



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2200/2013

Der Oberbürgermeister

I/01-mä

Dezernat/Fachbereich/AZ

01.07.13

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Hauptausschuss	15.07.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	15.07.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Revitalisierung des City-Centers Wiesdorf

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt unter Hinweis auf die zur Organisation getroffene Begründung zur Kenntnis, dass der Oberbürgermeister zur Revitalisierung des City-Centers ein „City-Büro“ als Organisationseinheit mit direkter Zuordnung zum Oberbürgermeister einrichtet.
2. Zur inhaltlichen Begleitung der Revitalisierung des City-Centers wird ein entsprechender Beirat gebildet. Der Beirat tagt in ca. achtwöchigem Turnus oder bei Bedarf auf Einladung des Vorsitzenden (Ladungsfrist im Regelfall eine Woche) und setzt sich aus 11 Mitgliedern zusammen:
 1. CDU
 2. CDU
 3. SPD
 4. SPD
 5. BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
 6. BÜRGERLISTE
 7. FDP
 8. Sparkasse Leverkusen (Vorstand)
 9. Sparkasse Leverkusen (Vorstand)
 10. Oberbürgermeister (Vorsitz)
 11. Stadtkämmerer
3. Die Stadt Leverkusen und die Sparkasse Leverkusen tragen gemeinsam die Personal- und Sachkosten für das Büro.

4. Beginn der Maßnahme:
01.09.2013

Dauer der Maßnahme:
zunächst drei Jahre

gezeichnet:

Buchhorn

Begründung:

Ausgangslage

Die städtische Wohnungsbaugesellschaft (WGL) hat als Verwalter der Eigentümergemeinschaft die Aufgabe, das gemeinschaftliche Eigentum (Verkehrsflächen, gemeinschaftlich betriebene Anlagen und innere Erschließungen der Gebäude) kaufmännisch und technisch zu betreuen. Partikularinteressen wie das Vermietungsgeschäft obliegen dem jeweiligen Teileigentümer.

Die bisher zur Revitalisierung des City-Centers unternommenen Anstrengungen verschiedener Gruppierungen haben aber nicht den gewünschten Erfolg gebracht. Zuerst hat die ECE als erfahrene Projektentwicklerin und Betreiberin vieler Shoppingcenter versucht, ohne Veränderung der Zusammensetzung der Eigentümergemeinschaft, einen Lösungsweg aufzuzeigen, dieses ist aber an der mangelnden Bereitschaft einzelner Eigentümer gescheitert.

Danach hat ein namhafter und europaweit agierender Projektsteuerer die Einsetzung eines Mediators vorgeschlagen und angeregt, über dieses Dialogverfahren zu einvernehmlichen Lösungen zu gelangen. Allein die hierfür aufzuwendenden Kosten (im ersten Jahr bereits rund 200.000 € und in den Folgejahren deutlich höhere Beträge) übersteigen die finanzielle Leistungsfähigkeit der Gemeinschaft um ein vielfaches, so dass auch dieser Versuch gescheitert ist.

Die wesentliche Erkenntnis der bisherigen Bestrebungen ist, dass durchaus Interesse namhafter Projektentwickler am Standort Leverkusen besteht, allerdings nur dann, wenn die nach dem Wohnungseigentumsgesetz gegliederte Immobilie juristisch anders - d. h. neu geordnet und für den Investor kalkulierbar - aufgestellt wird (nur wenige Eigentümer/Trennung von Wohn- und Gewerbeigentum).

Heute besteht die Gemeinschaft aus drei Nutzergruppen, die allerdings untereinander nicht eigenständig sind und Veränderungen nur gemeinsam beschließen und durchführen können.

Die Eigentumsverhältnisse teilen sich wie folgt in die Bereiche:

Handel und Dienstleistung	41 Eigentümer	852.533 ME-Anteile
Bürohochhaus	36 Eigentümer	99.590 ME-Anteile
<u>Wohnungen</u>	<u>73 Eigentümer</u>	<u>47.877 ME-Anteile</u>
	150 Eigentümer	1.000.000 ME-Anteile

Die Sparkasse Leverkusen (232.028 ME-Anteile), die Leverkusener Parkhausgesellschaft mbH (LPG) (100.000 ME-Anteile), und die Stadt (104.305 ME-Anteile) selber sind Teileigentümer im Bereich Handel und Dienstleistung und halten insgesamt 436.333 ME-Anteile. Da die wesentlichen Veränderungen in gerade diesem (notleidenden) Bereich Handel und Dienstleistung herbeigeführt werden müssen, entspricht das einem Anteil von mehr als 50%. Hinzu kommen die Anteile der TBL (3.234 ME-Anteile) aus dem Bürohochhaus.

Da absehbar die Ertragskraft der Eigentümergemeinschaft zunehmend instabil wird, weil notwendige Einnahmen aus der Vermietung fehlen, ist hier dringender Handlungsbedarf

gegeben. Ausfallende Wohngelder einzelner Eigentümer gehen zu Lasten der übrigen Einzeleigentümer, weil diese anteilig verteilt werden.

Aufgrund des Mitte der sechziger Jahre geschlossenen Stadtmittvertrages zwischen der City Bau KG und der Stadt Leverkusen ist ein Ausscheiden seitens der Stadt aus der Gemeinschaft unmöglich (auch im Sinne urbaner Entwicklung nicht angedacht). Die übernommenen Pflichten sind, solange die Gemeinschaft besteht, zu erfüllen. Darüber hinaus belastet der starke Leerstand des Centers das Image der Einkaufsstadt Leverkusen und wirkt sich nachteilig auf die übrigen Bereiche aus.

Lösungsansatz

Ziel ist es, diese Negativentwicklung zu stoppen und, wie in vielen anderen Städten auch, alles daran zu setzen, das Kerngebiet Leverkusens zukunftsorientiert strukturell deutlich zu verbessern.

Die Stadt und die Sparkasse Leverkusen wollen sich aktiv dieser Problematik stellen. Hierbei sollen positive Ansätze anderer Shoppingcenter, die sich in ähnlicher Lage befinden, genutzt werden. Um die Eigentümergemeinschaft neu aufzustellen und drei selbstständige, untereinander abgegrenzte Nutzergruppen zu bilden, ist eine Organisationseinheit zu installieren. Dennoch wird dieses nur dann gelingen, wenn die Gemeinschaft insgesamt die Veränderung mit trägt und die notwendigen Beschlüsse innerhalb der Eigentümergemeinschaft gefasst werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, sind eine Vielzahl von Gesprächen mit den Eigentümern des City-Centers, den in anderen Städten erfolgreich agierenden Akteuren (Juristen, Verwaltern, Banken, Entwicklern) zu führen und bereits heute Investoren anzusprechen, die dann nach erfolgter Neustrukturierung bereit sind, an diesem Standort zu investieren.

Dies kann nur gelingen mit hohem und intensiven Personal- und Zeitaufwand durch geeignete Akteure, die sich durch erfolgreiche Projektarbeit bereits einen Namen gemacht haben.

Organisation

Es soll eine kleine Organisationseinheit (ein Büro) gebildet werden, die zunächst mit einer geringen personellen Ausstattung startet, um auszuloten, ob der o. g. Lösungsansatz tragfähig ist. Im Einzelnen sollen ab dem 01.09.2013 nachstehende Personen das Projekt befördern:

Der im August ausscheidende Stadtkämmerer und Personaldezernent, Herr Rainer Häusler, soll weiterhin als Geschäftsführer der LPG und als Berater der Sparkasse für diese tätig werden.

Der Leiter des Fachbereiches Gebäudewirtschaft, Herr Gert Geiger, der die Stadt bereits seit mehr als 20 Jahren in den Gremien der Eigentümergemeinschaft vertritt, wird für das Projekt freigestellt und übernimmt diese Aufgabe für die Stadt Leverkusen.

Eine Sekretärin erledigt die administrativen Aufgaben.

City-Beirat

Zur inhaltlichen Begleitung wird ein entsprechender Beirat gebildet. Dieser setzt sich zusammen aus je zwei Vertretern der Verwaltung und der Sparkasse Leverkusen sowie sieben Vertretern aus der Politik. Der Beirat greift die erarbeiteten Konzepte des „City-Büros“ auf, berät sie und gibt entsprechende Handlungsempfehlungen zur Umsetzung an die Verwaltung weiter.

Die Entscheidungsbefugnisse des Oberbürgermeisters, des Rates und seiner Ausschüsse bleiben unberührt.

Bei Zugewinn an konkreten inhaltlichen Umsetzungsideen und -maßnahmen und einhergehendem Erfordernis von Handlungsentscheidungen sollte auf Empfehlung des Beirates eine Ausschussbildung erfolgen. Hierüber ist zu späterer Zeit zu befinden. Angesichts der zunächst zu führenden Gespräche mit den beteiligten Akteuren ist mit dieser Entscheidung nicht innerhalb der nächsten 12 Monate zu rechnen.

Räumliche Unterbringung und Kosten

Wichtig ist, dass die Aufgabe vor Ort und für die Eigentümer erkennbar und leicht zu erreichen erbracht wird. Hierzu können geeignete Büroflächen in der Hauptstelle der Sparkasse Leverkusen genutzt werden, so dass keine zusätzlichen Mittel für die Anmietung von Büroflächen anfallen werden. Kosten fallen im Wesentlichen für juristische und eventuell gutachterliche Beratungen sowie für Aufwandsentschädigungen und Reisekosten an. Zwischen Stadt und Sparkasse Leverkusen besteht Einvernehmen, eine hälftige Kostentragung sicherzustellen.