

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Soziales, Jugend, Schule & Integration
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb APH (Alten-u. Altenpflegeheime)
	Bearbeiter/in	Ulrich Renziehausen
	Telefon (0202)	563 2329
	Fax (0202)	563 8141
	E-Mail	ulrich.renzehausen@aph.wuppertal.de
	Datum:	04.02.2015
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0741/14</b> nicht öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>26.02.2015</b>	<b>Betriebsausschuss APH und KIJU</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>03.03.2015</b>	<b>Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>04.03.2015</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>09.03.2015</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Verkauf eines bebauten Grundstücks Neviandtstraße</b>		

### Beschlussvorschlag

Dem Verkauf des bebauten Grundstücks Neviandtstraße wird zugestimmt.

Dr. Kühn

Renziehausen

### Begründung

#### **Verkauf der städt. Liegenschaft Neviandtstraße 87, Haus C, im Sondervermögen der städt. Alten- und Altenpflegeheime**

Das Altenpflegeheim Neviandtstraße in Wuppertal-Elberfeld besteht aus verschiedenen einzelnen Gebäuden. Bei einem dieser Gebäude handelt es sich um das viergeschossige Gebäude „Haus C“, das 1910 erbaut wurde. Die Nutzfläche beträgt ca. 1697 m<sup>2</sup>, die bebaute Fläche beträgt ca. 587 m<sup>2</sup>. Der Grundstücksanteil wurde mit 3000 m<sup>2</sup> beschrieben. Es liegt zu diesem Gebäudeteil ein Wertgutachten der städt. Bewertungsstelle vor.

**Es wurde ein Wert von 370.000,00 € ermittelt.**

Das Gebäude befindet sich in einem desolaten Zustand und ist in der bestehenden Form nicht mehr nutzbar. Die Nutzung als Altenheim wurde daher eingestellt. Lediglich im Kellerbereich und im Erdgeschoss gibt es noch Lagernutzungen. Selbstverständlich wurde mehrfach dahingehend geprüft, ob das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen wäre. In diesem Rahmen wurde auch die Möglichkeit der Unterbringung von Flüchtlingsfamilien geprüft. Nach Rücksprache mit dem Ressort 204 Zuwanderung und Integration ist dies jedoch auszuschließen.

Im Rahmen einer Notreparatur wurde das Dach 2014 provisorisch repariert, nachdem das Regenwasser bereits bis ins 1. Obergeschoss gedrungen war **(Kosten hierfür 10.000,-- €)**.

Das Haus muss entkernt werden. Die Bedachung, alle Fenster, Sanitärbereich und die gesamte Anlagentechnik muss erneuert werden. Eine zukünftige Nutzung als Pflegeeinrichtung ist somit ausgeschlossen.

Für 2015 wird zur Vermeidung jeglicher Gefährdung weitere Unterhaltskosten von ca. 15.000,-- € prognostiziert.

Das Haus ist derzeit bereits teilweise im Außenbereich durch einen Bauzaun gesichert.

Es ist davon auszugehen, dass das Haus witterungsbedingt weiter an Substanz einbüßen wird.

Die Betriebsleitung hat sich nach diesen Kenntnissen entschieden, das Haus nach Beratung durch das GMW und die Zentrale Vergabestelle zu verkaufen. Bemühungen der Betriebsleitung, das Objekt anderweitig zu verpachten, wurde von Fachleuten verworfen.

Es wurden drei Angebote abgegeben.

**Das höchste Gebot lag bei 300.000,-- €.**

Der Investor möchte nach seinen Angaben dort hochwertige Wohnungen entstehen lassen.

Haus C hat einen Restbuchwert in Höhe 247.000,-- € (Stand 31.12.2014) für das Gebäude selbst und rd. 160.000,-- € für die betroffene anteilige Grundstücksfläche.

Insgesamt muss davon ausgegangen werden, dass bei Verbleib im Betrieb ein Verlust von ca. 247.000,-- € in 2014/2015 auszuweisen ist. Darüber hinaus kämen in den Folgejahren mindestens Abrisskosten in prognostizierter Höhe von 300.000,-- € dazu.

Beim Verkauf ist folgende Rechnung aufzumachen:

AfA Restbuchwert Haus	247.000,-- €
Afa Restbuchwert Grundstück	<u>160.000,-- €</u>
	407.000,-- €
Abzüglich Kaufpreis <b>mind.</b>	<u>300.000,-- €</u>
Anlagenberichtigung und einmaliger G+V – Aufwand	107.000,-- €

Die Liquidität von APH erhöht sich um. 300.000,-- €.

Die übrigen Gebäude werden weiterhin durch APH genutzt.

## **Demografie-Check**

Der Demografie-Check ist für die Beschlussvorlage nicht relevant.