



VO/0918/26

Anlage 02

Antwort auf Anfragen	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:	09.07.2026
Drucks.-Nr.: VO/0878/26/1-A öffentlich		
Sitzung am Gremium		Beschlussqualität
13.07.2026 Rat der Stadt Wuppertal		Entgegennahme o. B.
Antwort auf die große Anfrage der Fraktion FDP / WFW vom 06.07.2026 Zukunft des Grundstücks Obere Lichtenplatzer Straße		

Grund der Vorlage

Gegenstand ist die Beantwortung der Großen Anfrage der Fraktion FDP und WFW vom 06.07.2026 zur Zukunft des Grundstücks Obere Lichtenplatzer Straße - Gründe für die Aussetzung der Vermarktung und weiteres Vorgehen der Verwaltung.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal nimmt die Vorlage ohne Beschluss entgegen.

Unterschrift

Annette Berg

Gea Kirchner

Begründung

Mit der nun vorliegenden großen Anfrage der FDP/WFW-Fraktion wurde Bezug genommen auf die große Anfrage VO/0655/26 der Fraktion und die dazu erstellte Berichtsdrucksache VO/0655/1-A der APH.

Die folgenden Antworten sind unter Federführung des Geschäftsbereichs Soziales, Jugend, Schule & Integration erarbeitet und in Zusammenarbeit mit dem Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität (Ressort 101 und Ressort 105) erstellt worden.

Frage 1

Aus welchen konkreten Gründen wurde das Grundstück trotz des nachgewiesenen erheblichen Investoreninteresses und mehrerer wirtschaftlich attraktiver Kaufangebote bis heute nicht veräußert und einer Wohnbebauung zugeführt?

Antwort der Verwaltung

Wie mit der o.a. Berichtsdrucksache VO/0655/1-A ausgeführt, ist ein Verkauf des Grundstücks im Nachgang zur Ausschreibung im Jahr 2022 an den Rahmenbedingungen einerseits und der sich verschlechternden Gesamtsituation in der Baubranche und den – aus Sicht der Investor/innen – finanziellen Belastungen und Risiken andererseits gescheitert.

Als Grund für den Rücktritt vom Kaufinteresse wurde beispielsweise konkret formuliert, dass nicht nur der enge Zeitrahmen, in dem das gesamte Projekt fertig zu stellen wäre, ein Grund für den Rückzug sei; auch die unzuverlässigen Rahmenbedingungen im Bausektor und fehlende Planungsstabilität sowie die hohen Finanzierungskosten wurden benannt.

Anpassungswünsche durch Investor/innen zu den im Exposé erfassten Rahmenbedingungen und auch neue Vorgaben (Erhöhung der Quote geförderter Wohnraum) hätten eine erneute Ausschreibung erfordert. Ein neues Verfahren um die Fläche dem Markt anbieten zu können, ist bisher aufgrund unveränderter Rahmenbedingungen nicht durchgeführt worden.

Frage 2

Welche konkreten Erwägungen haben den Verwaltungsvorstand veranlasst, die weitere Vermarktung des Grundstücks auszusetzen?

Antwort der Verwaltung

Der Verwaltungsvorstand ist nach rechtlicher Würdigung der Ausgangslage davon ausgegangen, dass Anpassungswünsche aus den Verhandlungen abweichend zu den in der ursprünglichen Ausschreibung formulierten Rahmenvorgaben (Wunsch für ein verändertes Realisierungszeitfenster) als Angebot an einen Bieter/eine Bieterin, die Aufhebung der Ausschreibung und eine Neuausschreibung erforderlich gemacht hätte.

Schon im Jahr 2022 und bis heute fortbestehend haben die durch die Verwaltung nicht beeinflussbaren Entwicklungen in der Weltlage erhebliche Auswirkungen auf die Baubranche und Finanzierungsmöglichkeiten für Investor/innen gezeigt.

Dieser Umstand hat den Verwaltungsvorstand u.a. dazu bewogen, einen erneuten Realisierungsversuch zu einem Zeitpunkt anzustreben, der aufgrund deutlich besserer Rahmenbedingungen im Bausektor den für APH zur Stärkung des Eigenkapital zu erzielendem Kaufpreis erwarten lässt. Da diese Verbesserung aus Sicht der Verwaltung bisher nicht signifikant zu erkennen ist, war ein erneuter Vermarktungsversuch bislang auch nicht sinnvoll.

Frage 3

Welche städtischen Vorgaben oder Rahmenbedingungen wurden von Investoren als Hindernisse für den Erwerb und die Entwicklung des Grundstücks benannt?

Antwort der Verwaltung

Ergänzend zu den bereits erwähnten Argumenten auch siehe VO/0655/1-A kann die folgende Zusammenfassung der wesentlichen Investor/innenrückmeldungen einen Überblick bieten, ohne dabei eine Priorisierung bzw. ein Ranking zu erstellen:

- Vollständige Kaufpreiszahlung mit Abschluss des Kaufvertrages / hohe Vorfinanzierungskosten und wirtschaftliches Risiko.
- Zeitrahmen und nötiger (auch personeller) Aufwand bis zur denkbaren Baurealisierung und Vermarktungsmöglichkeit
 - o städtebaulicher Qualifizierungswettbewerb,
 - o nötiges B-Plan-Verfahren,
 - o Zeitpunkt der Baugenehmigung und
 - o enges, vorgegebenes Realisierungszeitfenster bei unbekannter Situation in der Baubranche.
- Vorgesehener, hochwertiger Wohnungsbau unter vorgegebener Quote für geförderten Wohnungsbau und das damit verbundene Risiko eines insgesamt wirtschaftlichen Erfolgs des Projektes für Investor/innen.

Ergänzend zum letzten Punkt ist anzumerken, dass nach aktueller Rückmeldung von Investor/innen in den Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität die Quote des gewünschten, geförderten Wohnungsbaus nicht grundsätzlich als problematisch gesehen wird. Bezogen auf die konkrete Fläche Obere Lichtenplatzer Str. ist allerdings hochwertiger Wohnungsbau vorgesehen. Inwieweit auch hierzu die Akzeptanz durch Investor/innen für deutlich höherer Quoten geförderten Wohnungsbaus anzunehmen wäre, ist nicht gespiegelt worden.

Fördermittel für den geförderten Wohnungsbau dabei sind allerdings Haushaltsjahr spezifisch begrenzt und werden in der Reihenfolge des Beantragungstermins entschieden (Windhundprinzip).

Frage 4

Welche dieser Hemmnisse bestanden aus Sicht der Verwaltung tatsächlich und welche bestehen heute weiterhin?

Antwort der Verwaltung

Neben der nach wie vor schwierigen Lage im Bausektor (Baukosten, Kreditzinsen) ist für die Entwicklung des Grundstückes ein formelles Bauleitplanverfahren inklusive Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Dieses birgt als ergebnisoffenes Verfahren Risiken und stellt einen zusätzlichen Zeit- wie Kostenfaktor dar.

Nach Einschätzung des R 105 kann der § 246e BauGB (Bauturbo) hier nicht angewendet werden, um ein formelles Bauleitplanverfahren zu vermeiden. Da es sich auch um ein sehr neues Rechtsinstrument handelt, liegt noch keine gesicherte Rechtsprechung vor, wo die Grenzen der Anwendung liegen.

Eine Fehlanwendung hätte aber ein erhebliches Kostenrisiko (Schadensersatz) zu Lasten der Stadt zur Folge.

Ungeachtet dessen, bleiben die zu Frage 3 genannten Problemlagen weiterhin bestehen.

Frage 5

Hat die Verwaltung die damaligen Vermarktungsbedingungen inzwischen überprüft und bewertet? Falls ja, welche Änderungen wurden oder werden vorgenommen, um eine erfolgreiche Vermarktung künftig zu ermöglichen?

Antwort der Verwaltung

Wie zu Frage 4 erläutert, liegen die Hemmnisse in der allgemeinen Lage des Bausektors und außerhalb der Einflussosphäre der Stadt Wuppertal.

Eine vermarktungsvorbereitende Bauleitplanung zur beschleunigten Entwicklung ohne konkreten Nutzer/Nutzerin birgt erfahrungsgemäß das Risiko der Fehlplanung und wurde bislang mit Blick auf das bestehende Arbeitsprogramm und entstehende Planungskosten nicht verfolgt.

Die durch Ratsentscheidung angepasste Quote für den geförderten Wohnungsbau kann als Anpassung der Rahmenvorgaben gewertet werden und würde entsprechend in jeder Ausschreibung berücksichtigt.

Frage 6

Beabsichtigt die Verwaltung, das Grundstück zeitnah erneut in die Vermarktung zu geben? Wenn ja, zu welchem Zeitpunkt und unter welchen Rahmenbedingungen?

Antwort der Verwaltung

Ein neuer Anlauf in die Vermarktung sollte erst vorgenommen werden, wenn die nötigen Parameter stabil eine erfolgreiche Umsetzung auch mit Blick auf den zu erzielenden Kaufpreis erwarten lassen. Ein erneutes Scheitern in der Vermarktung ist zwingend zu vermeiden.

Sofern keine anderweitigen Entscheidungen getroffen werden, gilt es aus Sicht der Verwaltung, neben der Beobachtung der Marktsituation einerseits und der Betrachtung der städtischen Leistungsfähigkeit andererseits, einen regelmäßigen Abgleich herbei zu führen, um einen optimaleren Zeitpunkt für einen erneuten Vermarktungsversuch vorzusehen.

Frage 7

Falls eine erneute Vermarktung derzeit nicht vorgesehen ist, welche konkreten Planungen verfolgt die Verwaltung stattdessen für das Grundstück?

Antwort der Verwaltung

Die Ratsentscheidung über die Verwendung der Fläche sieht die Realisierung hochwertigen Wohnungsbaus mit (inzwischen) 30%iger Förderquote vor. Insofern bestehen keine anderweitigen Planungsabsichten durch die Verwaltung.

Anderweitige kurzfristige Interimsnutzungen der Fläche sind allein aus baurechtlichen Gründen ausgeschlossen, da aktuell ausschließlich die Sonderbaunutzung gem. Baugenehmigung möglich wäre.

Frage 8

Wie bewertet die Verwaltung den Umstand, dass ein für den Wohnungsbau geeignetes Grundstück seit mehreren Jahren ungenutzt bleibt, obwohl die Schaffung zusätzlichen Wohnraums zu den erklärten wohnungspolitischen Zielen der Stadt gehört und gleichzeitig laufende Unterhaltungs- und Sicherungskosten entstehen?

Antwort der Verwaltung

In der Fragestellung wird mit dem Begriff „geeignet“ das bestehende Spannungsfeld deutlich, weil die gewünschten und erhofften Vorstellungen zur Wohnbaufläche/Potentialfläche leider nicht den bauplanerischen Gegebenheiten und der Realisierungsmöglichkeit im Markt entsprechen.

Auch mit Bezug zu Frage 7 ist festzuhalten, dass zum heutigen Zeitpunkt auf dieser Fläche tatsächlich nur gem. vorhandener Baugenehmigung eine neue Pflegeeinrichtung mit 80 Plätzen erstellt werden könnte. Alle anderen Bauwünsche und Optionen unterliegen der beschriebenen, planerischen Neufassung.

Unbestritten ist, dass sich die momentane Situation sowohl für die APH (wirtschaftliche und organisatorische Belastung) als auch aus gesamtstädtischer Sicht als unbefriedigend darstellt. Allerdings zeigt die Komplexität und die in den vorigen Antworten enthaltenen Darstellungen zur Konfliktlage auch, dass eine „einfache und schnelle“ Lösung bei Beachtung aller Interessenslagen hier leider nicht möglich sein wird.

Abschließend ist additiv anzumerken, dass vor dem Hintergrund der bekannten Haushaltslage, der angespannten, personellen Ausstattung in den betroffenen Verwaltungsbereichen die Kapazitäten begrenzt sind. Es muss beachtet werden, dass Investor/innen für ein Vorhaben dieser Größenordnung eine entsprechend konsequente Betreuung und Ansprachemöglichkeit in die Verwaltung hinein erwarten dürfen.

Nur so könnten auch die wohnungspolitischen Ziele der Stadt Wuppertal im Schulterschluss mit Investor/innen realisiert und zufriedenstellend für alle Beteiligten und letztendlich zukunftsorientiert für die Stadt Wuppertal und die Stadtgesellschaft umgesetzt werden.

Zu Großprojekten in der Stadt Wuppertal wurden durch die entsprechenden Ratsentscheidungen Priorisierungen für die Aufgabenkonzentration/der Aufgabenplanung (z.B. in der Stadtplanung, Bauleitplanung usw.) inkludiert.

Nicht nur wegen der oben beschriebenen Situation im Bausektor und der planerischen Notwendigkeiten, sondern auch mit Blick auf diese Priorisierung und die personelle Gesamtlage wäre zum jetzigen Zeitpunkt bzw. kurzfristig eine sachgerechte Betreuung und Bearbeitung eines weiteren Projektes dieser Größenordnung kaum vorstellbar.

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.