

Anfrage der Fraktion OPLADEN PLUS vom 07.01.2025

Kosten- und Ertragsrechnung der City-C-Revitalisierung

Seit vielen Jahren versucht die Stadt sich an der City-C-Revitalisierung. Es ist bereits viel Geld ausgegeben worden und ursprünglich nur für dieses Projekt sogar eine Entwicklungsgesellschaft gegründet worden. Auch wenn die Fortführung des Projektes alternativlos zu sein scheint, vor dem Hintergrund eines bislang unvorstellbar geglaubten Haushaltslochs sollte man sich doch einmal der finanziellen Sinnhaftigkeit des Projektes vergewissern.

Daher bitten wir Sie um Aufstellung eines voraussichtlichen Kostenrahmens, in dem sich die avisierten Revitalisierungsmaßnahmen, Abriss-, Planungs-, Stillstands-, Neubau-, Vermarktungskosten u. dergleichen, bewegen werden.

Des Weiteren bitten wir Sie um eine Berechnung des Marktwertes der neu aufgestellten Bauten auf dem Gelände der hinfälligen City-C-Bauten.

Wir haben es so verstanden, dass die Stadtentwicklungsgesellschaft zunächst einmal alles niederlegt, was nicht zukunftsfähig ist und dafür allem voran Wohnbauten errichten wird. Was ist der voraussichtliche Verkehrswert der neu entstehenden Bauten?

Auch wenn ein Stopp des Vorhabens kaum möglich zu sein scheint, meinen wir, man muss sich zumindest einmal zwischendurch einen Kosten- und Ertragsüberblick verschaffen, um sein Tun zu hinterfragen.

Die Rechnung soll für den Bürger der Stadt nachvollziehbar sein. Wir bitten Sie um eine möglichst umfassende öffentliche Antwort, inkludieren Sie nichtöffentliche Zahlen so, dass keine „Geheimnisse“ verraten werden, allerdings dennoch eine klare Kosten-Ertragsrelation erkennbar ist. Machen Sie bitte auch deutlich, in wie weit Fördermittel die Ertragslage verbessern könnten und zwar Fördermittel, die an anderer Stelle nicht verloren gehen.

Stellungnahme:

Vor mehr als zehn Jahren hat der Rat der Stadt Leverkusen entschieden, sich aktiv gegen den sich verbreitenden Leerstand und den damit zu erwartenden Verfall der City C zu stemmen. Dazu hat die Leverkusener Parkhausgesellschaft mbH (LPG) in den Jahren 2015/2016 leerstehende bzw. noch vermietete Gewerbeeinheiten in der City C erworben.

Aufgrund der komplexen Eigentumsverhältnisse (WEG-Eigentümerkonstellation) war und ist eine Revitalisierung der City C durch private Investoren nicht möglich.

Der Rat der Stadt Leverkusen hat daher die Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) - seinerzeit als Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) - gegründet und mit Kapital ausgestattet, um die City C zu sanieren und mit einem zukunftsfähigen Nutzungskonzept zu versehen. An diesem Ziel wird mit Hochdruck gearbeitet. Seit dem ersten Erwerb von Gewerbeeinheiten in der City C durch die LPG hat sich der bauliche Zustand der City C weiter verschlechtert.

Dadurch, dass die Stadt Leverkusen Eigentümerin zahlreicher Gewerbeimmobilien in der City C und die LPG Eigentümerin der Tiefgarage unter der City C ist, fallen schon jetzt immer höhere laufende Kosten an, die zu tragen sind.

Insofern besteht ein hohes finanzielles Interesse an einer schnellen Umsetzung der Sanierung der City C. Eine weiter verfallende City C würde nicht nur weitere Folgekosten zur Sicherung der „Ruine“ verursachen, sondern den Standort Leverkusen als einen attraktiven Standort nicht nur für die Bürgerinnen und Bürger, sondern insbesondere auch für ansiedlungswillige Unternehmen weiter abwerten.

Mit Blick auf die vorstehend skizzierte Historie, die ohnehin anfallenden laufenden Kosten der Stadt Leverkusen (für die Sicherung des aktuellen Bestandes) sowie die Bedeutung des zentral am (Bus-)Bahnhof Leverkusen-Mitte und der Innenstadt Wiesdorf gelegenen Areals für die Attraktivität des Standortes und damit die Gesamtentwicklung der Stadt Leverkusen besteht keine zielführende Alternative zur stringenten Fortführung der Revitalisierung der City C. Mit dieser Zielsetzung gilt es, jene Variante zu entwickeln und umzusetzen, welche die Stadt Leverkusen bei erfolgreicher Umsetzung finanziell am wenigsten belastet.

Eine exakte Kostenberechnung ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt bzw. Projektstand noch nicht möglich. Mit Vorliegen des im Mai 2025 erwarteten Wettbewerbsergebnisses des anstehenden Planungswettbewerbs (Verfahren gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe) werden die Kosten und Erträge des Projektes genauer ermittelt werden können. Im Zuge des aufzustellenden Bebauungsplanes für das Areal und der damit einhergehenden planungsrechtlichen Konkretisierung des Projektes wird sodann auch eine höhere Kostengenauigkeit erreicht werden können.

Die Akquise von Fördermitteln ist hierbei ein Bestandteil der Projektrealisierung. Zur Umsetzung der Revitalisierung der City C ist die Einwerbung von Fördermitteln vorgesehen.

Dezernat für Finanzen und Digitalisierung in Verbindung mit Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH

08.04.2025