

<b>Beschlussvorlage</b>	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:	04.07.2025
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0760/25</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>07.07.2025</b>	<b>Hauptausschuss</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>08.07.2025</b>	<b>Rat der Stadt Wuppertal</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Verhandlungen zur Umnutzung der ehemaligen Kaufhof-Immobilie</b>		

### Grund der Vorlage

Zwischenbericht zu den Verhandlungen zur Umnutzung der ehemaligen Kaufhof-Immobilie gemäß VO/0056/25

### Beschlussvorschlag

1. Der Rat nimmt den Bericht zu den Gesprächen mit Vertretern der Coinel Development GmbH und der Eigentümerin der Immobilie sowie dem beauftragten Gutachter zur Kenntnis und stimmt zu, die Vertragsverhandlungen im Sinne des vom Rat im Februar 2025 positiv bewerteten Grobkonzepts (VO/0056/25) fortzuführen und weitere Planungsschritte einzuleiten.
2. Es sollen weiterhin mögliche Modelle des Ankaufs der Immobilie oder partnerschaftliche Modelle mit privaten Investoren geprüft werden.
3. Unter der Voraussetzung, dass sich die Realisierbarkeit des Grobkonzepts belastbar weiter verdichtet, soll eine anteilige und gedeckelte Kostenübernahmeverpflichtung (max. 250 T€ netto/300 T€ brutto) seitens der Stadt in Bezug auf die noch entstehenden, weiteren Kosten für die Fortentwicklung der Planungen für die Coinel Development GmbH vereinbart werden. Diese Planungsleistungen sind inhaltlich für die Stadt relevant und im Falle eines städtischen Ankaufs bzw. der Weiterverfolgung des Nutzungskonzeptes nutzbar. Die Kosten werden der Coinel Development GmbH erstattet, wenn der Mietvertrag nicht zustande kommt. Hierfür ist der Betrag von 300 T€ in der Haushaltsplanung 2026/2027 zu berücksichtigen.

## **Einverständnisse**

Der Kämmerer ist einverstanden

## **Unterschrift**

Ohrndorf

Berg

Nocke

## **Begründung**

Nach dem Beschluss des Rates am 17.02.2025 sind die Gespräche mit Coinel zu den Eckpunkten eines Mietvertrags gestartet. Die Coinel tritt als Projektentwicklerin auf, d.h. sie ist derzeit nicht Eigentümerin des Objektes. Die derzeitige Eigentümergesellschaft ist über die Aktivitäten der Coinel in Wuppertal informiert und es gibt einen direkten Austausch zwischen Stadt und der aktuellen Eigentümerin, die weiterhin veräußerungswillig ist.

Für die kommunalen Nutzungsbausteine sind vertiefende Planungen und Überlegungen umgesetzt worden. Insbesondere in Hinblick auf das Bergische Weiterbildungskolleg wurde Gespräche mit der oberen Schulaufsichtsbehörde (Bezirksregierung) geführt. Die obere Schulaufsichtsbehörde hat keine Bedenken gegen eine Verlagerung des Bergischen Weiterbildungskollegs in den ehemaligen Kaufhof.

Gemäß dem Auftrag an die Verwaltung aus der VO 0056/25 wurde bezüglich der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung eine Marktsondierung durchgeführt. Aufgrund der Möglichkeit einer Inhouse-Vergabe an die PD – Partner Deutschland wurde mit dieser Gesellschaft ein Vorgehen abgesprochen und Anfang Mai eine Beratungsvereinbarung geschlossen. Die PD führt eine Wirtschaftlichkeitsberechnung mit Nutzwertanalyse, die die beiden Optionen Anmietung von Flächen im ehemaligen Kaufhof und Sanierung / Ausbau der bestehenden Liegenschaften vergleichend darstellt, durch. Zudem erarbeitet die PD eine qualitative Bewertung von weiteren Beschaffungsmodellen (Kauf, Mietkauf, PPP-Modelle etc.).

Für die Wirtschaftlichkeitsberechnung wurden in den letzten Wochen mit der Kämmerei, den potenziellen Nutzern und dem GMW diverse Angaben und Annahmen besprochen und abgestimmt. Da hierzu auch finale Eckpunkte eines möglichen Mietvertrages mit Coinel einfließen müssen, sind manche Aspekte noch in Varianten und Optionen darzustellen. Aufgrund der Komplexität einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung inklusive Nutzwertanalyse liegen die Ergebnisse der PD zur Ratssitzung noch nicht vor.

Derzeit werden zwei Varianten verfolgt, die im Folgenden noch einmal näher betrachtet werden:

- Anmietung ggf, mit Mietkauf-Optionen
- Kommunalen (Zwischen-)Erwerb

### Variante Anmietung:

Bei der Variante „Anmietung“ würden die Räumlichkeiten als sog. „veredelter (oder auch erweiterter) Rohbau“ hergestellt und vermietet. Darunter wird verstanden, dass der Vermieter nach Erwerb der Immobilie neben dem üblichen Rohbau, d.h. der Ertüchtigung und Erneuerung der äußeren Gebäudehülle (Dach, Fassade, Wände, Fenster, Türen) auch bereits Installationen für Elektro-, Sanitär- und Heizungsanlagen im Innenbereich bis zum Austritt der Leitungen aus der Mietbereichseingangswand vorrüstet und bestimmte Bereiche,

wie beispielsweise Aufzüge und Aufzugsvorräume, WC-Bereiche und den Eingangsbereich passend so herstellt, dass die vertraglich vorgesehenen Nutzungen in Verbindung mit dem mieterseitigen Innenausbau realisiert werden können. Der Vermieter stellt den Mietgegenstand unter Berücksichtigung des abgestimmten Vermietungszustands als veredelten Rohbau gem. der obigen Definition her; gegenüber einem Rohbau im engeren Sinne stellt er also ein „Mehr“ zur Verfügung.

Im nächsten Schritt müsste die Stadt den Innenausbau selbst ausschreiben und ausführen (lassen). Derzeit werden die Herstellungsverpflichtungen der Vermieterseite durch sog. Schnittstellenkataloge konkretisiert. In dieser Definition der Schnittstellen wird einerseits der durch den Vermieter zu leistende Ausbau bzw. die „Veredelung“ und andererseits der dann durch die Stadt zu organisierende Innenausbau beschrieben. Das Maß und die Qualität der Herstellung ist noch zu konkretisieren.

In den Verhandlungen mit dem Projektentwickler ist verwaltungsseitig bereits darauf hingewiesen worden, dass die haushaltsrechtlichen Voraussetzungen ebenso noch geschaffen werden müssen wie auch der Abschluss des Mietvertrages zum Gegenstand einer Ratsbefassung gemacht werden müsste.

Die Miete bzw. deren Höhe ist im Rahmen der Verhandlungen noch zu bestimmen und richtet sich auch nach dem Schnittstellenkatalog und den vermietetseitig zu erbringenden Leistungen. Die Miete unterliegt einer marktüblichen Indexierung.

Vor dem Hintergrund, dass zur Finalisierung einer Planung, die als Grundlage für den Mietvertrag dient, weitere Aufwendungen für Fachplanungen zur Untersuchung des Gebäudebestands (Statik, Brandschutz, technische Gebäudeausrüstung, Schadstoffbelastung etc.) notwendig sind, soll eine Kostenübernahmeverpflichtung durch die Stadt eingegangen werden. Diese Kostenübernahmeverpflichtung gilt nur für Aufwendungen, die mit den städtischen Nutzungsbausteinen zusammenhängen. Vorgeschlagen wird eine anteilige und gedeckelte Kostenübernahmeverpflichtung in Höhe von maximal 250 T€ netto/300 T€ brutto zur Fortentwicklung der Planungen und Beauftragung von Gutachtern. Diese Gutachten dienen der Prüfung der technischen Machbarkeit und sind bei der Qualifizierung der städtischen Nutzungen auch in anderen Beschaffungsvarianten verwendbar und notwendig. Bzgl. der weiteren Planung des bauseitigen Konzeptes erscheint dies nötig, um eine fundierte Anmietentscheidung treffen zu können und die Schnittstellen und damit auch die kaufmännischen Anmietbedingungen abschließend zu definieren.

Im Falle einer Nicht-Unterzeichnung des Mietvertrags oder des Ausfalls ggf. zu vereinbarenden aufschiebender Bedingungen bzw. Rücktrittsrechte, würde die Kostenübernahme greifen.

Der oben beschriebene Prozess beschreibt die Variante „Anmietung“. Dabei wird eine langfristige Anmietung und Umnutzung der ehemaligen Kaufhof-Immobilie wirtschaftlich dem der Verbleib der Nutzungen in den Bestandsobjekten Kolpingstraße und Pfalzgrafenstraße, deren mittelfristiger Sanierung und ggf. Erweiterung gegenübergestellt.

#### Variante (Zwischen-)Erwerb:

Die Ankaufsoption der ehemaligen Kaufhof-Immobilie soll der Mietvariante gegenübergestellt werden. Für einen Ankauf der Immobilie sprechen zum einen die häuslicherischen Aspekte (konsumtive Ausgaben vs. investive Ausgaben), die auch zum kommunalen Vermögensaufbau genutzt werden können. Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig (z.B. nach Beendigung eines langfristigen Mietvertrags) in dieser zentralen Lage eine kommunale (Mit-)Nutzung weiterhin Sinn macht. Man erhöht mit einem Ankauf auch die Gestaltungsmöglichkeiten der Stadt. Dies betrifft die aktuelle Frage nach einer Umnutzung der leerstehenden Warenhaus-Immobilie, ermöglicht aber auch der zukünftigen Generation Gestaltungs- und Entscheidungsoptionen, sollte einer der zum jetzigen Zeitpunkt angedachten Nutzungsbausteine weniger oder mehr Fläche benötigen.

Der Standort der ehemaligen Kaufhof-Immobilie am Neumarkt ist eine der zentralsten Lagen in der Wuppertaler Innenstadt und das Objekt hat dementsprechend eine Signalwirkung im Guten wie im Schlechten für das Umfeld. Im Sinne der Innenstadtentwicklung würde ein (Zwischen-)Erwerb daher die kommunale Steuerungsmöglichkeiten gegenüber einer Mietlösung verstärken. Die derzeitige immobilienwirtschaftlich getriebene Eigentümerstruktur bringt die Gefahr mit sich, dass das Objekt ggf. auch kurzfristig spekulativ veräußert wird.

Dazu soll der Auftrag an die PD erweitert werden und der schon bestehende Prüfauftrag des Rates (VO/0056/25) hinsichtlich möglicher Eigentumsvarianten weiter ausgearbeitet werden.

### **Klimacheck**

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

neutral /nein

ja, positive Auswirkungen

ja, negative Auswirkungen

Begründung:

Aus dem Zwischenbericht ergeben sich keine klimarelevanten Folgen.

### **Kosten und Finanzierung**

Für die Kostenübernahmeverpflichtung gegenüber der Coinel Development GmbH ist der Betrag von 300 T€ in der Haushaltsplanung 2026/2027 zur berücksichtigen.

### **Zeitplan**

Ziel der Verwaltung ist es, die Planung und den Verhandlungsstand über ein reines Miet-, Mietkauf-/Leasing- oder Ankaufsmodell bis zum Jahresende soweit voranzutreiben, dass dann den politischen Gremien eine entscheidungsreife Vorlage vorgelegt werden kann.