

Bericht	Geschäftsbereich	GB 4 Finanzen und Beteiligungssteuerung
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 403 - Finanzen
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Elena Graß +49 202 563 6819 +49 202 563 786819 elena.grass@stadt.wuppertal.de
	Datum:	02.05.2025
	Drucks.-Nr.:	VO/0465/25 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
18.06.2025	BV Elberfeld-West	Entgegennahme o. B.
24.06.2025	Planungsbeirat	
	Bundesgartenschau - BUGA	Entgegennahme o. B.
26.06.2025	Ausschuss für Stadtentwicklung und Bauen	Entgegennahme o. B.
01.07.2025	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Betriebsausschuss WAW	Entgegennahme o. B.
02.07.2025	Ausschuss für Kultur	Entgegennahme o. B.
03.07.2025	Betriebsausschuss Gebäudemanagement	Entgegennahme o. B.
07.07.2025	Hauptausschuss	Entgegennahme o. B.
08.07.2025	Rat der Stadt Wuppertal	Entgegennahme o. B.
Vermarktung der Wuppertaler Zoosäle in einem zweistufigen Investorenauswahlverfahren		

Grund der Vorlage

Die Verwaltung informiert über das geplante Investorenauswahlverfahren zur Vermarktung der Zoosäle.

Beschlussvorschlag

Der Bericht der Verwaltung wird ohne Beschluss entgegengenommen.

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Thorsten Bunte

Begründung

Das GMW ist Eigentümerin der denkmalgeschützten Wuppertaler Zoosäle. Das GMW hat die Landesprojektentwicklungsgesellschaft NRW.URBAN im Frühjahr 2024 beauftragt, ein zweistufiges Investorenauswahlverfahren zur Vermarktung der Zoosäle im Erbbaurecht vorzubereiten und durchzuführen.

Die verwaltungsinterne Projektleitung des Verfahrens hat das GMW auf die Grundstückswirtschaft (Ressort 403.4) übertragen. Die Vorbereitung und die Steuerung des Auswahlverfahrens erfolgen in enger Zusammenarbeit der Akteure.

Die Vermarktung der Zoosäle im Erbbaurecht ermöglicht es, das Eigentum an der Immobilie von dem Eigentum am Grund und Boden zu trennen. Letzteres verbleibt bei der Stadt Wuppertal, sodass die Stadt langfristig, auch mit Blick auf zukünftige Generationen, die Lenkungs- und Steuerungsfunktion über die Fläche behält. Dies ist mit Blick auf den prominenten Standort von besonderer Bedeutung.

Das Investorenauswahlverfahren gliedert sich in folgende Phasen:

1. Vorbereitung und Grundlagenermittlung
2. Abstimmung Ziele und Rahmenbedingungen
3. Festlegung des Verfahrens
4. 1. Stufe des Auswahlverfahrens mit vorgeschalteter Interessenbekundung
5. 2. Stufe des Auswahlverfahrens

Die Grundlagenermittlung ist nahezu abgeschlossen.

Es ist für den Erfolg der Vermarktung von essentieller Bedeutung, dass zum Start der Ausschreibung des Investorenauswahlverfahrens vollständige und belastbare Planungsunterlagen und Informationen zur Immobilie vorliegen. Aufgrund der Besonderheit und der Komplexität der denkmalgeschützten Immobilie und aufgrund der dünnen Datenlage zu Beginn des Projektes, bedurfte es in der Grundlagenermittlungsphase einiger zusätzlicher Untersuchungen und Planerarbeitungen. Damit wurde diese Phase zeitintensiv.

Im Rahmen der Grundlagenermittlung wurden ebenfalls die Interessen und Bedarfe der betroffenen Akteure erfragt. Hierbei spielten der Grüne Zoo und die BUGA 2031 eine besondere Rolle.

Aus der Grundlagenermittlungsphase ergeben sich zwingende Anforderungen für den Investor oder die Investorin für die Entwicklung und die Sanierung der Immobilie. Diese beziehen sich z.B. auf die umfangreichen denkmalschutzrelevanten Aspekte, die in enger Zusammenarbeit mit der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Rheinischen Amt für Denkmalschutz zusammengetragen werden. Darüber hinaus sind lärmschutztechnische und -rechtliche Forderungen aufgrund des Zoos (Tiergeräusche) und gleichzeitig auch zugunsten des Zoos (Tierschutz) und zugunsten der Anwohnerschaft zu erfüllen.

Planungsrechtlich ergeben sich somit Einschränkungen bei der Nutzung. So sind eine traditionelle Wohnnutzung oder auch eine Veranstaltungslocation im großen Format ausgeschlossen. Konkrete Anforderungen zur Nutzung der Zoosäle - über Ausschlusskriterien hinaus - werden vorab nicht festgelegt. Hier verlässt sich das Projekt auf die Konzeptideen der Investoren.

Ebenfalls wird bei den Anforderungen an die Entwicklung die Skulptur des Künstlers Tony Cragg auf dem Vorplatz der Immobilie berücksichtigt, die Bayer im Jahr 2013 in Erinnerung an den Nobelpreisträger Gerhard Domagk den Bürgerinnen und Bürgern der Stadt Wuppertal geschenkt hat. Der Standort und die gegenwärtige Wirkung des Kunstwerks sind vom zukünftigen Investor verpflichtend zu sichern.

Darüber hinaus wurden im Rahmen eines Workshops weitere Rahmenbedingungen und Beurteilungskriterien für das Auswahlverfahren erarbeitet. Die Beurteilungskriterien umfassen die Themenbereiche

- Wirtschaftlichkeit,
- Städtebaulich-architektonische Qualität, Nutzungskonzept und Umsetzbarkeit
- Berücksichtigung der Belange des Grünen Zoos
- Berücksichtigung der Belange der BUGA 2031.

Das zweistufige Auswahlverfahren wird begleitet von einer Jury, bestehend aus externen Beratern bzw. Beraterinnen, Vertreterinnen und Vertretern der Politik, Mitgliedern der Verwaltung, Projektmitarbeitenden von NRW.URBAN und aus der Geschäftsführung der BUGA 2031 gGmbH. Die Entscheidungsgremien wird zu einem späteren Zeitpunkt vor Beginn des Auswahlverfahrens offiziell konstituiert.

Bei dem Auswahlverfahren handelt es sich um ein nicht förmliches und beschränktes Teilnahmeverfahren, das nicht öffentlich durchgeführt wird. Interessierte Investorinnen und Investoren müssen bereits zu Beginn anhand formaler Kriterien nachweisen, dass sie über die notwendigen Kompetenzen, Erfahrungen und über die notwendige Wirtschaftskraft verfügen, die Entwicklung und Sanierung der Immobilie erfolgreich zu realisieren.

Die 1. Stufe des Auswahlverfahrens wird voraussichtlich Anfang Oktober 2025 starten. Diese Stufe umfasst die Abgabe der ausgearbeiteten indikativen Angebote der geeigneten Teilnehmenden mit anschließender Bewertung durch die Jury.

Die Durchführung der 2. Stufe des Verfahrens ist für den Beginn des Jahres 2026 geplant. Diese Stufe umfasst die detaillierte Ausarbeitung der Gesamtmaßnahme des bereits selektierten Kreises an Teilnehmenden. Zum jetzigen Zeitpunkt sieht der Projektplan vor, dass der Investor oder die Investorin im 2. Quartal 2026 feststeht.

Die Zoosäle werden Bestandteil der Investorentour der Wuppertaler Wirtschaftsförderung „Wuppertal Inside“ am 1. Juli 2025 sein. Dieses Event wird genutzt, um potenzielle Investorinnen und Investoren auf das anstehende Investorenauswahlverfahren zur Vermarktung der Zoosäle aufmerksam zu machen.

Klimacheck

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

Neutral / keine Auswirkung

Begründung:

Die Durchführung des Investorenauswahlverfahrens hat keine klimatischen Auswirkungen.

Kosten und Finanzierung

entfällt

Zeitplan

Der Start des Investorenauswahlverfahrens ist für Herbst 2025 geplant.

Anlagen

entfällt