



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2024/3109

Der Oberbürgermeister

V/65-650Lu

Dezernat/Fachbereich/AZ

23.01.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II	04.02.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Abriss des Gebäudes Kölner Straße 33a, 51379 Leverkusen - Aufhebung eines Beschlusses der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II vom 02.07.2024

- Anfragen der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II, der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II und der Fraktion Opladen Plus vom 29.11.2024

- Stellungnahme der Verwaltung vom 23.01.2025

Anfrage der SPD-Fraktion in der Bezirksvertretung II vom 29.11.2024

1.
Wie ist der aktuelle Stand, einen neuen Pächter zu finden? Gab es Gespräche mit potentiellen Nachfolgern, falls ja wann und mit wem?
2.
Wie sind die Erfolgsaussichten einen Pächter fest zu haben und was würde an Pacht monatlich eingenommen werden?
3.
Gibt es die Möglichkeit die diversen, im Nachhinein festgestellten Mängel, dem früheren Pächter in Rechnung zu stellen bzw. ihn an den Kosten zu beteiligen?
4.
Was würde ein Abriss und die Wiederherstellung der Fläche kosten? Ggf. holen Sie dazu bitte entsprechende Angebote ein.
5.
Wie ist es aktuell mit Schimmel in dem Gebäude? Wo gibt es diesen und wie massiv richtet er Schaden an?
6.
Gibt es behindertengerechte Toiletten?
7.
In der Vorlage waren noch einige Kosten für eine Sanierung nicht mit einkalkuliert. Wie hoch wären die Sanierungskosten, wenn alles einberechnet würde?
8.
Ab wann könnte bei einer Neuverpachtung inklusive Sanierung mit der Eröffnung eines neuen Cafés o.ä. gerechnet werden?
9.
Wie wäre der Zeitplan bei einem am 04.02.25 beschlossenen Abriss des Gebäudes? Wann würden die Abbrucharbeiten starten?
10.
Was kostet das Gebäude aktuell monatlich in dem heutigen Zustand? (Welche Kosten laufen aktuell weiter unabhängig von der Zukunft des Gebäudes)?
11.
Mit welcher Begründung hat die Stadt die Immobilie ursprünglich gekauft?

Stellungnahme:

Zu 1.:

Unmittelbar nach der Sitzung am 02.07.2024 wurde durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der WGL ein Kurzexposé erstellt. Dieses wurde auf den jeweiligen Internetseiten der Wohnungsgesellschaft Leverkusen GmbH (WGL) und der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) veröffentlicht.

Die Resonanz war verhalten, es haben sich mehr Interessenten mit nichtgastronomischem Hintergrund gemeldet. Mit Interessenten, die Gastronomie betreiben wollten, wurden keine Gespräche geführt. Hintergrund ist hier, dass sich die Stadt Leverkusen und die WGL noch in Abstimmungsgesprächen über den tatsächlich notwendigen Sanierungsumfang befunden hatten. Zeitlich überschnitten sich diese Gespräche mit der Mitteilung über die bekannte Haushaltslage der Stadt Leverkusen. Auf Grund des freiwilligen Charakters der Sanierung des Cafés und der Empfehlung der Task Force, das Café abzureißen, wurden die Sanierungsbemühungen eingestellt und demzufolge keine Gespräche mit potentiellen Pächtern geführt.

Zu 2.:

Die Erfolgsaussichten sind derzeit nicht einschätzbar.

Der Mietpreis orientiert sich an den auf der Internetseite der WfL veröffentlichten Mietpreisen für Ladenlokale in der Kölner Straße (Stand 01.07.2024).

Bei einer Größe von 100 bis 250 m² werden demnach zwischen 7,50 €/m² und 16,00 €/m² angesetzt.

In Zusammenarbeit mit der WGL wurde ein Mietpreis zwischen 12,- €/m² und 14,- €/m² (1.980,- € bis 2.310 €) als realistisch erzielbar angesetzt.

Zu 3.:

Eine Möglichkeit, im Nachhinein festgestellte Mängel dem früheren Pächter in Rechnung zu stellen bzw. ihn an den Kosten zu beteiligen, besteht nicht.

Zu 4.:

Für Abrissarbeiten und die Arbeiten an der Wiederherstellung der Fläche werden ca. 190.000,- € benötigt, die sich aus der anschließenden Aufstellung ergeben:

	Angaben in €
Abriss- und Entsorgungskonzept	3.000,00
Trennung Medienanschlüsse	2.000,00
Abbruch oberirdisch	100.000,00
Baustelleneinrichtung und vorbereitende Arbeiten	15.500,00
Verfüllung Baugrube	22.000,00
Wiederherstellung Oberfläche	28.000,00
Sonstiges	<u>19.500,00</u>
Gesamt	<u>190.000,00</u>

Zu 5.:

Es gab einen Schimmelbefall durch eine Undichtigkeit am Dach. Dieser Mangel wurde behoben und die betroffene Stelle trockengelegt. Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es keinen weiteren Schimmelbefall.

Zu 6.:

Eine behindertengerechte Toilette ist nicht vorhanden.

Zu 7.:

Die von der WGL geschätzten Sanierungskosten betragen ca. 215.000,- €. Erfahrungsgemäß ist bei einer Sanierung für unvorhersehbare Mehraufwendungen von einer Steigerung der Kosten in Höhe von 20-25% auszugehen, sodass ein Sanierungsaufwand von ca. 270.000,- € angenommen werden kann.

Zu 8.:

Hier kann keine seriöse Aussage getroffen werden.

Unter der Prämisse, dass das Café nicht abgerissen wird und die Sanierung durchgeführt werden soll, müssen die notwendigen Mittel zur Verfügung gestellt werden. Ob und wann eine Freigabe der Mittel für diese freiwillige Maßnahme erfolgen kann, kann von der Verwaltung nicht eingeschätzt werden.

Nach Freigabe der Mittel zu einem nicht definierbaren Zeitpunkt, betrüge nach Aussage der WGL die Dauer der Arbeiten zwischen sechs und neun Monaten.

Zu 9.:

Hier gelten sinngemäß die gleichen Aussagen wie für eine Sanierung.

Auch die Mittel für die Abrissarbeiten und Arbeiten für die Wiederherstellung der Flächen müssen beantragt und freigegeben werden. Da es sich hier ebenso um eine freiwillige Leistung handelt, kann nicht eingeschätzt werden, ob und wann die notwendigen Mittel freigegeben werden.

Zu 10.:

Für das Grundstück/Gebäude fallen derzeit die laufenden Grundstückskosten, wie Niederschlagswasser, Straßenreinigung, Winterdienst, Grundsteuer etc. an. Diese belaufen sich auf ca. 5.000,- € p.a..

Zu 11.:

Diese Frage kann nicht beantwortet werden, da keine Dokumentation über die damaligen Intentionen vorliegt.

Anfrage der CDU-Fraktion in der Bezirksvertretung II vom 29.11.2024

Zum aktuellen Gebäude:

1.

Es wird um Vorlage einer validen Einzelauflistung der Kosten für den (möglichen) Abriss, den Rückbau der Versorgungs- und Entsorgungsanlagen sowie für die Wiederherstellung der Fußgängerzone gebeten.

2.

Sollte die Bezirksvertretung für einen Abriss stimmen, ständen die dafür benötigten Finanzmittel angesichts der Haushaltssituation sofort zur Verfügung, so dass ein Abriss auch zeitnah erfolgen könnte?

3.

Sollte die Bezirksvertretung für eine Sanierung stimmen, ständen die dafür benötigten Mittel angesichts der Haushaltssituation sofort zur Verfügung, so dass unmittelbar nach der Entscheidung die notwendigen Sanierungsmaßnahmen fortgesetzt werden könnten? Oder handelt es sich aus Sicht der Verwaltung bei den notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an einem städtischen Gebäude für eine Wiederverpachtung um eine freiwillige Maßnahme, die nicht finanzierbar ist?

4.

Das von der WGL herausgegebene Exposé „Lichtdurchflutetes Ladenlokal im Herzen der Fußgängerzone Opladens“ weist eine Nettokaltmiete von 2.062,50 € aus. Das ist deutlich geringer als vor dem Leerstand. Ist die Vermutung richtig, dass keine Vollgastronomie vom neuen Pächter erwartet wird?

5.

Das Objekt selbst wird ohne Küche verpachtet. Welche der ursprünglich beschriebenen Sanierungsmaßnahmen müssen demnach noch unabdinglich von Seiten der Eigentümerin vorgenommen werden, um das Gebäude wieder in einen „guten“ verpachtbaren Grundzustand zu bringen (Auflistung mit Einzelkosten)?

6.

Ziel aller Beteiligten sollte sein, das Gebäude so schnell wie möglich wieder einer Einnahmeerzielung durch die Stadt zuzuführen. Daher sollten die bereits vorliegenden Gastronomiekonzepte/Angebote ausgewertet, konkretisiert und mögliche Pächter der Bezirksvertretung II zur Kenntnis/Entscheidung vorgelegt werden. (Auch im Exposé wird erwähnt, dass individuelle Wünsche des Pachtenden berücksichtigt werden könnten, wenn die Sanierung noch nicht fortgeschritten ist.) Es sollte daher vermieden werden, dass vermeidbare Maßnahmen, die nicht vom Pachtenden gewünscht/benötigt werden, zur Ausführung gelangen. Ist ein solches Vorgehen einschließlich der Beteiligung der Bezirksvertretung in diesem Prozess von Seiten der Verwaltung vorgesehen?

7.

Für eine aus haushalterischer Sicht der Stadt vorteilhafte zeitnahe Sanierung sollte geprüft werden, ob ein potenzieller Pächter die notwendigen Investitionen am Gebäude finanziert und durch einen langfristigen Pachtvertrag seine Investitionen im Wege eines „Mietverrechnungsmodells“ gegengerechnet werden könnten. Ist dies angedacht?

8. Sollte aus Sicht der Verwaltung das Gebäude zukünftig besser im Bestand der Kernverwaltung verbleiben oder zum Beispiel an die WGL veräußert werden?

Stellungnahme:

Zu 1.:

Für Abrissarbeiten und die Arbeiten an der Wiederherstellung der Fläche werden ca. 190.000,- € benötigt, die sich aus der anschließenden Aufstellung ergeben:

	Angaben in €
Abriss- und Entsorgungskonzept	3.000,00
Trennung Medienanschlüsse	2.000,00
Abbruch oberirdisch	100.000,00
Baustelleneinrichtung und vorbereitende Arbeiten	15.500,00
Verfüllung Baugrube	22.000,00
Wiederherstellung Oberfläche	28.000,00
Sonstiges	<u>19.500,00</u>
Gesamt	<u><u>190.000,00</u></u>

Zu 2.:

Die Mittel für die Abrissarbeiten und Arbeiten für die Wiederherstellung der Flächen müssen beantragt und freigegeben werden. Da es sich hier um eine freiwillige Leistung handelt, kann nicht eingeschätzt werden, ob und wann die notwendigen Mittel freigegeben werden.

Zu 3.:

Die Mittel stünden zur Verfügung. Ob eine Freigabe der Mittel für diese freiwillige Maßnahme erfolgen kann, kann von der Verwaltung nicht eingeschätzt werden. Es handelt sich zwar um ein städtisches Gebäude, der Betrieb eines Cafés gehört aber nicht zum Kerngeschäft der Verwaltung.

Zu 4.:

Der Mietpreis im vom Baudezernat erstellten Exposé orientiert sich an den auf der Internetseite der WfL veröffentlichten Mietpreisen für Ladenlokale in der Kölner Straße. Bei einer Größe von 100 bis 250 m² werden demnach zwischen 7,50 €/m² und 16,00 €/m² angesetzt. In Zusammenarbeit mit der WGL wurde ein Mietpreis zwischen 12,- €/m² und 14,- €/m² (1.980,- € bis 2.310 €) als realistisch erzielbar angesetzt. Eine Aussage zum Umfang der Gastronomie ist damit nicht verbunden.

Zu 5.:

Die nachfolgend aufgeführten Kosten beruhen auf Kostenschätzungen der WGL.

	Angaben in €
Elektroarbeiten	15.000,00
Sanitärarbeiten	16.000,00
Schreinerarbeiten	6.000,00
Maurer- und Fliesenarbeiten	10.500,00
Malerarbeiten	10.000,00

Trockenbauarbeiten	10.000,00
Brandschutztüren	5.000,00
Fußbodenbelagsarbeiten	2.500,00
Lüftungsanlage	<u>140.000,00</u>
Gesamt ca.	<u>215.000,00</u>

Erfahrungsgemäß ist bei einer Sanierung für unvorhersehbare Mehraufwendungen von einer Steigerung der Kosten in Höhe von 20-25% auszugehen, sodass ein Sanierungsaufwand von ca. 270.000,- € angenommen werden kann.

Zu 6.:

Bis zur endgültigen Klärung über die Zukunft des Gebäudes ruhen die Bemühungen zur Findung eines möglichen Pächters. Wenn die Entscheidung zu Gunsten einer Sanierung getroffen wird, wird das Exposé wieder auf den Internetseiten der WGL und der WfL veröffentlicht. Wenn dies durch die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II gewünscht ist, werden sämtliche Konzepte von Pachtwilligen zur Entscheidung vorgelegt. Mit dem dann auserwählten Pachtenden würde die Verwaltung in Vertragsverhandlungen und Gespräche eintreten, um mögliche Umbau-/Ausstattungsünsche zu berücksichtigen. Die Verwaltung geht dabei davon aus, dass ausschließlich Anfragen von Interessenten, die Gastronomie betreiben wollen, vorgelegt werden sollen.

Zu 7.:

Das Mietverrechnungsmodell kann aus Sicht der Verwaltung umgesetzt werden. Die vertraglichen Regelungen würden in diesem Fall vorsehen, dass sämtliche Arbeiten durch Fachfirmen ausgeführt und alle Rechnungen, Revisionsunterlagen, Dokumentationen zu technischen Geräten und Anlagen etc. in Kopie übergeben werden müssen. Sämtliche Eingriffe in die Substanz müssten vorab genehmigt werden.

Zu 8.:

Aus Sicht der Verwaltung spricht nichts gegen eine Veräußerung des Gebäudes an die WGL.

Zur Übernahme des Gebäudes nach Aufhebung des Pachtvertrages zum 31.12.2022:

Auf die Fragen und die Stellungnahme der Verwaltung hierzu wird in einem gesonderten nichtöffentlichen Dokument eingegangen.

Anfrage der Fraktion Opladen Plus vom 29.11.2024

1.

Ist das Straßencafé einmal offensiv an den Markt getragen worden und wenn, in welcher Form?

2.

Welche Nutzungsinteressenten haben sich bisher für das Objekt gemeldet, warum ist ihnen bisher nicht nachgegangen worden?

3.

In der Kostenaufstellung der WGL bzw. Gebäudewirtschaft für notwendige Sanierungsmaßnahmen macht die Belüftung den mit Abstand größten Posten aus. Seit der Einführung des Rauchverbotes wurde der Gastraum allerdings nur noch mechanisch belüftet. Warum wird hier eine Wiederinbetriebnahme dieser aufwändigen, aber offensichtlich nicht mehr notwendigen Technik gerechnet?

4.

Wurde auch einmal überlegt, das Objekt, so wie es derzeit ist, an einen Nutzer zu übergeben, der es auf seine Kosten und nach seinen Bedürfnissen herrichtet und im Gegenzug hierzu eine Mietgutschrift erhält?

Stellungnahme:

Zu 1.:

Unmittelbar nach der Sitzung am 02.07.2024 wurde durch die Verwaltung in Zusammenarbeit mit der WGL ein Kurzexposé erstellt. Dieses wurde auf den jeweiligen Internetseiten der WGL und der WfL veröffentlicht.

Zu 2.:

Die Resonanz war verhalten, es haben sich mehr Interessenten mit nichtgastronomischem Hintergrund gemeldet. Mit Interessenten, die Gastronomie betreiben wollten, wurden keine Gespräche geführt. Hintergrund hier ist, dass sich die Stadt und die WGL noch in Abstimmungsgesprächen über den tatsächlich notwendigen Sanierungsumfang befunden hatten. Zeitlich überschnitten sich diese Gespräche mit der Mitteilung über die bekannte Haushaltslage der Stadt Leverkusen. Auf Grund des freiwilligen Charakters der Sanierung des Cafés und der Empfehlung der Task Force, das Café abzureißen, wurden die Sanierungsbemühungen eingestellt und demzufolge keine Gespräche mit potenziellen Pächtern geführt.

Zu 3.:

Die Lüftungsanlage ist Bestandteil der Baugenehmigung und damit zwingend erforderlich.

Zu 4.:

Das Mietverrechnungsmodell kann aus Sicht der Verwaltung umgesetzt werden. Die vertraglichen Regelungen würden in diesem Fall vorsehen, dass sämtliche Arbeiten durch Fachfirmen ausgeführt und alle Rechnungen, Revisionsunterlagen, Dokumentationen zu technischen Geräten und Anlagen etc. in Kopie übergeben werden müssen. Sämtliche Eingriffe in die Substanz müssten vorab genehmigt werden.

Gebäudewirtschaft