



City Center Leverkusen

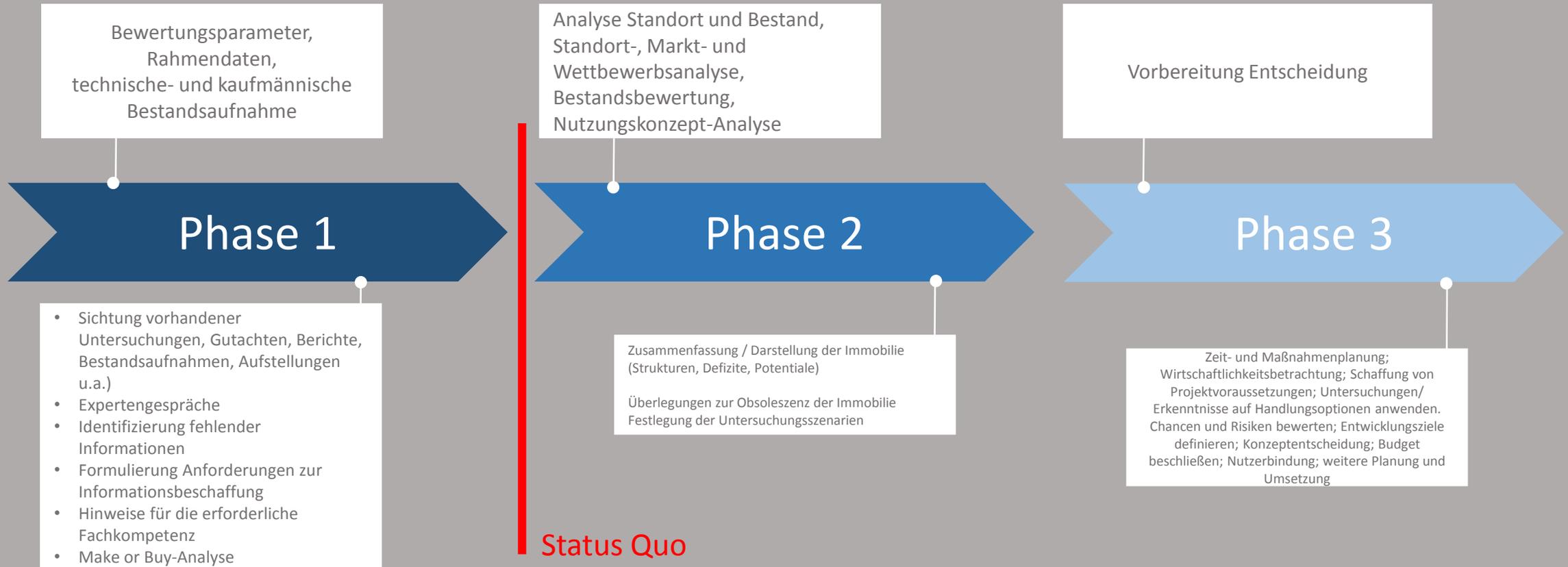
Vorstellung
Zwischenergebnisse
Phase 1

15. Juni 2020

CITY CENTER

Phase 1 Status Quo – Wo steht die City C

Aktuelle Bestandssituation und Machbarkeitsstudie HPP





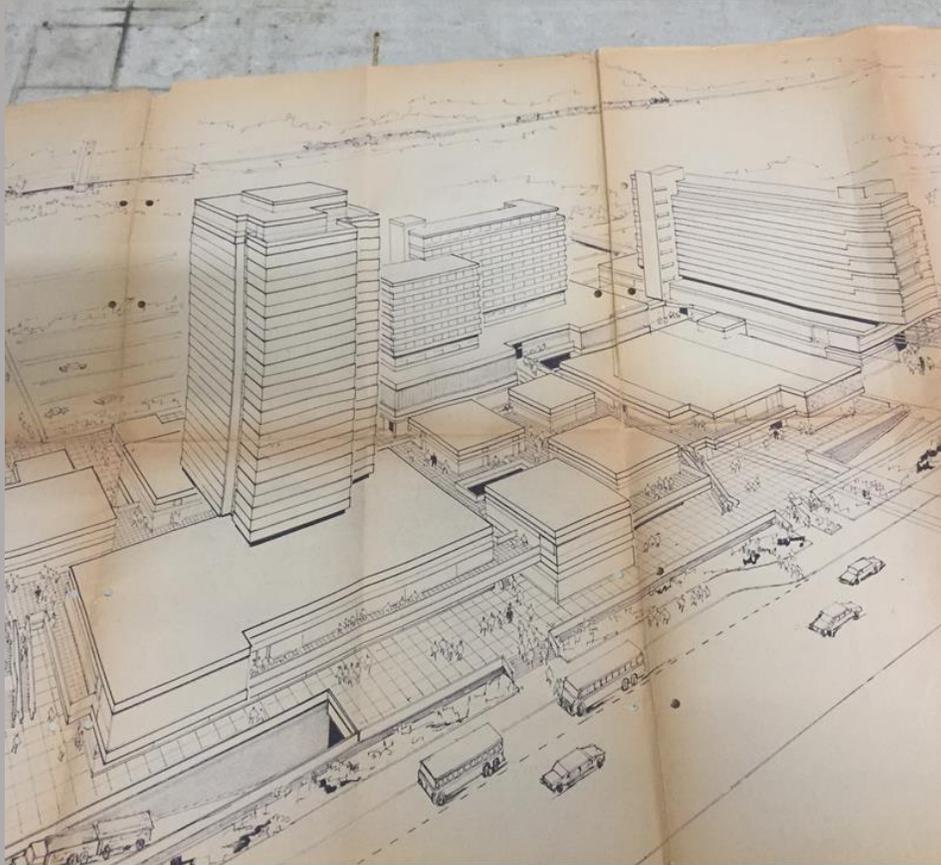
Quelle www.ansichtskarten-center.de



Blick Passage Richtung Ärztehochhaus



Quelle www.ansichtskarten-center.de



Isometrie aus 1966



Quelle: Kölnische Rundschau



Aktuelle Eindrücke

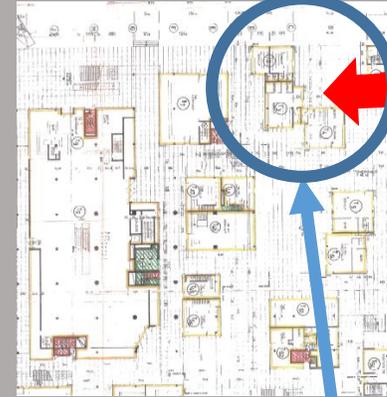
Sanierung Sparkasse
1993



Vodafone-Shop
(errichtet 2003)



Ärztehochhaus



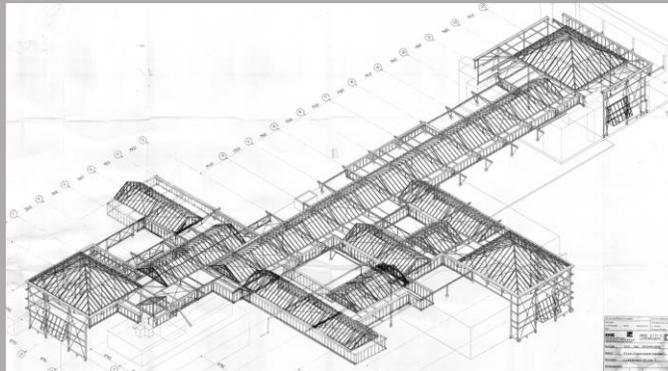
Luftbild: Quelle google maps

Neubau
Vodafone
Shop

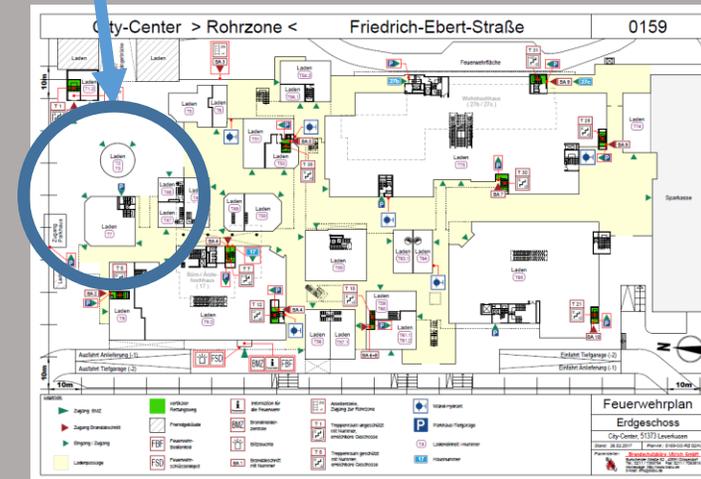


Glasdach

Sparkassengebäude



Glasdach Errichtungsjahr (2001)



Folgende Unterlagen wurden gesichtet und im Rahmen einer Due Diligence-Liste ausgewertet:

- Unterlagen City-Büro
- Unterlagen GBO
- Unterlagen HPP
- Archiv UG City Center

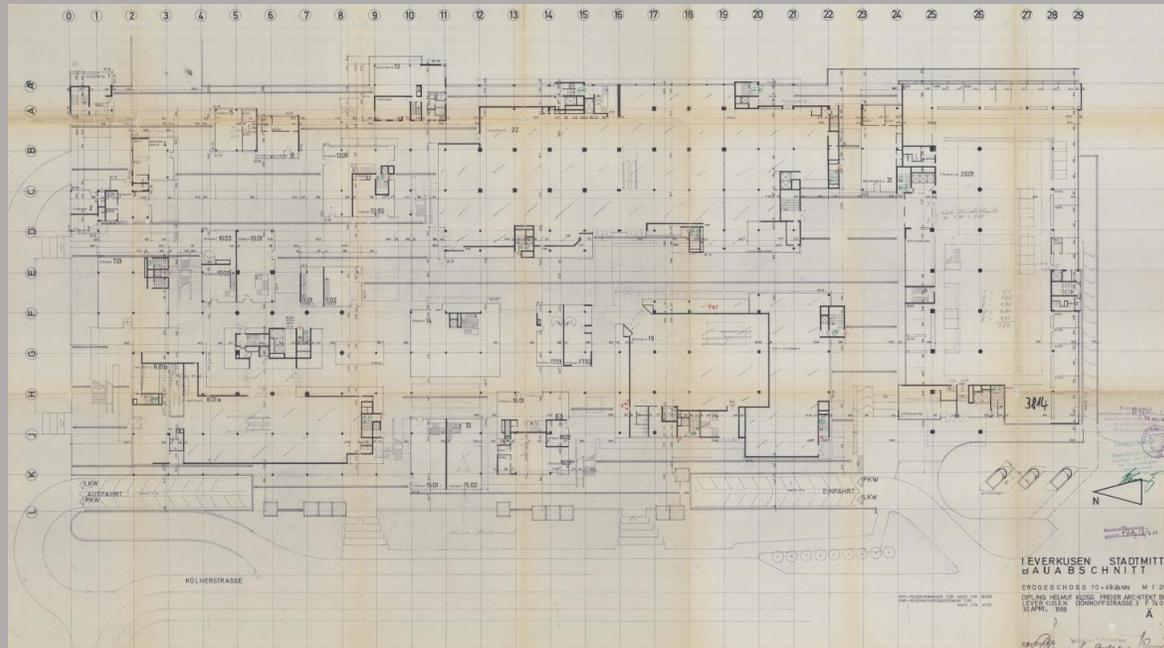


	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
				HPP	Stadt	GBO	Archiv City C	relevant	nicht relevant/ verzerrt	Beschreibung						
1.	Bestandsverzeichnis															
2.	Isot Grundbuchblatt: Lage, Größe, Nutzungsart															
3.																
4.																
5.	2. Technische Unterlagen															
6.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2017, Stadt Leverkusen + HPP: Gliederung Kerngebiet						
7.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2017, HPP Neuplanung und Revitalisierung (Nutzungsrauteilung + Grundrisse)						
8.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2017, HPP Flächenpläne 2. UG - 7. OG						
9.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2017, GIS Luftbild "City C"						
10.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2017, Vermessungsgenieure: Bestandsplan mit Höhen EG + 1. OG + Dach (pdf + dwg + dxf)						
11.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2017, Stadt Leverkusen + HPP - Gliederung Kerngebiet (mit Geschosshöhen)						
12.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2017, Stadt Leverkusen + HPP - Visualisierung Nutzungsverteilung (doppelt)						
13.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2017, Stadt Leverkusen + HPP - Lageplan nach B-Plan Nr. 228/1						
14.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2017, HPP - Visualisierungen (mehrfach)						
15.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				13-12-2017, FIRU, Bestandsnutzungen Auswertung Planung "City C" 2.UG - 15.OG (Grundrisse)						
16.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X		X		16-10-2017, FIRU, Bestandsnutzungen "City C" 2.UG - 15.OG (Grundrisse)						
17.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X		X		13-10-2017, FIRU, Bestandsnutzungen "City C" 2.UG - 14.OG (Grundrisse), doppelt						
18.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X			X	12-10-2017, FIRU, Bestandsaufnahme Nutzungen "City C" EG & 1.OG (Grundrisse)						
19.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				08-07-2017, FIRU - Auswertung-Bauskiz 1.UG-15.OG (von 1969)						
20.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X		X		13-10-2017, FIRU - Auswertung-Bauskiz 1.UG-15.OG						
21.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X			X	1992 Grundrisse EG + OG						
22.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X		X		2017, HPP - Grundrisse 2. UG - 7. OG						
23.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X			X	2016, HPP - Flächenpläne 2. UG - 7. OG						
24.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2015, EVL Energieversorgung: Pläne Fernwärme + Fernwärme + Gas Wasser + Legende + Mittel						
25.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2014, Stadt Leverkusen: Schnitt Friedrich-Ebert-Straße City C						
26.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2014, Stadt Leverkusen: Lageplan Planungsgrundrisse						
27.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2003, Grundriss Sparkasse 1. UG + Schnitt						
28.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2013, Grundriss 1.UG - OG, Friedrich-Ebert-Straße 29						
29.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2012, Grundriss 1.UG - OG, Friedrich-Ebert-Straße 17a						
30.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2012, Grundriss UG - 2.OG, Friedrich-Ebert-Platz 27						
31.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2012, Grundriss Ausschnitt EG, Nutzungsänderung						
32.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2011, Grundriss und Schnitt EG (Fr.-Ebert-Str. 28)						
33.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2003, Bestandsplan Grundriss Installationsgeschoss						
34.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2007? Lageplan & Plan 2.OG - verzerrt						
35.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X				2007, Grundriss EG + 1.OG, Umbau der Kundenhalle Sparkasse						
36.	2.1	Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Fassaden)				X										

Lageplan, Schnitte und Ansichten von 1966 (Bauantragsunterlagen)

- **umfangreiche Dokumentation aus der Bauzeit** des City Centers liegt vor; analoge sowie digitalisierte Planunterlagen aus dem Jahr 1966 sowie sämtliche Bauantrags- und Genehmigungsunterlagen vorhanden
- **aktuelle Revisionsunterlagen im Archiv UG**; aufgrund regelmäßiger TÜV- und Brandschutzprüfungen sehr umfassender Detaillierungsgrad; weisen einen für den Betrieb notwendigen aktuellen Stand auf – **Digitalisierung fehlt**
- Planunterlagen des im Jahr 2000 ergänzten Glasdaches; Errichtung basiert auf Beschluss der Eigentümergemeinschaft.
- zu weiteren baulichen Anpassungen (u.a. Vodafone-Shop) keine Planunterlagen bzw. Beschlussfassungen vorgefunden

Übernahme der Planung Stand Genehmigung; nachgezeichnet HPP auf Basis eingescannter Planunterlagen



Baugenehmigungsplan 1966



Planung HPP

Wer	Wann/ Was	Unterlagen
HPP	Gespräch vom 19.11.2029 HPP Henrich-Petschnigg-Partner Architekten, Düsseldorf zur Machbarkeitsstudie von 2016, Hr. Sübai, Hr. Faber,	Konzept zur Umplanung Teilabriss und Neu- sowie Umbau des City Centers unter Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse, baurechtlichen Vorgaben sowie der vorhandenen Gebäudestruktur und Technik
WGL	Gespräch vom 26.11.2019 WGL Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH,	Eigentümerstruktur und Zustand Gemeinschaftseigentum
Junker und Kruse	Telefonat vom 28.11.2019 Hr. Junker zur Expertise vom 01.04.2014	Expertise zur Umstrukturierung der City C (aus 2014)
Projektteam Häusler/ Geiger	Gespräch vom 14.01.2020 Hr. Häusler, Hr. Geiger	Gespräch zum damaligen Projektstand vor Entscheidung Politik
Gemeinnütziger Bauverein Opladen	Gespräch vom 28.01.2020 mit Herrn Dederichs	
Notar	Striewski, Klaus Dönhoffstraße 40, 51373 Leverkusen Tel.: 02144-7047, post@notar-striewski.de	Einholung Grundbuchauszug
Geoexperts, Beratende Geowissenschaftler und Ingenieure; Zum Nubbental 14a, 44227 Dortmund	Auswertung Expertise Dr. Manfred Kühne vom 24.03.2016	Rückbau von Geschäftshäusern im "City Center" in Leverkusen; Orientierendes Schadstoffkataster der Gebäude Woolworth, Schuhladen, Gaststätte
IDN Brandschutz GbR, Mannesmannstraße 161, 47259 Duisburg	Auswertung Gutachten Prof. Dr.-Ing. M. Fastabend, Dipl.-Ing. O. Kläß vom 28.08.2015	Brandschutz Betondeckung der Decken 1. und 2. Untergeschoss sowie Zwischenebene
IDN Brandschutz GbR, Mannesmannstraße 161, 47259 Duisburg	Prof. Dr.-Ing. M. Fastabend, M.Sc.S.Smidt vom 24.04.2015	Studie zur Brandschutztechnischen Machbarkeit der Revitalisierung des City Centers Leverkusen (gem. HPP)
IDN Brandschutz GbR, Mannesmannstraße 161, 47259 Duisburg	Prof. Dr.-Ing. M. Fastabend, Dipl.-Ing. Doering, Hr. Klaess vom 29.01.2016	notwendige Verstärkung Stützen Aufstockung TG-Konstruktion (gem. HPP)
Spießbah-Gerhards-Berg-GmbH	Lastenpläne zur Machbarkeitsstudie HPP vom 07.12.2015, Hr. Berg 3.3.2020	Statik Herstellungsjahr, statische Überprüfung Stützenverstärkung und Lastabtragung gem. Machbarkeitsstudie HPP

Wer	Wann/ Was	Unterlagen
Dörflinger+Beikirch GmbH	Bestandsaufnahme Rohrzone vom 18.11.2016, Hr. Dörflinger	Inaugenscheinnahme der technischen Einrichtungen Rohrzone im nord-westlichen Gebäudekörper zur Beurteilung, ob ein Rückbau/ Umverlegung der Technik zur Gewährleistung größerer Raumhöhen (3,20m) möglich ist. Nach Abschluss der Bestandbegehung wird die Aufgabenstellung aus Sicht der technischen Gebäudeausrüstung als anspruchsvoll, aber machbar
BSV	Brandschutzpläne vom 18.11.2013	Feuerwehrpläne
Notar Dr. Stefan Hügel, Weimar	Teilungserklärung vom 29.11.2016	Erstellung neuer Teilungserklärung mit allen Eigentümern zur Umsetzung der Machbarkeitsstudie HPP
Notar	Klaus Striewski, Dönhoffstraße 40, 51373 Leverkusen, Gespräch vom 10.3.2020	Notar Kaufverträge neue Eigentümer (GBO)
Rechtsanwaltskanzlei Mourkojannis, Mörscher PartGmbH	Hr. RA Paas, 11.3.2020 Beratungstätigkeiten Stadt Leverkusen, WGL	
Firu	Unterlagen B-Planverfahren	Ende 2016/ Anfang 2017 Auftrag zur Erstellung B-Plan
Landmarken	Due Diligence, Telefonat vom 10.3.2020, Hr. Kreiterling	
Edeka	Gespräch 21.4.2020; Hr. Baumgarten, Frau Engelke	

Auflistung Gesprächspartner Expertenhearings

Verwaltung WEG

- Gebäude seit 1966 kaum verändert.
- Teilsanierungen/ Umbauten erfolgt (Ärztehochhaus, Sparkasse, Pavillons, Brandschutzertüchtigungen als fortwährende Maßnahme).
- allgemein guter Pflege- und unterhaltungszustand; kundiges Facility Management
- Erkennbarer Instandhaltungsrückstau; komplexe technische Infrastruktur, z.B. Rohrbrüche Wohnhochhaus; daraus resultierende Sonderumlagen (mündliche Auskunft WGL - Wirtschaftspläne/ Instandhaltungskosten/ Mieteinnahmesituation liegen uh nicht vor)
- sukzessive Zunahme der Instandhaltungsmaßnahmen- und kosten; zunehmende Belastung der WEG-Eigentümer
- Deckung laufende Maßnahmen durch Erhöhung Rücklagen, jedoch zeitlich gestreckt
- technische Anlagen der Leerstände teilweise abgeschaltet zur Einsparung von Nebenkosten - Betriebsgenehmigungen erloschen
- Vorschlag - Prüfung Umnutzung Einzelhandelsflächen als Verwaltungsstandort/ Büroflächennutzung

Einblicke in die Prozessstruktur **Projektteam Häusler/ Geiger** 2013-2016 zur Weiterentwicklung des City Centers

- engagierte und vielfältige Anstrengungen, um Handlungsfähigkeit zur Revitalisierung herzustellen
- Am Prozess Machbarkeitsstudie beteiligte Fachplaner für jeweilige Fragestellungen mit hoher Expertise. Liefern Erkenntnisse für punktuelle Fragestellungen
- Klarstellung, dass Beauftragungen und Prüfungen der Fachgutachter und Architekten auf die Machbarkeitsstudie HPP ausgelegt waren; fokussierte Untersuchungen und Planungen
- Weitergehende und prüfbare allgemeingültige Erkenntnisse zur Entwicklung des City Centers liegen im Grunde nicht vor.
- Insofern können Unterlagen und Ergebnisse lediglich zur weiteren Umsetzung der Machbarkeitsstudie HPP genutzt werden (Konkretisierungen erforderlich).

Projektteam Geiger/Häusler zur Projektentwicklung Machbarkeitsstudie HPP

Konzeptentwicklung

Eigentümerverhandlungen
Ankäufe und neue
Teilungserklärung

Investoren- und
Nutzergespräche

- Ankauf von 15 Teilflächen (u.a. Woolworth, C&A) erfolgreich verhandelt
- Sondierung weiterer Verkaufsbereitschaft Apollo, Thelen, Klein u.a.
- 2016 Bereitschaft der Eigentümer zur Mitwirkung neuer Teilungserklärung (mit Ausnahme 5 Eigentümer) gegeben; heute fraglich wg. Verunsicherung/ Weiterverkäufen
- Verkauf an Investoren wg. WE-Risiken und unklarer/geringer Rendite gescheitert
- Leerstände erhöhen immenses Hausgeld für die Stadt Leverkusen, wachsende Kosten
- Kostendeckung über Mieteinnahme Adler und Investitionsreduzierung angestrebt
- Fördermittel/ Städtebauförderung möglich, jedoch nicht abschließend geprüft

Expertise zur Umstrukturierung der City C Nutzungen und bauliche Struktur Junker + Kruse

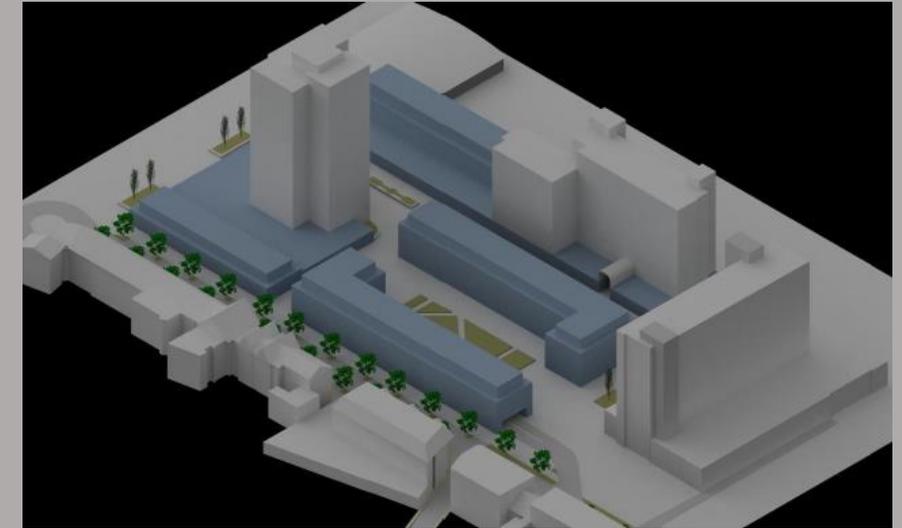
- Gutachten aus dem Jahr 2014 ; **nicht mehr auf dem aktuellen Stand:** Veränderungen der innerstädtischen Situation /Veränderungen am Markt und Nachfragepotential müssen für folgende Typologien neu bewertet und aktualisiert werden:
 - Einzelhandel
 - Büro und Dienstleistungsflächen
 - Beherbergung
 - Freizeit und Kultur
 - Wohnen



Daraus resultierende Veränderungen bedingen eine bedarfsgerechte Anpassung der Konzeptstudie, die im Rahmen der im Jahr 2016 beurkundeten Teilungserklärung ggfs. unzulässig sind



Empfohlene Entwicklungsvariante aus Expertise



Variante zeigt kleineren Anteil Einzelhandelsflächen, als in Machbarkeitsstudie HPP enthalten

Aus heutiger Sicht ist aus Gründen aktueller Marktveränderungen noch mit einem geringeren Nachfrage an Einzelhandelsflächen zu rechnen



CITY CENTER

Machbarkeitsstudie, Hochbaukonzept 2016

- Machbarkeitsstudie von HPP (2016) hat noch nicht den **Planungsstand eines Vorentwurfs – sondern nur HOAI Teilleistungen Leistungsphase 2**
- **Machbarkeitsstudie wurde auf Basis der Genehmigungspläne aus 1966 angefertigt.** Ein Abgleich mit dem Ist-Zustand der City C ist **nur stichprobenartig erfolgt**; Abweichungen erkennbar; Bestandsaufmaß im weiteren Prozess für den kompletten Bestand erforderlich
- Veränderung der Marktlage bedingt Anpassung des Nutzungskonzepts (insbesondere Handel und Hotellerie)
- Fehlende Berücksichtigung der Technischen Gebäudeausstattung (TGA, Rohrzone); Gebäudetechnik wurde nicht geplant (Rohrzone nach wie vor Gemeinschaftseigentum)
- Vertiefungen der Voruntersuchungen und Planungen Tragwerk und Brandschutz erforderlich
- Weitergehende Untersuchungen zur Bausubstanz erforderlich
- Prüfung der Auswirkungen der Änderungen von Landesbauordnung, Richtlinien, Normen
- Fortschreibung und Validierung der überschläglichen Baukostenbetrachtungen aus dem Jahr 2016
- Betrachtung der Gesamtwirtschaftlichkeit zwingend erforderlich



Expertise Junker + Kruse



Lastenpläne SGB

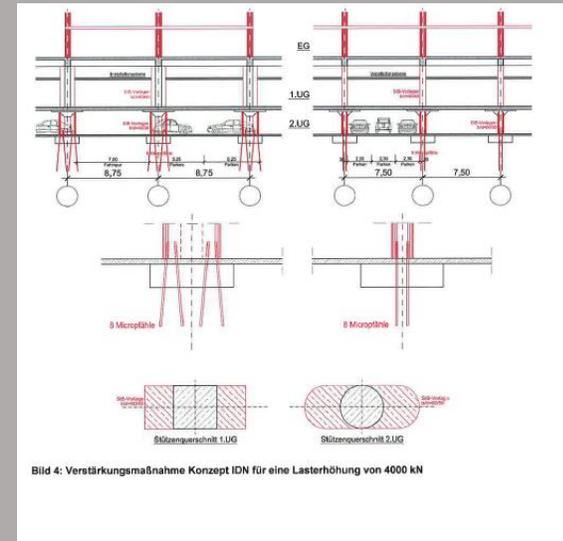


Bild 4: Verstärkungsmaßnahme Konzept IDN für eine Lasterhöhung von 4000 kN

Statische und Brandschutztechnische Untersuchung
Stützenverstärkungen UG's IDN Dohmke

Neue Zufahrtsituation Anlieferung Europaring ISA-Plan

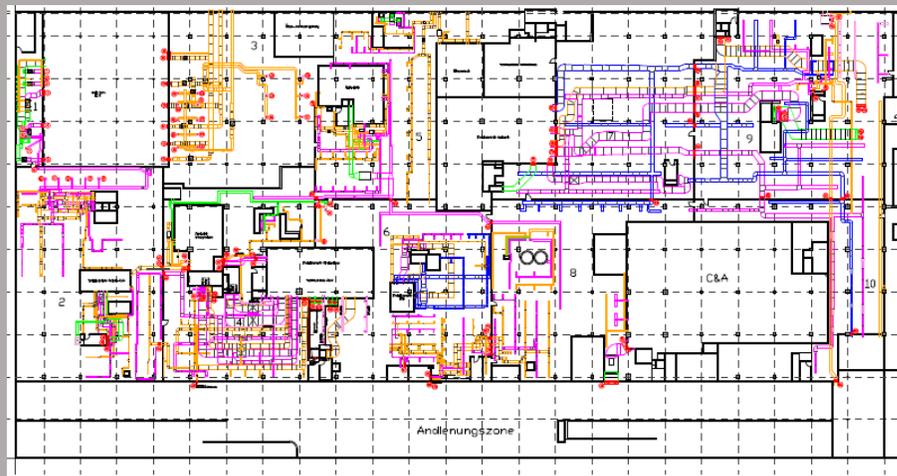
Untersuchung Rohrzone Bereich Decathlon,
Dörflinger + Beikirch

TGA, Statik, Brandschutz, Schadstoffanalyse

- Gespräche mit allen an der Machbarkeitsstudie HPP beteiligten Fachplanern Gespräche und deren Unterlagen gesichtet; Untersuchungen der Fachplaner erfolgte ohne Vorlage technisch aktueller Bestandspläne oder sonstiger Unterlagen (lediglich Ortstermine bzw. Berücksichtigung Planunterlagen aus 1966)
- auf die HPP-Studie maßgeschneiderte Beratungs- und Prüfungsaufträge. Aufgabenstellungen begrenzt auf Prüfung einzelner Themenkomplexe zur Validierung der Machbarkeitsstudie HPP; insofern keine abschließenden bzw. vollständigen Erkenntnisse
- Es können lediglich Annahmen für die übrige Bausubstanz getätigt werden; für eine belastbare Zustandsbewertung und Plangrundlage umfassendere und tiefergehende Untersuchungen notwendig.

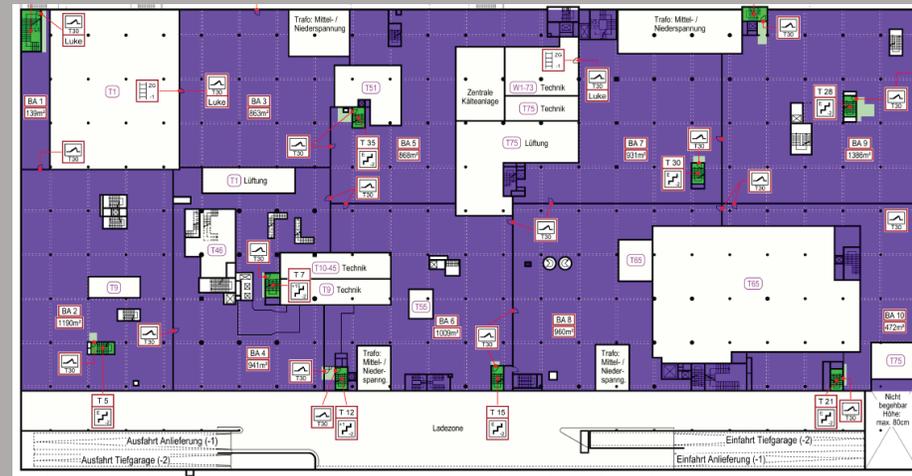
Rohrzone

- eingehängtes Zwischengeschoss zwischen 1. UG und EG, indem die gesamte Gebäudetechnik verläuft (Gemeinschaftseigentum)



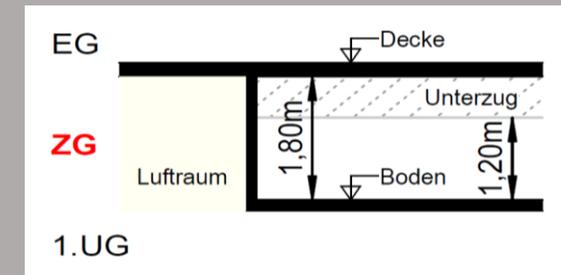
Leitungsplan Rohrzone

Quelle: Gesamtübersicht Lüftungskanäle Rohrzone, iBE 2008



Fläche Rohrzone

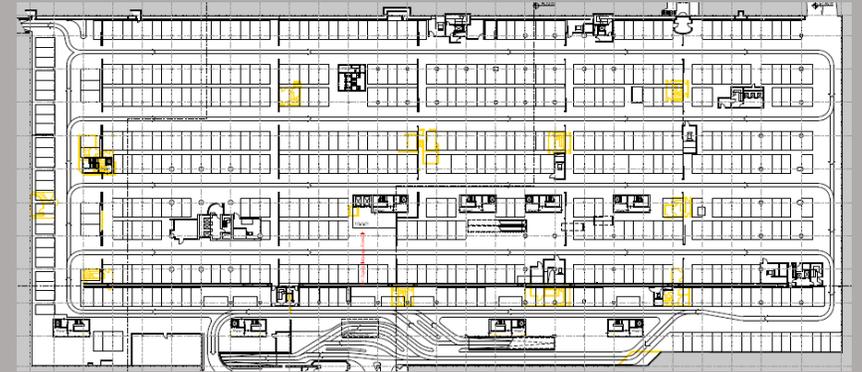
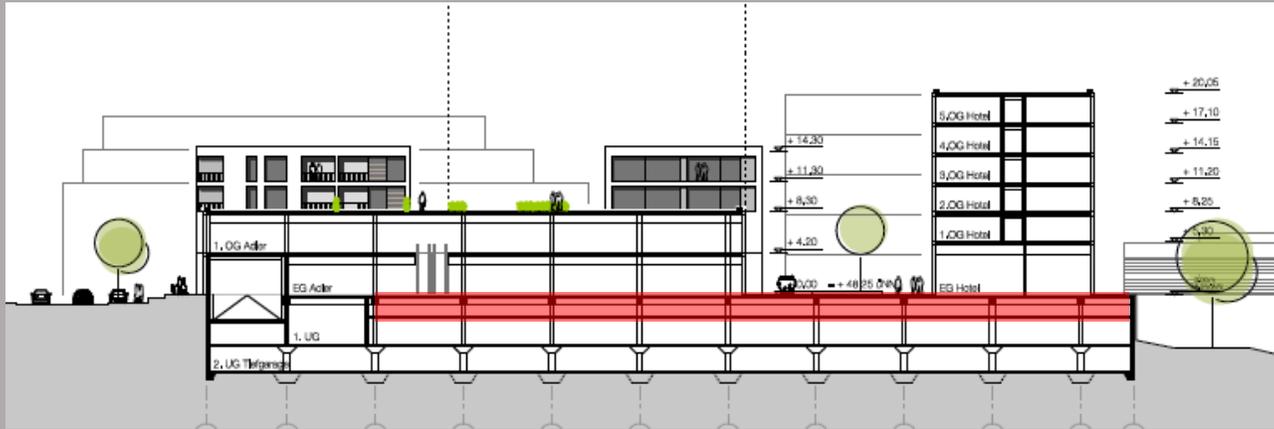
Quelle: Feuerwehrplan Brandschutz Ullrich GmbH, 2017



Systemschnitt

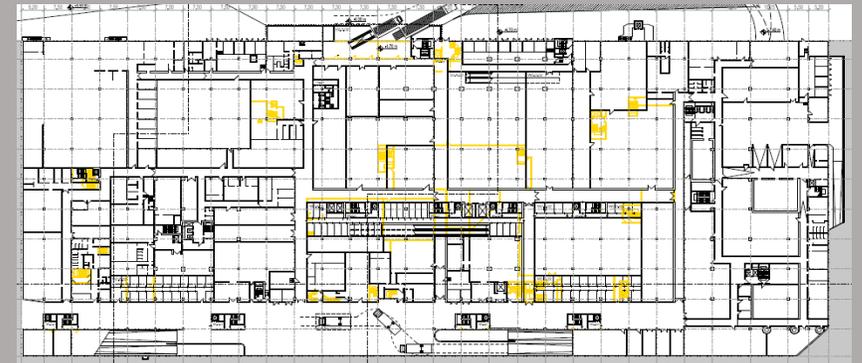
Quelle: Feuerwehrplan Brandschutz Ullrich GmbH, 2017

Rohrzone



UG 2 Rückbau

- Rohrzone nicht in Grundrissen HPP enthalten / berücksichtigt; lediglich Darstellung im Schnitt
- Rückbauplanung sieht Eingriffe in den Untergeschossen vor (gelb markierte Bauteile); teils Zugänge in das Zwischengeschoss
- Kollisionsplanung Technik wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht weiter verfolgt und ist zwingend erforderlich



UG 1 Rückbau

Gültige Teilungserklärung aus dem Jahr 1966

- Vertragspartner: Stadt Leverkusen, City Bau KG Baubetreuungsgesellschaft mit beschränkter Haftung & Co. kurz City-Bau KG, Leverkusener Parkhausgesellschaft ergänzt durch Gemeinschaftsordnung und Teilungspläne; Teileigentum T1 bis T 75 Büro, Geschäfts- und Gastrolokale; Wohnungseigentum W1 bis W73, Sondereigentum Anlieferungszone und Tiefgarage
- Basiert auf Gesetzeslage und Rechtsprechung Stand 1966.
- Änderungen Teilungserklärung nur durch einstimmigen Beschluss
- 80%-Regelung für Änderungen der Gemeinschaftsordnung, aber nur wenn **keine Veränderung am Gemeinschaftseigentum oder erhebliche Eingriffe ins Sondereigentum erfolgen** (keine statischen Eingriffe zulässig)
- 1 Untergemeinschaft Kaufhauseinheiten und Sparkasse mit weitergehenden Nutzungsmöglichkeiten
- Nutzungsänderungen möglich – bauliche Änderungen nur innerhalb enger Grenzen
- Eigentümerstruktur auf Stand Teilungserklärung von 1966; keine Anpassungen der Aufteilungspläne trotz Teilumbauten (Vodafone-Shop)

- In der Teilungserklärung sind die Miteigentumsanteile geregelt. § 23 Gemeinschaftsordnung (Anlage) regelt die Stimmanteile
- Es gibt insgesamt 1.000.000 Miteigentumsanteile – hiervon städtische Anteile 579.893
- Von insgesamt 45.740 Stimmanteilen gehören 22.682 der Stadt (Stadt Leverkusen, LPG, GBO)

22.682	Summe Stimmanteile städtisch
49,59%	
32.914	Summe Stimmanteile städtisch zzgl. Sparkasse
71,96%	
38.544	Summe Stimmanteile städtisch zzgl. Sparkasse, zzgl. Bürogebäude (Arztehaus)
84,27%	
42.344	Summe Stimmanteile städtisch zzgl. Sparkasse, zzgl. Bürogebäude (Arztehaus) zzgl. aller bereits erfolgten Unterschriften
92,58%	

- Für die insgesamt 150 Miteigentumsanteile (Teileigentum T1-75, Wohneigentum W1-73, Sondereigentum (S1-2)) gibt es insgesamt 83 unterschiedliche Eigentümer
- Von diesen 83 Eigentümern haben bereits 70 Eigentümer der neuen Teilungserklärung zugestimmt.

Neue Teilungserklärung – unwirksam

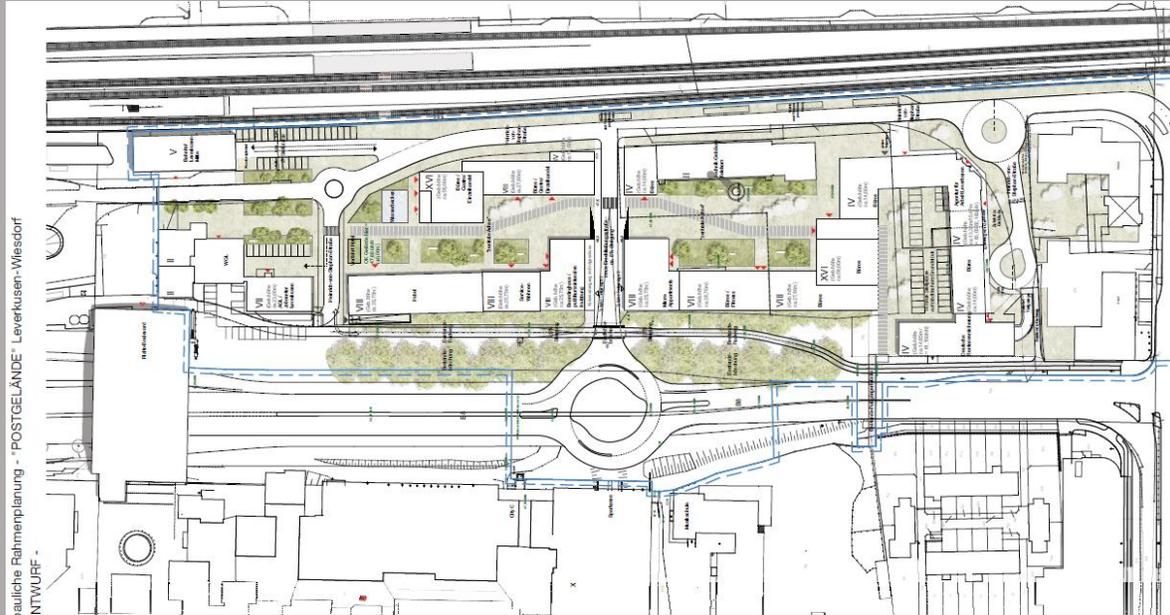
- neue Teilungserklärung würde WEG auf aktuellen Stand Rechts- und Gesetzeslage bringen und neue Eigentumseinheiten gem. Machbarkeitsstudie HPP schaffen (bei gleichbleibenden Miteigentumsanteilen).
- nicht rechtskräftig, da *8 von 83 Eigentümern* bisher nicht zugestimmt haben (100%-Erfordernis). Dies betrifft insgesamt 18 Einheiten (teilweise gehören mehrere Einheiten einem Eigentümer).
- durch zwischenzeitliche Verkäufe unsichere Rechtslage. 11 Einheiten wurden weiterveräußert, davon 10 Einheiten, die im Jahr 2017 zugestimmt hatten. Hiervon hat bereits 1 Käufer 7 Einheiten erworben, somit 4 Eigentümerzustimmungen unklar. Es liegen keine Erkenntnisse vor, ob die damaligen Zustimmungen mitveräußert worden sind.
- 10 Gebäudekomplexe / Untergemeinschaften – technische Infrastruktur allerdings nicht getrennt, bleibt Gemeinschaftseigentum.
- Installationsebene nicht in den Aufteilungsplänen

Neue Teilungserklärung – unwirksam

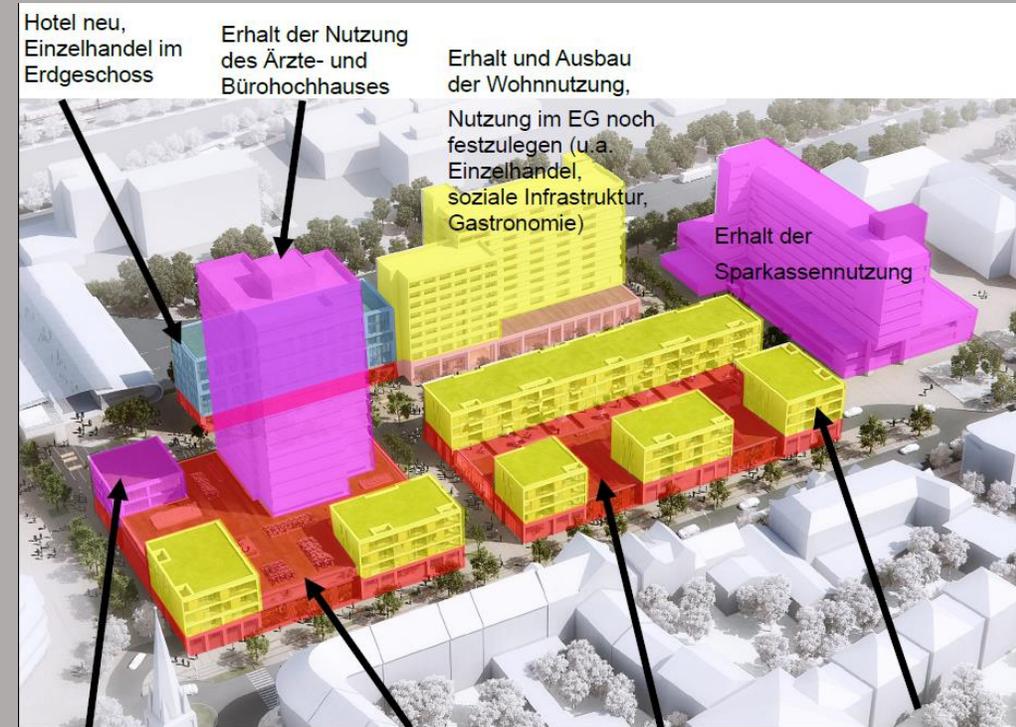
- Teilungserklärung ist nicht „beweglich“; Vollmachten konnten nicht mit beurkundet werden, daher auch keine Spielräume für Planungsänderungen der Machbarkeitsstudie HPP.
- wesentliche Planveränderungen der Machbarkeitsstudie HPP mit Auswirkungen auf die Aufteilungspläne müssten wieder von allen Eigentümern genehmigt werden
- Unkalkulierbares Risiko bei Planabweichungen Machbarkeitsstudie HPP
- Unkalkulierbares Risiko Baustopp aufgrund Einspruch einzelner Eigentümer

Bauleitplanung 2015 -2017, Firu Koblenz

- Verfahren gestoppt; letzter Verfahrensschritt Frühzeitige Beteiligung gem. §3(1) BauGB
- Überprüfung der planungsrechtlichen Strategie empfohlen; §34-er Genehmigung vs. Vorhabenbezogener Bebauungsplan (geschossweise Nutzungsfestsetzungen und Baulinien)
- Abgleich Bestand / Genehmigungslage -> Differenzen; Abstimmung Bauordnung; Abwägung eigentumsrechtlicher Eingriffe
- Anpassung / Ergänzung Fachgutachten, Fachplanungen (zur Bauleitplanung)
- Klärung Erfordernis Seveso-Gutachten
- Laufende Untersuchung (Isa-Plan) im Verfahren Postareal; Umbau Europastraße konkret geplant
- Prüfung Erfordernis neue Andienung; ggfs. nur erforderlich für größere Handelsflächen



Knotenpunkt Europastraße / Postareal (Stadt Leverkusen Bplan 243/I)
Quelle: Veröffentlichungen Stadt-Leverkusen.de



Dienstleistungs-
nutzung neu

Einzelhandel im Erd-
und 1. Obergeschoss

Einzelhandel im
Erdgeschoss

Wohnen neu

Quelle: Veröffentlichungen
Stadt Leverkusen.de

Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
erstellt in Zusammenarbeit mit FIRU mbH, Schlossstraße 25, 56068 Koblenz
Projekt: Bebauungsplan Nr. 228/I „Wiesdorf – zwischen Friedrich-
Ebert-Straße und Europaring (City C)“
Stand: März 2017
Visualisierung: HPP Architekten GmbH, Kaistraße 5, 40221 Düsseldorf
Abt.: 613 Stadtplanung: Dri

Lediglich Anbahnungsgespräche mit Investoren; keine abschlussorientierten Verhandlungen oder konkrete Angebote

- keine technische Due Diligence erfolgt
- keine Wirtschaftlichkeitsberechnungen erfolgt
- Teilungserklärung / neue WEG (ohne Abhängigkeiten und Einspruchsrisiken) Voraussetzung für den Ankauf der Interessenten

Liste Investorengespräche/ Projektentwickler		
Investor	Gespräch/ Telefonat	Unterlagenauswertung Citybüro
Landmarken, Hr. Kreiterling	x	
Hellmich, Hr. Rexing		x
Die Developer		x
Catella		x
Detusche Immobiliengruppe		x
Dornieden		x
GGL-Real Estate Partners GmbH		x
Grafental, Hr. Tappe		x
Interboden		x
Lüder Unternehmensgruppe GmbH		x
Main Asset Mangement		x
Mimir-Grundstück GmbH		x
MPC Capital		x
Saller Bau GmbH		x
Tenbrinke		x
Züblin		x



Sondierungsgespräche, keine abschlussorientierten wirtschaftlichen oder vertraglichen Verhandlungen

- Technische Abstimmungsgespräche mit EDEKA – insbesondere zum Thema der Anlieferungssituation
- Sondierungsgespräche mit Decathlon
- Sondierungsgespräche mit Hotelbetreibern

Liste Nutzer/ Betreiber		
Nutzer/ Betreiber	Gespräch/ Telefonat	Unterlagenauswertung Citybüro
EDEKA, Hr. Baumgartner, Fr. Enkelke	x	
B&B Hotels, Hr. Bornemann		x
IHG-InterContinental, Hr. Kern		x
Vesting Invest AG, Hr. Vesting		x
Decathlon, Hr. Weidner		x
Baby one		x
Baby Walz		x
Engelbert Strauss		x
Müller Drogeriemarkt		x
myToys		x
Real SB-Warenhaus		x
Sport Scheck		x
Toys R us		x
Walbusch		x
Zweirad-Center Stadler		x
Outlet-Center Remscheid		x



Einzelhandel EDEKA, Gespräch Hr. Baumgarten, Fr. Engelke

- 2015/2016 erste Sondierung, keine Verhandlung wirtschaftlicher Parameter erfolgt
- Weiterhin Interesse am Standort (erneute Anfrage uh 2020); wengleich benachbarter REWE kritisch beobachtet wird
- eher kleinere Größe für Vollsortimenter (1.200 -1.300 m² anstatt 1.800-1.850 m²)
- Parksituation wird nach wie vor als nicht optimal (TG) angesehen, aber kein Ausschlusskriterium
- hohe Investitionskosten durch Anlieferung vom Europaring– es wird eine Optimierung des EG- und UG-Konzeptes befürwortet

Einzelhandel Decathlon, Hr. Weidner (aus vorliegenden Unterlagen)

- Angebot 2014 6-7 €/ m² Mietpreis; für Invest zu niedrig
- Angebot 2015: 10 € / m² Mietpreis; bis ca. 2.000 m²
- Decathlon kein Magnet für weitere Einzelhändler, benötigt komplementäre, starke Händler
- Mietinteresse von Edeka bekannt und positiv bewertet

Weitere Ansprachen aus Unterlagenauswertung (ohne konkrete Verhandlungen)

- Baby one, HIT, Baby Walz, Engelbert Strauss, Müller Drogeriemarkt, myToys, Real, Sport Scheck, Toys R us, Walbusch, Zweirad-Center Stadler, Outlet-Center Remscheid

B&B Hotel, Gespräch Hr. Bornemann (aus vorliegenden Unterlagen)

- Generelles Interesse am Standort
- Hotelkapazität max. 125 Zimmer
- Hotelklassifizierung 2* Sterne
- Zimmerpreise zwischen 55,- und 70,- €
- prognostizierte Auslastungsquote 62%
- Pachtzins 300,- bis 320,- €/ Zimmer; entspricht 11,40 €/m²

IHG-InterContinental, Hr. Kern (aus vorliegenden Unterlagen)

- IHG Lizenzgeber verschiedener Hotelmarken; wenig Objekte im Eigenbestand
- Standort geeignet für Konzept Holiday-Inn-Express
- prognostizierte Auslastungsquote 70%
- ca. 7.000 m² Hotelfläche, 640 m² Ladenfläche im Erdgeschoss
- Pachtzins max. 500 €/ Zimmer
- Grundstückskaufpreis Hotelstandort 1,2 - 1,5 Mio. €

IHG-InterContinental, Hr. Kern (aus vorliegenden Unterlagen)

- Vermieter/ Investor für Hotelstandorte (bspw. B&B Göttingen)
- Kombination Hotel- und Wohnungsnutzung
- Problematisierung Teileigentum in großer Eigentümergeinschaft, Veräußerung an institutionelle Anleger nicht möglich
- Problematisierung Abhängigkeit von der Zustimmung Miteigentümer für Errichtung der notwendigen zusätzlichen Stützen zwischen EG und TG / unwirtschaftliche Sonderkosten
- Kaufpreis Grundstück Einzelhandel EG 500 €/ m², Hotel 250 €/ m² je m² BGF-> 9,27 €/ m² Miete
- Baukosten 2.300 €/ m² -> 8 Mio. Gesamtinvest -> 5 % Renditeerwartung
- Ideen zur Optimierung – kooperative Errichtung Rohbau, Dach und Fassade; Integration Einzelhandel zur Verbesserung der Rendite; Ergänzung Penthouse-Geschoss

Zusammenfassung fehlender Grundlagen und Erkenntnisse							
Themen	Pos.	Untersuchungsbedarf	Wer V1	Wer V2	Bemerkungen	geschätzte Kosten netto	
G r u n d l a g e n e r m i t t l u n g	1	aktuelles Bestandsaufmaß	Vermessungsamt Stadt Leverkusen	externer Vermesser gem. Ausschreibung	Erstellung Leistungsbeschreibung Vermessungsleistungen; ein 3D-Bestandsaufmaß bringt auf Grund des jetzigen Projektstands mehr Flexibilität. Die "Erst"-Kosten liegen höher - spätere Konzeptanpassungen sind jedoch kostenneutral möglich. Die "klassische" Methode stellt später einer wesentlich höheren Aufwand dar		
	2	Abgleich HPP-Planung mit Bestandsaufmaß	HPP				
	3	Prüfung der Revisionsunterlagen technischer Gewerke und Ortsabgleich und ggfs. Aktualisierung/ Ergänzung	Dörflinger + Beikirch			Analyse und Bewertung TGA	
	4	Aktualisierung Marktuntersuchung inkl. Einzelhandel	Junker + Kruse	WiFö			
	5	Ergänzung und Aktualisierung Schadstoffuntersuchung	Geoexperts			gem. neuer Richtlinie 2016 „Asbesthaltige Putz- und Spachtelmassen, Bodenbeläge“	
	6	Rückbau- und Entsorgungskonzept	externes Ing.-Büro			Für Teilrückbau gem. Konzept HPP, ggf. Varianten	
	7	Vertiefung Untersuchung Bausubstanz Tragwerk	Spiessbach- Gerhards-Berg				
	8	Vertiefung Untersuchung Bausubstanz TGA	Dörflinger + Beikirch				
	9	Vertiefung Untersuchung Bausubstanz Brandschutz	IDN Domke				

Zusammenfassung fehlender Grundlagen und Erkenntnisse

R a h m e n b e	10	Prüfung 34er Genehmigung	Firu, Stadt	uh		
	11	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Firu, Stadt	uh		
	12	Ergänzung / Aktualisierung Fachgutachten, Fachplanungen zur Bauleitplanung	Firu, Stadt	uh		
	13	Seveso-Gutachten			für neues Konzept	
	14	Vollständige Erfassung Genehmigungslage			Abstimmung Bauordnung	
	15	Machbarkeit Umnutzung Bestand EZH			Prüfung Möglichkeiten Bestandsflächen	
	16	Definition Aktualisierungsbedarf Überarbeitung Machbarkeitsstudie HPP	Stadt / HPP	uh	Abgleich anhand Ergebnissen Marktsituation und Aufmaß und Grundlagenermittlung	
	17	Erwerb weiterer Teilflächen, Finanzierung	Stadt, GBO, LPG			
	18	Konkretisierung TGA-Konzept			Bestand Rohrzone vs. Dezentraler Infastruktur und Hausanschlüsse	
	19	Aktualisierung Kostenschätzung Rückbau	Lämmle	anderer Externer		
	20	Fortführung Investorengespräche/ Projektentwickler	Stadt	Wifö		

e d i n g u n g e n	20	Projektentwickler	Stadt	Wifö		
	21	Fortführung Nutzergespräche Einzelhandel/ Gewerbe	Stadt	Wifö		
	22	Prüfung Genehmigungswirksamkeit Zustimmung Teilungserklärung 2016 bei zwischenzeitlich erfolgten Verkäufen	Notariate		Überprüfung Kaufverträge	
	24	Genehmigung neue Teilungserklärung aus 2016 durch fehlende Eigentümer (ca. 9) für den Fall Umsetzung Konzept HPP ohne erhebliche Anpassungen			für den Fall der Realisierungsabsicht HPP-Konzept	
	25	Erneute Vorbereitung Änderung Teilungserklärung	Hügel		für den Fall einer Konzeptänderung/ Realteilung	
	26	Rechtliche Prüfung Ansprüche Eigentümer auf Umsetzung/Realisierung Teilungserklärung	Stadt, Rechtsamt	Externer RA	Stand 1960 - Rückbau; Stand 2016 - Realisierung Konzept HPP	
	27	Unterzeichnung/Genehmigung aller Eigentümer erneut geänderter Teilungserklärung	Stadt/ Eigentümer		für den Fall einer Konzeptänderung/ Realteilung	
	28	Prüfung Städtebauförderung			in Abhängigkeit Konzept	
	29	Grobkostenermittlung	Fachingenieure	uh	Auf Basis neuer Kostenschätzungen Gutachter und Fachplaner	

- Vorliegende Untersuchungen, Gutachten, Berichte, Bestandsaufnahmen, Aufstellungen u.a.
 - Alle vorhandenen Unterlagen erfasst und gesichtet. Inhaltsverzeichnis erstellt, Standorte vermerkt.
 - Machbarkeitsstudie HPP ausgewertet. Erkenntnisse dargestellt.
- Expertengespräche
 - 16-Expertengespräche geführt. Protokolle/ Vermerke über Gespräche mit Projektbeteiligten
- Identifizierung fehlender Informationen
 - Zusammenfassung der Informationsdefizite aus Unterlagenrecherchen und Expertengesprächen
- Formulierung der Anforderungen zur Informationsbeschaffung
- Hinweise für die erforderliche Fachkompetenzen dargestellt
- „make or buy-Analyse“ in Bearbeitung

Weitergehende Bestandsuntersuchungen

- Erstellung Bestandsaufmaß
- Digitalisierung aktuelle technische Unterlagen
- Bestandsaufnahme sonstiger / relevanter TGA
- umfassende statische Untersuchungen Bausubstanz
- weitergehende Schadstoffuntersuchungen
- (Teil-)Rückbaukonzept

Klärung offene Rahmenbedingungen

- Marktanalyse; Aktualisierung Expertise Junker und Kruse
- Eruierung Nutzungsoptionen (Verwaltung, Kita, Fahrradstellplätze, Wohnen etc.)
- Ergänzung / Aktualisierung baurechtliche Fachgutachten
- Vollständige Erfassung Genehmigungslage
- Bauplanungsrechtliche Strategie -> Gespräch Bauordnung
- **Festlegung Strategie Teilungserklärung**

Vorbereitung Wirtschaftlichkeitsvergleich

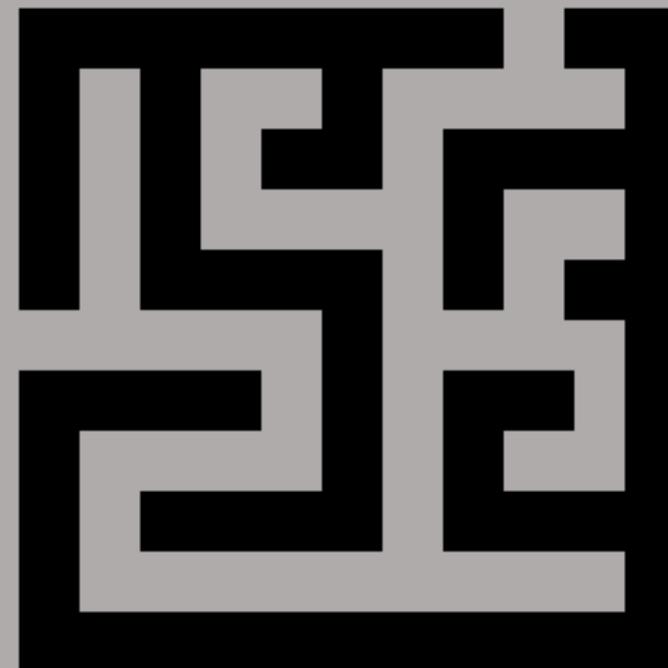
- Baukosten / Projektkosten
- Erlöse
- Prüfung Städtebauförderung; Nationale Stadtentwicklung
- Wirtschafts-/ Zeit- und Maßnahmenplanung

Viele ergänzende Untersuchungen sind nur für bestimmte Projektentscheidungen notwendig!

Vorbereitung Entscheidung



1. Revitalisierung innerhalb Bestandsstrukturen
2. Redevelopmententscheidung HPP, Neubau
3. Neues Nutzungskonzept, Neubauten
4. Teilrückbau, kein Neubau
5. Veräußerung kommunales Teileigentum; Abwicklung / kein weiterer Invest



Den richtigen Weg finden.

- 1) Analyse Handlungsoptionen mit Blick auf vorliegende Untersuchungen/ Erkenntnisse
- 2) Alternativen gegenüberstellen, Chancen und Risiken bewerten
- 3) Überschlägliche Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen
- 4) Entwicklungsziele definieren
- 5) **Konzeptentscheidung**
- 6) Festlegung Strategie Kommunikation und Teilungserklärung



- 7) Zeit- und Maßnahmenplanung
- 8) Budget beschließen/ Finanzierung sichern / Wirtschaftsplan
- 9) Weitere Planungen und Untersuchungen
- 10) Sicherung neue Teilungserklärung/ Erwerb weiterer Teileigentumsanteile
- 11) Projektinitiierung
 - Schaffung von Projektvoraussetzungen
Optional Projektvermarktung
- 12) Projektkonzeption- und Planung
- 13) Projektrealisierung
Optional Projektvermarktung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit