

Protokollauszug zur Ratssitzung vom 13.07.2026

1. Warum gab es seitens der Stadt keine aktiven Schritte (zur Vermarktung) in den letzten 4 Jahren?

Antwort: Intern wurde regelmäßig (ca. halbjährlich) die durch APH erkennbare Situation in der Baubranche und die Markt-Einschätzung reflektiert, um zu einem anzunehmend günstigen Zeitpunkt die Vermarktung rechtzeitig vorbereiten zu können.

Diese Einschätzung beinhaltete auch eine Kosten-, Nutzenabwägung incl. Berücksichtigung des laufenden Unterhalts, einer erwarteten Kaufpreishöhe und der personellen Kapazitäten. Die bisherigen Einschätzungen haben aus APH-Sicht bedauerlicherweise keinen Zeitpunkt erkennen lassen, zu dem ein erneuter Vermarktungsversuch hätte vorgenommen werden sollen.

2. Warum wurde der B-Plan noch nicht angepasst?

Antwort: Gemäß den Regelungen aus der Ratsentscheidung VO/1096/21 und auf Basis des VV-Beschlusses vom 12.05.2021 ist die Schaffung des Baurechtes im Verfahren nach dem städtebaulichen Qualifizierungskonzept vorgesehen. Sowohl das Qualifizierungskonzept, als auch das anschließende Vorhaben bezogene Bebauungsplanverfahren sind eine Verpflichtung, die durch die/den Investor/innen (auch in Bezug auf die Finanzierung) erfüllt werden müssen.

Abweichend von anzunehmenden Ergebnissen einer Konzeptentscheidung birgt eine vermarktungsvorbereitende Bauleitplanung erfahrungsgemäß das Risiko einer kostenintensiven Fehlplanung. Mit Blick auf diese entstehenden Planungskosten für eine solche vorbereitende Planung und auch mit Blick auf die wegen der bestehenden Arbeitsprogramme zwingend Ressourcen schonend einzusetzenden personellen Kapazitäten, wurde diese Option nicht verfolgt.

3. Kann die Stadt auf einen höheren Verkaufspreis verzichten?

Antwort: Das Grundstück ist wirtschaftlich/bilanziell dem Sondervermögen APH zugeordnet. Für die APH gelten die einschlägigen Regelungen der Gemeindeordnung und der Eigenbetriebsverordnung NW und insbes. §§ 9 ff. Eig VO NRW zum Thema wirtschaftliches Handeln. Eine Abgabe der Fläche unterhalb des Marktpreises ist insofern nicht zulässig, da dieses Vorgehen zu einem wirtschaftlichen Schaden bei APH führen würde. Zusätzlich ist der Betrieb APH den steuerlichen Regelungen zur Gemeinnützigkeit (siehe u.a. §§ 52 ff AO) unterworfen.

Auch eine alternative Überleitung an die Kernverwaltung zur weiteren Verwendung unterhalb des Marktpreises wäre zusätzlich als verdeckte Gewinnausschüttung zu verstehen und unterliegt dem Risiko einer Aberkennung der steuerlichen Gemeinnützigkeit der APH. Vor dem Hintergrund der bekannten Haushaltslage der Stadt Wuppertal war bisher eine Überleitung zum Marktpreis der Fläche nicht vorstellbar.

Daher scheidet aus Sicht der APH eine Abwendung von der Höchstpreis- bzw. Marktpreisorientierung für einen Verkauf der Fläche aus rechtlichen Gründen aus.