



Ergebnisbericht – Management Summary

Nachnutzung für das Kaufhof-Gebäude am Neumarkt, Wuppertal

**Fortschreibung der vorläufigen Wirtschaftlichkeitsuntersuchung und
Nutzwertanalyse inkl. einer Kaufvariante**

Frankfurt, 12.06.2026



Management Summary

Aufbauend auf die vorläufige Wirtschaftlichkeitsuntersuchung (vWU) und Nutzwertanalyse (NWA) aus dem Jahr 2025 wird eine weitere Variante zur Nachnutzung des Galeria-Kaufhof-Gebäudes geprüft und der Bericht vom 15.09.2025 entsprechend fortgeschrieben. Hierzu werden die Kosten und Nutzen der neuen Variante erhoben und ins Verhältnis zu den bereits geprüften Varianten gesetzt. Gegenstand der Untersuchung ist die neue „Kaufvariante“:

- (1) **Bestandsvariante:** Sanierung und Ausbau der bestehenden Liegenschaften der Zentralbibliothek (Kolpingstraße 8) sowie des Bergischen Weiterbildungskollegs (Pfalzgrafenstraße 32), unter Berücksichtigung der damit verbundenen Folgekosten.
- (2) **Mietvariante:** Anmietung des ehemaligen Galeria-Gebäudes (Neumarkt 26) zur Unterbringung der Zentralbibliothek und des Bergischen Weiterbildungskollegs sowie ergänzenden Räumlichkeiten für die VHS für einen Zeitraum von 20 bis 30 Jahren. Die Entwicklung und anschließende Vermietung erfolgt durch die Projektentwicklungsgesellschaft coinel Development GmbH.
- (3) **Kaufvariante (ergänzt):** Ankauf des ehemaligen Galeria- Gebäudes (Neumarkt 26) zur Unterbringung der Zentralbibliothek und des Bergischen Weiterbildungskollegs sowie ergänzenden Räumlichkeiten für die VHS. Die grundlegende Sanierung sowie die Umsetzung des Flächennutzungskonzepts von coinel Development GmbH (Stand 12/2024)¹ wird von der Stadt realisiert. Der Betrieb erfolgt durch die Stadt Wuppertal.

Die Methodik der bereits durchgeführten Variantenprüfung im Sommer 2025 bildet die Grundlage für die Fortschreibung um die Kaufvariante. Das theoretische Annahmemodell wird übertragen und die bereits bestehende Methodik wird für die neue Variante analog angewandt. Die Methodik der Kosten-Nutzen-Analyse wird abschließend für alle drei Varianten durchgeführt, um die vorteilhafteste Vorgehensweise in dem erweiterten Betrachtungsraum festzustellen.

Im quantitativen Vergleich der Wirtschaftlichkeitsuntersuchung hat sich die Kaufvariante (Variante 3) gegenüber der Bestandsvariante (Variante 1) und der Mietvariante (Variante 2) als nachteilig herausgestellt. Gegenüber der Mietvariante allerdings in einem sehr geringen Maße von < 2%, wodurch in Anbetracht der sehr frühen Projektphase und der damit verbundenen natürlichen Ungenauigkeit der Daten-Annahmen hier von einer wirtschaftlichen Gleichwertigkeit auszugehen ist. Im Vergleich des saldierten Ressourcenverbrauchs belasten die konsumtiven Ausgaben für die Mietkosten die Mietvariante stärker als die zu tätigenden investiven Aufwände die Kauf- und Bestandsvariante. Zudem führen die hohen Restwerte der sich im Eigentum der Stadt befindlichen Bestandsimmobilien zu einer wirtschaftlichen Besserstellung. Im saldierten Ressourcenverbrauch schneidet die Kaufvariante wirtschaftlich besser ab als die Mietvariante.

Aufgrund des unveränderten Nutzungskonzeptes sowie der unveränderten Umfeldfaktoren am Standort des Kaufhofes wird die Bewertung der Unter- und Hauptkriterien in der NWA in vielen Kategorien von der Mietvariante auf die Ankaufvariante unverändert übertragen. Abweichungen in der Bewertung ergeben sich in den Kriterien

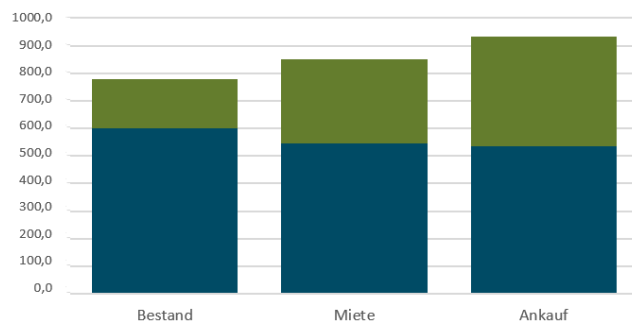
- 3.2 „Synergien zu nicht-investiven Zielen“,
- 5.0 „Komplexität in der öffentlichen Beschaffung“,

¹ Vgl. Präsentation „Bildungscampus, Bibliothek, Einzelhandel und Studentenwohnen, Galeria Kaufhof Wuppertal“ von coinel Development GmbH (12/2024)

- 5.1 „Dauer bis zur Inbetriebnahme“,
- 6.1 „Auswirkung auf den Haushaltsstatus“,
- 6.2 „Auswirkung auf die Kreditwürdigkeit“ und
- 6.3 „Fördermöglichkeiten“.

Die Bewertung der Kaufvariante wurde unter Beteiligung der Kämmerei Wuppertal durchgeführt. Im Ergebnis weist die Kaufvariante mit etwa 21% Abstand zur Mietvariante die meisten Nutzwertpunkte und damit einen signifikanten Nutzenvorteil auf.

Kosten-Nutzen-Analyse



■ Vorteilhaftigkeit im Nutzwert

■ Vorteilhaftigkeit in den Lebenszykluskosten

Die Zusammenführung der Untersuchungsergebnisse in einem Kosten-Nutzen-Vergleich zeigt, dass sich der Ankauf der Kaufhausimmobilie ganzheitlich betrachtet vorteilhafter gegenüber der Bestands- und Mietvariante darstellt. Das Ergebnis bleibt bis zu einem Gewichtungsverhältnis von 80% zu 20% der Kosten gegenüber dem Nutzen zugunsten der Kaufvariante gleich.