

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich Stadtentwicklung, Bauen und Mobilität
	Ressort / Stadtbetrieb	101 Stadtentwicklung und Städtebau
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Sven Macdonald 563 2358 sven.macdonald@stadt.wuppertal.de
	Datum:	28.01.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0056/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
29.01.2025	Ausschuss für Schule und Bildung	Empfehlung/Anhörung
30.01.2025	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Empfehlung/Anhörung
06.02.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Empfehlung/Anhörung
11.02.2025	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung
12.02.2025	Ausschuss für Kultur	Empfehlung/Anhörung
12.02.2025	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung
13.02.2025	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
17.02.2025	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Umnutzung der Galeria Kaufhof Immobilie mit kommunalen Nutzungen Zentralbibliothek und Erwachsenenbildung		

Grund der Vorlage

Der Rat der Stadt Wuppertal hat in seiner Sitzung vom 01.07.2024 mit der VO/0867/24 u.a. entschieden, die Verwaltung zu beauftragen, als Nachnutzung für das Kaufhof-Gebäude am Neumarkt, die Idee der Zentralbibliothek als eine weitere Nutzungsmöglichkeit zu verfolgen. Hierzu wurden die Verwaltung beauftragt, ein konkretisiertes Bibliothekskonzept auszuarbeiten, in einer geeigneten Form auszuschreiben und konkrete Konditionen für die Anmietung an unterschiedlichen Standorten als Grundlage für eine endgültige Ratsentscheidung zu verhandeln.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal

1. nimmt die Ergebnisse der vergleichenden Standortanalyse zu den drei Potenzialstandorte für die Zentralbibliothek zur Kenntnis und stellt fest, dass die ehemalige Galeria-Kaufhof-Immobilie der zu präferierende Standort ist.
2. befürwortet grundsätzlich die Gesamtkonzeption zur Umnutzung der Galeria-Kaufhof-Immobilie durch die private Projektentwicklungsgesellschaft Coinel mit den kommunalen Nutzungsbausteinen Zentralbibliothek und Erwachsenenbildung (Bergisches Weiterbildungskolleg sowie VHS) sowie den privaten

Nutzungsbausteinen Einzelhandel & Gastronomie im Erdgeschoss und studentisches Wohnen in den Obergeschossen bzw. auf dem Dach.

3. beauftragt die Verwaltung zunächst mit der Projektentwicklungsgesellschaft Coinel und der zukünftigen Eigentümergesellschaft einen langfristigen Mietvertragsentwurf oder andere Miet-/Kauf-Modelle zu erarbeiten.
4. beauftragt die Verwaltung, die Finanzierungsmöglichkeiten zu sondieren. Dabei soll auch eine Wirtschaftlichkeitsberechnung im Sinne des § 13 Abs. 1 KomHVO erstellt werden, mittels derer die finanziellen Auswirkungen der Anmietung im Vergleich zu einer möglichen Sanierung und einem möglichen Ausbau der Bestandsstandorte Kolpingstraße und Pfalzgrafenstraße einschließlich der Folgekosten transparent gemacht werden. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung sollen auch die positiven Effekte aus einer Nachnutzung der ehemalige Galeria-Kaufhof-Immobilie – möglichst auch monetär – bewertet werden.
5. beauftragt die Verwaltung, die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen im Rahmen des nächsten Haushalts zu prüfen und in den Haushaltsentwurf mit aufzunehmen, sofern der unter Ziffer 4 beauftragte Wirtschaftlichkeitsvergleich zu dem Ergebnis führt, dass die Anmietung der ehemaligen Galeria-Kaufhof-Immobilie die wirtschaftlichste Variante ist.

Einverständnisse

Der Kämmerer ist mit dem Vorgehen grundsätzlich einverstanden, weist jedoch darauf hin, dass derzeit die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anmietung der ehemalige Galeria-Kaufhof-Immobilie nicht gegeben sind und zunächst geschaffen werden müssen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass die noch unbekannt konsumtive Mittelbindung durch eine Nachnutzung der ehemalige Galeria-Kaufhof-Immobilie zulasten anderer Investitions-/Investorenprojekte ggf. auch im Bereich der kommunalen Pflichtaufgaben gehen wird.

Unterschrift

Ohrndorf

Berg

Nocke

Begründung

Den Gremien werden über die Anlagen

- 1) Die Ergebnisse der vergleichenden Standortanalyse,
- 2) Die Gesamtkonzeption zur der Galeria-Kaufhof-Immobilie durch die private Projektentwicklungsgesellschaft Coinel

zur Verfügung gestellt.

Die Gutachter der GMA kommen zu dem Ergebnis, dass „alle drei untersuchten Potenzialstandorte gute bis sehr gute Eigenschaften zur Etablierung einer Zentralbibliothek“ aufweisen. Der Standort des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes weist die besten Voraussetzungen als möglicher Standort für eine neue Zentralbibliothek in Bezug auf Erreichbarkeit, Frequentierung und Umsetzung auf. So erfüllt er die besten Voraussetzungen für eine moderne Bibliothek. Dieses Votum wird auch durch ein einheitliches Prüfschema zur Standortbewertung durch das Gebäudemanagement bestätigt.

Ergänzend und zusammenfassend werden nachfolgende Gründe, die aus Sicht der Verwaltung für eine Anmietung sprechen, dargestellt.

Lösungskette für einige städtische Immobilien

Das Kaufhofgebäude ist aufgrund der großen Flächen über mehrere Etagen gut geeignet (ermittelter Raumbedarf: 6.220m² Publikumsfläche), um größere Innenbereiche zu ermöglichen, die für eine so genannte Open-Library-Technik (Nutzung der Bibliothek mit servicefreien Zeiten) notwendig sind. Die neue Zentralbibliothek könnte durch den Einsatz

dieser Technik an sieben Tagen in der Woche für Kundinnen und Kunden zugänglich gemacht, als konsumfreier Aufenthaltsort und somit dem Charakter eines „Wohnzimmers der Stadt“ tatsächlich nachkommen. Der Standort ist mit verschiedenen Verkehrsträgern gut zu erreichen und es bestehen eigene Parkmöglichkeiten und eine Anlieferungszone. Auch die räumliche Nähe zum aktuellen Standort der Zentralbibliothek, in der Kolpingstraße, führt dazu, dass die Bibliothek schon im räumlichen Bewusstsein der Bevölkerung in der Elberfelder City verankert ist.

Mit Auftrag des Rats der Stadt Wuppertal (VO/0322/24) wurde bereits Anstoß für eine Machbarkeitsprüfung im Rahmen einer archiv- und baufachlichen Begutachtung sowie einer Kostenschätzung zur Umnutzung des Standorts Kolpingstraße zu Gunsten des Stadtarchives gegeben. Bei positivem Ergebnis wäre ein Freiziehen der Haspelhäuser und eine zukünftige Nutzung dieser durch die Bergischen Universität Wuppertal zur Erweiterung des Campus Haspel möglich.

Als zweiter kommunaler Baustein für die Nutzung der Kaufhof Immobilie ist die Verlagerung des Bergischen Weiterbildungskollegs mit dem Schwerpunkt Erwachsenenbildung aus der Pfalzgrafenstraße angedacht. Das Bergische Weiterbildungskolleg ist eine Schule für Erwachsene, die auf dem zweiten Bildungsweg ihren ersten oder einen höheren Schulabschluss anstreben - tagsüber und abends, in Vollzeit oder berufsbegleitend. Zurzeit absolvieren 440 Studierende mit steigender Tendenz die Kurse.

Das Weiterbildungskolleg würde sowohl im Gebäude als auch im Umfeld Synergieeffekte nutzen, bzw. auslösen können (z.B. Nähe zur Bergischen VHS). Auch der derzeitige Standort des Weiterbildungskollegs in der Pfalzgrafenstraße ist mittel- und langfristig sanierungsbedürftig. Durch eine Verlagerung könnte auch dieses Gebäude mit Grundstück veräußert werden oder für andere kommunale/schulische Nutzungen genutzt werden.

Perspektive einer raschen Entwicklung der Kaufhof Immobilie

Durch den Strukturwandel im Einzelhandel insb. den Schließungen zahlreicher Galeria-Karstadt-Kaufhof-Filialen stehen viele Kommunen vor der Herausforderung, statt Anziehungspunkte nun großflächig leerstehende Immobilien in den zentralsten Lagen der Innenstädte zu haben. Viele dieser Kommunen beteiligen sich aktiv an der Wiederbelebung der Immobilien – in dem eine öffentliche Nutzung Ankermieter wird, oder die Immobilie sogar von der Stadt erworben wird.

Dies hat vor allem dem Grund, da Einzelhandelsformate kaum noch mehrgeschossige Flächen in der Größe eines Warenhauses nachfragen. Der Büromarkt ist aufgrund der Umstrukturierungen im Bereich Homeoffice schwer zu kalkulieren. Wohnraum wird zwar nachgefragt, ist aufgrund der schwierigen Belichtung aber in den Kaufhaus-Immobilien kaum oder nur in den Obergeschossen umzusetzen.

In der Fachpresse wird daher betont, dass das entscheidende Kriterium für die Revitalisierung eines Warenhauses, eine verlässliche Ankernutzung in den Obergeschossen ist. Wurde die Immobilie „von oben“ gedacht, so lassen sich auch für die Erdgeschosse noch Mieter aus dem Einzelhandel oder der Gastronomie finden.

In einer Studie zur „Nachnutzung von Einzelhandelsgroßflächen“ der bulwiengesa AG aus dem Jahr 2024 kommen die Gutachter zu dem Ergebnis, dass die Miethöhe der Nutzungen (Büroflächen, Gastronomie oder Freizeitnutzungen) oftmals nicht die erforderlichen Investitionskosten refinanziert:

„Vor diesem Hintergrund wird oftmals eine aktive Rolle der öffentlichen Hand unumgänglich. Sie tritt als langfristig orientierter Mieter von weiten Teilen der Umnutzungsflächen auf, um so eine Realisierung zu gewährleisten.“

Mit dem Projektentwicklungsgesellschaft Coinel gäbe es einen Investor, der eine Entwicklung des Gebäudes mit der Ankermieterin Stadt Wuppertal zügig angehen möchte.

Coinel steht in engem Kontakt mit der Eigentümerin der Immobilie zur Entwicklung und Ankauf dieser.

Sollte eine rasche Revitalisierung des Gebäudes nicht gelingen, droht ein langfristiger Leerstand der Immobilie zumindest in den Obergeschossen. Das Erdgeschoss würde ggf. noch in Teilen kurzfristig vermietet werden. Es droht dadurch ein Trading-Down-Prozess einzutreten, der sich auch massiv auf das Umfeld der Elberfelder Innenstadt auswirkt.

Positive Standortentwicklung für die Innenstadt

Die Revitalisierung des historisch bedeutsamen und stadtbildprägenden Kaufhof-Gebäudes wäre ein herausragendes Signal für die Innenstadtentwicklung.

Der Mix aus öffentlichen Nutzungen (Zentralbibliothek und Weiterbildungskolleg) sowie privatwirtschaftlichen Nutzungen (Einzelhandel / Gastronomie und Wohnungsangebote) könnte ein neuer Impuls für die Elberfelder Innenstadt darstellen.

Eine moderne Bibliothek, die neben dem Medienverleih auch noch Arbeits- und Aufenthaltsplätze bietet, würde als konsumfreien Anker den Bereich Neumarkt aufwerten. Gemeinsam mit den Nutzern des Weiterbildungskollegs, dass sowohl tagsüber als auch abends unterrichtet, würde so Laufpublikum in die Innenstadt gezogen werden.

Nicht zuletzt besteht ein großes Potenzial in der Wechselwirkung zwischen dem Standort und den umliegenden Einrichtungen und Nutzungen. Hierbei ist insbesondere die Nähe zu Bildungseinrichtungen, kulturellen Angeboten sowie Einzelhandels- und Gastronomiebetrieben von Bedeutung.

Zudem würde eine Stadtbibliothek in der Kaufhof-Immobilie an einem wichtigen Scharnier für die Wuppertaler Stadtentwicklung liegen: Dem Döppersberg-Areal (Bundesbahndirektion, City-Arkaden usw.) stünde mit einem revitalisierten Kaufhofgebäude eine attraktive Magnetfunktion auf der Achse Poststraße/ Wall gegenüber. In Ost-West-Richtung würde sich zwischen dem Luisenviertel und der entstehenden Kulturinsel (Pina-Bausch-Zentrum) am Neumarkt ein Anker im Bereich Bildung, Teilhabe und Kultur befinden.

Klimacheck

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Die Klimafolgenanpassung gehört zu den Schlüsselthemen der Innenstadtentwicklung und wird daher berücksichtigt. Die Umsetzung des Konzeptes und die Wiedernutzung von leerstehendem Bestand soll einen Beitrag in Richtung einer klimaangepassten Innenstadt darstellen.

Kosten und Finanzierung

Die Kosten einer Anmietung können erst nach Verhandlung mit dem Projektentwickler Coinel beziffert werden. Die Finanzierung ist derzeit dem Grund nach noch nicht gesichert.

Die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen für eine Anmietung wären daher mit dem Haushalt 2026/2027 zu schaffen. Voraussetzung dafür ist auch der unter Beschlussziffer 4 genannte Wirtschaftlichkeitsvergleich nach § 13 Abs. 1 KomHVO, der einer Etatisierung voranzugehen hat. Soweit die entsprechenden Mittel aufgebracht werden können, kann

nach dem Haushaltsbeschluss und dem Abschluss des Genehmigungsverfahrens zum Haushaltssicherungskonzept ggf. ein Mietvertrag abgeschlossen werden.

Zeitplan

Die Verwaltung nimmt unmittelbar Verhandlungen mit dem Investor auf und legt bis zur Ratssitzung am 08.07.2025 einen Mietvertragsentwurf und weitere Unterlagen zur Entscheidungsfindung vor.

Nach Schaffung der haushaltsrechtlichen Voraussetzungen und nachfolgender Unterzeichnung eines Mietvertrags würde der Einstieg in eine detaillierte Planungsphase frühestens zum zweiten Quartal 2026 starten. Mit dem Bescheid der Baugenehmigung könnte eine etwa 18 Monate lange Umbauphase beginnen und die Übergabe eines veredelten Rohbaus an die Stadt Wuppertal wäre in 2028/2029 möglich. Nach der Finalisierung des Ausbaus durch die Mieterin wäre aktuell der Start der Umzugsphase in 2029/2030 nicht unrealistisch.

Anlagen

Anlage 1: Ergebnisse der vergleichenden Standortanalysen

Anlage 2: Gesamtkonzeption Coinel

Anlage 3: Zusammenfassende Pro- und Contra-Liste, Ressort 101