

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Bericht	Geschäftsbereich	Soziales, Jugend, Schule & Integration
	Ressort / Stadtbetrieb	Eigenbetrieb APH (Alten-u. Altenpflegeheime)
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Annette Dämmer 563 389549 annette.daemmer@aph.wuppertal.de
	Datum:	12.06.2026
Drucks.-Nr.: VO/0665/26/1-A öffentlich		
Sitzung am Gremium		
24.06.2026 Betriebsausschuss APH und KIJU		Beschlussqualität Entgegennahme o. B.
Antwort auf die große Anfrage der Fraktion FDP / WFW vom 02.06.2026 zur Entwicklung und Vermarktung des Grundstücks an der Oberen Lichtenplatzer Straße		

Grund der Vorlage

Gegenstand ist die Beantwortung der Großen Anfrage der Fraktion FDP und WFW vom 02.06.2026 zur Entwicklung und Vermarktung des Grundstücks an der Oberen Lichtenplatzer Straße

Beschlussvorschlag

Der Betriebsausschuss APH und KIJU nimmt die Vorlage ohne Beschluss entgegen.

Unterschrift

Annette Berg

Gea Kirchner

Begründung

Die folgenden Antworten sind ausschließlich aus Sicht des Eigenbetriebes APH zu verstehen. Mögliche aktuelle Ansprachen und Anfragen- z.B. an die Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR, das Ressort 105 (Bauen und Wohnen) oder an die Grundstückswirtschaft (403.4) im Ressort Finanzen sind denkbar, den APH aber nicht bekannt.

Insofern sind die folgenden Antworten ausschließlich auf das Vorgehen und den Erfahrungen der APH gegründet. Weitere Akteure sind zur Beantwortung der Anfrage nicht einbezogen worden.

Frage 1

Welche konkreten Maßnahmen hat die APH bzw. die Verwaltung seit dem Beschluss zur Entwicklung der Fläche für Wohnbebauung unternommen um das Grundstück zu vermarkten?

Antwort der APH

Um eine Vermarktung möglich zu machen, mussten beginnend in 2021 umfangreiche Ausschreibungsunterlagen mit erheblichem, personellen Ressourceneinsatz bei APH und 403.4 erstellt werden.

Hierzu fanden Abstimmungen zwischen APH, dem Ressort 101 (Stadtentwicklung und Städtebau), dem Ressort 105 und weiteren Beteiligten statt. Mit Unterstützung durch die Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR konnte zu Beginn des Jahres 2022 das Grundstück über die Grundstückswirtschaft (403.4) im Ressort Finanzen als Wohnbaupotentialfläche dem Markt angeboten werden.

In den Ausschreibungsunterlagen waren die umfangreichen städtischen Rahmenvorgaben zu benennen.

So wurden die Entscheidungen von Rat und Gremien ebenso aufgenommen (z.B. Anteil der erforderlichen Quote öffentlich geförderter Wohnungsbau – 20% gem. VO/0448/20), wie die Vorstellungen des Verwaltungsvorstandes bzw. des GB 1 zur städtebaulichen Entscheidungsgrundlage (umfangreiches städtebauliches Qualifizierungskonzept incl. u.a. Konzept zur Klimafolgenanpassung und Verkehrs- und Mobilitätskonzept) oder auch die bauordnungsrechtlichen Erfordernisse (vorhabenbezogener Bebauungsplan notwendig).

Hinzugekommen war die Vorgabe, die Baufertigstellung nach Vorliegen der bauordnungsrechtlichen Rahmensetzung (B-Plan-Verfahren) anschließend in einem engen Zeitfenster (ursprünglich 5 Jahre) bis zur Bezugsreife sicher zu stellen.

Als Mindestpreis für die APH-Liegenschaft mit 8.288 Quadratmetern Grundstücksfläche, waren in der Ausschreibung 2,4 Mio. Euro angesetzt worden, was einem damals anzunehmenden Mindest-Quadratmeterpreis von knapp 290 EURO auf Basis vergleichbarer Grundstückspreise (Marktübersicht) entspricht.

Die Ausschreibungsdurchführung konnte mit Unterstützung der Kolleg*innen der damaligen Vergabestelle ausgewertet werden.

Frage 2

Wie viele konkrete Interessenten beziehungsweise Investoren haben seitdem ihr Interesse an einer Bebauung oder Entwicklung des Grundstücks bekundet?

Antwort der APH

Alle Interessentenanfragen (ca. 15-20 Unternehmen) während der Ausschreibungszeit wurden umfangreich durch die Grundstückswirtschaft, die Wirtschaftsförderung Wuppertal AöR oder die APH beantwortet. Besichtigungen des Grundstücks wurden ermöglicht und durchgeführt.

Im Ergebnis waren sechs zu berücksichtigende Angebote abgegeben worden. Das Höchstgebot lag bei 3,7 Mio. Euro. Das niedrigste Angebot war zum Mindestpreis zu berücksichtigen.

Ergänzende Information / Einschub: Das o.a. Verfahren hat letztendlich nicht zu einem Verkauf der Liegenschaft geführt. Im Nachgang hatten nochmal 2 Bieter (u.a. 1 Unternehmen aus Wuppertal) grundsätzliches Interesse an dem Grundstück bekundet. Dies allerdings ausdrücklich mit dem Hinweis (zuletzt Ende 2024) auf eine nötige Verbesserung der Gesamtlage in der Baubranche (Problem steigende Preise / hohe Vorfinanzierungskosten / Fachkräftemangel usw.) und einer ggf. erforderlichen Anpassung der von städtischer Seite vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Frage 3

Aus welchen Gründen ist es bislang nicht zu einer Vermarktung oder Bebauung der Fläche gekommen?

Antwort der APH

Das Grundstück konnte bislang insbesondere wegen der ungünstigen Rahmenbedingungen in der Baubranche nicht veräußert werden. Besonders die Kostenexplosion für Bauvorhaben, die Liquiditäts- bzw. Finanzierungsmöglichkeiten und die Zinsentwicklung haben zum Rückzug der Investoren erheblich beigetragen.

Auch wurde unter Begründung der vorstehenden Argumente klar durch die Unternehmen kommuniziert, dass der damals angebotene Kaufpreis wegen der Gesamtlage in der Baubranche heute nicht mehr angeboten werden würde.

Auf die o.a. Ausführungen wird Bezug genommen. Dabei muss betont werden, dass es sich bei der Fläche – so auch die Einschätzung aller Interessent*innen und Bieter*innen – um ein „Filetgrundstück“ in Wuppertal handelt, da die Fläche zentral liegt und dabei gem. momentaner Sachlage unveränderbar dreiseitig durch Park- bzw. Grünflächen umschlossen wird.

Mit den ersten drei Unternehmen im Angebotsranking wurden beginnend mit dem Höchstbietenden umfangreiche Gespräche in Vorbereitung eines Kaufvertrages geführt. So hatte sich Herr Dr. Kühn, als damals zuständiger Fachdezernent, in die Gespräche eingebracht, um denkbar notwendige administrative Abstimmungen für Investoren in den Verwaltungsvorstand kommunizieren zu können und den Verkaufsprozess im Interesse der Stadtgesellschaft (Wohnraum schaffen) im Rahmen der rechtlich zulässigen Möglichkeiten zu unterstützen.

Auch wurde über Herrn Dr. Kühn der Verwaltungsvorstand regelmäßig inhaltlich eingebunden und die Ergebnisse der Beratungen dort wurden in die APH zurückgemeldet. So hatte z.B. der Verwaltungsvorstand in seiner Sitzung im November 2022 die Sachlage erörtert und die Empfehlung ausgesprochen, das Grundstück ggf. auch mehrere Jahre „liegen zu lassen“, um für die Preisentwicklung und die Entwicklung im Baubereich wieder eine optimalere Marktsituation nutzen zu können.

Neben den bereits unter der Antwort zu Frage 1 ausgeführten Vorgaben (städtebauliches Qualifizierungskonzept – erhebliche Vorfinanzierung durch Investor, Bebauungsplanerfordernis usw.) zeigte sich als zusätzliches Hemmnis, dass die Zahlung des Kaufpreises gem. Vorgaben der Stadt nicht ratierlich im Rahmen des Baufortschrittes erfolgen darf, sondern mit Abschluss des Kaufvertrages sofort vollständig zu begleichen gewesen wäre.

Als besondere Erschwernis wurde auch der zeitlich vorgegebene Fertigstellungszeitraum (Einzugsmöglichkeit/Nutzung des Wohnraums) mit einer üblichen und im Kaufvertrag festzulegenden Rückgabeverpflichtung mit Ausgleichszahlung bei Nichteinhaltung als kommunale Vorgabe benannt. Obwohl die Gesamtverwaltung hier ein gewisses Maß an

Flexibilität für einen Fertigstellungszeitraum signalisiert hatte, wichen die Vorstellungen der Investoren zur Zeitschiene so deutlich von den städtischen Vorgaben ab, dass auch deshalb ein Kaufvertrag nicht realisiert wurde.

Wegen des dann erfolgten Zeitablaufs zum Endzeitpunkt der Ausschreibung (auch bzgl. Bindefristen) wurden weitere Gespräche mit den anderen Bieterfirmen nicht mehr umgesetzt. Die sich permanent verschärfende Lage in der Entwicklung der Baubranche kam hinzu.

Zusätzlich hat sich Anfang 2024 (Fortschreibung der ursprünglichen Beschlussfassung durch VO1087/23/1-A) u.a. eine elementare kommunale Vorgabe für eine Vermarktung geändert. Es wurde für ein Grundstück und eine Baumaßnahme dieser Größenordnung die Vorgabequote für öffentlich geförderten Wohnungsbau von 20% auf 30% erhöht, so dass die ursprüngliche Ausschreibung nicht mehr den durch Rat und Gremien beschlossenen Vorgaben entspricht.

Frage 4

Welche rechtlichen, planungsrechtlichen, wirtschaftlichen oder sonstigen Schwierigkeiten sind im Zuge der Vermarktung beziehungsweise Entwicklung des Grundstücks aufgetreten?

Antwort der APH

Auch wenn das Grundstück quasi als stille Reserve in der Bilanz der APH eingetragen bleibt, hat die Situation neben den unter den o.a. Beantwortungen schon aufgezeigten Themenfeldern prinzipiell Nachteile für die Gewinn- und Verlustrechnung der APH.

Es war in der Vergangenheit von einem Gewinn für die APH durch den Verkauf der Liegenschaft ausgegangen worden, der bisher nicht realisiert werden konnte.

Auch bedeutet der Stillstand in der Weiterentwicklung und die fehlende Übergabe an einen anderen Eigentümer/eine andere Eigentümerin, dass den APH weitere Kosten (u.a. Grundstückssicherung, Grundabgaben) von z.B. rund 11.600 € im Jahre 2025 durch das Grundstück entstehen.

Die einschlägigen Rahmenvorgaben der Eigenbetriebsverordnung lassen einen Verkauf oder eine Weitergabe des Grundstücks zu einem reduzierten Preis nicht zu. Deshalb ist letztendlich auch die Übergabe in das Eigentum der Kernverwaltung / städt. Haushalt nicht weiterverfolgt worden.

Neben den finanziellen Auswirkungen sind auch die engen finanziellen und besonders personellen Kapazitäten bei APH und bei anderen beteiligten Dienststellen (Haushaltslage) als Schwierigkeiten zu verstehen. Planungsrechtlich ist die Fläche gem. bestehendem B-Plan aktuell noch ausschließlich für sog. Sonderbauten zugelassen. Eine Wohnraumbebauung unter der momentanen B-Plan-Vorgabe ist nicht möglich.

Frage 5

Wurden seitens der Verwaltung oder des Eigenbetriebs Gespräche mit Investoren, Wohnungsbaugesellschaften oder anderen potentiellen Entwicklern geführt? Wenn ja, mit welchem Ergebnis?

Antwort der APH

Wie im o.a. Beantwortungsfeld bereits beschrieben, wurden umfangreiche und sehr freundliche Gespräche geführt. Leider mit dem bekannten Ergebnis – ein Verkauf konnte nicht realisiert werden.

Frage 6

Wie stellt sich der aktuelle Sachstand hinsichtlich der Vermarktung und Entwicklung des Grundstücks dar?

Antwort der Verwaltung

Aktuell verbleibt das Grundstück und die damit verbundenen Verpflichtungen (Grundabgaben, Absicherung, Grundstückspflege usw.) bei den APH, ohne eine Refinanzierungsmöglichkeit der laufenden Aufwendungen. Die Kosten der Grundstückspflege und Sicherheit für ein Brachgrundstück können nicht über die Pflegesätze oder Investitionskosten der anderen Einrichtungen refinanziert werden. Insofern ergibt sich durch den Nichtverkauf und die Nichtnutzung der Fläche für betriebliche Zwecke gezwungenermaßen ein strukturelles Defizit bei den APH.

Bekanntermaßen ist die Preissituation im Baubereich weiterhin stark angespannt und die Rahmenvorgaben für die Veräußerung des Grundstücks erscheinen aus Sicht der APH nach wie vor eher investitionshemmend. Insofern erfolgte in Abwägung aller bekannten Faktoren bisher kein erneuter Vermarktungsversuch.

Frage 7

Welche weiteren Schritte sind vorgesehen und mit welchem Zeitplan rechnet die Verwaltung beziehungsweise der Eigenbetrieb hinsichtlich einer Vermarktung und Bebauung der Fläche?

Antwort der Verwaltung

Schon allein durch die laufenden und geplanten Baumaßnahmen der APH wird die Marktsituation im Baubereich permanent beobachtet, um nach abzusehendem Trendwechsel in der Baubranche und erkennbaren personellen Kapazitäten „den Faden erneut aufzunehmen“ und möglicherweise künftig das Grundstück erneut dem Markt anbieten zu können.

In den regelmäßigen Berichten der Verwaltung an Rat und Gremien zur Wohnraumentwicklung (siehe z.B. VO/0005/26) war die Fläche bisher mit aufgenommen, auch wenn aktuell keine konkreteren Aktivitäten abzubilden sind. Ob und in wieweit kommende Veränderungen aus dem „Wohnungsbau-Turbo“ (siehe VO/0938/25, VO/0077/26 u.a.) auch für die Entwicklung dieser Liegenschaft hilfreich wären, kann von hier nicht beurteilt werden.

Ergänzend ist zu anmerken, dass weiterhin und gem. der momentanen B-Plan-Regelung eine Baugenehmigung auf Basis der ursprünglichen Neubauplanungen der APH für eine Pflege-Einrichtung mit 80 Plätzen an diesem ehemaligen APH-Standort Gültigkeit hat.

Klimacheck

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

Auswirkungen, bitte Auswahl treffen:

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Die Vorlage ist klimaneutral.