

Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2020/3759

Der Oberbürgermeister

I/02-01-10-02

Dezernat/Fachbereich/AZ

05.08.2020

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanz- und Rechtsausschuss	17.08.2020	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	24.08.2020	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Leverkusener Parkhaus-Gesellschaft mit beschränkter Haftung (LPG):

- Änderung des Gesellschaftsvertrages als Stadtentwicklungsgesellschaft
- City C

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt die Zwischenergebnispräsentation der Phase 1 der Stadtplanungs- und Projektentwicklungsgesellschaft ulrich hartung GmbH zur Projektentwicklung der City C zur Kenntnis.
2. Vor dem Hintergrund dieses Ergebnisses und der noch anstehenden Phasen 2 und 3 beauftragt der Rat der Stadt Leverkusen die Verwaltung, folgende Schritte für eine Beschlussfassung des Rates der Stadt Leverkusen vorzubereiten:
 - 2.1 Der Gesellschaftszweck der LPG wird erweitert, so dass sie als Stadtentwicklungs-gesellschaft u.a. das Projekt zur Entwicklung der City C durchführen kann.
 - 2.2 Die sich aus dieser Projektdurchführung ergebenden notwendigen finanziellen Mittel werden ab dem Jahr 2021 im städtischen Haushalt geplant.
 - 2.3 Den Wechsel der Geschäftsführung der LPG zum 01.01.2021.
3. Der Rat weist die Vertreter in der Gesellschafterversammlung der LPG nach § 113 GO NRW an, der weiteren Beauftragung von ulrich hartung GmbH (Durchführung der Phasen 2 und 3) zuzustimmen.

gezeichnet:

Richrath

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

Ansprechpartner/ Fachbereich/Telefon: Hr. Liebsch / Konzernsteuerung / 406 - 2241

(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)

Die Kosten für die Beauftragung von ulrich hartung GmbH zur Durchführung der Phasen 2 und 3 im Jahr 2020 werden auf 20.000,- € geschätzt und stehen im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung (Deckungsfähigkeit) im Budget des FB 02 zur Verfügung.

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 Zuschussposition, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabsschluss.)

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:

Die LPG hat ein Gutachten zur Projektentwicklung der City C bei der Stadtplanungs- und Projektentwicklungsgesellschaft ulrich hartung GmbH in Auftrag gegeben. Diese hat die Begutachtung in 3 Phasen gegliedert:

- Phase 1: Bewertungsparameter, Rahmendaten, technische und kaufmännische Bestandsaufnahme.
- Phase 2: Analyse Standort und Bestand, Standort-, Markt- und Wettbewerbsanalyse, Bestandsbewertung, Nutzungskonzept-Analyse.
- Phase 3: Vorbereitung Entscheidung.

Für die Phase 1 liegen nunmehr erste Zwischenergebnisse vor, die in der als Anlage beigefügten Präsentation vorgestellt wurden.

Um die Entwicklung der City C auch in den sich nun anschließenden Phasen 2 und 3 der Begutachtung und insbesondere danach im Rahmen der Umsetzung weiterhin mit der LPG zu begleiten, bedarf es einer Änderung des Gesellschaftszwecks, wonach die LPG neben ihren bisherigen Aufgaben zusätzlich als Stadtentwicklungsgesellschaft insbesondere das Projekt City C betreut.

Die sich hieraus ergebenden finanziellen Konsequenzen sind ab dem Jahr 2021 im Haushalt der Stadt Leverkusen einzuplanen und korrespondierend mit der Wirtschaftsplanung der LPG darzustellen.

Die Mittel zur weiteren Beauftragung von ulrich hartung GmbH im Jahr 2020 stehen im Rahmen der flexiblen Haushaltsführung (Deckungsfähigkeit) im Budget des FB 02 zur Verfügung.

Da der amtierende Geschäftsführer Mitte 2020 um Entbindung von seiner Bestellung gebeten hat, soll zum 01.01.2021 eine neue Geschäftsführung bestellt werden.

Anlage/n:

City C - Zwischenstand Phase 1

City Center Leverkusen

Vorstellung
Zwischenergebnisse
Phase 1

15. Juni 2020



CITY CENTER

Aufgabenstellung

Phase 1 Projektentwicklung City

Phase 1 Status Quo – Wo steht die City C

Aktuelle Bestands situation und Machbarkeitsstudie HPP

Bewertungsparameter,
Rahmendaten,
technische- und kaufmännische
Bestandsaufnahme

Analyse Standort und Bestand,
Standort-, Markt- und
Wettbewerbsanalyse,
Bestandsbewertung,
Nutzungskonzept-Analyse

Vorbereitung Entscheidung

Phase 1

- Sichtung vorhandener Untersuchungen, Gutachten, Berichte, Bestandsaufnahmen, Aufstellungen u.a.)
- Expertengespräche
- Identifizierung fehlender Informationen
- Formulierung Anforderungen zur Informationsbeschaffung
- Hinweise für die erforderliche Fachkompetenz
- Make or Buy-Analyse

Zusammenfassung / Darstellung der Immobilie (Strukturen, Defizite, Potentiale)
Überlegungen zur Obsoleszenz der Immobilie
Festlegung der Untersuchungsszenarien

Phase 2

Zeit- und Maßnahmenplanung;
Wirtschaftlichkeitsbetrachtung; Schaffung von
Projektvoraussetzungen; Untersuchungen/
Erkenntnisse auf Handlungsoptionen anwenden.
Chancen und Risiken bewerten; Entwicklungsziele
definieren; Konzeptsentscheidung; Budget
beschließen; Nutzerbindung; weitere Planung und
Umsetzung

Phase 3

Status Quo

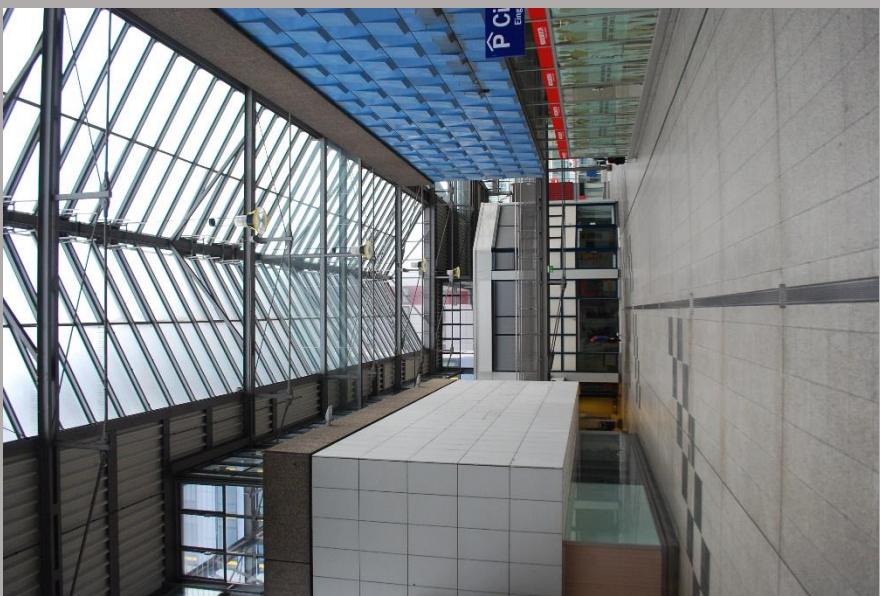
Damals und Heute

Projektentwicklung City

Phase 1



Quelle www.ansichtskarten-center.de



Blick Passage Richtung Ärztehochhaus



Quelle www.ansichtskarten-center.de



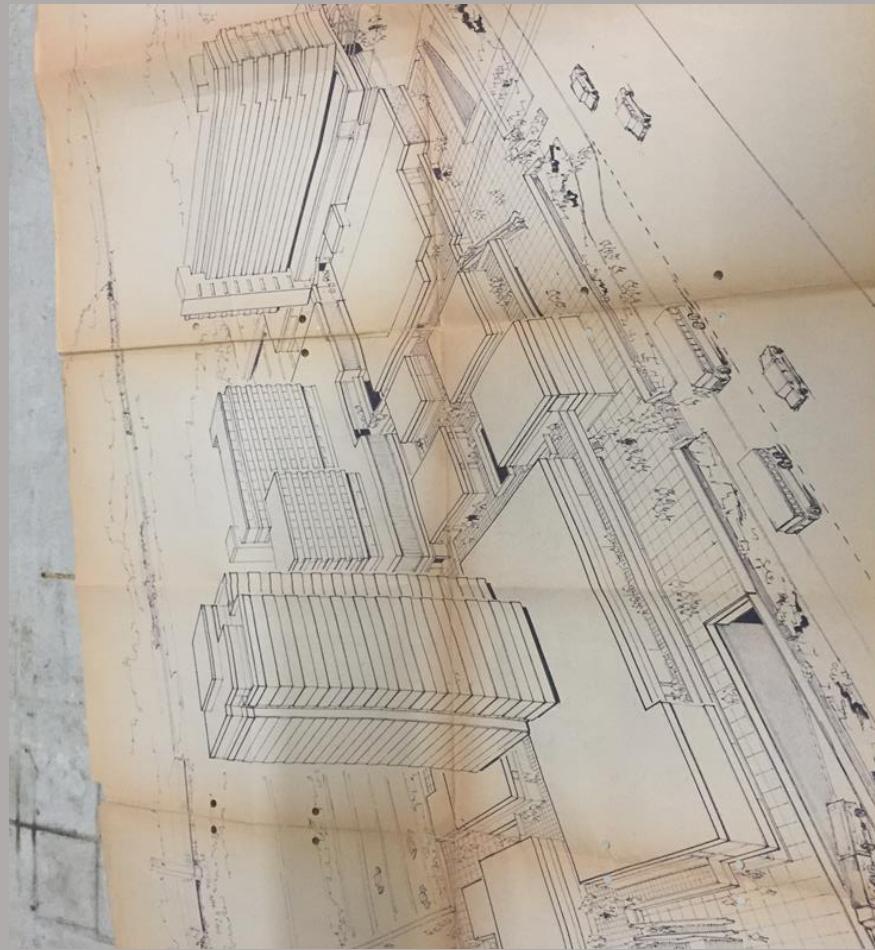
CITY CENTER

Damals und Heute

Projektentwicklung City

3

Phase 1



Isometrie aus 1966



Quelle: Kölnische Rundschau

Leerstände

Projektentwicklung City

Phase 1



Veränderungen

Projektentwicklung City

Phase 1

Aktuelle Eindrücke
Sanierung Sparkasse
1993

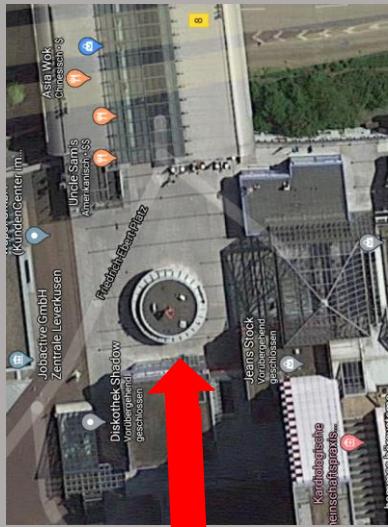


Sparkassengebäude
(errichtet 2003)

Ärztehochhaus



Neubau
Vodafone
Shop

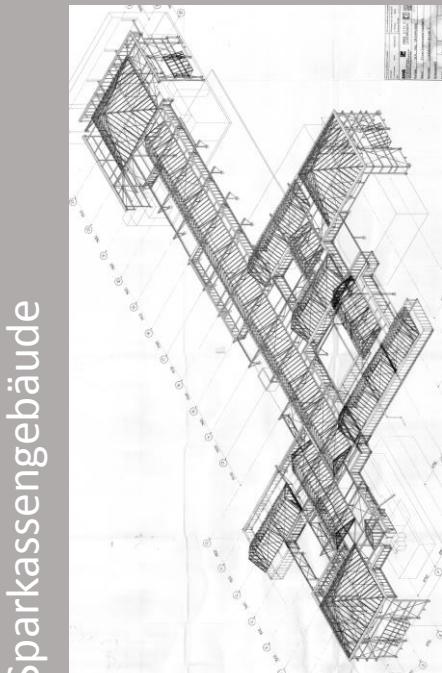


Luftbild: Quelle google maps

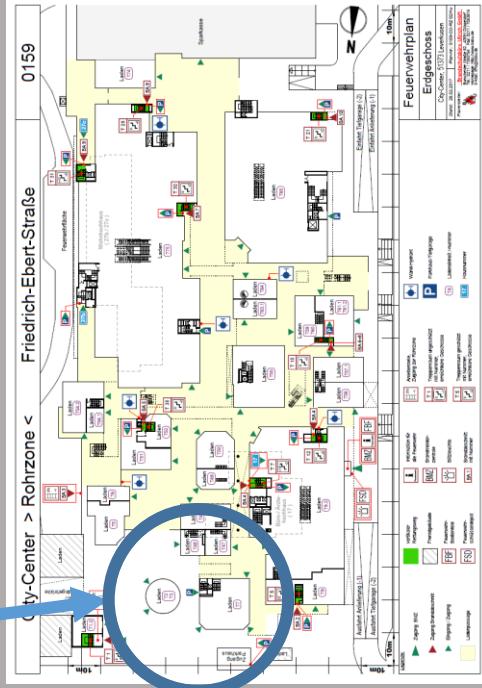
Glasdach



Glasdach



Glasdach Errichtungsjahr (2001)



0159

Friedrich-Ebert-Straße

City-Center > Rohrzone <

Feuerwehrplan

Erdgeschoss

0159

CITY CENTER

Unterlagenauswertung Projektentwicklung City

Phase 1

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/veraltet	Bestehend							
3. 1. Bestandserhebungen															
Isut Grundbuchblatt: Lage, Größe, Nutzungszweck															
5. 2. Technische Unterlagen															
Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)															
7. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
8. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
9. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
10. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
11. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
12. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
13. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
14. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
15. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
16. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
17. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
18. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
19. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
20. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
21. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
22. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
23. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
24. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
25. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
26. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
27. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
28. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
29. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
30. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
31. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
32. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
33. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
34. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
35. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													
36. 2.1	Bspföne (Grundstücke, Schichten, Fassaden)	x													

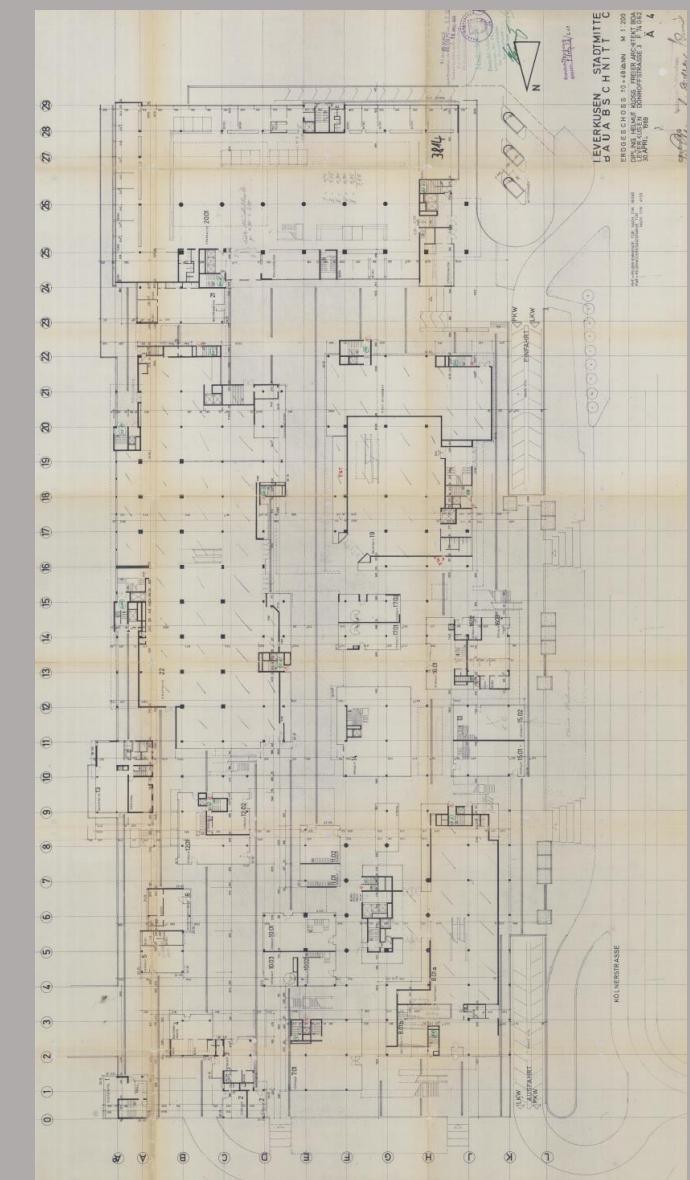


Lageplan, Schnitte und Ansichten von 1966 (Bauantragsunterlagen)

- **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 Detailierungsgrad; 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

Projektgrundlagen

Phase 1



Baugenehmigungsplan 1966



Planung HPP



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

Expertengespräche

Projektentwicklung City

Phase 1

Wer	Wann/Was	Unterlagen
HPP	Gespräch vom 19.11.2019 HPP Henrich-Petschnigg-Partner Architekten, Düsseldorf zur Machbarkeitsstudie von 2016. Hr. Subai, 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)
Projektkteam 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
Geowissenschaftler und Ingenieur, Zum Nubnental 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, Gasträtte
IDN Brandschutz GbR, Mannewmannstraße 161, 47259 Duisburg	Auswertung Gutachten Prof. Dr.-Ing. M. Fastabend, Dipl.-M.Sc. S. Smidt vom 24.04.2015	Brandschutz Betondckung der Decken 1. und 2. Untergeschoss sowie Zwischenebene
IDN Brandschutz GbR, Mannewmannstraße 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)
Spiesbahn-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

Auflistung Gesprächspartner Expertenhearings

Wer	Wann/Was	Unterlagen
Dörlinger+Beikirch GmbH	Bestandsaufnahme Rohrzone vom 18.11.2016, Hr. Dörlinger	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 Bestandsbegutachtung wird die Aufgabeberstellung aus Sicht der technischen Gebäudeausrüstung als anspruchsvoll, aber machbar
BSV	Brandschutzpläne vom 18.11.2013	Feuerwehrpläne
Notar Dr. Stefan Hügel, Tellelungserklärung vom 29.11.2016 Weimar		Erstellung neuer Teillungserklärung 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 Mourkojanis, Mörscher PartGmnH Firu	Hr. RA Paas, 11.3.2020 Beratungstätigkeiten Stadt Leverkusen, WGL	
Landmarken	Unterlagen B-Planverfahren	Ende 2016 / Anfang 2017 Auftrag zur Erstellung B-Plan
Edeka	Due Diligence, Telefonat vom 10.3.2020, Hr. Kreiterling Gespräch 21.4.2020; Hr. Baumgärten, Frau Engelke	

Verwaltung WEG

- Gebäude seit 1966 kaum verändert.
- Teilsanierungen/ Umbauten erfolgt (Ärztehochhaus, Sparkasse, Pavillons, Brandschutztüchtigungen 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 u.h 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

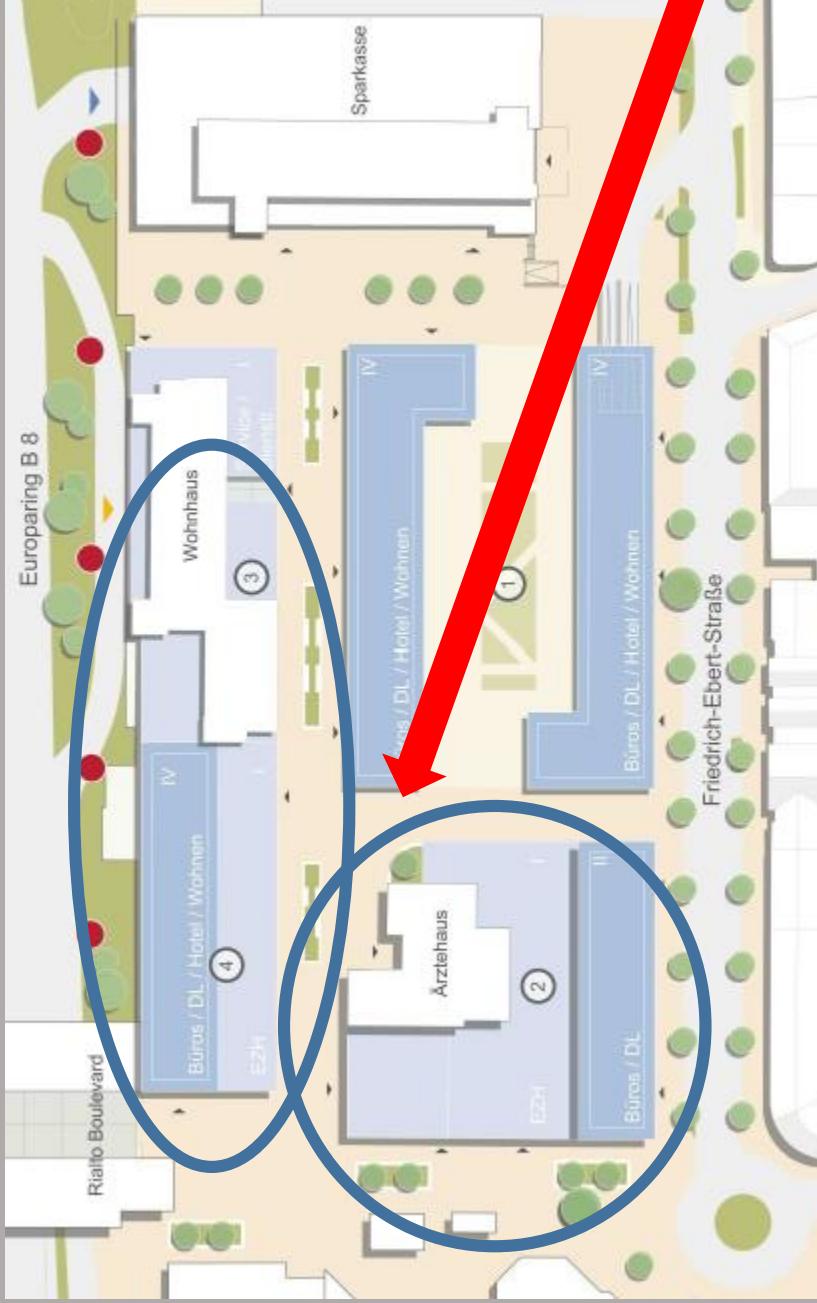
Expertise zur Umstrukturierung der City C Nutzungen und bauliche Struktur Junker + Kruse

- 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

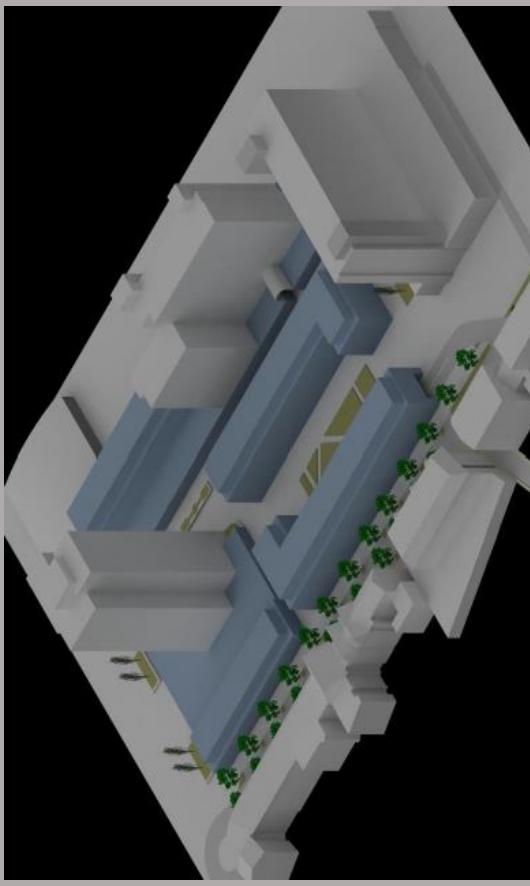
Marktanalyse

Projektentwicklung City

Phase 1



Empfohlene Entwicklungsviariante 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

Machbarkeitsstudie HPP

Projektentwicklung City

15



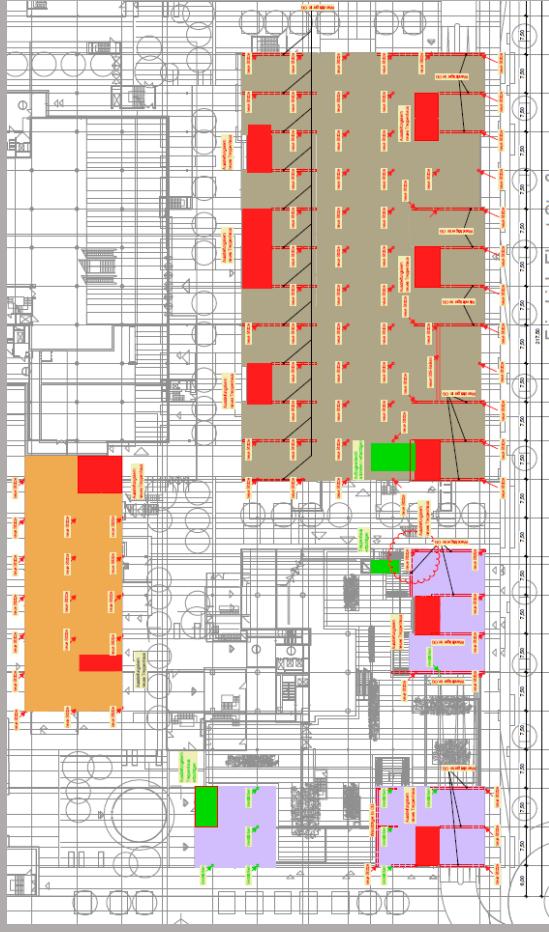
CITY CENTER

Machbarkeitsstudie, Hochbaukonzept 2016

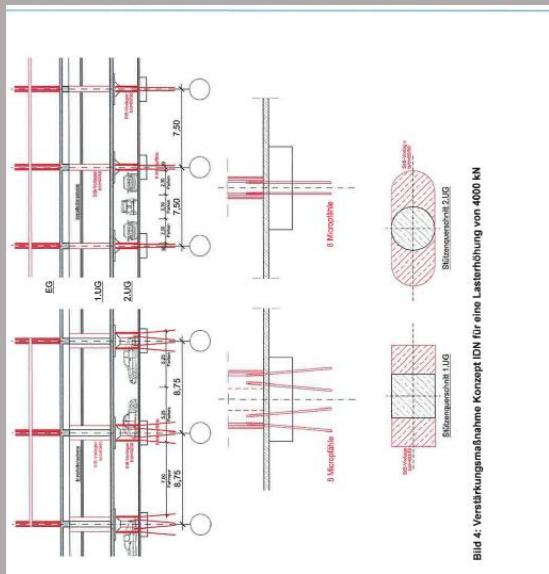
- Machbarkeitsstudie von HPP (2016) hat noch nicht den Planungsstand **eines Vorentwurfs – sondern nur HOAI**
- **Teilleistungen Leistungsphase 2**
- **Machbarkeitsstudie wurde auf Basis der Genehmigungspläne aus 1966 angefertigt.** Ein Abgleich mit dem Ist-Zustand der City C ist **nur stichprobenartig 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 Gesamtirtschaftlichkeit zwingend erforderlich

Fachplanungen zu HPP Projektentwicklung City

Phase 1



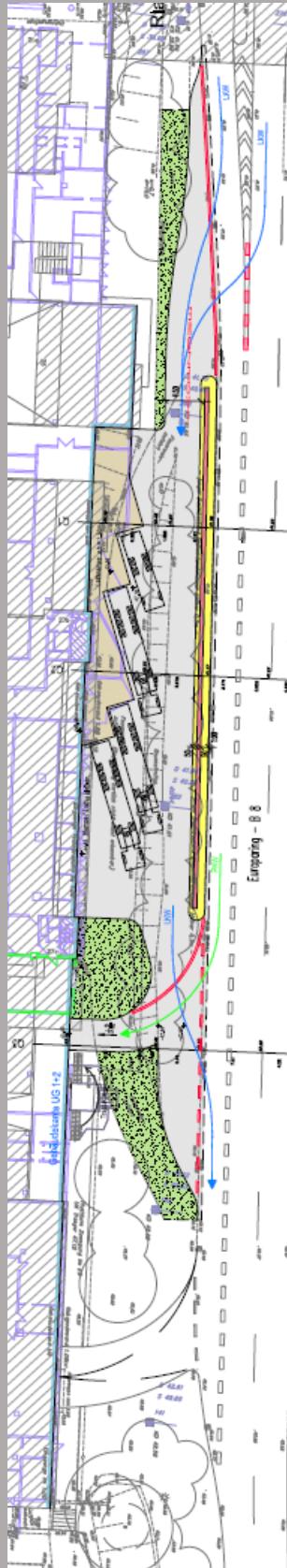
Expertise Junker + Kruse



Statische und Brandschutzechnische Untersuchung
Stützenverstärkungen UG's IDN Dohmke



Untersuchung Rohrzone Bereich Decathlon,
Dörflinger + Beikirch



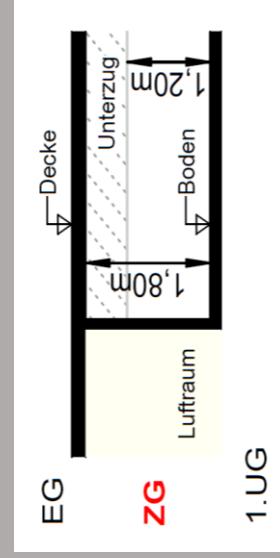
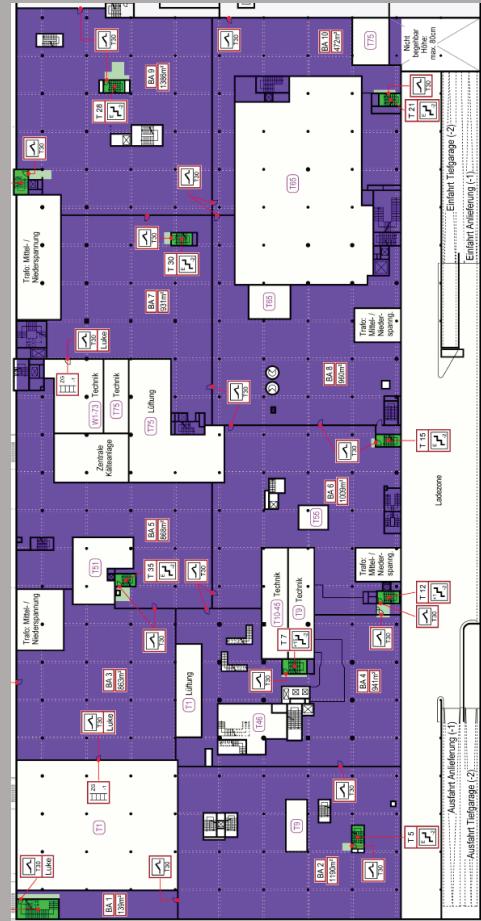
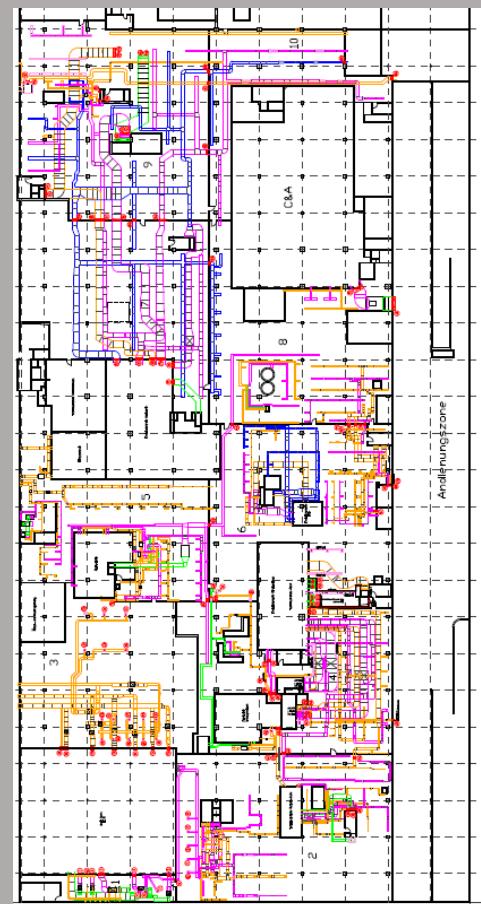
Neue Zufahrtssituation Anlieferung Europaring ISA-Plan

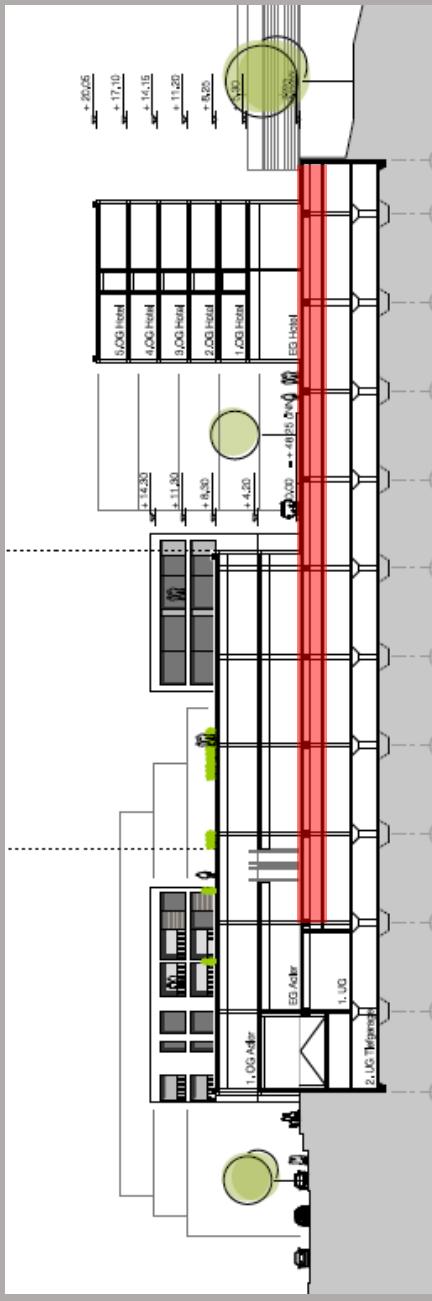
TGA, Statik, Brandschutz, Schadstoffanalyse

- 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

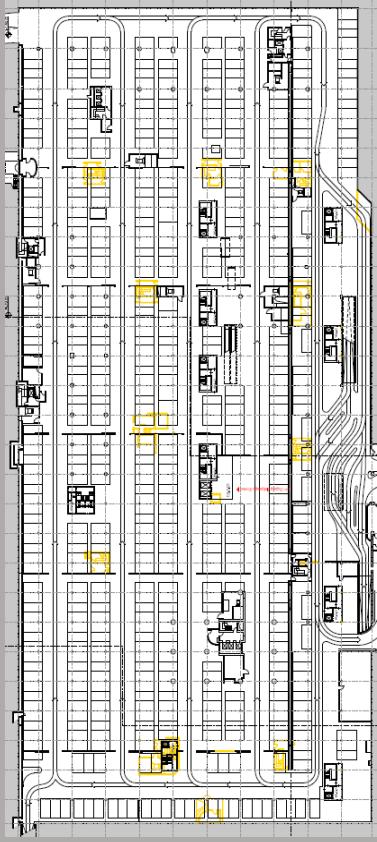
- eingehängtes Zwischengeschoss zwischen 1. UG und EG, indem die gesamte Gebäudetechnik verläuft (Gemeinschaftseigentum)



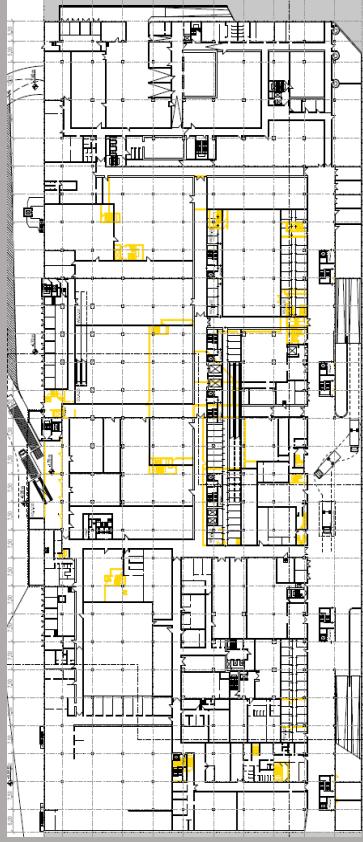
Rohrzone

- Rohrzone nicht in Grundrisse HPP enthalten / berücksichtigt; lediglich Darstellung im Schnitt
- Rückbauplanung sieht Eingriffe in den Untergeschoßen vor (gelb markierte Bauteile); teils Zugänge in das Zwischengeschoß

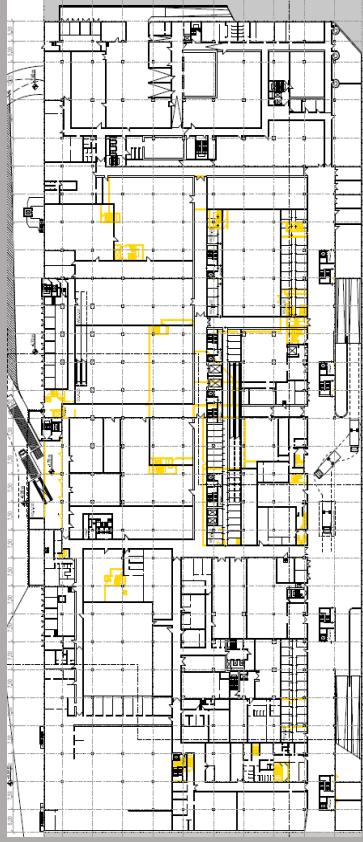
► Kollisionsplanung Technik wurde im Rahmen der Machbarkeitsstudie nicht weiter verfolgt und ist zwingend erforderlich



UG 2 Rückbau



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)

Teilungserklärung

Projektentwicklung City Phase 1

- 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)

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

- 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.

Newer 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

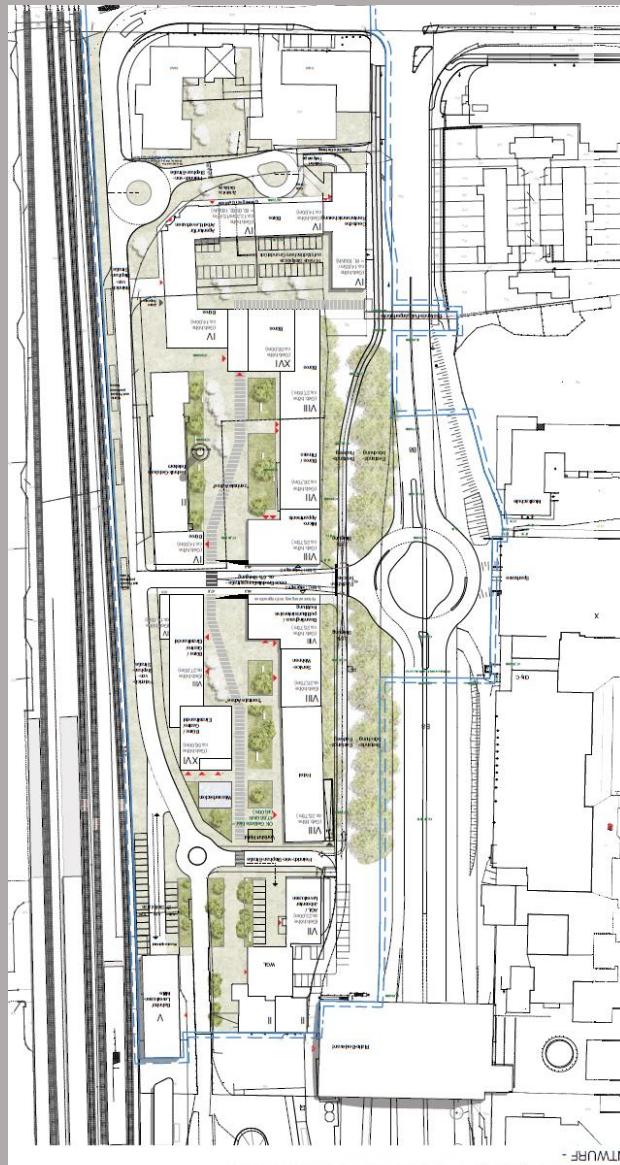
Bauleitplanung 2015 -2017, Fira Koblenz

- 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; ggf. nur erforderlich für größere Handelsflächen

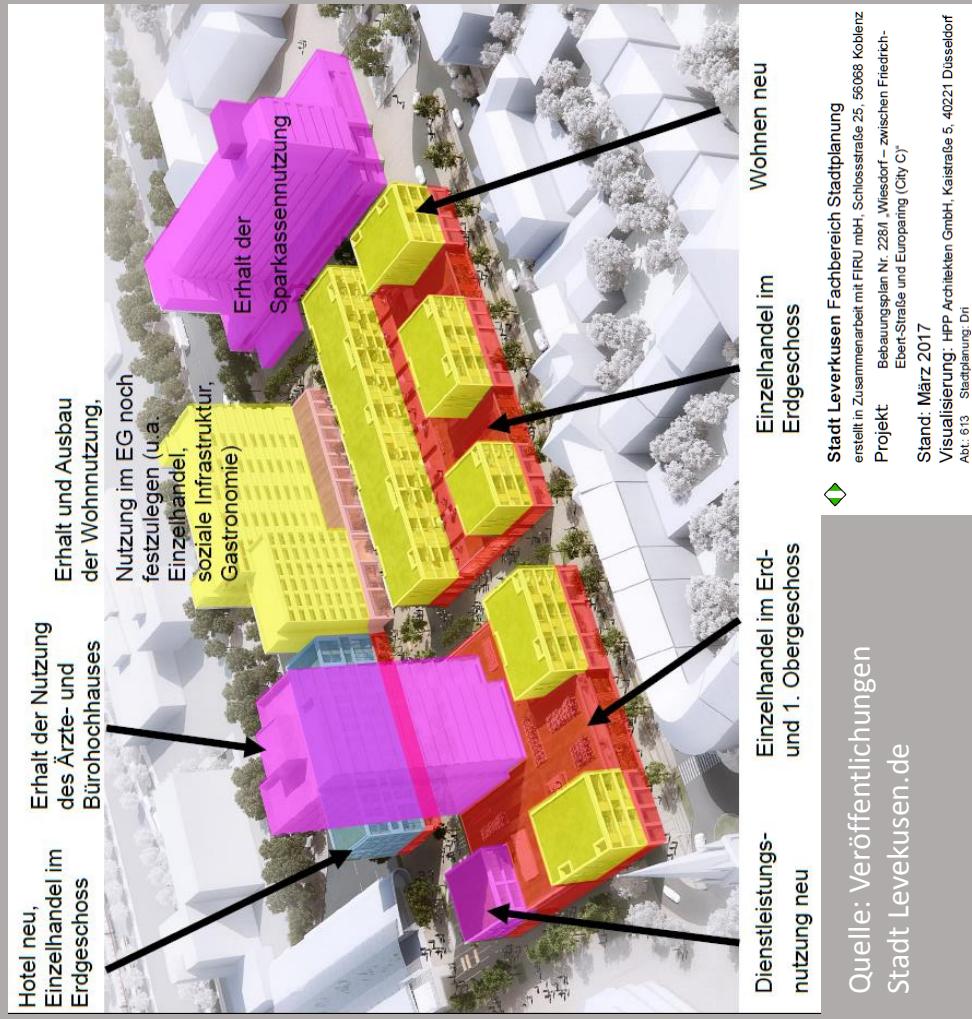
Bauleitplanung

Projektentwicklung City

Phase 1



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

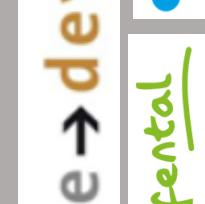


Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung
erstellt in Zusammenarbeit mit FIRU mbH, Schlossstraße 25, 56068 Koblenz
Projekt: Bebauungsplan Nr. 2281 „Wiedorf – zwischen Friedrich-
Ebert-Straße und Europastraße (City C)“
Stand: März 2017
Visualisierung: HPP Architekten GmbH, Kaisstraße 5, 40221 Düsseldorf
Abt. 613 Stadtplanung, Dr.

Lediglich Anbahnungsgespräche mit Investoren; keine abschlussorientierten Verhandlungen oder konkrete Angebote

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

Investor	Liste Investorengespräche / Projektentwickler	Gespräch/ Telefonat	Unterlagenauswertung Citybüro
Landmarken, Hr. Kreiterling	x		
Hellmich, Hr. Rexing	x		
Die Developer	x		
Catella	x		
Deutsche Immobiliengruppe	x		
Dornieden	x		
GGI-Real Estate Partners GmbH	x		
Grafental, Hr. Tappe	x		
Interboden	x		
Lüder Unternehmensgruppe GmbH	x		
Main Asset Management	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

Nutzer/ Betreiber	Liste 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 um 2020); wenngleich 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 Einzhändler, 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, Wallbusch, 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 Auslastungssquote 62%
- Pachtzins 300,- bis 320,- € / Zimmer; entspricht 11,40 €/m²

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

- Vermieter/ Investor für Hotelstandorte (bspw. B&B Göttingen)
- Kombination Hotel- und Wohnungs Nutzung
- Problematisierung Teileigentum in großer Eigentümergemeinschaft, Veräußerung an institutionelle Anleger nicht möglich
- Problematisierung Abhängigkeit von der Zustimmung Miteigentümer für Errichtung der notwendigen zusätzlichen Stützen zwischen EG und TG / unwirtschaftliche Sonderkosten
- IHG Lizenzgeber verschiedener Hotelmarken; wenig Objekte im Eigenbestand
- Standort geeignet für Konzept Holiday-Inn-Express
- prognostizierte Auslastungssquote 70%
- ca. 7.000 m² Hotelfläche, 640 m² Ladenfläche im Erdgeschoss
- Pachtzins max. 500 € / Zimmer
- Grundstückskaufpreis Hotelstandort 1,2 - 1,5 Mio. €
- 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
G r u n d - 1					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
a g e n e r m i t t u n g -	1	aktueller Bestandsaufmaß	Vermessungsamt Stadt Leverkusen	externer Vermesser gem. Ausschreibung	
	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 Spiessbach-Gerhards-Berg		Für Teilrückbau gem. Konzept HPP, ggf. Varianten
	7	Vertiefung Untersuchung Bausubstanz Tragwerk			
	8	Vertiefung Untersuchung Bausubstanz Brandschutz	Dörflinger + Beikirch		
	9	Vertiefung Untersuchung Bausubstanz IDN Domke	IDN Domke		

Zusammenfassung fehlender Grundlagen und Erkenntnisse			
10	Prüfung 34er Genehmigung	Firu, Stadt	uh
11	Vorhabenbezogener Bebauungsplan	Firu, Stadt	uh
	Ergänzung / Aktualisierung Fachgutachten, Fachplanungen zur Bauleitplanung		
12	Bauleitplanung	Firu, Stadt	uh
13	Seveso-Gutachten		
	Vollständige Erfassung		
14	Genehmigungsfrage		
15	Machbarkeit Umnutzung Bestand EZH		
	Definition Aktualisierungsbedarf		
16	Überarbeitung Machbarkeitsstudie HPP	Stadt / HPP	uh
	Erwerb weiterer Teilstufen,		
R	17	Finanzierung	Stadt, GBO, LPG
a	18	Konkretisierung TGa-Konzept	
h		Aktualisierung Kostenschätzung	
m	e	Rückbau	Lämmle
n	n	Fortführung Investorengespräche/	anderer Externer
b	b	Projektentwickler	Stadt
c	c		Wifo

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

- 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

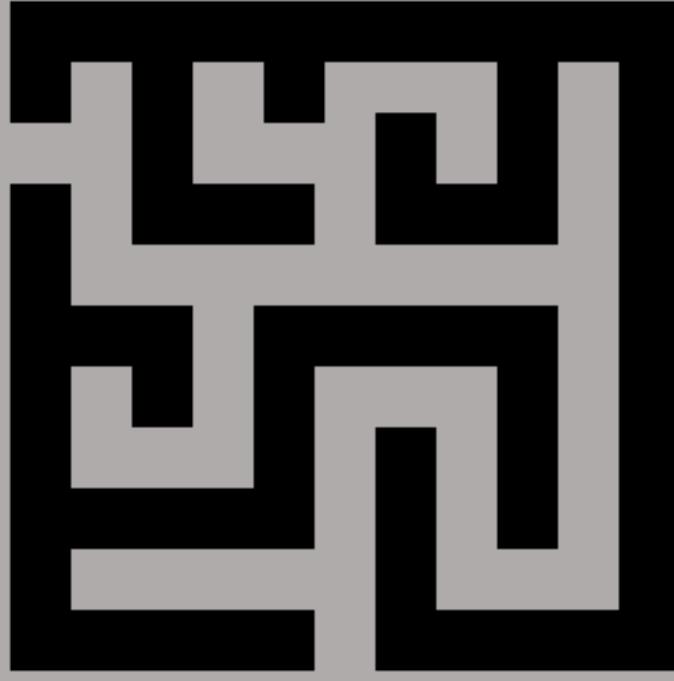
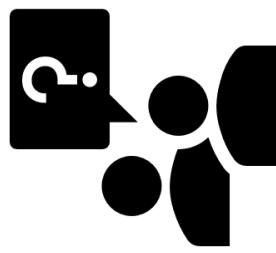
Weitergehende Bestandsuntersuchungen

Vorbereitung Wirtschaftlichkeitsvergleich

Klärung offene Rahmenbedingungen

Vorbereitung Entscheidung

1. Revitalisierung innerhalb Bestandsstrukturen
2. Redevlopmententscheidung 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) **Konzeptscheidung**
- 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

Projektentwicklung City

Phase 1

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit