

Zu Protokoll

Vorlage 2017/1551, Unterbringung der Verwaltung, Verzicht auf das Projekt Torhaus als Verwaltungsstandort

Es gab einmal den kühnen Gedanken, die zur Zeit rund 20 Standorte der Stadtverwaltung Leverkusen wieder etwas mehr zusammen zu führen und hierfür die Möglichkeiten im Stadtumbaugebiet "Neue Bahnstadt Opladen" zu nutzen. Einstimmige Ratsbeschlüsse in diese Richtung gab es auch.

Mit der heutigen Verwaltungsvorlage soll von dieser Zielsetzung nach acht bzw. neun Jahren Abstand genommen werden.

Hintergrund sind drei Punkte:

1. Einige bisherige Verwaltungsstandorte werden von einer Zentralisierung aus den unterschiedlichsten Gründen ausgenommen nach dem Motto: "Will ich nicht", oder "die WFL verliert einen wertvollen Mieter" oder "Wir fühlen uns da einfach wohl".
2. Die alten Standorte im Eigentum der Stadt seien billiger und auch die angemieteten Standorte günstiger und mehr als die dortige Miete dürfte man aus Gründen der Haushaltskonsolidierung auch im Torhaus nicht zahlen.
3. Und schließlich wird mit einer für das Torhaus exorbitant hohen Miete von 28 € argumentiert. Diese wurde kalkuliert von der die 100%-igen städtischen Tochter WGL, die großzügiger Weise für die Vermietung an ihre Mutter, Stadt Leverkusen, ein Mietausfallrisiko von 5 % und Kapitalkosten von 4 % eingerechnet hat.

Fünf Prozent Ausfallrisiko und 4 % Kapitalkosten sind Ansätze, die mit der Realität, zumindest bei einer Vermietung an die Stadt, nichts zu tun haben. Denn die Stadt als Mieter ist eher für Null-Mietausfallrisiko gut, also ein begehrter Mieter, den man sich nur wünschen kann und langfristiges Geld bekommt man heute schon für 1 %. Wenn mit solchen "Mondpreisen" gearbeitet wird, erzeugt das aber auf breiter Front eine Ablehnungsstimmung.

Es bedarf keiner Frage, dass Fachleute außerhalb der WGL einen realistischen und marktfähigen Mietpreis sehr schnell in einer Größenordnung um die 15 € ermitteln konnten, aber bei der Diskussion, so wie sie geführt wurde, waren selbst 10 Cent mehr an Miete als an einem anderen Standort nicht haushaltsneutral und damit scheinbar außerhalb aller Möglichkeiten.

Und beliebt ist dann das Argument, wenn wir uns da nicht haushaltsneutral verhalten würden, käme die Kommunalaufsicht, wir flögen aus dem Stärkungspakt raus oder müssten die Grundsteuer erhöhen.

Die Wirtschaftlichkeitsargumente, die jetzt angeführt werden, hätte ich mir früher einmal gewünscht, als wir im Verwaltungsgebäude Goetheplatz zeitweise Mieten von mehr als 16 € gezahlt haben und als die Miete in dem Gebäude, in dem wir uns befinden, mal so eben von den kalkulierten 500 T€ auf über 800 T€ anstieg. Damals war von unserer Verwaltung und auch von der Kommunalaufsicht in Sachen Wirtschaftlichkeit überhaupt nichts zu hören.

Natürlich sind Liegenschaften im eigenen Eigentum langfristig günstiger als Mietimmobilien. Wenn das aber so ist, warum gehen wir dann nicht einmal wieder den Weg zu eigenen Gebäuden, sondern liefern uns immer wieder dem Büromarkt aus und müssen dann auch schon mal Preise bezahlen, die eigentlich keiner zahlen will.

Wir nehmen - wenn wir der Vorlage folgen - also Abstand von einer Zentrierung einiger Verwaltungsstandorte im Torhaus, obwohl ja wohl immer noch das gilt, was die Verwaltung selbst in z.d.A.-Rat Nr. 6 vom 6. Juni 209, auf Seite 160 wie folgt beschrieben hat:

"Ein zentraler Verwaltungsstandort würde entscheidend dazu beitragen, die derzeit bestehenden Hemmnisse der Ablauforganisation (lange Wege und Zeitverluste, Kommunikationsstörungen, zusätzlicher Personal- und Sachkosten etc.) zu minimieren.

Bei einem Neubau würden die verhältnismäßig hohen Aufwendungen für Gebäudeunterhaltung (Energie, Reinigung, Dach&Fach, Wartung, etc.) und Investitionen in die bestehenden alten Gebäude wegfallen. Die Gebäudeunterhaltungskosten und Umweltbelastungen durch einen dem Stand der Technik entsprechenden Neubau wären deutlich geringer."

Die Chance einer Innovation in diesem Sinne soll also nun nicht mehr weiterverfolgt und genutzt werden. Ich werde der Vorlage aus den hier dargelegten Gründen nicht zustimmen.

Der Verwaltungsstandort Torhaus stirbt - Es lebe der Wanderzirkus!

gez.: Paul Hebbel