

An Büro 01

Sitzung des Rates am 18.06.2026

**Anfrage der Ratsfraktion Die Linke: *Zeitplanung für die Zwischennutzung des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes Am Wehrhahn* zur Sitzung des Rates am 18. Juni 2026
(RAT/328/2026)**

Ich plane, die o. g. Anfrage wie in der Anlage ausgeführt zu beantworten.



Stadtkämmerin Schneider

Anfrage der Ratsfraktion Die Linke: Zeitplanung für die Zwischennutzung des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes Am Wehrhahn (RAT/328/2026)

Präambel

In der Ratssitzung am 07. Mai 2026 wurde der Beschluss (RAT/054/2026) gefasst, eine Zwischennutzung des ehemaligen Kaufhofs am Wehrhahn als Kulturraum zu etablieren. Als Rahmenbedingung für die Umsetzung wurde ausdrücklich festgeschrieben, dass sämtliche Kosten (z. B.: baurechtliche Genehmigungen, Sicherheitsauflagen, Versicherungen) vom potentiellen Betreiber zu tragen sind.

Die Beantwortung der Anfrage nimmt noch keinen Bezug auf die aktuell vorliegende Entscheidung im Hinblick auf den Neubau der Oper.

Zu der o. g. Anfrage nimmt das Amt für Gebäudemanagement wie folgt Stellung.

Frage 1:

Wie gestaltet sich die Zeitplanung für die Zwischennutzung des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes Am Wehrhahn? (Bitte für alle Phasen, einschließlich Planung, Umbauten, Vergabeverfahren den minimal und maximal notwendigen Zeitaufwand/Dauer auflisten.)

Antwort:

Die Umsetzung der Zwischennutzung gliedert sich in mehrere aufeinanderfolgenden und teilweise parallellaufenden Schritte:

Schritt 1 – Anpassung des bestehenden Mietvertrages (Grundvoraussetzung):

Die Dachfläche/das Parkdeck ist derzeit vermietet. Eine Zwischennutzung ist solange ausgeschlossen, wie diese Fläche Bestandteil des laufenden Mietverhältnisses ist. Aktuell werden Nachtragsverhandlungen zum bestehenden Mietvertrag geführt, mit dem Ziel, die betreffende Fläche aus dem Mietgegenstand herauszulösen. Erst nach erfolgreicher Einigung und Unterzeichnung des Nachtrages ist die Fläche für eine Nutzungsänderung disponibel.

Schritt 2 – Marktsondierung:

Parallel zu den Mietvertragsverhandlungen für die Parkdeckfläche wird derzeit eine Marktsondierung bis Ende Juni 2026 durchgeführt. Ziel ist es zu ermitteln, ob am Markt Interessenten vorhanden sind, die bereit sind, die Zwischennutzung zu den im Ratsbeschluss vom 07.05.2026 vorgesehenen Konditionen zu realisieren – das heißt insbesondere: Umsetzung der erforderlichen (auch eigentümerseitigen) Umbaumaßnahmen und Übernahme aller entsprechenden Kosten sowie ggf. Beantragung einer für die Nutzung erforderlichen Nutzungsänderung (Bauantrag).

Schritt 3 – Formales Vergabe-/Ausschreibungsverfahren:

Auch im Falle einer Zwischennutzung gilt der Gleichbehandlungsgrundsatz gemäß § 97 Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) beziehungsweise gemäß Art. 3 des Grundgesetzes (GG). Die Flächen müssen daher öffentlich zur Anmietung ausgeschrieben werden (Ausschreibungsdauer: ca. 2 Wochen). Das Ausschreibungsverfahren ist nach Abschluss der Marktsondierung einzuleiten, setzt aber vor allem auch den Abschluss des Nachtrages im bestehenden Mietvertrag voraus.

Schritt 4 – Vertragsabschluss und Übergabe:

Nach Auswahl eines geeigneten Nutzers folgen Vertragsverhandlungen, Vertragsabschluss und Flächenübergabe.

Schritt 5 – Bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderung:

Je nach Zustand der Fläche und Art der vorgesehenen Nutzung können bauliche Maßnahmen sowie ein förmlicher Nutzungsänderungsantrag erforderlich sein. Dieser ist durch den Nutzer zu stellen und durch die zuständige Baubehörde zu prüfen und zu bescheiden. Jegliche Kosten für Antragsstellung, Brandschutz- und Sicherheitsmaßnahmen und notwendige Baumaßnahmen, Strom- und Wasserversorgung sind gemäß dem Beschluss (RAT/054/2026) seitens des Nutzers zu tragen.

Die Realisierung einer Zwischennutzung und der damit verbundene Zeitplan steht stark in Abhängigkeit von Dritten.

Frage 2:

Welche Teile der Stadtverwaltung und der städtischen Beteiligungsgesellschaften werden sich in diesem Zusammenhang mit welchen Aufgaben befassen?

Antwort:

Die verwaltungsinterne Zuständigkeit verteilt sich wie folgt:

Amt für Gebäudemanagement:

Federführende Zuständigkeit für die Verhandlung und den Abschluss des Mietvertragsnachtrages mit dem bestehenden Mieter sowie für die Durchführung der Marktsondierung und des anschließenden Ausschreibungsverfahrens. Das Amt verwaltet darüber hinaus den Interimsnutzungsvertrag mit dem künftigen Betreiber.

Kulturamt:

Beratende Funktion hinsichtlich der inhaltlichen Ausgestaltung der kulturellen Nutzungsanteile. Das Kulturamt kann Nutzungsideen einbringen sowie ggf. Kontakte zu potenziellen Interessenten aus dem Kulturbereich vermitteln, die im Rahmen des Ausschreibungsverfahrens berücksichtigt werden können.

Bauaufsichtsamt:

Zuständig für die Prüfung und Bescheidung eines etwaigen Nutzungsänderungsantrages, der durch den Nutzer zu stellen ist.

Städtische Beteiligungsgesellschaften:

Eine Einbindung städtischer Beteiligungsgesellschaften ist bei Vorliegen eines konkreten Nutzungskonzeptes und im Rahmen der vertraglichen Umsetzung vorgesehen, sofern dies sachlich geboten ist. Eine unmittelbare operative Beteiligung in der laufenden Vorbereitungsphase ist gegenwärtig nicht vorgesehen.

Frage 3:

Welche Kosten entstehen der Stadt Düsseldorf bzw. ihren Beteiligungsgesellschaften durch die jeweiligen Planungen und Maßnahmen zu welchen Zeitpunkten?

Antwort:

Der Ratsbeschluss vom 07. Mai 2026 sieht ausdrücklich vor, dass die Zwischennutzung kostenneutral für die LHD umgesetzt werden soll. Die Verwaltung verfolgt diesen Auftrag konsequent.

Die zentralen Maßgaben sind:

- Kosten für erforderliche Umbaumaßnahmen sowie für notwendige behördliche Verfahren (insbesondere Nutzungsänderungsanträge) werden vertraglich auf den Nutzer übertragen.
- Eine Quersubventionierung aus dem städtischen Haushalt ist nicht vorgesehen und soll vermieden werden.

Für die Verwaltung selbst entstehen Kosten im Bereich des internen Personalaufwands (Verhandlungsführung, Ausschreibungsdurchführung, Vertragsgestaltung). Diese sind durch den regulären Dienstbetrieb gedeckt und nicht als gesonderter Haushaltsposten zu veranschlagen. Zu den verwaltungsinternen Kosten kommt neben den kaufmännischen Anteilen auch die Betreuung der aus dem Leerstand ggf. wieder in Betrieb zu nehmenden technischen Anlagen hinzu.

Abschließende Hinweise:

Die Realisierung einer gastronomischen und kulturellen Zwischennutzung – insbesondere der Dachterrasse/des Parkdecks – ist an das Vorliegen mehrerer Voraussetzungen gebunden, die sich teilweise noch in der Bearbeitung befinden (siehe Frage 1, Schritte 1 – 5). Eine Nutzungsaufnahme zum kalendarischen Sommerbeginn (21.06.2026) ist unter diesen Rahmenbedingungen nicht realisierbar. Der Antrag (RAT/054/2026) wurde in der Ratssitzung am 07. Mai 2026 beschlossen.

Kerler