amt	Liegenschafts- u. Bauverwaltungsamt
Auskunft erteilt	Herr Klaus Biederbeck
Sachbearbeiter	Herr Biederbeck, Klaus

Beratungsfolge		
Datum der Sitzung	Gremium	Zuständigkeit
08.09.2011	Ausschuss für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung	Kenntnisnahme
13.09.2011	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
13.09.2011	Rat der Stadt Wülfrath	Kenntnisnahme

#### Inhalt der Mitteilung

##### Vorgeschichte:

Die Stadt Wülfrath hatte von 2005 bis 2010 vergeblich versucht, das Verkaufsareal in zwei Bieterwettbewerben zu verkaufen. Das erste Investorenauswahlverfahren scheiterte insbesondere, weil dem 'Sieger' auferlegt worden war, für die als Neubau integrierte Stadthalle ein Betreiberkonzept zu realisieren, was ihm nicht gelungen war. Außerdem wurde zu der Zeit bekannt, dass nach damaliger Rechtslage solche Grundstücksverkäufe mit Bauverpflichtung europaweit auszuschreiben seien. Deshalb konnte das seinerzeitige Siegerkonzept auch nicht in abgewandelter Nutzung ohne Stadthalle weiter verfolgt werden.

In der anschließenden europaweiten Ausschreibung als Verhandlungsverfahren hatte nur einer von drei Bietern einen realistischen Kaufpreis geboten. Das Konzept hatte die Umbauung der Stadthalle, die die Stadt weiter betreiben wollte, vorgesehen. Planungs-, Statik- und Kalkulationsmängel im Entwurf sowie die bekannte aber nicht ausreichend kalkulierte geologische Grundstücksbeschaffenheit führten dazu, dass der auf Grund Ratsbeschluss geschlossene Kaufvertrag mit dem zugeschlagenen Bieter gemäß vereinbarter Rückabwicklungsklausel aufgehoben worden ist.

Daran anschließend war die GWG Wülfrath GmbH mit Ratsbeschluss vom 23.02.2010 mit der Projektentwicklung beauftragt worden. Diese ergab, dass eine wirtschaftliche Nutzungs- und Vermarktungschance an Vermieter des Einzelhandels für Frischemarkt (Handlungsempfehlung aus der Perspektivenwerkstatt Wülfrath 2015), Discounter (Aufgabe des ALDI am Standort Parkstraße) und Fachmärkte als Magneten zur Belebung der Innenstadt nur an Stelle von Rathaus und Stadthalle möglich ist. Für diese Vorgehensweise sprechen ganz klar auch die gesammelten Erfahrungen aus den vorausgegangenen Bieterwettbewerben. Die prekäre Haushaltslage der Stadt hatte zum Beschluss des Rates geführt, den Betrieb der Stadthalle und damit das Instandsetzungsbedürftige Gebäude aufzugeben. Auf dieser Basis hat die GWG wirtschaftlich und städtebaulich tragbare Projektentwicklungsentwürfe des von ihr beauftragten Architekturbüros PASD aus Hagen der Politik in verschiedenen Workshops und Gremien des Rates vorgestellt. In einem Workshop mit der Politik und in der Sitzung am 23.03. wurden Kriterien für die städtebauliche Gestaltung des EKZ festgelegt, die Eingang in die Verträge gefunden haben. Der Bebauungsplan wurde dementsprechend angepasst und in der Sitzung am 07.06. zur erneuten Offenlage beschlossen; diese ist gerade abgeschlossen.

Sichtvermerk der  
Fachbereichsleiter:

Sichtvermerk der  
Bürgermeisterin:

weitere Sichtvermerke:



Sachstand Städtebaulicher Vertrag:

Die Stadt Wülfrath schließt mit der FOCUS REAL ESTATE AG aus München über das Areal des ehemaligen Rathauses Goethestr. 21 und der ehemaligen Stadthalle Goethestr. 19 nebst dahinter liegendem Parkplatz den Städtebaulichen Vertrag.

Auf den als Grundstücksgeschäft gemäß § 6 der Geschäftsordnung nicht-öffentlich zu beratenden Kaufvertrag mit Bauverpflichtung, in dem auch städtebauliche Regelungen, insbesondere die dinglicher Rechte vereinbart werden, wird Bezug genommen. Darüber hinaus werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes sowie zu gegebener Zeit die Bestimmungen und typischen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung gelten. All diese Regelungen ergänzen sich. Auf doppelte Regelungen wurde möglichst verzichtet.

Im Städtebaulichen Vertrag werden insbesondere vereinbart:

- Verkaufsflächenbeschränkung auf 5.000 m<sup>2</sup>
- Davon mindestens 60 % aus den „nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten“ der Wülfrather Sortimentsliste des Zentrenkonzepts
- Mindestens 5 voneinander unabhängige Gewerbebetriebe
- Gewerbliche Nutzung nur zwischen 6 und 22 Uhr
- äußere Gestaltung des Einkaufszentrums und Beleuchtung
- Umfang und Gestaltung der Außenanlagen
- Außengastronomie an/auf Schulstraße über Konditionen einer Sondernutzungserlaubnis
- Stellplatznutzung für die Öffentlichkeit zu öffentlichen Veranstaltungen
- Integration in das städtische Parkraumkonzept, Parkzeitbeschränkung
- Öffentlich zu betreibende Toilettenanlage
- Grundstücks- und Wegeanpassung in Richtung Stadtpark und Schulstraße
- Rechtsnachfolge
- Geltung der (städtebaulichen) Regelungen des Kaufvertrags

Zur geforderten öffentlichen Toilettenanlage, die nur in der Nähe des Eingangsbereichs des Einkaufszentrums von der Bevölkerung angenommen würde, hat der Investor noch kein Konzept vorgestellt. Seinerseits geprüft wird die vertragliche Auferlegung an den Vollsortimenter, eine Gastronomie oder eine eigenständige gewerbliche, selbstreinigende Lösung.

Weiteres Vorgehen:

Die Vertragsverhandlungen und die Weiterentwicklung des architektonischen Konzeptes auf Basis der Entwürfe von PASD durch die FOCUS AG laufen derzeit noch. Der Beschluss über die Verträge soll möglichst in der Sitzung am 27.09.2011 erfolgen. In dieser Sitzung würden ggf. die weiterentwickelten Entwürfe zum Nutzungs- und Architekturkonzept vorgelegt.

## **Anlagen**

Grunderwerbsplan