

Sprechzettel Herr Oberbürgermeister Richrath für die Sitzung des Ausschusses Stadtentwicklung, Bauen und Planen am 10.09.2018

zum Sachstand Revitalisierung der City C

E s g i l t d a s g e s p r o c h e n e W o r t !

Sehr geehrter Herr Vorsitzender,
meine sehr geehrten Damen und Herren,

lassen Sie mich eingangs vorausschicken, die Entwicklung der City C ist eine der wichtigsten städtebaulichen Herausforderungen, die unsere Stadt aktuell zu bewältigen hat und der ich mich seit meinem Amtsantritt verpflichtet fühle. Es ist zuletzt viel geschrieben, erzählt und berichtet worden und ich möchte heute die Gelegenheit nutzen, Sie über die wichtigsten Aspekte und Sachverhalte zu informieren, aber auch einigen Fehlvorstellungen zu begegnen.

Beginnen möchte ich mit einem kurzen Blick zurück; die Entwicklung der City C bzw. deren Attraktivierung ist seit geraumer Zeit ein städtebauliches Schwerpunktthema in unserer Stadt. Um die Entwicklung voran zu treiben wurde das City Büro gegründet, welches durch die Herren Häusler und Geiger verantwortlich geleitet wurde.

Die City C leidet seit ihrer Entstehung in den 60-er Jahren unter dem rechtlichen Konstrukt einer überdimensionierten Eigentümergemeinschaft verbunden mit einer viel zu hohen Anzahl sog. Miteigentumsanteile. Der Kern der Strategie des City Büros zur Entwicklung des Areals war es, die bestehende Teilungserklärung so zu überarbeiten, um hierdurch eine Vereinfachung der Entwicklung zu erzielen. Die Hauptenergie des City Büros wurde in die Realisierung einer neuen Teilungserklärung gesteckt. Zuletzt habe ich mich persönlich – unter Einschaltung des Botschafters – vehement dafür eingesetzt, die fehlende Zustimmung eines Eigentümers zur neuen Teilungserklärung zu erhalten. Andernfalls wäre das Bestreben zur Umsetzung einer neuen Teilungserklärung endgültig gescheitert. Zwischenzeitlich konnte diese Unterschrift eingeholt werden.

Jedoch muss ich heute deutlich machen, dass selbst diese Unterschrift noch immer nicht den endgültigen Abschluss einer neuen Teilungserklärung ermöglicht und diese umsetzbar macht, denn einige Eigentümerzustimmungen sind an kostenintensive Bedingungen geknüpft, die noch erfüllt werden müssten, wie z.B. der Erwerb von Einheiten, Bereitstellung von kostenfreien Ausweichimmobilien während einer Bauphase oder Anteilen am Neubau.

Darüber hinaus wurde in der Zeit nach dem Ausscheiden der Herren Häusler und Geiger, und gestatten Sie mir hier nur den Hinweis, beide haben eine weitere Betreuung des Projektes ausdrücklich abgelehnt, das Projekt insbesondere durch den GBO und den Bereich Stadtplanung im Kontext der Aufstellung eines Bebauungsplans betreut. Hier wurde im Rahmen der Begleitung aber auch schnell deutlich, dass für eine Realisierung und Umsetzung zunächst eine Vielzahl an

Gutachten und Informationen für eine realistische Planung eingeholt werden mussten bzw. immer noch müssen.

Die neue Teilungserklärung wurde immer als der Königsweg zur Lösung aller Problemstellungen angepriesen. Ob eine detaillierte, ehrliche und ergebnisoffene Bewertung der Chancen und Risiken des Vorgehens bzw. eine Wirtschaftlichkeitsbetrachtung im Vorhinein stattgefunden hat, können wir im Nachhinein nicht feststellen.

Aber ich bzw. wir müssen feststellen, die neue Teilungserklärung ist nicht die Lösung oder ist in jedem Fall nicht das „Allheilmittel“ für die beabsichtigte Revitalisierung.

Die Lösung für die City C bedingt bei einem Investitionsvolumen von mehr als 120 Mio. € das Engagement eines Großinvestors. Aber ich muss Ihnen leider mitteilen, diesen gibt es bis heute nicht. Die Aktenlage aber auch meine persönlichen Erfahrungen sind hier eindeutig: alle Investoren haben dem rechtlichen Konstrukt der City C sowohl aufgrund der schwierigen rechtlichen Struktur aber insbesondere auch aufgrund der zu erwartenden mangelnden Rendite eine Absage erteilt. Laut Aktenlage des City Büros gab es Kontakt zu mehr als 30 Investoren oder Projektentwicklern und auch ich habe zuletzt mit einem namhaften Investor in diesem Bereich, der Landmarken AG, Gespräche geführt, einem Unternehmen, das sich schon in Leverkusen engagiert hat.

Das Ergebnis ist eindeutig und ernüchternd:

Ein Invest kommt grundsätzlich für Investoren nur bei der Bildung von Realeigentum in Frage und selbst dann, haben die meisten Akteure aufgrund der mangelnden Renditeerwartung Abstand genommen.

Dieses Ergebnis müssen wir leider in aller Deutlichkeit zur Kenntnis nehmen und in der weiteren Bearbeitung berücksichtigen. Ein weiter so ist nicht sinnvoll.

Ich muss es heute hier so deutlich benennen, die Aktivitäten des City Büros waren engagiert und haben ein konkretes Ziel verfolgt, jedoch ist dieses nicht umzusetzen, da es nicht marktgängig ist. Es wurde ein Produkt entwickelt, welches der Markt nicht abnimmt.

Und gestatten Sie mir an dieser Stelle eine kurze Erläuterung, warum ich Sie erst jetzt über dieses Vorgehen informiere. Bis zu den Sommerferien hatte ich gehofft, mit der Landmarken AG vielleicht doch den ursprünglich eingeschlagenen Weg gehen zu können. Dies hat sich ebenfalls als nicht umsetzbar herausgestellt, so dass ich zunächst mit der Verwaltung einen Weg aufzeigen wollte, wie es in der City C weitergehen kann.

Meine Aufgabe als Oberbürgermeister ist es, gemeinsam mit der Verwaltung und Ihnen, andere Wege für unsere Stadt aufzuzeigen, wie wir weiter vorgehen bzw. unsere Zielsetzungen im Sinne von Leverkusen realisieren.

Seit April 2018 ist das Dezernat für Finanzen mit der Projektkoordination beauftragt und konnte so eine detaillierte Sichtung der Erkenntnisse vornehmen.

Die bisherigen Bemühungen und Anstrengungen im Hinblick auf die Entwicklungen des Bereiches waren trotz des aktuell niederschmetternden Sachstandes sinnvoll und zielführend.

- Der Standort in zentraler A-Lage verpflichtet uns als Stadt aktiv zu bleiben und eine Revitalisierung, in welcher Form auch immer, zu realisieren.
- Die Stadt Leverkusen ist durch den Stadtmittvertrag ohnehin an das Projekt gebunden
- Durch die Ankäufe von Eigentumseinheiten durch die LPG ist es gelungen, Bereiche an die Stadt zu binden, die im Rahmen der weiteren Entwicklung strategisch genutzt werden können.
- Die LPG hat ein großes Interesse an einer belebten Innenstadt, nur das sichert den Geschäftserfolg; allerdings ist ein weiteres Engagement über das bisherige hinaus nicht möglich. (siehe Jahresabschluss)

Der Standort ist es wert, weiterentwickelt zu werden. Sie sehen es an den Aktivitäten und getätigten Investitionen der Sparkasse Leverkusen und dem Ärztehochhaus.

Meine Zielsetzung muss aber die Weiterentwicklung unter Berücksichtigung der Realität sein, keine Luftschlöser und theoretische Planungen, kreative Lösungen sind gefragt.

Und nicht erst seit dem Projekt neue bahnstadt opladen hat diese Stadt gezeigt, dass sie das kann, Wege überdenken, auch nochmal zur Not den Rückwärtsgang einlegen, um dann aber wieder auf den richtigen Kurs in Richtung Entwicklung zu kommen.

Es darf keine Denkverbote geben.

Zielsetzung muss es sein, eine Entwicklung voran zu treiben, die im Rahmen der bestehenden rechtlichen und baulichen Möglichkeiten realistisch und umsetzbar ist.

Konkret meine ich damit, was kann im Bestand realisiert werden, was lässt die bestehende – also die gültige alte - Teilungserklärung zu. Meine Zielvorstellung lautet deshalb unter Berücksichtigung der aktuellen Teilungserklärung ein Konzept für eine Revitalisierung im Bestand zu entwickeln und dieses zu realisieren.

Ich möchte Ihnen daher heute einen Vorschlag zum weiteren Vorgehen unterbreiten:

Für den Finanzausschuss am 24.9.18 möchte ich Ihnen eine Beschlussvorlage für den Rat am 01.10.2018 vorlegen, in der ich Ihnen die Eckpunkte als Grundsatzbeschluss mit einem Vorschlag zum weiteren Vorgehen in der City C aufzeige. Hinsichtlich einer neuen Projektentwicklung mit einer veränderten Zielrichtung werde ich Ihnen als Politik auch vorschlagen, die städtische Wohnungsbaugesellschaft WGL in den neuen Prozess noch stärker einzubinden.

Die WGL hatte bereits ihre Bereitschaft signalisiert, sich in der City C mit einem Invest in einer Größenordnung von 25 bis zu 30 Mio. € zu engagieren. Diese Dynamik möchte ich aufgreifen und im gesamtstädtischen Interesse nutzen.

Aber auch die Stadt wird sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten einbringen müssen und auch wollen, um dem Projekt eine verlässliche Basis zu geben. Daher halte ich es für zielführend bzw. auch für eine Chance die Unterbringung von Verwaltungseinheiten im Bereich der City C zu prüfen und diese Realisierung ebenfalls zum Gegenstand der o.g. Vorlage zu machen. Selbstverständlich muss es eine entsprechende Wirtschaftlichkeitsbetrachtung geben.

Lassen Sie es uns wie bei der nbso machen: Kreative Lösungen sind gefragt und am Ende wird auch die Stadt schauen müssen, wie sie das Projekt stemmen kann. Die Unterbringung der Verwaltung ist meiner Auffassung nach mindestens eine Überlegung und Detailprüfung wert.

Sollten Sie mich heute mit der Erstellung einer entsprechenden Vorlage beauftragen, sage ich Ihnen die Einbringung bis zum Finanzausschuss zu. Ich muss aber darauf hinweisen, dass dies erst mit kurzer Frist erfolgen kann. Die terminierte Sondersitzung des Rates am 19.09.2018 werde ich nicht erreichen können.

Die heute Ihnen übermittelten Informationen werde ich auch am 11.09.2018 in der Eigentümerversammlung der City C darstellen.

Mir ist eine sachgerechte Kommunikation wichtig und auch im Sinne der City C erforderlich, und ich werbe darum:

Unterstützen Sie im Sinne unserer Stadt dieses Projekt auch weiterhin auf allen Ebenen. Eine weitere politische Debatte über die Vergangenheit hilft nicht und führt auch nicht zu dem, was wir alle wollen: eine belebte City C in der Zukunft.

Meine Stellungnahme gebe ich selbstverständlich zu Protokoll.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.