



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/3012

Der Oberbürgermeister

/V-JS

Dezernat/Fachbereich/AZ

26.09.2024

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	30.09.2024	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	30.09.2024	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.10.2024	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Verzicht auf den Verwaltungscampus Opladen

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Leverkusen beschließt, dass die Verwaltung die Planung eines Verwaltungsneubaus auf dem Gelände der neuen Bahnstadt Opladen (nbso) nicht weiterverfolgt und durch eine Anpassung/Verdichtung der Belegung in den vorhandenen städtischen Verwaltungsgebäuden, Büroflächen einspart. Dabei sollen auch - so weit möglich - bestehende Anmietungen aufgegeben werden.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Molitor

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Ja – ergebniswirksam, siehe Begründung.

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €
Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.
 Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €
Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Die aktuellen finanziellen Herausforderungen, vor denen die Stadt Leverkusen steht und die damit verbundene Haushaltssperre, die durch den Stadtkämmerer im August dieses Jahres mit sofortiger Wirkung erlassen wurde, erfordern eine Überprüfung aller Projekte in der Stadtverwaltung Leverkusen. Daher empfiehlt die Verwaltung, auf den Bau eines neuen Verwaltungsstandortes in Leverkusen-Opladen zu verzichten. Die momentane Situation bedarf der Entwicklung eines neuen städtischen Gebäudekonzepts. Dieses soll in einer Projektgruppe erarbeitet werden. Die Idee und das damit verbundene Ziel ist die Konzentration der Verwaltungseinheiten auf die Standorte Leverkusen-Opladen (Goetheplatz und Am Frankenberg) und Leverkusen-Wiesdorf (untere Hauptstraße und ECE). Darüber hinaus sollen möglichst viele Standorte entmietet werden, wie beispielsweise das Gebäude Quettinger Straße Nr. 220. Das Grundstück an der Miselohestraße, welches sich im Eigentum der Stadt Leverkusen befindet, soll veräußert werden. Daraus würden sich zusätzliche Einnahmen ergeben.

Alle im Eigentum der Stadt Leverkusen befindlichen Gebäude sollen hinsichtlich ihrer Belegungskapazität überprüft werden, um weitere Verwaltungseinheiten dort unterzubringen. Dabei werden die Anforderungen in den Fachbereichen auf die konzeptionelle und organisatorische Umsetzung von Home-Office und Desk-Sharing analysiert. Ziel ist es, die Büroflächen insgesamt zu reduzieren, um in der Folge finanzielle Einsparungen zu erzielen. Zu berücksichtigen sind noch ausstehende Sanierungen bei den Gebäuden der Hauptstraße Hausnummern 101, 105, 119 und 133 bis 137 und dem Verwaltungsgebäude Haus-Vorster Straße Nr. 8. Unabhängig von der Errichtung eines Verwaltungsneubaus sind die Sanierungen bei den Gebäuden der Hauptstraße erforderlich. In welchem Umfang und mit welchem Aufwand die Sanierungen vollzogen werden, wird nach positiver Beschlussfassung geprüft.

Es wurde eine grobe Kostenkalkulation für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes aufgestellt. Die Berechnung basiert auf der Hochrechnung und Indexierung der damaligen Vorlage zum Torhaus Nr. 2017/1551. Indexiert wurde bis Januar 2026. Der indexierte Baupreis eines Neupreises mit Tiefgarage, aber ohne Grundstücks- und Erschließungskosten, wird auf ca. 54.000.000 € brutto kalkuliert. Aufgrund des derzeitigen Sachstands sind diese Kosten lediglich grob geschätzt, ohne Sicherheitszuschlag, und beinhalten daher beträchtliche Unsicherheiten.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Aufgrund der angespannten Haushaltslage ist eine zeitnahe Entscheidung dringend angeraten. Daher wird die Vorlage noch zum Nachtragstermin in den laufenden Turnus eingebracht.