



Stadt Leverkusen

Anträge Nrn. 2018/2461, 2018/2474-78

Der Oberbürgermeister

I/01-011-20-06-neu/wb-te
Dezernat/Fachbereich/AZ

19.09.18
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Rat der Stadt Leverkusen	19.09.2018	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Sachstandsbericht und Entwicklungsoptionen City C

- Antrag der Fraktion Opladen Plus und der Gruppe FDP vom 07.09.18
- Nr. 2018/2461

Erläuterung der Teilungserklärungen der City C

- Antrag der Fraktion Opladen Plus und der Gruppe FDP vom 14.09.18
- Nr. 2018/2474

Gründung einer Projektgesellschaft für die City C

- Antrag der Fraktion Opladen Plus und der Gruppe FDP vom 14.09.18
- Nr. 2018/2475

Prüfung der Marktfähigkeit der City C

- Antrag der Fraktion Opladen Plus und der Gruppe FDP vom 14.09.18
- Nr. 2018/2476

Ansiedlung von Hotels im Umfeld der City C

- Antrag der Fraktion Opladen Plus und der Gruppe FDP vom 14.09.18
- Nr. 2018/2477

Entwicklung der City C

- ergänzender Antrag zur Thematik City C der CDU-Fraktion vom 14.09.18
- Nr. 2018/2478

-
- Anfragen der Fraktion BÜRGERLISTE vom 01. und 25.08.18
 - Beschlussausfertigung zu TOP 3 „Planungen City C“ der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 10.09.18
 - Stellungnahme der Verwaltung vom 19.09.18
(s. Anlage)

01-te
Dirk Terlinden
Tel.: 406-8803

19.09.18

Herrn Oberbürgermeister Richrath gez. Richrath

Planungen City C

- Anträge Nrn. 2018/2461, 2018/2474-78

- Anfragen der Fraktion BÜRGERLISTE vom 01. und 25.08.18

Zur Thematik „Planungen City C“ liegen der Verwaltung auch zwei Anfragen der Fraktion BÜRGERLISTE vom 01. und 25.08.18 vor, die als Anlagen 1 und 2 zur Kenntnis gegeben werden.

Die Verwaltung nimmt zu den vorliegenden Anträgen und Anfragen wie folgt Stellung:

Der aktuelle Sachstand zur Revitalisierung der City C kann dem als Anlage 3 beigefügten Beschlussausfertigung zu TOP 3 „Planungen City C“ der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bauen und Planen vom 10.09.18 mit Redebeitrag des Oberbürgermeisters entnommen werden.

Hinsichtlich der vorliegenden Anträge sowie Anfragen mit unterschiedlichen inhaltlichen und konzeptionellen Zielsetzungen sowie der bestehende Erläuterungsbedarf zu komplexen Fragestellungen konnte bis zur heutigen Sondersitzung des Rates noch keine detaillierte und umfangreiche Stellungnahme erarbeitet werden.

Darüber hinaus beantragt die CDU-Fraktion unter Ziffer 1 ihres Antrages Nr. 2018/2478 die Thematik der City C solange zu vertagen, bis auch die anderen Punkte im Antrag geklärt sind. Deshalb soll zum jetzigen Zeitpunkt keine Beratungsvorlage durch die Verwaltung vorgelegt werden.

Da eine alle relevante Aspekte berücksichtigende Beschlussvorlage erheblicher Vorarbeiten bedarf, kann diese erst für den ersten Beratungsturnus 2019 vorgelegt werden. Diese wird dann als Entscheidungsgrundlage neben einer Vorzugsvariante für eine künftige Projektstruktur zur Revitalisierung der City C auch eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile der möglichen drei Projektstrukturen (Projektierung durch WGL, Gründung einer externen Projektgesellschaft, verwaltungsinterne Umsetzung) beinhalten.

Die Verwaltung wird die bereits vorliegenden bzw. sich in der weiteren Beratung ergebenden Fragestellungen zur City C in der Verwaltungsvorlage aufgreifen.

Oberbürgermeister, Rat und Bezirke in Verbindung mit dem Dezernat für Finanzen,
Recht und Ordnung

Anlagen 1-3

Anlage 1

FRAKTION BÜRGERLISTE LEVERKUSEN
Kölner Straße 34 · 51379 Leverkusen
Tel. 0214-2027792 · Fax: 0214-2027793
fraktion.buergerliste@versanct-online.de
www.buergerliste.de



An den Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen, Herrn Uwe Richrath

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath, lieber Uwe

ich möchte mich, als Mitglied des City C Beirates, nochmals mit Fragen zu diesem Problemkreis an Dich wenden, da ich nicht den Eindruck habe, dass der Rat bzw. der hierfür ausdrücklich eingerichtete Beirat ausreichend und umfassend informiert bzw. gar in das Prozedere eingebunden wird.

1. Seit einiger Zeit stehen Immobilien - u. a. eine 120 Quadratmeter-Wohnung - im City C Bereich zum Verkauf an.
Warum werden diese nicht von der Stadt bzw. städt. Töchtern erworben ?
2. Das Ergebnis der Prüfung des von Dir vor gut einem halben Jahr erwähnten Investors steht immer noch aus. Wann ist hier endlich mit einer Entscheidung zu rechnen ?
3. Falls auch dieser Investor abspringt, wie lautet dann Dein Plan B, um das Vorhaben City C, dem die Ratsgremien absolute Priorität zusprachen, endlich erfolgreich weiterzuführen ?
4. Der Bauausschuss am 10. Sept., zu dem nun wohl endlich auch die Herren Geiger und Häusler geladen sind, sowie die Eigentümerversammlung City C, die die WGL für den 11. Sept. bereits - mit Dir als Hauptredner ! - eingeladen hat, werden sich mit weiterem Abwarten sicherlich nicht zufrieden geben. Soll hier dann wenigstens Dein Plan B vorgetragen oder nur das völlige Scheitern der bisherigen Planungen konstatiert werden ?
5. Welche Aufgabe misst Du eigentlich dem Beirat zu, den der Rat extra zum City C Problemkreis einrichtete ?
Die bisherigen spärlichen Sitzungen ließen eine BeiRATSFunktion nicht erkennen. Vielmehr erfuhren wir hier nur Dinge, die wir bereits den örtlichen Medien entnehmen konnten, während hier gestellte Fragen bis heute weitestgehend unbeantwortet geblieben sind.

Mit freundlichen Grüßen,

Leverkusen, den 1.8.2018

(Erhard T. Schoofs)

Anlage 2

FRAKTION: BÜRGERLISTE LEVERKUSEN
Kölner Straße 34 • 51379 Leverkusen
Tel. 0214-2027792 • Fax: 0214-2027793
fraktion.buergerliste@versanet-online.de
www.buergerliste.de



Leverkusen, den 25.8.2018

An den Oberbürgermeister der Stadt Leverkusen, Herrn Uwe Richrath
sowie
das Büro des Rates

Bitte beantworten Sie unserer Fraktion zeitnah - zumindest rechtzeitig zur
anstehenden Behandlung der City C Problematik in den Gremien - nachfolgende
Fragen :

1. Wie kommt es, dass ich als Mitglied des Beirates zur City C und meine
Fraktion am 28.2.2018 Akteneinsicht in den Problemkreis City C beantragt
haben und diese erst am 22.8. 2018, also erst nach vier Monaten,
ermöglicht wird ?
2. Wie erklärt sich, dass diese Akten zunächst von Herrn Kämmerer
Märtens, Herrn Terlingen und Herrn Capitain - beide OB-Büro -
„gesichtet“ wurden sowie zudem Aktenteile fehlen ?
3. Welche Probleme gibt es bei der Veräußerung der LPG an die WGL, und
wie gedenkst Du diese - bitte Zeitrahmen angeben ! - zu lösen ?
4. Was gedenkst Du zum Problemkreis City C zu tun, nachdem der Investor
LANDMARKEN/Aachen einem weiteren Interesse an der City C eine klare
Absage erteilte.
5. Welche Immobilien - bitte genaue Angabe und Auflistung ! - hat die LPG
zu welchem Preis erworben, so dass diese nun im Besitz unserer Stadt
sind ?
Ist der Ankauf weiterer Immobilien - hier ist in den Akten von der
Notwendigkeit eines Kaufs die Rede - vorgesehen ? Welche , in welcher
finanziellen Größenordnung, durch wen ?
6. Warum wurde das City Büro aufgelöst und nur durch eine telefonische
Erreichbarkeit - 20% durch Frau Ganz/Sparkasse - ersetzt ?
Wer erledigt seither die noch anstehenden Termine des Büros; wie nennt
sich das Büro jetzt; wo ist es angesiedelt - Sparkasse/Stadt - ; wer ist
gegenüber Frau Ganz weisungsbefugt; wer ist Ansprechpartner für

Eigentümer, Mieter, etc : ... ?

7. Wer übernimmt die Einholung der noch notwendigen Zustimmung der einzelnen Grundpfandrechtsgläubiger ? Ist dies schon - durch wen - erfolgt ?
8. Wer übernimmt die Einarbeitung der Zusagen, die im Zuge der Teilungserklärung an einzelne Eigentümer erfolgten ? Ist dies bereits erfolgt ?
9. Wer übernimmt die Kostenbeteiligung des Bauvereins Opladen, der sich aus der Finanzierung des City Büros völlig zurückgezogen hat ?
10. Welche Gründe liegen vor, dass der Bauverein Opladen sich aus dem Projekt City C weitgehend zurückgezogen hat, u. a. auch aus der Übernahme der LPG ?
11. Welche Kosten entstehen aus der notwendigen Verstärkung der Konstruktionen der Tiefgarage, die durch die Umgestaltung der City C - Geiger/Häusler-Planungen - entstehen ?
Was spricht dagegen, dass diese Verstärkungen durch die Stadt - inklusive Städtebauförderung - finanziert werden könnte ?
12. Welche Gründe gibt es, dass die WGL - gemeinsam mit unserer Sparkasse - hier nicht die Rolle des Hauptinvestors übernimmt, zumal die Stadt hier doch wohl als Bürge mitwirken könnte ?

Mit freundlichen Grüßen,

i.A.


(Erhard T. Schoofs)

P.S. Ich frage mich, welche Funktion der Beirat zur City C hat, wenn er bisher über diese Dinge nicht oder absolut unzureichend informiert wurde. Dies ist speziell eine Frage an den Vorsitzenden dieses Beirates, der seine Aufgabe unzweifelhaft krass vernachlässigt hat.

BESCHLUSSAUSFERTIGUNG

Beschlussorgan: Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	Sitzung vom: 10.09.2018	Niederschrift zur Sitzung SBP/035/2018
---	-------------------------	---

Auszug:

3. Planungen City C

3.1. Sachstandsbericht der Verwaltung

Herr Oberbürgermeister Richrath informiert den Ausschuss über das weitere Vorgehen zur Revitalisierung der City C. Die Rede von Herrn Oberbürgermeister Richrath ist als Anlage dieser Niederschrift beigelegt.

Im Ausschuss findet sodann eine allgemeine Aussprache zu der Historie und den durch Herrn Oberbürgermeister Richrath dargestellten Planungen zur Revitalisierung der City C statt.

Herr Oberbürgermeister Richrath kündigt eine Beschlussvorlage bis zum Finanzausschuss am 24.09.18 mit Entscheidung durch den Rat am 01.10.2018 an.

3.2. Einsetzung einer Kommission zur Prüfung der finanziellen Unterstützung des Projektes City C durch die WGL - Antrag der Fraktion BÜRGERLISTE vom 18.08.18 2018/2427

Rh. Ippolito (SPD) lässt über den Antrag abstimmen.

Beschlussempfehlung an den Rat:

Wie Antrag

dafür: 1 (BÜRGERLISTE)
dagegen: 15 (5 CDU, 5 SPD, 2 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 1 FDP,
1 DIE LINKE.LEV, 1 Soziale Gerechtigkeit)
Enth.: 2 (1 OP, 1 PRO NRW)

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 Eigentümergeinschaft 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.