

**STADT WUPPERTAL / DIE OBERBÜRGERMEISTERIN**

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Geschäftsbereich der Oberbürgermeisterin																								
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 000 - Büro OB																								
	Bearbeiter/in Telefon (0202) E-Mail	Marc Schulz 5634133 marc.schulz@stadt.wuppertal.de																								
	Datum:	24.06.2026																								
	Drucks.-Nr.:	VO/0834/26 öffentlich																								
<table><tr><td>Sitzung am</td><td>Gremium</td><td>Beschlussqualität</td></tr><tr><td>02.07.2026</td><td>Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing</td><td>Empfehlung/Anhörung</td></tr><tr><td>02.07.2026</td><td>Ausschuss für Schule und Bildung</td><td>Empfehlung/Anhörung</td></tr><tr><td>02.07.2026</td><td>BV Elberfeld</td><td>Empfehlung/Anhörung</td></tr><tr><td>07.07.2026</td><td>Ausschuss für Kultur</td><td>Empfehlung/Anhörung</td></tr><tr><td>07.07.2026</td><td>Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW</td><td>Empfehlung/Anhörung</td></tr><tr><td>09.07.2026</td><td>Haupt- und Personalausschuss</td><td>Empfehlung/Anhörung</td></tr><tr><td>13.07.2026</td><td>Rat der Stadt Wuppertal</td><td>Entscheidung</td></tr></table>			Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität	02.07.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Empfehlung/Anhörung	02.07.2026	Ausschuss für Schule und Bildung	Empfehlung/Anhörung	02.07.2026	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung	07.07.2026	Ausschuss für Kultur	Empfehlung/Anhörung	07.07.2026	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung	09.07.2026	Haupt- und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung	13.07.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität																								
02.07.2026	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft, Bauen und Standortmarketing	Empfehlung/Anhörung																								
02.07.2026	Ausschuss für Schule und Bildung	Empfehlung/Anhörung																								
02.07.2026	BV Elberfeld	Empfehlung/Anhörung																								
07.07.2026	Ausschuss für Kultur	Empfehlung/Anhörung																								
07.07.2026	Ausschuss für Finanzen, Beteiligungssteuerung und Controlling & Betriebsausschuss WAW	Empfehlung/Anhörung																								
09.07.2026	Haupt- und Personalausschuss	Empfehlung/Anhörung																								
13.07.2026	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung																								
Erwerb des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes am Neumarkt durch die Stadt																										

Grund der Vorlage

Der Rat der Stadt Wuppertal hat am 17.02.2025 mit der Vorlage VO/0056/25 die Verwaltung beauftragt, die Gesamtkonzeption zur Nutzung der ehemaligen Galeria Kaufhof-Immobilie am Neumarkt mit den kommunalen Nutzungsbausteinen Zentralbibliothek und Bergisches Weiterbildungskolleg sowie den privaten Nutzungsbausteinen Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss und studentisches Wohnen in den Obergeschossen zu prüfen. Hierbei sollten entweder ein langfristiger Mietvertragsentwurf oder andere Miet- beziehungsweise Kaufmodelle erarbeitet werden. Diese Vorlage schreibt diesen Prüfauftrag fort, bündelt die bisherigen Ergebnisse und erteilt der Verwaltung das Mandat, in Kaufverhandlungen einzutreten und den Erwerb der Immobilie nach Abschluss der Verhandlungen abzuschließen.

Beschlussvorschlag

Der Rat der Stadt Wuppertal beschließt:

1. Der Rat nimmt den aktuellen Sachstand zur Nachnutzung der ehemaligen Galeria-Kaufhof-Immobilie zur Kenntnis. Insbesondere werden das Nutzungsprogramm und die technische Ankaufsprüfung (Anlagen 1 und 2) sowie die vorläufige

Wirtschaftlichkeitsuntersuchung mit einer Nutzwertanalyse und mögliche Erwerbs- sowie Betreiberstrukturen (Anlagen 3 und 4) berücksichtigt.

2. Die Verwaltung wird ermächtigt und beauftragt, unter Berücksichtigung der möglichen Nutzungen durch Stadtbibliothek und Weiterbildungskolleg ein ganzheitliches Nutzungskonzept für das Gebäude zu entwickeln. Das zugrunde liegende Nutzungsprogramm kann im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit sowie der planungs-, bau- und kommunalrechtlichen Rahmenbedingungen ergänzt, erweitert oder angepasst werden. Hierzu prüft die Verwaltung auch mögliche Nutzungen durch Dritte und führt die hierfür erforderlichen Gespräche und Verhandlungen. Kostenauslösende Maßnahmen bedürfen einer vorherigen Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Kaufverhandlungen mit der Eigentümerseite beziehungsweise deren Bevollmächtigten weiterzuführen. Ziel ist der Erwerb des Gebäudes durch die Stadt Wuppertal zu wirtschaftlich vertretbaren, marktgerechten und haushaltsrechtlich sowie organisatorisch darstellbaren Bedingungen.
4. Parallel zu den Kaufverhandlungen prüft die Verwaltung fortlaufend die rechtlichen, haushaltswirtschaftlichen, steuerlichen, vergabe- und beihilferechtlichen Voraussetzungen für den Erwerb, die spätere Projektentwicklung, den Umbau und den Betrieb.
5. Der Rat ermächtigt die Verwaltung, nach erfolgreichen Verhandlungen den Kaufvertrag für die Immobilie zu den im Beschluss genannten Rahmenbedingungen bis zu einem Kaufpreis der im Haushalt 2026/27 bereits eingeplanten Mittel für den Immobilienkauf und die Abwicklung des Immobilienerwerbs abzuschließen. Der Immobilienkaufvertrag ist unter die Bedingung der Genehmigung des Haushaltes 2026 durch die Aufsichtsbehörde zu stellen.
6. Die Verwaltung qualifiziert das vorgestellte Nutzungsprogramm im Hinblick auf ergänzende privatwirtschaftliche Nutzungen, erarbeitet ein Konzept zur Zwischennutzung sowie eine Projektentwicklungs- und Betriebsstruktur und legt die Ergebnisse dem Rat im 1. Quartal 2027 vor. Sofern zum maßgeblichen Zeitpunkt eine Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wuppertal besteht und deren Aufgabenprofil dies zulässt, soll diese in geeigneter Weise in die weitere Projektentwicklung, die Vorbereitung einer Realisierungs- und Betriebsstruktur sowie gegebenenfalls in die spätere Umsetzung einbezogen werden. Eine abschließende Festlegung ist hiermit nicht verbunden.

Unterschrift

Scherff Ohrndorf Berg

Begründung

Mit der ehemaligen Galeria-Kaufhof-Immobilie am Neumarkt steht eines der zentralsten, stadtbildprägenden und historisch bedeutsamen Gebäude der Elberfelder Innenstadt zur Disposition. Der Umgang mit dieser Schlüsselimmobilie entscheidet mit darüber, ob der Bereich rund um Neumarkt, Wall, Poststraße und Kerstenplatz weiter an Funktion verliert oder zu einem neuen Begegnungs-, Bildungs- und Aufenthaltsort entwickelt wird. Ein dauerhafter Leerstand, unattraktive Nutzungen oder eine rein spekulative Weiterverwertung würden erhebliche Risiken für die Innenstadtentwicklung auslösen. Kommunales Handeln eröffnet dagegen die Chance, Nutzung, Frequenz, Qualität und städtebauliche Wirkung des Gebäudes aktiv zu steuern.

Der bisherige Verlauf baut auf mehreren politischen Befassungen auf. Mit der Vorlage VO/0056/25 hat der Rat am 17.02.2025 den Prüfauftrag erteilt, eine Gesamtkonzeption für die ehemalige Galeria-Kaufhof-Immobilie zu entwickeln. Gegenstand waren die kommunalen Nutzungsbausteine Zentralbibliothek und Bergisches Weiterbildungskolleg sowie private Nutzungsbausteine wie Einzelhandel und Gastronomie im Erdgeschoss und studentisches Wohnen in den Obergeschossen beziehungsweise auf dem Dach. Die Verwaltung sollte hierfür entweder einen langfristigen Mietvertragsentwurf oder andere Miet- beziehungsweise Kaufmodelle erarbeiten. Mit der Vorlage VO/0760/25 wurde der Zwischenstand der Gespräche und Prüfungen dargestellt; seitdem wurden Nutzungsprogramm, technische Ankaufprüfung, Wertermittlung, Wirtschaftlichkeitsbetrachtung sowie mögliche Erwerbs- und Betreiberstrukturen weiter vertieft.

Stadtentwicklungspolitische, gesellschaftliche und bildungspolitische Bedeutung

Für den Erwerb und die Entwicklung als Mixed-Use-Immobilie sprechen vor allem die städtebauliche Hebelwirkung und der Beitrag zur Innenstadtbelebung. Das Gebäude kann den Neumarkt in der Achse Döppersberg - Willy-Brandt-Platz sowie Hofaue/Kolk - Luisenviertel stärken, zusätzliche nichtkommerzielle Frequenz auch außerhalb klassischer Einkaufszeiten erzeugen und Synergien mit Gastronomie, Kultur, Einzelhandel und weiteren innerstädtischen Angeboten schaffen. Ohne kommunales Engagement drohen längerer Leerstand, unattraktive Nutzungen oder eine Entwicklung gegen städtische Ziele.

Zentralbibliothek und Bergisches Weiterbildungskolleg bilden die Hauptbausteine des geprüften Konzepts. Die Bibliothek kann als moderner Dritter Ort für alle wirken: niedrigschwellig, barrierefrei, kinderfreundlich und als Ort für Begegnung, Medien- und Lesekompetenz, Teilhabe und demokratischen Dialog. Das Weiterbildungskolleg erhält die Chance auf moderne, erwachsenengerechte Räume; zugleich wird die wachsende Bedeutung von Erwachsenenbildung und Schulabschlüssen auf dem zweiten Bildungsweg aufgegriffen.

Das Projekt verbessert nicht nur einzelne Einrichtungen, sondern kann eine Lösungskette für mehrere Standorte auslösen: bessere Flächen für Bibliothek und Weiterbildungskolleg, Entlastung beziehungsweise Neuordnung von Altstandorten, mögliche Neunutzung von Räumen an der Kolpingstraße, Schaffung neuer Schulangebote an der Pfalzgrafenstraße, Perspektiven für den Campus Haspel und eine spätere Verwertung freiwerdender Grundstücke. Damit entsteht ein gesamtstädtischer Mehrwert jenseits einer Einzelimmobilie.

Für Image und Standortmarketing setzt das Vorhaben ein klares Signal: Wuppertal gestaltet den Strukturwandel der City aktiv. Eine moderne Zentralbibliothek, ein attraktives Weiterbildungskolleg und ein offener Begegnungsort mit neuen Handels- und Gastronomieangeboten stärken Wuppertal als bildungsoffene Großstadt, erhalten baukulturelles Erbe und können zusätzliche Strahlkraft für die Innenstadt entfalten.

Auf Grundlage eines Beschlusses des Verwaltungsvorstands wurde im Februar dieses Jahres eine Projektstruktur auf den Weg gebracht, in deren Rahmen insbesondere die Themen Planung/Gebäude, Nutzungen sowie Ankaufmodelle/Recht/Finanzen bearbeitet wurden. Für die Untersuchung des Gebäudezustandes wurde eine technische und planerische Ankaufprüfung beauftragt, die sowohl den Sanierungs- und Ertüchtigungsbedarf einschließlich der Statik im Altbau als auch die Darstellbarkeit der zukünftigen Nutzungen im Gebäude untersucht. Weiterhin wurde die Fortführung der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung durch PD - Partner Deutschland beauftragt; diese betrachtet auch den Ankauf in der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und legt eine Kosten-Nutzen-Analyse vor. Für die Kaufpreisverhandlungen wird darüber hinaus immobilienwirtschaftliche Expertise hinzugezogen. Außerdem wurden im Rahmen der Projektarbeit denkmalrechtliche Fragen behandelt. Bislang gilt lediglich die historische Sandsteinfassade als denkmalgeschützt.

Einer weitergehenden Unterschutzstellung von Gebäudeteilen oder des gesamten Gebäudes wird unter Verweis auf die Entwicklungsnotwendigkeit der Immobilie widersprochen.

1. Technische und planerische Ankaufsprüfung

Zur Ermittlung des technischen Zustands der Immobilie und zur qualifizierten Eignungsprüfung hinsichtlich des angedachten Nutzungskonzeptes wurde ein Projektsteuerungsbüro als Generalplaner beauftragt. Diverse Fachbüros für die Objektplanung, die Tragwerksplanung, die technische Gebäudeausrüstung, den Brandschutz und die Bauphysik sowie die Umweltplanung haben an den Ergebnissen im Auftrag des Generalplaners mitgearbeitet. Da nicht alle Akten zum Gebäude im Altaktenarchiv sowie in den Bestandsakten der Eigentümerin vorliegen, wurden insbesondere zur Untersuchung der Tragfähigkeit im Bereich des Altbaus Bauteilerkundungen durchgeführt. Insgesamt lässt sich festhalten, dass eine Umnutzung der ehemaligen Kaufhof-Immobilie in eine multifunktionale Fläche aus Einzelhandel, Gastronomie, Bibliothek, Kolleg und (Studierenden-) Wohnen grundsätzlich technisch realisierbar ist.

2. Nutzungskonzept

Das Nutzungskonzept wird mit Zentralbibliothek und Bergischem Weiterbildungskolleg als Hauptbausteinen weiterentwickelt. Ergänzende öffentliche, private oder externe Nutzungen sollen das Konzept abrunden, soweit sie städtebaulich, wirtschaftlich, rechtlich und betrieblich darstellbar sind. Vorgesehen sind unter anderem:

- eine neue Zentralbibliothek als sichtbarer Bildungs-, Begegnungs- und Aufenthaltsanker in der Innenstadt;
- das Bergische Weiterbildungskolleg mit Unterrichtsräumen sowie einer Sporthallen- und Schulhoflösung;
- öffentlich wirksame Erdgeschossnutzungen mit Entree, Aufenthaltsqualität, Gastronomie, Einzelhandel, Mobilitäts- und gegebenenfalls weiteren handelsbezogenen Angeboten. Darüber hinaus ist eine Nutzung für Startups denkbar und zu prüfen;
- ergänzende externe Nutzungen in den oberen Geschossen, sofern hierfür belastbare Betreiber- und Wirtschaftlichkeitsansätze vorliegen; die im ursprünglichen Prüfauftrag betrachtete Option studentischen oder gewerblichen Wohnens bleibt insoweit Teil der Abwägung, soweit sie baulich, wirtschaftlich und rechtlich darstellbar ist.

Ankernutzerin der Planungen ist die Zentralbibliothek: Sie soll als moderner Bildungs-, Lern-, Begegnungs- und Aufenthaltsort für alle Menschen in Wuppertal entwickelt werden. Sie ist damit weit mehr als ein Ort der Medienausleihe: Als „Dritter Ort“ verbindet sie Lesen, Lernen, Arbeiten, digitale Teilhabe, kulturelle Angebote und demokratischen Austausch. Sie stärkt Bildungsgerechtigkeit, Medien- und Informationskompetenz sowie gesellschaftlichen Zusammenhalt.

Die ehemalige Galeria-Kaufhof-Immobilie am Neumarkt ist hierfür in besonderer Weise geeignet. Ihre zentrale Lage, gute Erreichbarkeit, hohe Sichtbarkeit und stadtbildprägende Wirkung bieten ideale Voraussetzungen, um die Zentralbibliothek als starken öffentlichen Anker in der Elberfelder Innenstadt zu positionieren. Die großflächige Gebäudestruktur ermöglicht unterschiedliche Nutzungszonen – von offenen Aufenthalts- und Veranstaltungsbereichen über Lern- und Arbeitsplätze bis zu Kinder-, Jugend- und Gruppenbereichen.

Durch ein offenes Erdgeschoss, ergänzende Gastronomie- oder Serviceangebote und flexible Veranstaltungsflächen kann die Bibliothek nichtkommerzielle Frequenz erzeugen und zur Belebung der Innenstadt beitragen. In Verbindung mit dem Bergischen Weiterbildungskolleg und weiteren Nutzungen kann das ehemalige Kaufhof-Gebäude zu einem urbanen Bildungs- und Begegnungscampus werden – mitten in der Stadt.

Die detaillierte Planungsstudie (siehe Anlage 1 und 2) dient derzeit der grundsätzlichen Darstellbarkeit der funktionalen Zuordnung und als Grundlage für eine Grobkostenschätzung. Sie ist noch keine abschließende Entwurfs- oder Bauantragsplanung.

3. Wirtschaftlichkeit eines Ankaufs

Die fortgeschriebene Wirtschaftlichkeitsuntersuchung von PD – Partner Deutschland betrachtet neben der Bestandsvariante und einer möglichen Mietvariante nunmehr auch die Ankaufvariante (s. Anlage 3 und 4). Ziel der Untersuchung ist es, die für die Stadt Wuppertal wirtschaftlich und strategisch vorteilhafteste Vorgehensweise zur Nachnutzung der ehemaligen Galeria-Kaufhof-Immobilie zu identifizieren.

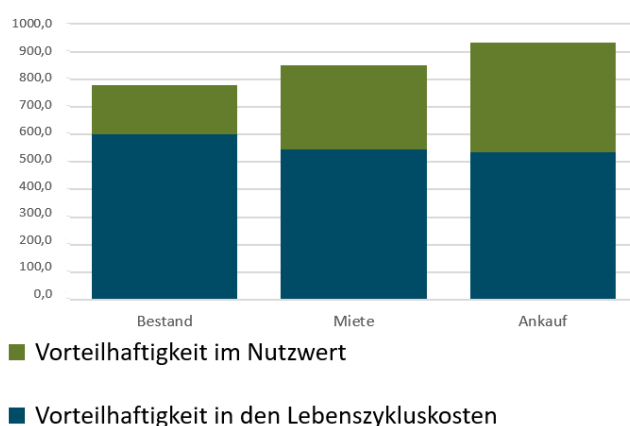
Verglichen wurden drei Varianten:

1. **Bestandsvariante:** Sanierung und Weiterentwicklung der bestehenden Standorte von Zentralbibliothek und Bergischem Weiterbildungskolleg.
2. **Mietvariante:** Anmietung der ehemaligen Galeria-Kaufhof-Immobilie nach deren Entwicklung durch einen privaten Investor.
3. **Kaufvariante:** Ankauf der Immobilie durch die Stadt Wuppertal mit anschließender Sanierung, Umgestaltung und eigenem Betrieb.

Im reinen Kostenvergleich weist die Kaufvariante gegenüber der Bestands- und der Mietvariante leicht höhere Kosten auf. Der Unterschied zur Mietvariante beträgt jedoch weniger als zwei Prozent und liegt damit innerhalb der für ein Projekt in dieser frühen Planungsphase üblichen Unsicherheiten. Beide Varianten können daher wirtschaftlich als weitgehend gleichwertig betrachtet werden.

In der ergänzenden Nutzwertanalyse, die neben den Kosten auch qualitative Kriterien wie Standortqualität, Entwicklungsmöglichkeiten, städtebauliche Wirkung, Steuerungsmöglichkeiten der Stadt sowie Finanzierungs- und Förderperspektiven berücksichtigt, erzielt die Kaufvariante das mit Abstand beste Ergebnis. Sie liegt rund 21 Prozent vor der Mietvariante und weist damit einen deutlichen strategischen Mehrwert auf.

Kosten-Nutzen-Analyse



Die abschließende Zusammenführung von Kosten- und Nutzenaspekten kommt zu dem Ergebnis, dass der Ankauf der ehemaligen Galeria-Kaufhof-Immobilie insgesamt die vorteilhafteste Lösung darstellt. Trotz der im Kostenvergleich nur geringen Unterschiede bietet die Kaufvariante die höchsten langfristigen Nutzenpotenziale und die größten Gestaltungsmöglichkeiten für die Stadt Wuppertal.

Der Ankauf sichert die kommunale Steuerbarkeit dieser Schlüsselimmobilie. Die Stadt erhält die Möglichkeit, Transformation, Nutzung, Qualität, Betrieb und langfristige Entwicklung des

Gebäudes aktiv zu gestalten. Zugleich wird kommunales Vermögen in zentraler Innenstadtlage aufgebaut.

4. Beschaffungsformen und Finanzierung des Erwerbs der ehemaligen Kaufhof-Immobilie

Die Verwaltung empfiehlt den Eigentumserwerb der Immobilie, da die dingliche Eigentümerstellung eine Steuerung der Nachnutzung und Entwicklung dieser Schlüsselimmobilie seitens der Stadt sichert.

Nach der notariellen Beurkundung des Immobilienkaufvertrages wird eine gesonderte Entscheidung des Rates über die Durchführung der erforderlichen Transformation in eine Bildungs- und Begegnungsimmobilie mit den kommunalen Nutzungsbausteinen Zentralbibliothek und Weiterbildungskolleg von der Stadtverwaltung vorbereitet.

Dabei sind Vorfragen wie Berechtigung und Umfang von Denkmalschutz, Realisierbarkeit des vom Rat beschlossenen Nutzungskonzepts (VO/0056/25), Abbildbarkeit der Projektkosten im städtischen Haushalt/Haushaltssicherungskonzept in Abstimmung mit den zuständigen Behörden, insbesondere der Bezirksregierung Düsseldorf, abschließend zu klären.

Der Rat entscheidet zu einem späteren Zeitpunkt über den von der Stadtverwaltung erarbeiteten Vorschlag, dass die Stadt die ehemalige Kaufhof-Immobilie selbst entwickelt (Eigenrealisierung) oder durch einen Dritten entwickeln lässt (Fremdrealisierung) und in welchem Beschaffungsmodell die Planungs- und Bauphase zur Revitalisierung der Immobilie abgewickelt wird. Bei der Wahl des Modells sind zahlreiche Aspekte zu berücksichtigen (u.a. gemeindliche Einflussnahme und Flexibilität im Planungs- und Bauprozess, Kommunalrecht, Haushaltsrecht, Vergaberecht, mehrfacher Anfall von Grunderwerbsteuer) und diese ist am konkreten Projektgegenstand auszurichten.

Derzeit werden aus haushaltsrechtlichen Gesichtspunkten Varianten präferiert, in denen der finanzielle Aufwand für Planungs- und Bauphase im städtischen Haushalt als Investition angesetzt werden kann und Mietzahlungen der Stadt in der Nutzungsphase möglichst vermieden werden. Mietzahlungen sind in die vorzunehmende Beurteilung von Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken der einzelnen Beschaffungsvarianten und folglich im Rahmen der Auswahlentscheidung zu würdigen. Hierbei sind ferner insbesondere vergaberechtliche Vorgaben, Risikoverteilungen, Projektkosten, Grunderwerbsteuern, Flexibilität/Möglichkeit der Einflussnahme im Planungs-/Bauprozess und Konfliktpotentiale zu berücksichtigen.

Für die Planung und Umsetzung des Projekts kommen verschiedene Beschaffungs- und Realisierungsmodelle in Betracht. Neben einer Eigenrealisierung durch die Stadt können Planungs- und Bauleistungen ganz oder teilweise an Dritte übertragen werden, beispielsweise im Rahmen von Generalplaner-, Generalunternehmer-, Totalunternehmer-, Erbbaurechts-, Leasing- oder Öffentlich-Privaten-Partnerschafts-Modellen (siehe Anlage 4).

Die unterschiedlichen Modelle unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Verteilung von Risiken, Verantwortlichkeiten, Einflussmöglichkeiten der Stadt sowie der finanziellen Auswirkungen. Bei einer Fremdrealisierung können insbesondere Planungs- und Baurisiken auf Dritte übertragen werden, während die Einflussmöglichkeiten der Stadt auf den Planungs- und Bauprozess regelmäßig geringer ausfallen.

Mit Besitzübergabe an oder Eigentumsumschreibung auf die Stadt gehen die Verkehrssicherungspflichten und alle Nutzungen und Lasten der Immobilie auf die Stadt über. Ab diesem Zeitpunkt hat die Stadt die laufende Betreuung und Verwaltung der Immobilie sicherzustellen. Diesbezügliche Gespräche mit dem Gebäudemanagement der

Stadt und externen Dienstleistern sind geplant. Bis Ende 2027 sind hierfür anfallende Aufwendungen mangels separatem Haushaltsansatz aus dem gesamtstädtischen Budget für Miet- und Betriebskosten zu leisten. Ab 2028 sind diese Aufwendungen in der städtischen Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Kosten und Finanzierung

Im städtischen Haushaltsplan für 2026 stehen, vorbehaltlich der Haushaltsgenehmigung, Mittel für den Immobilienkaufpreis und die Abwicklung des Immobilienerwerbs zur Verfügung.

Nach einem Ankauf der Immobilie sind bis Ende 2027 hierfür anfallende Aufwendungen mangels separatem Haushaltsansatz aus dem gesamtstädtischen Budget für Miet- und Betriebskosten zu leisten. Ab 2028 sind diese Aufwendungen in der städtischen Haushaltsplanung zu berücksichtigen.

Externe Projektentwicklungskosten für die Qualifizierung der Planung und Konkretisierung des Nutzungsprogramms sind nicht im Haushalt 2026/2027 abgebildet und müssen unter Beachtung der Voraussetzungen nach § 83 GO NRW außerplanmäßig bereitgestellt werden.

Zeitplan

Mit der Eigentümerin der Immobilie ist eine Exklusivitätsvereinbarung bis 31. August 2026 vereinbart worden. Bis dahin verpflichtet sich die Eigentümerin, das Gebäude nicht an andere Interessenten zu verkaufen. Daher ist bis dahin eine Einigung über den weiteren Verkaufsprozess zu erzielen.

Anlagen

- Anlage 01 – Nutzungskonzept und Objektplanung
- Anlage 02 - Technische Ankaufsprüfung, Bestandsanalyse
- Anlage 03 - Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und Nutzwertanalyse
- Anlage 04 - Vergleich möglicher Erwerbs- sowie Betreiberstrukturen