

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Zentrale Dienstleistungen
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Kämmerei
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Claudia an Haack +49 202 563 3082  Claudia.anHaack@stadt.wuppertal.de
	Datum:	23.11.2022
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0491/22</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>01.12.2022</b>	<b>Betriebsausschuss Gebäudemanagement</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>13.12.2022</b>	<b>Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>15.12.2022</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>19.12.2022</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Übertragung von Grundstücken</b>		

### Grund der Vorlage

Eigentumsberichtigungen zwischen der Stadt Wuppertal und dem Gebäudemanagement Wuppertal und Verringerung der Kapitalrücklage des Gebäudemanagements.

### Beschlussvorschlag

- a) Der Eigentumsberichtigung der Grundstücke Nr.1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 sowie Nr. 5 im Grundbuch und in der Anlagenbilanz wird zugestimmt.
- b) Der Grundsatzbeschluss über die zukünftige Eigentumsberichtigung der Grundstücke Nr. 6 wird gefasst.
- c) Der Rat der Stadt Wuppertal stimmt der Erhöhung der Kapitalrücklage des Gebäudemanagements zum Ausgleich der Grundstücksübertragungen aus 2021 (VO/1140/21) und 2022 durch das GMW an die Stadt um 6.365.603,39 € Euro zu.

### Einverständnisse

Entfällt

### Unterschrift

Dr. Kühn

Montag

## **Begründung**

Die Stadtgemeinde Wuppertal und das Gebäudemanagement Wuppertal sind für ihre jeweiligen Grundstücke als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Wie auch zuletzt im Jahr 2021 mit der Drucksache VO/1140/21 beschlossen, sollen entsprechend die folgend genannten Grundstücke in der jeweiligen Bilanz und im Grundbuch berichtigt werden. Die mögliche Nutzung der städtischen Grundstücke als Kita-, oder Betriebshoferweiterungsfläche bzw. eine bessere wirtschaftliche Ausnutzung machen eine Eigentumskorrektur notwendig.

Die Vorlage ist mit dem GMW abgestimmt.

### **Grundstücke, die von der Stadt Wuppertal auf das GMW übertragen werden:**

- Nr. 1 Carnaper Str. / Bromberger Str. - Altentagesstätte
- Nr. 2 Carnaper Platz – Bewirtschaftete Parkraumfläche und Schulersatzstandort
- Nr. 3 Wiesenstr. 118 – Bewirtschaftung des Erbbaurechts
- Nr. 4 Mählersbeck/Rohnberg – Parkplatzerweiterung

#### **Zu Nr. 1 Grundstück Carnaper Str. / Bromberger Str.**

Die Grundstücke Gemarkung Barmen, Flur 315, Flurstück 157 (189 m<sup>2</sup>) und Flurstück 158 (707 m<sup>2</sup>) bilden den Standort für den städtischen Seniorentreff Bromberger Straße. Da es sich hierbei um ein städtisches bebauten Grundstück handelt, ist dieser Grundbesitz in das Betriebsvermögen des GMW umzubuchen. Der Bodenrichtwert beläuft sich auf 85,00 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Gesamtbodenwert von 76.160,00 €. Wegen der sanierungsbedürftigen Bausubstanz wird kein zusätzlicher Gebäudewertanteil angesetzt.

#### **Zu Nr. 2 Grundstück Carnaper Platz**

Der Grundbesitz Gemarkung Barmen, Flur 315, Flurstück 166 (14.916 m<sup>2</sup>) – Carnaper Platz – ist an die WSW bis mindestens zum 31.12.2030 verpachtet. Sie ist als bewirtschaftete Parkplatzfläche in das Betriebsvermögen des GMW umzubuchen. Der Bodenrichtwert beläuft sich auf 85,00 €/m<sup>2</sup>. Der anzusetzende Gesamtwert entspricht folglich 1.267.860,00 €.

#### **Zu Nr. 3 Grundstück Wiesenstr.**

Der Rat hat in der Sitzung vom 21.06.2022 mit der Drucksache VO/0372/22 die Übertragung der Immobilie Wiesenstr. 118 (ehem. Goldzackfabrik) von der Gewerbeimmobilien Wuppertal GmbH auf die Stadt Wuppertal beschlossen. Hierbei handelt es sich um den Grundbesitz Gemarkung Elberfeld, Flur 55, Flurstück 47 (6.383 m<sup>2</sup>), Flurstück 7 (1.228 m<sup>2</sup>) und Flurstück 50 (350 m<sup>2</sup>). Mit der Drucksache VO/0483/22, hat der Rat ebenfalls in der Sitzung vom 21.06.2022 beschlossen, dass über das Grundstück mit der Montag Stiftung ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen wird und die darauf stehenden Gebäude an die Montag Stiftung verkauft werden. Diese Geschäfte wurden mittlerweile durchgeführt. Die Bewirtschaftung des Erbbaurechts erfolgt zukünftig durch das GMW, sodass der Grundbesitz (exklusive Aufbauten) in das Betriebsvermögen des GMW übergehen soll. Der Bodenrichtwert beläuft sich auf 60,00 €. Bei einer Gesamtgröße von 7.961 m<sup>2</sup> ergibt sich ein anzusetzender Gesamtbodenwert von 477.660 €.

#### **Zu Nr. 4 Grundstück Mählersbeck/Rohnberg**

Der Grundbesitz Gemarkung Nächstebreck, Flur 412, Flurstück 202 (ca. 4.900 m<sup>2</sup>) wird für R 209 als Parkplatzfläche fürs das Schwimmbad Mählersbeck im benötigt. Im Rahmen der Baugenehmigung sollen hier notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden.

Da es sich hierbei um ein städtisches unbebautes Grundstück handelt, ist dieser Grundbesitz in das Betriebsvermögen des GMW umzubuchen. Der Bodenrichtwert beläuft sich auf 30,00 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Gesamtbodenwert von 147.000,00 €.

#### **Grundstücke, die vom GMW auf die Stadt Wuppertal übertragen werden:**

Nr. 5 Clausewitzstr. / In der Fleute – Erweiterung Gewerbefläche

#### **Zu Nr. 5 Grundstück Clausewitzstr. / In der Fleute**

Die ca. 5.070 m<sup>2</sup> große Teilfläche aus dem Grundbesitz Gemarkung Langerfeld, Flur 473, Flurstück 160 ist dem Gewerbeflächenentwicklungsgebiet Clausewitzstraße zugehörig und soll kurzfristig nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1251 vermarktet werden. Das auf dem Grundstück befindliche Vereinsheim wird nicht mehr genutzt. Somit ist das Grundstück vom Betriebsvermögen des GMW nach Vermessung in das Vermögen der Stadt umzubuchen.

Der Bodenrichtwert beläuft sich auf 65,00 €/m<sup>2</sup>. Dies entspricht einem Gesamtbodenwert von 329.550,00 €.

#### **Grundsatzbeschlüsse für eine Übertragung von Grundstücken von der Stadt Wuppertal auf das GMW zu einem späteren Zeitpunkt**

Nr. 6 Parkhaus Döppersberg – Bewirtschaftete und bebaute Parkraumfläche

#### **Zu Nr. 6 Parkhaus Döppersberg (Grundsatzbeschluss)**

Das Parkhaus Döppersberg, gelegen unter dem Busbahnhof am Döppersberg in Elberfeld (Gemarkung Elberfeld, Flur 162, Flurstück 110), soll zu einem späteren Zeitpunkt in das Betriebsvermögen des GMW umgebucht werden. Die Höhe des Ausgleichswertes ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht ermittelt. Der Ausgleich wird über die Erhöhung der Kapitalrücklage des GMW erfolgen.

#### **Klimacheck**

Hat das Vorhaben eine langfristige Auswirkung auf den Klimaschutz und/oder die Klimafolgenanpassung?

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Berichtigung der Eigentumsverhältnisse und der Anlagenbilanzen haben keine Auswirkungen auf den Klimaschutz.

## **Kosten und Finanzierung**

Der Wert der übertragenen Grundstücke von der Stadt auf das GMW beträgt **1.968.680,00 Euro**.

Der Wert der übertragenen Grundstücke vom GMW auf die Stadt beträgt **329.550,00 Euro**.

Die vom GMW auszugleichende Differenz beläuft sich folglich auf **1.639.130,00 Euro**.

Die im Jahr 2021 vom GMW auszugleichende Differenz aufgrund von Grundstücksübertragungen gemäß der Drucksache VO/1140/21 belief sich auf **4.726.473,39 Euro**. Dieser Betrag wurde noch nicht beglichen.

Die Summe beider Differenzen beläuft sich auf **6.365.603,39 €**. Diese Summe wird vollständig durch die Erhöhung der Kapitalrücklage des GMW durch die Stadt finanziert.

## **Zeitplan**

Entfällt

## **Anlagen**

Lageplan Nr. 1 (Carnaper Str. / Bromberger Str.)

Lageplan Nr. 2 (Carnaper Platz)

Lageplan Nr. 3 (Wiesenstr.)

Lageplan Nr. 4 (Mählersbeck/Rohnberg)

Lageplan Nr. 5 (Clausewitzstr. / In der Fleute)

Lageplan Nr. 6 (Parkhaus Döppersberg)