

Mitteilung

Jahresabschluss 2024 der Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) (vormals Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)) und der Stadtteilentwicklungs- und Projektgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SEPG)

- Erteilung von Weisungen nach § 113 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)
- Frage von Rh. Rees (Klimaliste Leverkusen) in der Sitzung des Rates vom 03.09.2025

In der Sitzung des Rates am 03.09.2025 erklärte Rh. Rees (Klimaliste Leverkusen), dass vor dem Ankauf des ehemaligen Kaufhof-Gebäudes erklärt wurde, dass es in einem hervorragenden Zustand sei und es nun heiße, dass ein erheblicher Investitionsbedarf bestehe. Er bat um Mitteilung, wie es zu der Diskrepanz gekommen ist.

Stellungnahme der LEVI:

1. Klarstellung zur früheren Zustandsbewertung

Die von Herrn Rees zitierte Aussage, wonach sich das Gebäude in einem „*hervorragenden Zustand*“ befunden habe, wurde seitens der Geschäftsführung der Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH zu keinem Zeitpunkt getroffen.

Die tatsächlich getroffene Einschätzung durch Herrn Björn Krischick lautete, dass sich der Corner82 für sein Alter in einem relativ guten baulichen Zustand befinde. Diese Aussage bezog sich ausschließlich auf die grundsätzliche Gebäudesubstanz nach einer initialen Sicht- und Dokumentationsprüfung. Eine Bewertung der Zukunftsfähigkeit oder eine Prognose über die Modernisierungsbedarfe für alternative Nutzungskonzepte war damit ausdrücklich nicht verbunden.

2. Ursachen für den festgestellten Investitionsbedarf

Der ausgewiesene Investitionsbedarf ist nicht auf eine Fehleinschätzung des damaligen Zustands zurückzuführen, sondern ergibt sich aus der Weiterentwicklung des Nutzungskonzeptes sowie aus der vertieften fachtechnischen Prüfung, die erst im Zuge der Revitalisierungsplanungen beauftragt und durchgeführt wurde.

Das Gebäude war über Jahrzehnte hinweg als Single-Tenant-Objekt konzipiert und genutzt. Ein Single-Tenant-Objekt ist baulich und technisch vollständig auf einen großflächigen Nutzer ausgerichtet. Hierzu zählen u.a.:

- einheitliche Erschließungs- und Fluchtwege,
- großflächige Geschosszuschnitte,
- eine zentralisierte technische Gebäudeausrüstung,
- brandschutz- und nutzungsspezifische Sonderlösungen.

Mit dem Wegfall eines großflächigen Einzelhandelsnutzers entfällt die ursprüngliche betrieblich-funktionale Grundlage des Gebäudes.

3. Notwendiger Übergang zu einem Multi-Tenant-Objekt

Die fortgeschrittenen Planungen im Rahmen der Revitalisierung sehen eine mehrfachnutzbare, flexibel vermietbare Struktur vor. Für die Herstellung eines solchen Multi-Tenant-Objekts sind bauliche, technische und brandschutzrechtliche Anpassungen erforderlich, die über reine Instandsetzungsmaßnahmen hinausgehen.

Hierzu gehören insbesondere:

- die Schaffung separat vermietbarer Einheiten,
- der Einbau zusätzlicher Erschließungs- und Fluchtwege,
- die grundlegende Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung,
- die Anpassung des Gebäudes an heutige energetische und brandschutzrechtliche Anforderungen,
- die strukturelle Aufwertung des Objektes zur Sicherstellung einer nachhaltigen Nutzung über mehrere Jahrzehnte.

Diese Anforderungen begründen den nun festgestellten Investitionsbedarf.

4. Fachgutachten als Grundlage der Neubewertung

Zur belastbaren Bewertung der Zukunfts- und Entwicklungsmöglichkeiten wurden im Zuge der Planungsfortschreibung mehrere Fachgutachten in Auftrag gegeben, u.a.:

- bauliche Zustands- und Substanzbewertungen,
- brandschutztechnische Gutachten,
- statisch-tragwerksplanerische Prüfungen,
- technische Analysen der gebäudetechnischen Anlagen,
- energetische Bewertungen,
- wirtschaftliche Nutzungs- und Umsetzungsszenarien.

Die Ergebnisse dieser Gutachten zeigen übereinstimmend, dass eine zweckmäßige und langfristig tragfähige Mehrfachnutzung des Gebäudes nur durch substanzielle Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen erreicht werden kann.

5. Zusammenfassende Bewertung

Die Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI) stellt fest, dass:

1. die angebliche Aussage über einen „hervorragenden Zustand“ nicht getroffen wurde,
2. die seinerzeit geäußerte Einschätzung korrekt den damaligen Erkenntnisstand widerspiegelte,
3. der heutige Investitionsbedarf das Ergebnis einer inhaltlichen Neuausrichtung des Gebäudes und der detaillierten gutachterlichen Untersuchungen im Rahmen der Revitalisierungsplanung ist.

Eine Diskrepanz im Sinne eines Widerspruchs besteht daher nicht. Es handelt sich um Bewertungen zu unterschiedlichen Zeitpunkten, basierend auf unterschiedlichen Prüf- und Planungsständen.

Dezernat für Finanzen in Verbindung mit Leverkusener Immobiliengesellschaft mbH (LEVI)

19.12.2025