



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2018/2452

Der Oberbürgermeister

/I-Dezernat I

Dezernat/Fachbereich/AZ

17.01.19

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	28.01.2019	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	04.02.2019	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	11.02.2019	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	18.02.2019	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Revitalisierung der City C im Bestand

- Planungsbeschluss für eine Machbarkeitsstudie einschließlich Vorentwurfsplanung

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt die Ausführungen in der Begründung zur Kenntnis und beauftragt die Verwaltung, gemeinsam mit der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) sowie der Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mbH (LPG), die Voraussetzungen für die Beauftragung der WGL mit der u. g. Projektierung zu schaffen und die nachfolgenden Punkte umzusetzen:

1. Die WGL wird mit der inhaltlichen Durchführung einer Machbarkeitsstudie im Sinne einer bestandsorientierten Revitalisierung als Vorentwurfsplanung gemäß HOAI für eine Nutzung als Büro- und städtischen Dienstleistungsstandort der ehemaligen Einzelhandelsflächen in der City C erweitert um Wohnen beauftragt.
2. Der WGL wird für alle Flächen der Leverkusener Parkhausgesellschaft (LPG) in der City C ein privilegiertes Erstankaufsrecht/Vorkaufsrecht eingeräumt.
3. In einem Letter of intent (LOI) zwischen WGL und Stadt wird gleichzeitig die Interessenbekundung seitens der Verwaltung an einer Anmietung der für eine Büronutzung geeigneten LPG-Flächen erklärt und das weitere Verfahren mit dem Ziel einer solchen Anmietung geregelt.

4. Seitens der Stadt wird für den Fall, dass eine Projektrealisierung durch die WGL nicht erfolgt, eine Kostenübernahmeerklärung über die geschätzten Projektenwicklungskosten der Machbarkeitsstudie bis zu 1,5 Mio. € netto abgegeben.
5. Die LPG wird beauftragt, eine genaue Flächenabgrenzung der im Eigentum der LPG befindlichen Gebäudeflächen in der City C, die durch die Machbarkeitsstudie erfasst und beplant werden sollen, vorzunehmen und diese als Planungsgrundlage an die WGL zu übermitteln und ihr mitzuteilen, zu welchen Konditionen sie diese Flächen von der LPG erwerben kann.
6. Zur Erstellung einer Wirtschaftlichkeitsbetrachtung und der Machbarkeitsstudie stellt die LPG der WGL die notwendigen Geschäftsunterlagen in analoger und digitaler Form zu den unter Ziffer 5 genannten Immobilien zur Verfügung.
7. Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die Erstellung der Machbarkeitsstudie in enger Abstimmung mit der WGL zu begleiten. Dem Aufsichtsrat der WGL wird als Kontrollgremium regelmäßig durch die Geschäftsführung über den Projektstand berichtet. Eine Beteiligung des Rates in wichtigen Angelegenheiten bleibt davon unberührt.
8. Der Beschluss des Rates zur Vorlage Nr. 2016/1420 - Revitalisierung City Center Leverkusen - vom 19.12.2016 die bisherigen Planungen fortzuführen, wird aufgehoben.
9. Der Rat der Stadt Leverkusen beschließt, dass der mit Ratsbeschluss vom 15.07.2013 gebildete Beirat zur inhaltlichen Begleitung der Revitalisierung des City-Centers aufgelöst wird.

gezeichnet:

Richrath	In Vertretung Märtens	In Vertretung Lünenbach	In Vertretung Adomat	In Vertretung Deppe
----------	--------------------------	----------------------------	-------------------------	------------------------

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon: Herr Terlinden / FB 01 / 88 03

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

s. Begründung

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabchluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]	[ja] [nein]

Begründung:

I. Historische Entwicklung und bauliche Ausgangslage

Die City C wurde in den 1960er Jahren in zentraler Lage der Leverkusener City errichtet. Als gemischt genutztes städtebauliches Ensemble mit Basisgeschossen und aufstehenden Wohn- und Bürohochhäusern („Ärztelhaus“, Sparkasse) übernahm es in der Vergangenheit die Funktion eines Einkaufs-, Büro- und Dienstleistungs- sowie innerstädtischen Wohnstandortes mit großzügigem Parkhaus.

Auf Grund seiner nicht mehr zeitgemäßen städtebaulichen und architektonischen Struktur und der geänderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel weist der Gebäudekomplex zwischenzeitlich erhebliche Leerstände insbesondere im Bereich der Handelsflächen auf. Handlungsbedarf ergibt sich überdies aus dem fortschreitenden baulichen Instandsetzungsbedarf sowie der deutlich nachlassenden Vermarktungsfähigkeit und fehlender „Selbstheilungskräfte“.

Der im Bereich der City C errichtete Immobilienkomplex stammt aus den 1960er Jahren. Die Struktur des Gebäudeensembles im Plangebiet setzt sich zusammen aus einem gemeinsamen Installationsgeschoss sowie 1. und 2. Untergeschoss. Ab der Ebene des Erdgeschosses befinden sich einzelne Hochhäuser sowie ein- bis zweigeschossige Pavillons. Die zwischen den Gebäuden und Pavillons befindlichen Fußgängerflächen wurden in den 1990er Jahren überdacht und als Passagensystem gestaltet.

Im Süden befindet sich das Sparkassengebäude, das sich über einem zweigeschossigen Basisgeschoss auf ein zehngeschossiges Gebäude verjüngt.

Nördlich angrenzend, entlang der Friedrich-Ebert-Straße, schließen sich zweigeschossige Gebäude und Pavillons an.

Das im Norden des Plangebietes befindliche Hochhaus besteht aus einem zweigeschossigen Basisgeschoss und verjüngt sich zu einem 15-geschossigen Gebäude. Das im Westen befindliche Wohnhochhaus wird aus einem zweigeschossigen Basisgeschoss und darüber einem bis zu 11-geschossigen Gebäude ausgebildet.

Einzelhandelsflächen sowie einzelhandelsaffine Dienstleistungsnutzungen befinden sich überwiegend im Erd- und 1. Obergeschoss. Die derzeit noch aktiv als Einzelhandelsflächen genutzten Bereiche konzentrieren sich insbesondere auf den Nahbereich des Friedrich-Ebert-Platzes und zum Rialto-Boulevard im nördlichen Abschnitt der City C.

Das Hochhaus im Osten wird ab dem 3. Obergeschoss zum Wohnen (ca. 73 Wohneinheiten) genutzt.

Im Hochhaus im Norden sind oberhalb des 1. Obergeschosses insbesondere Ärzte-, Büro- und Dienstleistungsnutzungen sowie Verwaltungseinheiten der Stadtverwaltung Leverkusen vorhanden. Der größte Einzelhandelsanbieter innerhalb der City C ist der Adler-Modemarkt, der sich an diesem Standort über den größten Teil der Flächen des Erd- und 1. Obergeschosses unterhalb des Büro- und Ärztelhochhauses erstreckt.

II. Investorensuche und gegenwärtiger Sachstand

Seit September 2013 wurde zunächst bis Ende 2016 über das City-Büro, von 2017 bis März 2018 durch den Gemeinnützigen Bauverein Opladen eG (GBO) und bis zuletzt

durch den Fachbereich Oberbürgermeister, Rat und Bezirke der Verwaltung der Stadt Leverkusen auf Basis einer modifizierten Teilungserklärung die Revitalisierung der City C im Sinne der Ende 2016 durch das City-Büro vorgelegten Entwurfsstudie verfolgt.

Weder die wiederholte Präsentation des Projektes auf der internationalen Fachmesse für Immobilien und Investitionen Expo Real in München, noch die Aufnahme des Standorts in die Investorentour der Wirtschaftsförderung Leverkusen in 2017, noch die zahlreichen bilateralen Gespräche mit Interessenten und Investoren haben zum Erfolg geführt.

Die Frage der Marktgängigkeit des Projekts ist damit hinlänglich geklärt, sodass von weiteren Initiativen zur Platzierung der vom City-Büro entwickelten Entwurfsstudie am Markt Abstand genommen wird.

Eine wiederholt angeführte Begründung für das Scheitern der Investorensuche ist die rechtliche Konstruktion der Eigentümergemeinschaft auf Grundlage des Gesetzes über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG), die einen von den anderen Teileigentümern unabhängigen Umgang mit der Immobilie verhindert. Ausführungen zu den Begrifflichkeiten des WEG liegen als Anlage 1 bei.

Da auch mit Inkrafttreten der **angestrebten** Änderung der Teilungserklärung („neue Teilungserklärung“) das grundlegende Problem der Wohnungseigentümergeinschaft Bestand hat und weiterhin kein unabhängiger Umgang mit der Immobilie ermöglicht wird, bleiben Verkaufsbemühungen absehbar erfolglos und somit die Entwicklung des Projekts für institutionelle Investoren ausgeschlossen. Ob die „alte“ oder die „neue“ Teilungserklärung in Kraft ist, spielt in dieser Hinsicht dementsprechend keine Rolle. Von weiteren Bemühungen zum Inkrafttreten der geänderten Teilungserklärung wird deshalb abgesehen.

Ein von der interessierten Investorin Landmarken AG vorgenommene juristische Bewertung (Anlage 7) kommt zu dem Schluss, dass lediglich mit der Herauslösung der Projektgebäude aus der bestehenden Wohnungseigentümergeinschaft auf dem Wege der Realteilung ein attraktives Produkt entwickelt werden kann. Dazu müssten zunächst alle Sondereigentumseinheiten, die sich auf von Landmarken zu erwerbenden Flächen befinden, in Gemeinschaftseigentum umgewandelt werden. Hierzu würden die betroffenen Sondereigentümer entsprechend entschädigt. Im Ergebnis entstünden so zwei voneinander unabhängige Grundstücke, von denen eins vom Investor erworben würde.

In der Umsetzung stellt jedoch auch eine Realteilung keine praktikable Lösung dar. Vornehmlicher Grund hierfür ist, dass die stark verwobene Bauweise des Komplexes eine für die Realteilung notwendige klare bauliche und statisch sichere Trennung der Teileinheiten verhindert. Dies gilt insbesondere für die Tiefgarage und das Technikgeschoss.

Auch die Neu-Entwicklung einer Teilungserklärung löst das Problem der Unveräußerlichkeit nicht. Abgesehen von den Schwierigkeiten, die mit der wiederholten Einholung der Zustimmungen aller Teileigentümer einhergehen, führt auch eine umfassende Neukonstruktion der Teilungserklärung nicht zu der von den Investoren gewünschten Unabhängigkeit von den anderen Teileigentümern.

Die aktuell geltende Rechtsgrundlage für eine bestandsorientierte Entwicklung der City C bildet deshalb die ursprüngliche Teilungserklärung („alte Teilungserklärung“). Zu den gestalterischen und baulichen Spielräumen, die die „alte“ Teilungserklärung bietet, sei auf die als Anlage 2 aufgenommenen Ausführungen verwiesen, nach denen die ursprüngliche Teilungserklärung den Teileigentümern weitreichende Befugnisse einräumt.

Ausführungen zum geltenden Baurecht finden sich in Anlage 3.

Neben den rechtlichen Schwierigkeiten führen die potenziellen Investoren insbesondere die aufgrund der baulich komplexen Struktur unkalkulierbare Rendite als Investitionshindernis an.

Dies ist außerdem Ausdruck der Planungstiefe des vom City-Büro vorgestellten Konzepts, das bspw. trotz langjähriger Bearbeitung keine präzise Ermittlung der wahrscheinlichen Kosten der notwendigen statischen Ertüchtigungen des Parkhauses erlaubt.

Daneben spielen auch die Höhe der Grunderwerbskosten und der Umfang des Gesamtprojekts eine exponierte Rolle in den Begründungen der Unternehmen, von einem Investment abzusehen.

III. Projektbetreuerin WGL

Aufgrund des Scheiterns der Bemühungen um eine Umsetzung des Konzepts des City-Büros müssen alternative Vorgehensweisen zur Revitalisierung der City C ernsthaft, zielorientiert und fachkundig konzipiert und umgesetzt werden.

Organisationsstruktur

In einem ersten wesentlichen Schritt ist es entscheidend, die für eine professionelle Betreuung und Entwicklung der City C unverzichtbare organisatorische Struktur zu schaffen.

Im Rahmen der vorliegenden Vorlage werden deshalb denkbare Organisationsmodelle der Projektbetreuung zur Revitalisierung der City C gegenübergestellt und so eine Vorzugsvariante herausgearbeitet.

Als mögliche Organisationsmodelle haben bei der Betrachtung die stadtinterne Abwicklung in Linien- und Stablinienstruktur (analog City-Büro), die Gründung einer Projektgesellschaft, die Beauftragung einer privaten Projektentwicklerin und die Beauftragung der WGL bei Nutzung überwiegend eigener Ressourcen sowie unter Hinzuziehung externer Experten Berücksichtigung gefunden.

Hiermit werden alle von den politischen Akteuren der Stadtgesellschaft genannten Modelle überprüft.

Von einer ausdrücklichen Überprüfung der Wiedereinsetzung des City-Büros wurde Abstand genommen, da diese Form der Projektorganisation mit der Bewertung der Abwicklung in Stablinienstruktur betrachtet wird.

Zudem wird vorausgesetzt, dass bei einer Abwicklung in einer städtischen Projektgesellschaft gegebenenfalls externe Expertinnen hinzugezogen werden müssen.

Ziel der Gegenüberstellung ist die Identifizierung der finanziellen, zeitlichen, fachlichen und hinsichtlich des Risikos am besten geeigneten Projektstruktur.

Ausführungen zur Methodik der tabellarischen Gegenüberstellung finden sich in Anlage 4. Eine Übersicht über die Bewertungen ist als Anlage 5 beigefügt.

Die inhaltliche Bewertung der Vor- und Nachteile des jeweiligen Organisationsmodells lässt unvermeidbar einen gewissen subjektiven Bewertungsspielraum zu. Zur Erklärung wird deshalb in Anlage 6 kurz auf die Evaluationen der verschiedenen Rubriken eingegangen.

Die eingehende Prüfung der verschiedenen Organisationsformen ergibt, dass unter Berücksichtigung aller Belange eine Projektbetreuung durch die WGL zu favorisieren ist.

Projektauftrag

Die WGL wird nach dem Ratsbeschluss mit der inhaltlichen Durchführung einer Machbarkeitsstudie im Sinne einer bestandsorientierten Revitalisierung als Vorentwurfsplanung für eine überwiegende Büronutzung der ehemaligen Einzelhandelsflächen in der City C beauftragt und hierzu eine Machbarkeitsstudie bis zur Vorentwurfsplanung gemäß HOAI fertigen lassen.

Hinsichtlich der inhaltlichen Ausgestaltung des Projektauftrags wird der fachlichen Expertise der WGL vertraut.

Zur Durchführung der Machbarkeitsstudie wird die WGL einen Projektstrukturplan aufstellen, der die relevanten Meilensteine des Projektauftrages für ein professionelles Projektcontrolling enthält.

IV. Investoren

Die WGL als Investorin

Ob und in welchem Umfang die WGL von ihrem eingeräumten Vorkaufsrecht zum Erwerb der im Eigentum der LPG befindlichen Flächen Gebrauch macht, kann erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden, sobald die Ergebnisse aus der noch zu beauftragenden Machbarkeitsstudie vorliegen.

Erfolgt nach der Konzeptionsphase keine bauliche Umsetzung und Anmietung durch die Stadt Leverkusen, wird der WGL ihr Aufwand in tatsächlich angefallener Höhe erstattet. Hiermit soll das unternehmerische Risiko der WGL auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Eine Begrenzung des von der WGL zu tragenden Risikos liegt auch im ausdrücklichen Interesse der Stadt Leverkusen als hundertprozentige Gesellschafterin der WGL.

Die Stadt als Investorin

Die Stadt Leverkusen hat nie selbst Eigentumsanteile im Komplex City C erworben. Ausnahme stellt seit der ersten Teilungserklärung aus dem Jahr 1966 der Verladerraum einschließlich der Zu- und Abfahrtsrampen dar.

Von einer direkten investiven Einbringung von städtischen Haushaltsmitteln in die City C soll auch in Zukunft abgesehen werden. Gründe dafür sind, dass sich die Immobilien des Bereichs in Privateigentum befinden und die nach wie vor angespannte Haushaltslage sowie die weiterhin geltenden Vorgaben des Haushaltssanierungsplans.

Die Stadt Leverkusen entzieht sich trotz der Eigentumsverhältnisse nicht ihrer insbesondere durch die herausragende Lage erwachsenden Verantwortung, sondern beteiligt sich mittelbar über ihre privatrechtlich organisierten Tochtergesellschaften und die Bereitstellung von Verwaltungskapazitäten.

Zudem kommt die Stadt ihrer aus dem Stadtmittvertrag von 1965 folgenden Verpflichtung zur finanziellen Beteiligung an Kosten für den Rückbau im Außenbereich, der Erneuerung der Abdichtung der Parkhausdecke und der Wiederherstellung der Außenanlage im Bereich der City C nach.

Sonstige private Investoren

Es liegt weiterhin im städtischen Interesse, private Investoren für das Projekt der Revitalisierung der City C zu gewinnen.

Die WGL wird im Rahmen der Steuerung des Projektes mit weiteren Investoren, soweit diese aktiv auf die WGL zugehen, projektorientiert zusammenarbeiten, um die unter Ziffer 1 der Beschlussempfehlung genannte Zielsetzung zu erreichen.

V. Stadt Leverkusen als Nutzerin von Büro- und Dienstleistungsflächen/City C als Verwaltungsstandort

Die jahrelangen intensiven Bemühungen um private Investoren haben gezeigt, dass eine rentierliche Entwicklung der City C nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich ist. Hierzu gehört die Generierung eines höheren Mietzinses, als der Markt für die Lage in der Leverkusener Innenstadt zu zahlen bereit ist.

Die Verwaltungsstandorte der Stadt Leverkusen sind über das gesamte Stadtgebiet verteilt und befinden sich teilweise in für viele Bürgerinnen und Bürger nur mit erhöhtem Aufwand erreichbaren Lagen.

Die Verwaltungsgebäude sind in Teilen sanierungs- oder renovierungsbedürftig, weisen keinen zeitgemäßen Standard auf oder sind nicht im notwendigen Ausmaß für den erforderlichen Prozess der Digitalisierung geeignet.

Die City C bietet das Potenzial, die Erforderlichkeit eines Ankermieters mit den Anforderungen an eine zukunftsfähige Verwaltung zu verbinden und eine perspektivische städtebauliche und verwaltungsorganisatorische Entwicklung einzuleiten.

Die Einbringung der Stadt Leverkusen als Ankermieter der von der WGL im Bereich der City C entwickelten Büroflächen soll zudem eine wirtschaftliche Entwicklung des gesamten Bereichs anstoßen.

Daneben ergeben sich im Zuge der Verwaltungszentralisierung zahlreiche Vorteile für die Verwaltung der Stadt Leverkusen und deren Stakeholder.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Wirtschaftlich verspricht die Verwaltungszentralisierung insbesondere durch den Freizug bzw. die Aufgabe von sanierungsbedürftigen Standorten positive Effekte.

Hiermit einhergehend ermöglicht die Zusammenlegung und Reduzierung von Standorten Einsparungen hinsichtlich der regelmäßigen konsumtiven Aufwendungen, beispielsweise für Renovierungen und Mietzinsen.

Daneben können durch den Verkauf freigezogener Standorte einmalige Erträge generiert werden.

Vorteilhaft wirkt sich außerdem die mögliche Konzeptionierung eines modernen Verwaltungsstandortes aus: Hierdurch kann bei einer durchgängigen Nutzung eine Optimierung der Raumauslastung erreicht werden, die Energiebilanz lässt sich verbessern und die Leitungskosten reduzieren.

Daneben eröffnen sich diverse Standardisierungsmöglichkeiten.

Stadtentwicklungspolitische Auswirkungen

Stadtentwicklungspolitisch stellt die Ansiedlung von Verwaltungseinheiten den ersten Schritt einer Revitalisierung des Standorts dar und trägt mittelbar zur Belebung der erweiterten Wiesdorfer Innenstadt bei.

Hierbei wird die bestehende und die in Entwicklung befindliche Infrastruktur einschließlich der Anschlüsse an die Netze von Bus, Regionalexpress, S-Bahn und Rhein-Ruhr-Express um den zentralen Verkehrsknotenpunkt Bahnhof Leverkusen-Mitte optimal genutzt.

Ebenfalls gestärkt wird die LPG durch eine sich absehbar verbessernde Auslastung der Parkhäuser in diesem Bereich.

Verwaltungsorganisatorische Auswirkungen

Gegenwärtig verteilt sich die Kernverwaltung der Stadt Leverkusen überwiegend auf 20 Standorte im gesamten Stadtgebiet. Die größten Einzelstandorte stellen hierbei die Verwaltungsgebäude an der Miselohestraße mit 260 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, der Standort Elberfelder Haus mit 236 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und das Gebäude am Goetheplatz mit 219 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dar.

Verwaltungsorganisatorisch hätte eine Konzentration dezentraler Standorte eine Bündelung von Verwaltungsangeboten zur Folge, die die Optimierung von Arbeitsprozessen ermöglicht.

Daneben erlaubt die Ansiedlung von Verwaltungseinheiten in unmittelbarer Nähe zueinander das Einsparen zahlreicher dienstlicher Fahrten zwischen den Verwaltungsstandorten mit den damit einhergehenden positiven Auswirkungen auf die organisationsinterne Kommunikation und die Nutzung der Arbeitszeit.

Grundsätzlich eröffnet eine so umfassende strukturelle und örtliche Re-Organisation der Verwaltung vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten hinsichtlich eines modernen und zukunftssicheren Raumkonzeptes.

Die städtische Verwaltung entwickelt zur Konkretisierung auf Grundlage der zukunftsorientierten qualitativen und quantitativen Bedarfe und Anforderungen ein Pflichtenheft, das in der Konzeptionierung der künftigen Büroflächen Berücksichtigung finden soll.

Sobald der Grundsatzbeschluss mit der Zielsetzung, innerhalb der Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung der City-C die Unterbringung von Verwaltungsbereichen zu berücksichtigen, getroffen ist, wird die Verwaltung den politischen Gremien eine gesonderte

Beratungsvorlage zur konzeptionellen und strategischen Ausrichtung von künftigen Verwaltungsstandorten zur Entscheidung vorlegen.

Auswirkungen auf die Bürgerfreundlichkeit

Aus der verwaltungsorganisatorischen Optimierung folgt eine Verbesserung der Bürgerfreundlichkeit, insbesondere hinsichtlich der Qualität der Verwaltungsdienstleistungen und der Wartezeiten.

Weiterhin ermöglicht die Abwicklung vieler bürgernaher Dienstleistungen an einem stadtweit betrachtet zentral gelegenem Standort sowie die Nähe zu weiteren Verwaltungsstandorten wie dem Baubereich und dem Jobcenter Arbeit und Grundsicherung Leverkusen (AGL) den Bürgerinnen und Bürgern die Einsparung von Wegezeiten.

Eine zeitgemäße Einrichtung der öffentlichen Räume betont zudem die Serviceorientierung der städtischen Verwaltung.

Die bauliche Neugestaltung eines großen Verwaltungsstandorts erlaubt außerdem die Schaffung eines barrierefreien Zugangs zum Dienstleistungsangebot der Stadt Leverkusen.

Weiteres Vorgehen

Welche Fachbereiche in welcher Form besonders für die Ansiedlung in der City C geeignet sind, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht belastbar darstellen.

Die geeigneten Fachbereiche sind insbesondere abhängig von der realisierbaren Form der Ansiedlung der Verwaltungsstandorte und der Anzahl der möglichen Arbeitsplätze.

Die Verwaltung wird deshalb eng mit der Projektentwicklerin zusammenarbeiten und eine Konzeptionierung im laufenden Prozess vornehmen. Vorangestellt werden soll eine umfassende Analyse, in der die Möglichkeiten der City C auf die Anforderungen aller Verwaltungseinheiten projiziert werden.

In Frage kommende Verwaltungseinheiten sollen hierbei insbesondere hinsichtlich ihrer Besucherfrequenz, ihrer Erreichbarkeit, der Mietkonditionen, der Einsparpotenziale und des baulichen Zustands überprüft werden.

Berücksichtigt werden soll zudem die stadtteilbezogene und die gesamtstädtische Bedeutung des jeweiligen Verwaltungsstandorts, die bspw. eine Aufgabe des Gebäudes am Goetheplatz ausschließt.

In einer Absichtserklärung wird unter bestimmten Voraussetzungen eine Anmietung in Aussicht gestellt und grundsätzlich geregelt.

VI. Nutzungsart Wohnen

Durch die geltende Gemeinschaftsordnung besteht für die selbständigen Gewerbebetriebe (Adler, ehem. C&A, ehem. Woolworth) ein weitgehender Gestaltungsspielraum Nutzungsänderungen bis hin zum Wohnen durchzuführen. Auf die Ausführungen in der Anlage 2 unter § 8 Abs.7 wird verwiesen.

Diese Privilegierung innerhalb der Gemeinschaftsordnung stellt die wohnungseigentumsrechtliche Basis zur Prüfung der Realisierung von Wohnungseigentum innerhalb

der zu beauftragenden Machbarkeitsstudie und unter der geltenden („alten“) Teilungserklärung dar.

Gegenstand der Machbarkeitsstudie kann daher eine Kombination aus der beabsichtigten Hauptnutzung als Büro- und Dienstleistungsstandort ergänzt um Wohnen sein.

In Folge der Machbarkeitsstudie sind für alle Anforderungen, die z.B. über das derzeit geltende Baurecht (Anlage 3), u.a. für Wohnen, hinausgehen, bauplanungsrechtlich abzusichern.

Planungsrechtliche Änderungen werden im Zuge der Machbarkeitsstudie nicht von der WGL geplant oder vorgeschlagen. Dies ist Aufgabe der nach dem BauGB zuständigen Gemeinde, also der Stadt Leverkusen. Als Instrument stehen dazu die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes (MK-Gebiet) oder die Neuaufstellung eines Bebauungsplanes zur Verfügung. Die Bauaufsicht der Stadt Leverkusen kann nach Vorlage des durch die WGL zu erarbeitenden, bestandsorientierten Vorentwurfes prüfen, ob der bestehende Bebauungsplan für eine Genehmigung ausreicht oder planungsrechtliche Schritte (s. o.) erforderlich werden.

Sollten sich zudem aus der Umsetzung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie Notwendigkeiten zur Anpassung der geltenden Gemeinschaftsordnung ergeben, unterliegen diese dem Zustimmungsvorbehalt von 80 v.H. der Stimmenmehrheit der Miteigentumsanteile (MEA) und der Stimmrechte. Die Stadt verfügt zurzeit mit den Anteilen von LPG und Sparkasse Leverkusen über mehr als 80 v.H. der MEA und über 71 v.H. der Stimmrechte. Auf die Ausführungen in der Anlage 2 unter § 29 wird verwiesen.

VII. Vorkaufsrecht für WGL

Im Laufe der angestrebten Realisierung der Entwurfsstudie des City-Büros hat die LPG große Flächen in der City C erworben. Der anfallende Aufwand zur Unterhaltung dieser Flächen belastet das jahresbezogene Geschäftsergebnis der LPG.

Grundsätzlich liegt es daher im Interesse der Stadt Leverkusen als einziger Gesellschafterin der LPG, die Flächen in der City C im Sinne einer Bestandsentwicklung zu veräußern.

Die WGL verwaltet bereits die Immobilien der LPG in der City C.

Durch die beabsichtigte Kaufoption besteht die Möglichkeit im Rahmen der Realisierung der beauftragten Machbarkeitsstudie, dass die WGL Eigentümerin der nicht als Parkhaus genutzten LPG-Flächen werden kann.

VIII. Auflösung City-Beirat

Mit dem geplanten Übergang der Projektentwicklung an die WGL tritt an die Stelle des City-Beirats der Aufsichtsrat der WGL als aufsichtführendes Gremium um die weitere Entwicklung zu begleiten.

Eine parallel fortgesetzte Begleitung durch den City-Beirat ist insofern entbehrlich und unter dem Gesichtspunkt einer effizienten Überwachung des Revitalisierungsprozesses nicht zu empfehlen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die notwendige Abstimmung der Vorlage dauerte über den regulären Abgabetermin hinaus. Eine Beratung im aktuellen Turnus ist durch den Oberbürgermeister angekündigt.

Anlage/n:

- ANLAGE 1_ Grundlagen des WEG
- ANLAGE 2_ Möglichkeiten ursprgl. Teilungserklärungen
- ANLAGE 3_ Bestehendes Baurecht
- ANLAGE 4_ Methodik
- ANLAGE 5_ Tabellarische Gegenüberstellung
- ANLAGE 6_ NWA Erläuterung
- ANLAGE 7_ Präsentation Landmarken AG 27.04.2018