



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1313

Der Oberbürgermeister

I/01-02-gei/LPG-hr

Dezernat/Fachbereich/AZ

13.10.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen	24.10.2016	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	24.10.2016	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	03.11.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.11.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Revitalisierung City Center, Leverkusen

Beschlussentwurf

1. Der Rat nimmt den Sachstandsbericht zur Revitalisierung des City Centers zur Kenntnis.
2. Als Miteigentümer der Eigentümergemeinschaft City Center stimmt der Rat der beabsichtigten Änderung der Teilungserklärung mit dem Ziel der Revitalisierung des City Centers zu.
3. Als Gesellschafter der Leverkusener Parkhausgesellschaft (LPG) weist der Rat die Gesellschafterversammlung gem. § 113 GO NRW an, der beabsichtigten Änderung der Teilungserklärung mit dem Ziel der Revitalisierung des City Centers zuzustimmen.
4. Die Sparkasse Leverkusen wird – als Mitglied der Eigentümergemeinschaft – ebenfalls gebeten, der beabsichtigten Änderung der Teilungserklärung mit dem Ziel der Revitalisierung des City Centers zuzustimmen.
5. Der Rat nimmt die Absicht, dieses Projekt der Eigentümergemeinschaft vorrangig im Rahmen einer lokalen Investoren- und Bauherrngemeinschaft umzusetzen, zur Kenntnis.

gezeichnet:

In Vertretung

In Vertretung

Richrath

Stein

Deppe

Schnellübersicht über die finanziellen bzw. bilanziellen Auswirkungen, die beabsichtigte Bürgerbeteiligung und die Nachhaltigkeit der Vorlage

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon:

Herr Geiger, 02, 8500

Herr Häusler, 02, 8503

(Kurzbeschreibung der Maßnahme, Angaben zu § 82 GO NRW bzw. zur Einhaltung der für das betreffende Jahr geltenden Haushaltsverfügung.)

Die Umsetzung der Maßnahme soll vorrangig im Rahmen einer lokalen Investoren- und Bauherrengemeinschaft erfolgen.

Auswirkungen auf den städtischen Haushalt sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar. Eine abschließende Bewertung der fiskalischen Auswirkungen ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren:

(z. B. Anschaffungskosten/Herstellungskosten, Personalkosten, Abschreibungen, Zinsen, Sachkosten)

C) Veränderungen in städtischer Bilanz bzw. Ergebnisrechnung / Fertigung von Veränderungsmittelungen:

(Veränderungsmittelungen/Kontierungen sind erforderlich, wenn Veränderungen im Vermögen und/oder Bilanz/Ergebnispositionen eintreten/eingetreten sind oder Sonderposten gebildet werden müssen.)

kontierungsverantwortliche Organisationseinheit(en) und Ansprechpartner/in:

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabschluss.)

E) Beabsichtigte Bürgerbeteiligung (vgl. Vorlage Nr. 2014/0111):

Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich	Stufe 1 Information	Stufe 2 Konsultation	Stufe 3 Kooperation
[ja]			
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens) Die weitergehende Bürgerbeteiligung erfolgt im Rahmen der erforderlichen Bauleitplanung.			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
[nein]			

Begründung:

Inhaltsverzeichnis

1. Sachstandsbericht
 - 1.1 Ausgangslage
 - 1.2 Nutzungsempfehlung City C
 - 1.2.1 Einzelhandel
 - 1.2.2 Büro- und Dienstleistungsflächen
 - 1.2.3 Hotelstandort
 - 1.2.4 Freizeit
 - 1.2.5 Wohnen
 - 1.3 Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung
 - 1.3.1 Ausgangslage
 - 1.3.2 Die Neuausrichtung der Immobilie
 - 1.3.3 Die zukünftigen Nutzungen
 - 1.3.3.1 Einzelhandel
 - 1.3.3.2 Hotel
 - 1.3.3.3 Dienstleistungen
 - 1.3.3.4 Wohnen
 - 1.3.3.5 Anlieferung und neue Parkgarage
 - 1.3.3.6 Auswirkungen auf die Bestandstiefgarage
 - 1.4 Begleitende Untersuchungen
 - 1.5 Einordnung in das Seveso-II-Konzept TÜV Rheinland
2. Änderung der Teilungserklärung
3. Umsetzung des Projektes
 - 3.1 Derzeitige Eigentumssituation
 - 3.2 Verkauf von Miteigentumsanteilen (MEA)
 - 3.3 Bauliche Umsetzung
 - 3.3.1 Revitalisierung durch Fremdinvestoren
 - 3.3.2 Realisierung durch örtliche Akteure als Investoren- und Bauherrengemeinschaft
4. City Büro und LPG
5. Schlussbemerkungen

Revitalisierung City Center Leverkusen



1. Sachstandsbericht

1.1 Ausgangslage

Das City Center ist Bestandteil des 1965 geschlossenen und notariell beurkundeten Stadtmittvertrages zwischen der City-Bau KG, der Leverkusener Parkhaus-GmbH und der Stadt Leverkusen. Dieser Vertrag regelt die bauliche Umsetzung des Bebauungsvorschlages des Architekten Kloss aus Stuttgart, die zukünftige Aufteilung auf der Grundlage des Wohnungseigentumsgesetzes in Wohnungseigentum und Teileigentum und die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien.

Darauf aufbauend wurden die Teilungserklärungen mit Gemeinschaftsordnung, Teilungsplänen und Kostenverteilungsschlüssel erstellt und verbindlicher Bestandteil der Grundbücher der jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentumseinheiten.

Im Nachhinein hat sich diese Rechtsgrundlage, wegen fehlender Abgrenzung untereinander, als ungeeignet erwiesen, verschiedene Interessengruppen (Gewerbe, Dienstleistungen und Wohnungen) unter einem Dach zu vereinen.

Hier ist besonders hervorzuheben, dass bauliche Änderungen nur mit Zustimmung aller Eigentümer möglich sind. Im Übrigen ist darauf aufmerksam zu machen, dass im Stadtmittvertrag die Herstellungs- und Unterhaltungsverpflichtung der Stadt für die Verkehrsbereiche verankert wurde.

Bereits wenige Jahre nach Fertigstellung des City Centers zeigte sich, dass die Gesamtanlage in ihrer Struktur mangelbehaftet ist, als Beispiele seien hier die zweigeschossige Erschließung, die Aufteilung der Einzelhandelsflächen in Großflächen und

Pavillons genannt. Die mangelnde Erkennbarkeit und Lage einzelner Einheiten abseits der Haupteinfahrt verstärkten noch die Probleme.

Der heutige Leerstand ist – unabhängig von der Eröffnung der Rathaus-Galerie in 2010 – schleichend bereits seit Mitte des letzten Jahrzehnts eingetreten. Ausschlaggebend waren dafür Insolvenzen einzelner Betreiber (u.a. Woolworth, Vedes, Dyckhoff, Lederwaren Langhardt), die Aufgabe des Lebensmittelmarktes und der ursprünglich inhabergeführten Geschäfte.

Notwendige bauliche Veränderungen konnten aufgrund des starren Gerüsts der Teilungserklärung, selbst wenn die jeweiligen Eigentümer dieses gewollt hätten, nicht erfolgen. Hinzu kommt, dass die Eigentümer der Großflächen (ansässig in den Niederlanden und Luxemburg) trotz intensiver Bemühungen nicht in der Lage waren, diese Flächen neu zu vermieten. Der Markt stellt heute grundsätzlich andere Anforderungen an Ladenlokale hinsichtlich ihrer Größe und Lage.

Aufgrund des ständig wachsenden Leerstandes und der maximal noch zu erzielenden Mieten, die häufig nur die Deckung des Hausgeldes ermöglichten, bestand die Gefahr, dass durch die gesamtschuldnerische Haftung aller Eigentümer der Gemeinschaft eine wirtschaftliche Schieflage eintreten könnte. Dieses umso mehr, wenn die größeren Eigentümer ihre seit Jahren leerstehenden Immobilien, die bereits in eigenständige Objektgesellschaften ausgelagert waren, liquidieren sollten. Dieses hätte für die verbliebenen und zur Kostenübernahme verpflichteten Eigentümer eine erhebliche Mehrbelastung ergeben und eventuell zu weiteren Zahlungsausfällen geführt, die dann wiederum die noch zahlungsfähigen Eigentümer belastet hätten. Durch Insolvenzen in einer Eigentümergemeinschaft besteht die Gefahr, dass auf Jahre Stillstand herrscht und die dringenden baulichen Veränderungen nicht erfolgen können.

Darüber hinaus erstreckt sich das Gefahrenpotential der Gesamtimmobilie darauf, dass durch weitere Untätigkeit die bereits bestehenden Probleme verstärkt werden:

- sinkende Standortqualität für das City Center, die Innenstadt und für Leverkusen
- weiterer baulicher Verfall
- weitere Geschäftsaufgaben mit anschließendem Leerstand
- nachlassende Vermarktungsfähigkeit und Akzeptanzverlust
- weiterer Werteverfall der einzelnen Immobilien

Da die Eigentümergemeinschaft wegen fehlender „Selbstheilungskräfte“ aus sich heraus nicht in der Lage war, dem weiteren Verfall entgegenzuwirken (Leerstandsquote Gewerbe 50 % und Büroflächen 20 %), wurde durch Beschluss des Rates am 15.07.2013 die Kooperation „Projekt City Center“ in Trägerschaft der Stadt und der Sparkasse beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt verfügten Stadt und Sparkasse sowie die LPG über 43 % aller Miteigentumsanteile.

Projektziel sollte sein, den Niedergang zu stoppen und Konzepte und Maßnahmen zu entwickeln, die das City Center wieder zu einem starken integralen Standort der Innenstadt machen. Hiermit soll auch vermieden werden, dass aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung zur Übernahme der Hausgelder massive Wohngeldausfälle entstehen und die Revitalisierung dadurch weiter erschwert wird.

Das City Büro hat seine Arbeit am 01.09.2013 aufgenommen. Priorität hatte am Anfang der Tätigkeit, die Eigentümergemeinschaft über die Aufgabe des City Büros zu informieren. Dieses geschah nicht nur in einer Eigentümerversammlung, sondern vor allem in einer Vielzahl von Einzelgesprächen, um die Vorstellungen jedes einzelnen Miteigentümers hinsichtlich der Ausgestaltung einer Revitalisierung des Centers zu erfahren. Wichtig war auch bereits zu diesem frühen Zeitpunkt, zu erfahren, ob der Einzelne den Weg der notariellen Änderung der Rechtsgrundlage (Teilungserklärung) mitgehen würde. Zusammenfassend kann gesagt werden, dass abgesehen von der vertrauensbildenden Maßnahme sich der Aufwand gelohnt hat und bei fast allen Eigentümern bereits zu diesem Zeitpunkt die Notwendigkeit gesehen wurde, umfangreiche und mit Abbrüchen einhergehende bauliche Änderungen vorzunehmen.

Parallel zu den Gesprächen mit den damals 105 verschiedenen Eigentümern der 150 Wohnungs- und Teileigentumseinheiten wurde als erstes eine gutachterliche Untersuchung zur Lage des Einzelhandels in der Innenstadt in Auftrag gegeben. Dieses geschah mit der Zielsetzung, eine Vorgabe zu erhalten, mit welchen Nutzungen die Neuaufstellung des City Centers erfolgen sollte, um das oben genannte Gefahrenpotential aufzulösen und um die Zukunftsfähigkeit des Centers nachhaltig wiederherzustellen.

Aufbauend auf dieser gutachterlichen Aussage erfolgte die Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie. Hierdurch sollte geklärt werden, in welcher Form und Tiefe die Eingriffe in die Bausubstanz und damit in das Eigentum der jeweiligen privaten Eigentümer erforderlich sind, um die gewünschte Nachhaltigkeit bei der Umsetzung des Vorhabens zu erreichen.

Das Ergebnis der Machbarkeitsstudie stellt die Grundlage für die weitere Umsetzung des Projektes dar, insbesondere ist die rechtliche Grundlage (Teilungserklärung) darauf abzustellen und zu ändern. Diese kann nur erfolgreich abgeschlossen werden, wenn alle Eigentümer und Grundpfandrechtsgläubiger (finanzierende Banken und Sparkassen) hierzu ihre notarielle Zustimmung geben.

Nachfolgend sind die wesentlichen Ergebnisse der gutachterlichen Untersuchungen in deren chronologischer Reihenfolge zusammengefasst und es erfolgt ein Ausblick über den Stand der Änderung der Teilungserklärung und zur Umsetzung des Projektes.

1.2 Nutzungsempfehlung City C

Basierend auf einem Gutachten zu potentiellen Nutzungen und baulichen Strukturen der City C des Fachbüros Junker + Kruse, Dortmund werden die nachfolgend beschriebenen Nutzungen empfohlen:

1.2.1 Einzelhandel

An der für den Einzelhandel profiliertesten Stelle am nördlichen Kopf der City C bestehen begrenzte Entwicklungspotentiale bis zu einem maximalen Flächenangebot von bis zu 5.000 m². Die Ansiedlung eines größeren Lebensmittelanbieters ist sinnvoll, ergänzend sind kleinere Anbieter förderlich. Die Angebotsqualität muss bei zukünftigen Neuan siedlungen eine maßgebende Rolle spielen.

1.2.2 Büro- und Dienstleistungsflächen

Die Nachfrage ist grundsätzlich vorhanden. Der Markt verlangt nach zentralen Lagen, die modern und mit einer entsprechenden Infrastruktur ausgestattet sind. Im Zuge der

Neuentwicklung können diese Flächen geschaffen werden. Eine spezielle Akquisition ist erforderlich.

1.2.3 Hotelstandort

Der Hotelmarkt hat sich in Leverkusen nicht weiterentwickelt, Angebote entsprechen nicht den nachgefragten Standards. Die City C bietet aufgrund der zentralen Lage und der guten Erreichbarkeit beste Voraussetzungen für einen Hotelstandort. Entwicklungen im „Low Budget“ und „drei bis vier Sterne Segment“ sind denkbar.

1.2.4 Freizeit

In Innenstadtlagen besteht generell Nachfrage nach Fitness und Wellness. Durch eine Kombination mit der Hotelnutzung könnten die Wirtschaftlichkeit und die Funktionalität erhöht werden.

1.2.5 Wohnen

Aufgrund der zunehmenden Individualisierung und der älter werdenden Bevölkerung steigt die Nachfrage nach kleinen und großen Wohnungen gleichermaßen. Die City C ist aufgrund der Erreichbarkeit, der Nahversorgung und der mit Neubaumaßnahmen zu schaffenden Barrierefreiheit ein zukunftsfähiger Wohnstandort mit großen Entwicklungschancen.

1.3 Machbarkeitsstudie zur Revitalisierung

1.3.1 Ausgangslage

Die in der Expertise zur Umstrukturierung der City C genannten nutzungsspezifischen Aussagen bildeten die Grundlage für die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie. Hierzu wurde gemeinsam mit dem Büro HPP Architekten, Düsseldorf in regelmäßigen Projekt-sitzungen ein Entwurf zur Revitalisierung des City Centers erarbeitet und dessen bauliche Umsetzbarkeit untersucht. Durch erheblichen Rückbau, anschließenden Neubau bzw. Umnutzung sollen zukünftig ein Lebensmittelmarkt, ein Hotel, Flächen für Einzelhandel und Dienstleistungen entwickelt und ein Wohnungsschwerpunkt geschaffen werden.

In der Machbarkeitsstudie wurden die Umsetzbarkeit des planerischen Anliegens in Bezug auf die städtebauliche Gestaltung, Funktionalität, bestehende Baukonstruktion sowie notwendige konstruktive Eingriffe in den Bestand geprüft.

In diesem Zusammenhang wurden ein tragwerksplanerisches Konzept (Statik) erstellt, die Aspekte des Brandschutzes in einer detaillierten Brandschutzstudie abgearbeitet und die verkehrliche neue Erschließung entlang des Europarings gutachterlich geprüft.

Anhand eines 3D-Modells zur Überprüfung der städtebaulichen Qualitäten wurde u.a. durch Verschattungsstudien der Nachweis geführt, dass keine Beeinträchtigungen für die geplante Wohnnutzung durch das im Süden gelegene Hochhaus der Sparkasse entstehen.

1.3.2 Die Neuausrichtung der Immobilie

Luftbild Bestand



18.04.2016

City-Büro Kooperation Stadt & Sparkasse
Leverkusen

2

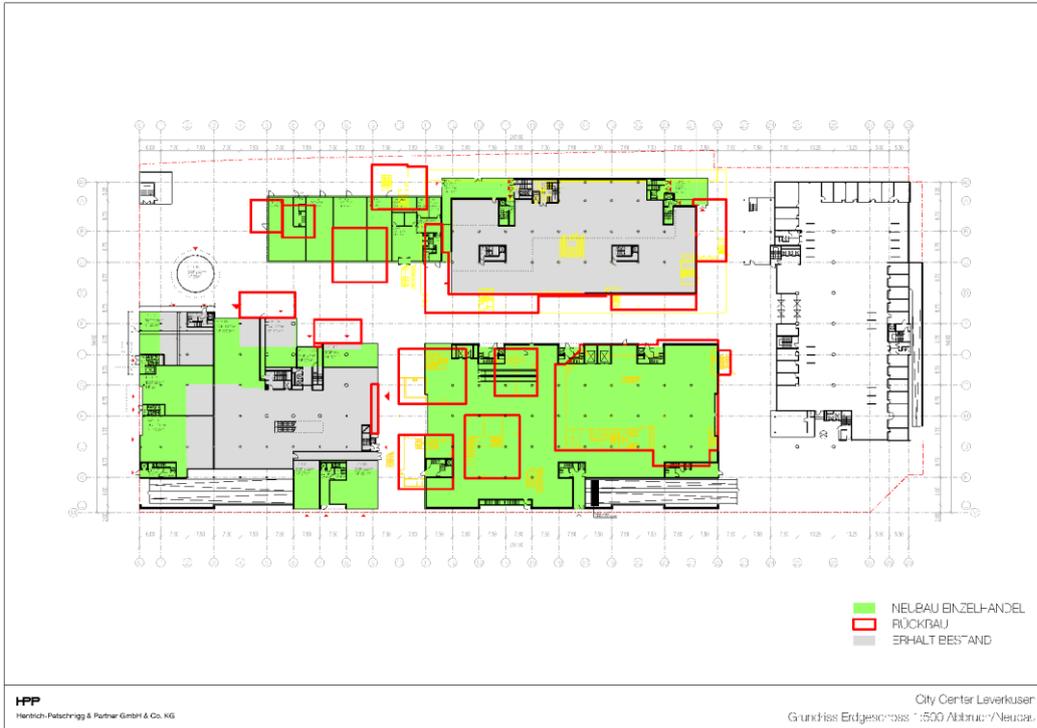
Das aus den sechziger Jahren stammende City Center setzt sich als Ensemble aus den Nutzungen Sparkasse Leverkusen, Wohnhochhaus, Ärzte- und Bürohochhaus und Einzelhandelsflächen im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss zusammen. Die aktuellen Leerstände der nicht mehr zeitgemäßen Einzelhandelsflächen machen den Handlungsbedarf einer Revitalisierung offensichtlich.

Hierzu ist es erforderlich, massiv in den Bestand einzugreifen. Bis auf die Apotheke und den vorgelagerten Rundpavillon unterliegen die übrigen ein- und zweigeschossigen Pavillons wie auch die ehemals von C&A und Woolworth genutzten Gebäude (insgesamt 24 Teileigentumseinheiten) dem Abbruch. Auch das Glasdach wird entfernt.

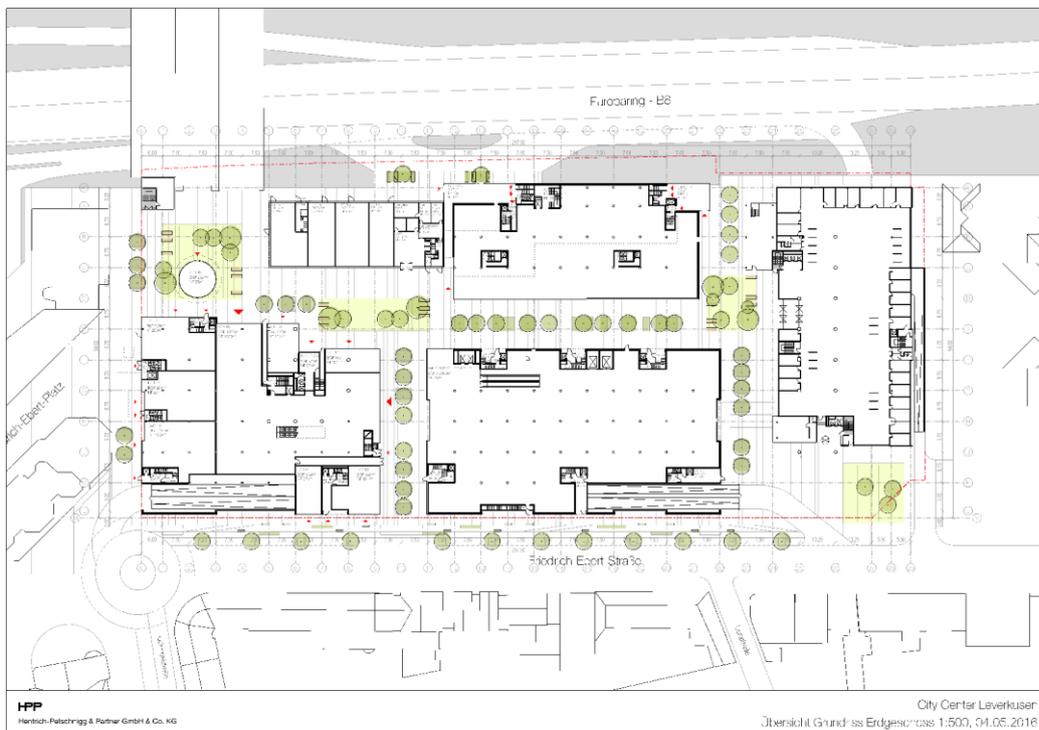
Ebenso wurde nach geeigneten Alternativen gesucht, die beiden nördlichen – den Blick auf das City Center versperrenden – Treppenhäuser zur Tiefgarage und den im Bauabschnitt B (Randbebauung) liegenden Gastronomieobjekt so zu verlegen, dass der Kopf des City Centers sich in Richtung Friedrich-Ebert-Platz zeigt und die darin gelegenen Ladenlokale sich dem Besucher besser präsentieren können.

Die Planung sieht im Gegensatz zu der verwinkelten und von Dunkelzonen geprägten Pavillonstruktur des Bestandes zukünftig klare Gebäudekanten vor. Dadurch werden ein übersichtlicher Freiraum und gut erreichbare Adressen für alle Nutzungen geschaffen.

Die Neubauten wurden so geplant, dass sie das vorhandene Stützenraster aufnehmen, allerdings sind Ertüchtigungen der Fundamente und der Tragstruktur an ca. 80 Stützen in den Untergeschossen erforderlich, um die Mehrlasten der mehrgeschossigen neuen Gebäude aufzunehmen.



In der Überblendung der heutigen baulichen Struktur (grau und rot) mit der in der Machbarkeitsstudie vorgeschlagenen Anordnung der Baukörper (grau und grün) werden die erheblichen Eingriffe in den Bestand deutlich und die zukünftige klare Ausrichtung der Baukörper ersichtlich.



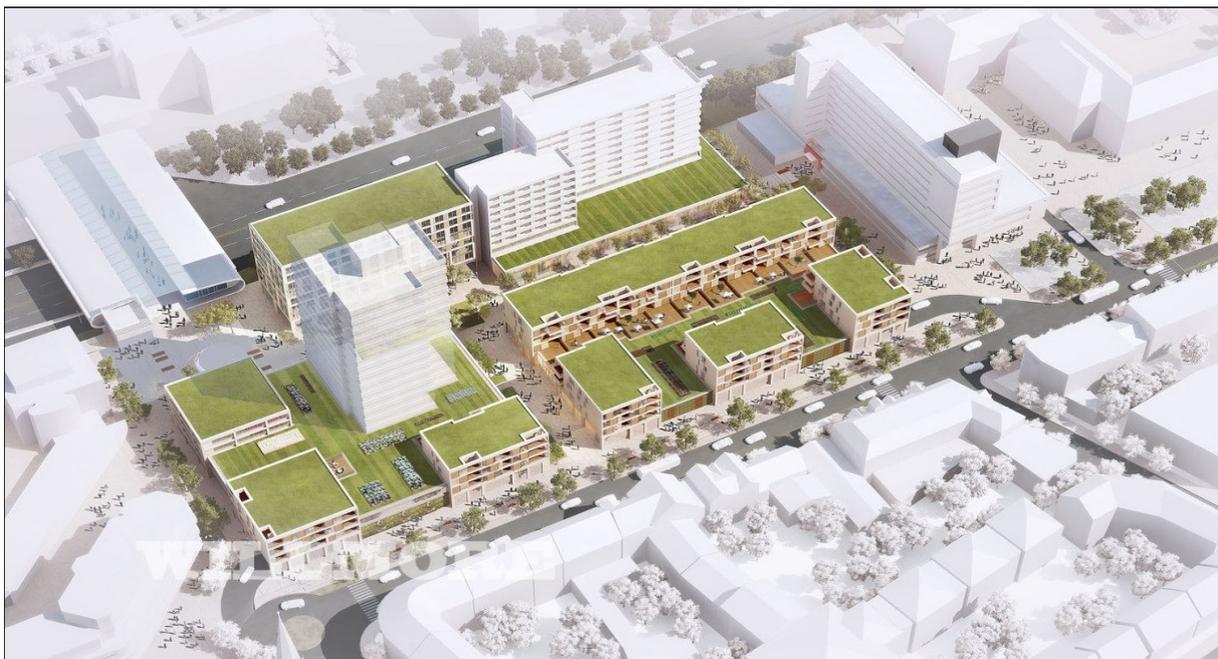
In der Lageplandarstellung sind sowohl das innere Erschließungssystem mit seinem geradlinigen Verlauf zu sehen als auch das Heranrücken und die parallele Anordnung

der Baukörper zur Friedrich-Ebert-Straße zu erkennen. Dabei werden die bisher das Stadtbild negativ prägenden Ein- und Ausfahrtsrampen überbaut und die Ein- bzw. Ausfahrtbereiche auf zwei Fassadenöffnungen reduziert.

Durch die neue Erschließung ist gewährleistet, dass die Eingänge der einzelnen angrenzenden Gebäude sich frühzeitig dem Besucher zeigen. Die Eingänge des Ärzte- und Bürohochhauses sowie des Modemarktes Adler als Frequenzbringer für diesen Bereich werden freigestellt und direkt an die Haupteerschließung angebunden.

Durch die Verlagerung der beiden nördlichen Treppenhauszugänge (Zugang Tiefgarage und Gastronomie Shadow) in den Fassadenverlauf der auf die Grundstücksgrenze erweiterten Ladenlokale wird das Erscheinungsbild nach Norden deutlich aufgewertet und der zwischen der City B und dem City Center verlaufende Fußweg in Richtung Friedrich-Ebert-Straße beidseitig von Ladenlokalen flankiert.

In der isometrischen Darstellung des gesamten Baufeldes werden die städtebauliche und architektonische Ausprägung deutlich und die Aufwertung des Straßenraums der Friedrich-Ebert-Straße erkennbar.



1.3.3 Die zukünftigen Nutzungen

Geplant ist ein innerstädtisches Wohnquartier mit qualifizierter Nahversorgung.



Die Nutzungsverteilung im revitalisierten City Center

rot = Einzelhandel **gelb** = Wohnen **blau** = Hotel **lila** = Dienstleistungen

1.3.3.1 Einzelhandel

Entsprechend der Empfehlung aus der Einzelhandelsstudie und den Erfahrungen in der Stadtmitte mit mehrgeschossigen Einzelhandelsimmobilien konzentriert sich zukünftig der Handel im Erdgeschoss. Lediglich der vorhandene Adler-Modemarkt wird weiterhin als zweigeschossige Verkaufsstätte betrieben.

Kleinere Shops zur Arrondierung werden im Norden und Osten, in Abstimmung mit dem langfristigen derzeitigen Mieter, an den Adler-Modemarkt angebaut. Hier finden Teileigentümer, die auch im revitalisierten Center verbleiben möchten, ihre Flächen. Weitere Ladenflächen sind im Erdgeschoss des geplanten Hotelkomplexes vorgesehen und bilden den Schwerpunkt des kleinteiligen Angebotes, unmittelbar angrenzend an den Hauptlauf zwischen Bahnhof und Friedrich-Ebert-Platz.

Der übrige Bereich im Erdgeschoss bleibt zwei großflächigen Fachmärkten vorbehalten, die ebenfalls ihren Eingang in der Nähe des neu entstehenden Platzbereiches vor dem Eingang des Ärzte- und Bürohochhauses haben. Die Fläche entlang der Friedrich-Ebert-Straße soll von einem Lebensmittelmarkt besetzt werden. Ein Anbieter begleitet das Projekt schon seit Anfang an und ist interessiert, an diesem Standort einen Markt mit höherwertigem Angebot anzubieten.

Mit dieser Konzeption wird die ursprüngliche Einzelhandelsfläche von 20.000 m² um ca. 50 % reduziert. Von den zukünftigen 10.300 m² Einzelhandelsfläche entfallen 7.700 m² auf Neubauten und 2.600 m² auf Bestandsimmobilien.

1.3.3.2 Hotel

Das Interesse an einem Hotelstandort in der Innenstadt in unmittelbarer Nähe zum Omnibus- und DB-Bahnhof ist groß, da die Hotellandschaft, auch nach Einschätzung des Gutachters, in Leverkusen deutlich unterentwickelt ist. Die das Projekt begleitende Nachfrage möglicher Anbieter bestätigt diese Annahme. Genannt werden insbesondere die Standortqualitäten mit dem geplanten Rhein-Ruhr-Express (RRX) und der damit verbundenen schnellen Erreichbarkeit von Köln und Düsseldorf, sowie die verkehrsgünstige Lage.

Geplant ist ein Hotel im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Wohnhochhaus mit einer Gesamtzimmerzahl von max. 160 auf sieben Obergeschossen. Alternativ bestehen auch Überlegungen, die beiden oberen Etagen als Studentenwohnungen mit infrastruktureller Versorgung anzubieten.

1.3.3.3 Dienstleistungen

Die Machbarkeitsstudie sieht vor, den in die bauliche Neufassung des Bereichs um den bestehenden Adler-Modemarkt integrierten Pavillon, in dem sich z. Zt. die Apotheke befindet, um zwei Geschosse aufzustocken und diese für Büro- und Dienstleistungsangebote vorzusehen. Mit der so erreichten Baukörperhöhe von vier Geschossen entspricht er dann auch den übrigen Bauten und trägt zur einheitlichen Gestaltung bei und bildet die notwendige Raumkante für den neuen Eingangsbereich ins Center.

1.3.3.4 Wohnen

Ein Schwerpunkt im Zuge der Revitalisierung bildet zukünftig das innerstädtische Wohnen im City Center. Hierzu sollen nach derzeitiger Aufteilung der dafür vorgesehenen Flächen 94 neue Wohneinheiten entstehen. Diese verteilen sich auf Zwei- bis Vierraumwohnungen mit einer Fläche zwischen 50 m² und 120 m². Davon werden 78 Einheiten auf den Dächern des Lebensmittelmarktes und des Modekaufhauses Adler entstehen.

Die o.g. Wohngebäude werden durchgängig als dreigeschossige Baukörper ausgeführt und entsprechen damit der Höhe der vorhandenen gegenüberliegenden Hauszeile entlang der Friedrich-Ebert-Straße. Sie tragen damit zu einer homogenen Baustruktur entlang des Straßenzuges bei.

Darüber hinaus erfüllt die Baukörperhöhe auch die Vorstellungen der im Wohnhochhaus befindlichen Eigentümer, die als Voraussetzung zur Zustimmung zur Änderung der Teilungserklärung die Bedingung gestellt haben, dass zumindest die Eigentümer, die heute freie Sicht über den First des Glasdaches haben, auch zukünftig durch die Neubauten nicht schlechter gestellt sein sollen.

Weitere 16 Wohneinheiten entstehen unter den Wohnungsetagen im Wohnhochhaus in den beiden Obergeschossen des ehemaligen Kaufhauses Woolworth.

Nach Auffassung der Investoren und Bauträger werden aufgrund des Standortes und der Qualität des Wohnungsbaus keine Vermarktungsprobleme gesehen.

1.3.3.5 Anlieferung und neue Parkgarage

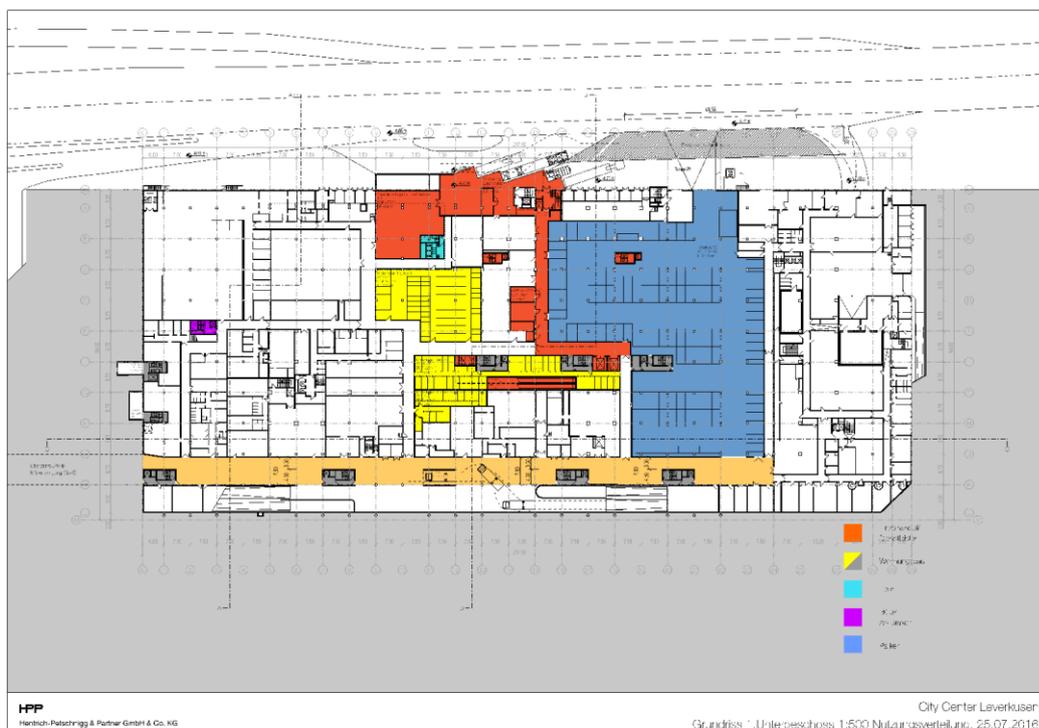
Die bestehende Anlieferung an der Friedrich-Ebert-Straße ist für heutige Anlieferungsfahrzeuge aufgrund der Höhenbeschränkung (3,50 m) und Tonnagebeschränkung (10 Tonnen) nicht mehr geeignet.

Daher wurde für die beiden großflächigen Einzelhandelsimmobilien (Lebensmittel und Fachmarkt), in Abstimmung mit den Fachbereichen Umwelt, Straßenverkehr, Feuerwehr und Tiefbau, eine zusätzliche Anlieferung am Europaring im Außenbereich geschaffen (rote Darstellung). Ihr zugeordnet sind Nebenflächen sowie Zuwegungen zu den Lastenaufzügen der beiden großen Ladeneinheiten.

Die gelben Flächen stellen die neuen Kellerräume der Wohneinheiten dar.

Ebenfalls vom Europaring aus erschließt sich eine neue Tiefgarage (blau) mit ca. 120 Stellplätzen in den ehemaligen Lagerflächen der Kaufhäuser, die als Dauerparkgarage u.a. den neuen Wohnungen zugeordnet werden soll.

Die Ausfahrt erfolgt über die weitestgehend funktionslos gewordene Andienungszone in Richtung Friedrich-Ebert-Straße. Auf diese kann nicht gänzlich verzichtet werden, da hierüber u. a. die Müllentsorgung und die Andienung der verbleibenden Einheiten erfolgt. Darüber hinaus besteht ein Mitbenutzungsrecht zur Andienung für die Teileigentumseinheiten in der City B.



1.3.3.6 Auswirkungen auf die Bestandstiefgarage

In der Machbarkeitsstudie ist der Nachweis geführt worden, dass trotz der baulichen Eingriffe die innere Organisation des Betriebes nicht beeinträchtigt wird.

Die Treppenhäuser der neuen Wohnungen, die Aufzüge und der Fahrsteig des Lebensmittelmarktes in die Garage wurden so platziert, dass die Fahrbeziehungen davon nicht behindert werden. Mit dem möglichen Betreiber des Lebensmittelmarktes wurde geklärt, dass keine Separierung der Stellplätze für seine Kunden erforderlich ist. Somit stehen weiterhin alle 1.000 Parkplätze allen Besuchern der Innenstadt uneingeschränkt zur Verfügung.

Die Führung des Stellplatznachweises dürfte aufgrund der Reduzierung der Verkaufsfläche und der zusätzlichen neuen Tiefgarage für die Wohnungen unproblematisch sein.

Auch die zur statischen Ertüchtigung notwendigen Maßnahmen wie Stützenverstärkungen und Fundamentertüchtigungen sind möglich, ohne – nach Fertigstellung – die Qualität der Parkflächen nachteilig zu verändern. Gleichwohl muss eingeräumt werden, dass während der Bauphase erhebliche Beeinträchtigungen und Parkflächeneinschränkungen für den laufenden Betrieb der Garage zu erwarten sind. Über diese Konsequenzen befindet sich die LPG im Gespräch mit dem Betreiber.



Der Grundriss zeigt die Lage der Treppenhäuser, der Aufzüge und des Fahrsteigs aus dem Lebensmittelmarkt.

1.4 Begleitende Untersuchungen

Um die Umsetzungsfähigkeit der Machbarkeitsstudie abzusichern, wurden ergänzende Studien und Untersuchungen in Auftrag gegeben. Dieses geschah auch vor dem Hintergrund, dass die Planung soweit konkretisiert sein muss, um sie in die neue Teilungserklärung einfließen zu lassen. Marginale Anpassungen sind zwar noch möglich, aber

auf untergeordnete Veränderungen beschränkt. Dieses diente auch dazu, die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes besser beurteilen zu können und Risikozuschläge zu minimieren.

Es wurden folgende tiefere Untersuchungen durchgeführt:

- Tragwerksplanung, Regeldetails
- Statische Optimierung in einzelnen Bereichen
- Abstandsflächenberechnung
- Verkehrliche Anbindung Europaring
- Brandschutzstudie
- Gebäudeschadstoffe (bezogen auf das Abbruchmaterial)
- Abbruchkosten

Aufbauend auf den Untersuchungsergebnissen hat das mit der Erstellung der Machbarkeitsstudie beauftragte Architekturbüro HPP eine Kostenstudie für das Gesamtprojekt erstellt. Die schließt derzeit mit einem Gesamtkostenrahmen von ca. 76 Mio. € netto zuzüglich Grunderwerbskosten ab.

1.5 Einordnung in das Seveso-II-Konzept TÜV Rheinland

Die Erstellung des o.g. Konzeptes erfolgte weitgehend parallel zur Erarbeitung der Machbarkeitsstudie, so dass bereits im Gutachten eine grundsätzliche Aussage zu den im City Center beabsichtigten Nutzungsüberlegungen erfolgen konnte.

Das Gutachten führt dazu aus:

„City Center (City C) Wiesdorf

Die City C ist ein Wohn-, Büro- und Einzelhandelsstandort am Rande der Wiesdorfer Innenstadt. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 114/74 setzt hier ein Kerngebiet (MK) fest. Schon länger zeichnet sich der Standort durch massive Leerstände aus, eine Revitalisierung wird angestrebt. Dabei sollen die bisher bestehenden Nutzungen (Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe/Büros/Ärzte) zukünftig beibehalten werden. Im Zuge der Revitalisierung sind Teilabriss und Neubau sowie ggf. die Ergänzung der bestehenden Nutzungen um ein Hotel denkbar, da diese Nutzung als gebietsverträglich anzusehen ist. Der Gebietscharakter bliebe demnach gewahrt. Dennoch könnte eine Änderung des bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplans erforderlich werden, beispielsweise von Kerngebiet in Mischgebiet (MI), je nachdem, welche Nutzung zukünftig schwerpunktmäßig angesiedelt ist.“

2. Änderung der Teilungserklärung

Die Neuformulierung und Anpassung der Teilungserklärung an die neue bauliche Konzeption erfolgte in Zusammenarbeit mit dem Notar Herrn Prof. Dr. Hügel, der im Bereich des Wohnungseigentumsrechts ein anerkannter Fachmann ist und u. a. bei Novellierungen des Gesetzes in verschiedenen Gremien beratend tätig ist.

Die zu ändernde und anzupassende Urkunde umfasst folgende Teile:

Die Teilungserklärung gem. § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) erklärt gegenüber dem Grundbuchamt, dass das Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt ist und mit Sondereigentum an Wohnungen oder Teileigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen verbunden ist.

Mit der Teilungserklärung wird das Wohnungs- und/oder Teileigentum begründet. Die Teilungserklärung bestimmt, welche Gebäudeteile im Sondereigentum stehen und welche Gemeinschaftseigentum sind.

Die Änderung der Teilungserklärung verfolgt den Ansatz, die Eigenständigkeit der verschiedenen Eigentümergruppen in einzelnen Untergemeinschaften (Hauskomplexe) und Kostenträgergruppen (Nutzergruppe eines Gebäudes) aufzuteilen, um eine stärkere Transparenz und verursachergerechtere Kostenzuordnung zu erhalten. Daraus ergeben sich insgesamt 10 Untergemeinschaften und 19 Kostenträgergruppen.

Die Gemeinschaftsordnung ist in der Wohnungs- und Teileigentümergeinschaft City C Bestandteil der Teilungserklärung. Sie regelt die Rechte und Pflichten der Eigentümer untereinander.

Die neue Gemeinschaftsordnung ist fertiggestellt und beinhaltet als wesentliche Änderung die eingangs dargestellte Aufteilung in Untergemeinschaften und Kostenträgergruppen. Darüber hinaus enthält sie Regelungen zur Eigenverantwortlichkeit im Bereich der sie betreffenden Instandhaltung und Instandsetzung bzw. zur Durchführung baulicher Maßnahmen.

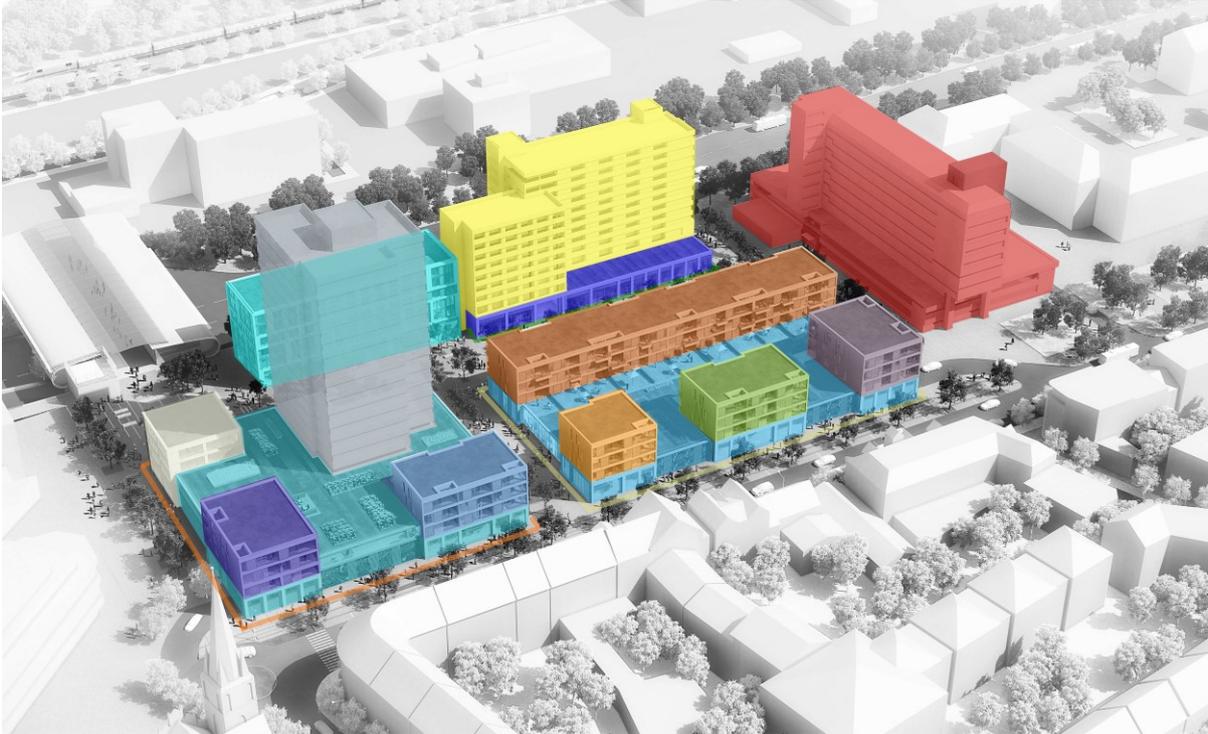
Die Berechnung der Flächen und Miteigentumsanteile und Stimmen wurden auf die neuen Verhältnisse umgerechnet. Wichtig war hierbei, dass die verbleibenden Wohnungs- und Teileigentumseinheiten, die baulich nicht verändert werden, keine Veränderungen an der Zahl ihrer Miteigentumsanteile und Stimmen erfahren. Gleichzeitig wurde erreicht, dass die neuen Einheiten, bezogen auf die Nutzung, im gleichen Verhältnis wie die alten Einheiten ihre Miteigentumsanteile und Stimmen erhalten.

Der Aufteilungsplan muss dem bestehenden Gebäude bzw. der Baugenehmigung entsprechen, auf dieser Grundlage wird die Abgeschlossenheitsbescheinigung durch die Bauaufsicht erteilt.

Die neuen Aufteilungspläne wurden entsprechend der beabsichtigten neuen baulichen Form erstellt.

Der Kostenverteilungsschlüssel regelt die Verteilung der Kosten innerhalb der Gemeinschaft, bezogen auf die verschiedenen Nebenkostenarten des Sondereigentums, als auch bei der Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Der neue Kostenverteilungsschlüssel liegt ebenfalls vor. Ziel war es hierbei, keinen Eigentümer mehr zu belasten als es der alte Kostenverteilungsschlüssel vorsah. Dieses wurde erreicht. Durch die Aufteilung in Untergemeinschaften und kleinteilige Kostenträgergruppen konnte noch eine Reduzierung der Kostenanteile für Bestandseigentümer erreicht werden.



Aufteilung in Kostenträgergruppen (eine Farbe ein Kostenträger)

Zur Inkraftsetzung der neuen Teilungserklärung müssen alle Eigentümer und ihre Grundpfandrechtsgläubiger die notarielle Zustimmung erteilen. Hierzu ist es erforderlich, dass die derzeitigen Mehrheitseigentümer (80 %) bestehend aus Stadt, LPG und Sparkasse zur Änderung der Teilungserklärung ihre Zustimmung geben. Dies ist Voraussetzung dafür, dass die übrigen Einzeleigentümer ebenfalls ihre notariell beglaubigte Zustimmung erklären. Dieses Verfahren wird unmittelbar nach Beschlussfassung des Rates eingeleitet. An dieser Stelle ist besonders anzumerken, dass das City Büro in vier Eigentümerversammlungen das Projektziel, die Vorgehensweise und die Planung vorgestellt hat. Hierzu gab es keine gegenteiligen Meinungen. Die für die Kooperationspartner verantwortlich Handelnden in der Eigentümerversammlung müssen für die notarielle Beurkundung der Zustimmung entsprechend bevollmächtigt sein.

3. Umsetzung des Projektes

3.1 Derzeitige Eigentumssituation

Ein Ergebnis der Vielzahl der Gespräche mit Investoren war, dass keine Bereitschaft besteht, notwendigen Grunderwerb zu tätigen, bevor nicht eindeutig feststeht, dass die rechtlichen Rahmenbedingungen zur Realisierung des Projektes geschaffen werden können.

Um dieses Hindernis zu beseitigen, aber auch um Fehlentwicklungen durch Verkäufe von Immobilien, Zwangsversteigerungen, Wahrnehmung von Vorkaufsrechten und Mietvertragsverlängerungen zu vermeiden, wurde im Frühjahr 2015 in Abstimmung mit den Kooperationspartnern, vertreten durch den Oberbürgermeister und den Vorstandsvorsit-

zenden der Sparkasse, der Ankauf von Immobilien beschlossen und sukzessive realisiert. Mit Beschluss vom 17.08.2015 hat der Rat § 8 des Zuständigkeitskatalogs der Gesellschafterversammlung um den Buchstaben „i) den unmittelbaren Erwerb sowie die Veräußerung von Miteigentumsanteilen aus Wohnungseigentumsgemeinschaften an denen die Gesellschaft bereits beteiligt ist“ ergänzt.

Von 24 Teileigentumseinheiten hat die LPG zwischenzeitlich 17 gewerbliche Einheiten mit einem Miteigentumsanteil (MEA) von 37 % erworben. Es handelt sich dabei um 16 Einheiten, die im Zuge der Revitalisierung abgebrochen werden müssen. Lediglich eine Einheit bleibt erhalten, unterliegt aber baulichen Veränderungen und nimmt für dieses Projekt eine Schlüsselrolle ein. Aus den Mieteinnahmen kann ein wesentlicher Teil der Aufwendungen (Hausgeld, Steuern und Abgaben etc.), der auch weiterhin für nicht mehr genutzte Teileigentumseinheiten anfällt, bestritten werden.

Die Eigentümer der verbliebenen sechs noch aufzukaufenden Einheiten, die ebenfalls abgebrochen werden sollen, möchten im Center verbleiben und neue Flächen kaufen oder anmieten. Die hierfür erforderlichen Verhandlungen müssen demjenigen vorbehalten bleiben, der die Konzeption in dem jeweiligen Baufeld umsetzt. Die Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer für ihre Altimmobilien sind bekannt.

Die Eigentumsverhältnisse haben sich durch die Ankäufe wesentlich verändert und die Anzahl der verschiedenen Eigentümer konnte von ursprünglich 105 auf 71 reduziert werden.

Als wesentlicher Bestandteil haben hierzu die Aufkäufe im Bereich des Ärzte- und Bürohochhauses durch zwei Eigentümer beigetragen, die im Zuge der Sanierung und Modernisierung des Gebäudes mit erheblichem finanziellen Aufwand richtungsweisend ein Bekenntnis zum Standort und für das Gesamtprojekt abgegeben haben.

Darüber hinaus haben auch gebündelte Aufkäufe im Wohnhochhaus dazu beigetragen.

Stadt, Sparkasse und LPG halten aktuell 80 % aller Miteigentumsanteile (MEA).

Die Veränderungen in der Eigentümergemeinschaft stellen sich Stand 05.09.2016 wie folgt dar:

Eigentümergeinschaft City-Center	ALT		NEU	
	Eigentümer	MEA	Eigentümer	MEA
Nutzungsart				
Gewerbe Ankauf nicht notwendig	4	16.070	4	16.070
Gewerbe Aufkauf noch erforderlich	19	399.992	6	23.135
Gewerbe Kooperation (Sparkasse, Stadt, LPG)	3	436.471	3	813.328
Büro	17	99.590	2	99.590
Wohnen	62	47.877	56	47.877
Summe	105	1.000.000	71	1.000.000

Bei der Neuverteilung der Miteigentumsanteile (MEA) wurde festgestellt, dass bei der ursprünglichen Gründung der Eigentümergemeinschaft (1965)

- der Stadt für das Teilbauwerk „Ladezone“ und
- der LPG für die gesamte Tiefgarage

gleichermaßen jeweils 100.000 MEA zugeordnet worden sind.

Diese Gleichbehandlung ist nicht nachzuvollziehen, da das Flächenvolumen beider Einheiten sich erheblich unterscheidet. Im Rahmen der Umstrukturierung wurden daher die städt. MEA entsprechend der tatsächlichen Flächen auf ca. 10.000 MEA reduziert. Die „freigewordenen“ ca. 90.000 MEA wurden den neugeschaffenen Teileigentumseinheiten zugeordnet. An der Gesamtzahl der MEA von 1.000.000 hat sich nichts geändert.

3.2 Verkauf von Miteigentumsanteilen (MEA)

Die LPG ist bisher als Zwischenerwerber aufgetreten und hat die in der Tabelle dargestellten Einheiten erworben:

Zweck	MEA	Anzahl der Einheiten
Erworben zum Abriss	302.009	16*
Erworben zum Umbau	74.848	1

*davon 14 beurkundet

Dieses erfolgte mit dem Ziel, nach Abschluss des Grunderwerbs die Immobilien an einen oder mehrere Investoren im Laufe des Jahres 2017 zu veräußern.

Hierzu sollen die erworbenen Miteigentumseinheiten der abzubrechenden Einheiten entsprechend der neuen Teilungserklärung aufgeteilt werden und das Grundeigentum an den neuen Wohnungs- und Teileigentumseinheiten bilden.

3.3 Bauliche Umsetzung

Mit der Auswahl des renommierten Büros HPP aus Düsseldorf war die Erwartungshaltung verbunden, bei der teilweisen Neuerrichtung wesentlicher Teile des City Centers einen herausgehobenen architektonischen Beitrag zur Aufwertung der Innenstadt zu erhalten.

Die Machbarkeitsstudie verfolgt diesen Ansatz konsequent und wertet durch die Ausprägung der Fassaden entlang der Friedrich-Ebert-Straße diesen Straßenzug erheblich auf und verleiht ihm innerstädtischen Charakter.

Durch die Auflösung der fünf parallel zur Straße stehenden Wohngebäude bis auf Erdgeschossniveau wirkt der durchgeschobene eingeschossige Lebensmittelmarkt nicht als langgestreckter Baukörper, sondern eher als verbindendes Element. Ähnlich hochwertig ist die Gestaltung im nördlichen Eingangsbereich des City Centers, mit Hotel und baulich gefassten und mit klaren Strukturen unterlegtem Bereich unterhalb des Ärzte- und Bürohochhauses. Die Formensprache der Gebäude ist zeitgemäß und nachhaltig.

Es ist daher zur Sicherung der städtebaulichen und architektonischen Qualität unerlässlich, die weitere planerische und bauliche Realisierung weiterhin beim Architekturbüro HPP zu belassen.

Zur Absicherung der Maßnahme ist im Zusammenhang mit der Einreichung der Bauantragsunterlagen zeitgleich eine sogenannte Schutzschrift (gem. § 945a ZPO) im „Zentralen Schutzschriftenregister“ bei Gericht zu hinterlegen. Mit dieser Schutzschrift soll vermieden werden, dass einstweilige Verfügungen eines Gerichtes, z.B. im Zusammenhang mit dem Urheberrecht, gegen die Maßnahme allein auf Grundlage eines einseitigen Vortrages des Antragstellers erlassen werden.

3.3.1 Revitalisierung durch Fremdinvestoren

Nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie wurden zahlreiche Gespräche mit interessierten Investoren aus ganz Deutschland geführt. Grundsätzlich bestätigten alle Investoren, dass die Neuausrichtung des City Centers in der zuvor dargestellten Form – Reduzierung der Handelsfläche und Stärkung des Wohnungsbaus – an dieser Stelle der richtige Weg ist.

Sie erklärten außerdem, dass der Standort mit seiner guten Vernetzung zur Innenstadt und den Anschlüssen an den öffentlichen Nahverkehr sehr gut ist (1A-Standort in einer 1B-Stadt) und die Nachfrage nach innerstädtischem Wohnen sehr groß sei.

Leider sahen aber nahezu alle Investoren aufgrund der Unauflösbarkeit der Eigentümergemeinschaft Probleme bei der Vermarktung an Endinvestoren. Hierzu zählen u.a. Versicherungen, Versorgungswerke und Immobilienfonds, diese suchen grundsätzlich Anlagemöglichkeiten außerhalb von Wohnungseigentümergeinschaften. Ein weiterer Hinderungsgrund, in das Sanierungsprojekt einzusteigen, waren die hohen Renditeerwartungen der Investoren.

Aus Erfahrung der Vergangenheit kann gesagt werden, dass bei einem Endverkauf an einen institutionellen Anleger eine große Anonymität und mangelnde Identifikation mit dem Standort und der Einzelimmobilie zu erwarten und die gewünschte Nachhaltigkeit für die nächsten Jahrzehnte nicht gewährleistet ist.

3.3.2 Realisierung durch örtliche Akteure als Investoren- und Bauherrengemeinschaft

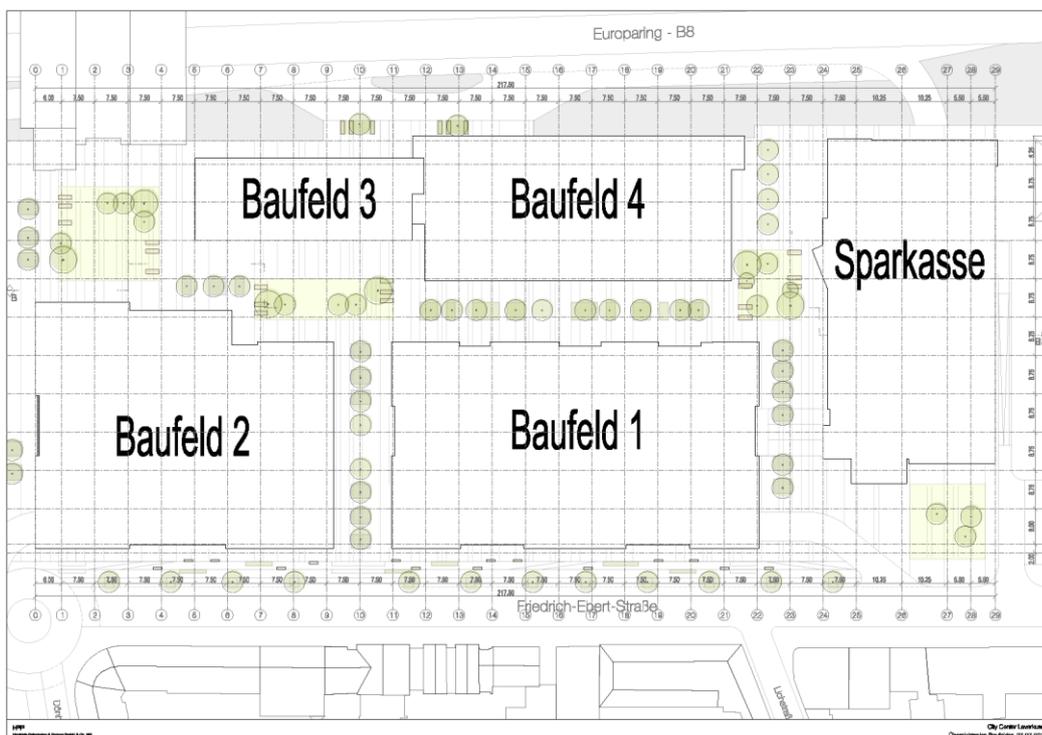
Aus diesem Grund wurden zwischenzeitlich Gespräche aufgenommen, um ein – vollständig oder zumindest überwiegend – aus örtlichen Akteuren bestehendes Konsortium von Investoren zu initiieren. Der Vorteil einer örtlichen Bauherrengemeinschaft liegt darin, dass sie als Endinvestoren – möglichst ausgestattet mit Kreditmarktmitteln der regionalen Finanzinstitute – auftreten könnten und die strategische Ausrichtung der einzelnen Beteiligten bekannt und ihr Engagement langfristig angelegt wäre. Da das Bauvolumen im mittleren zweistelligen Millionenbereich liegt, ist dieses für einen einzelnen Akteur zu groß, so dass Partner gesucht werden, die das Gesamtprojekt gemeinsam umsetzen.

Die Machbarkeitsstudie lässt die Aufteilung in einzelne Baufelder zu, so dass bis zu vier Akteure gleichzeitig unter einer Regie und möglichst mit einem gemeinsamen Generalunternehmer die Maßnahme umsetzen können. Diese Variante hat auch den Vorteil, dass die nochmalige Grunderwerbssteuer nur noch einmal anfällt und sich nicht an den

Neubaukosten sondern an den Einstandskosten (Erwerb der Miteigentumsanteile) orientiert.

Die Umsetzung des Gesamtprojektes erfordert einen städtebaulichen Vertrag, sowie ein differenziertes Vertragswerk zwischen den Beteiligten, welches die Bauherrnpflichten benennt und die bauliche Koordination regelt.

Die Gespräche zur Initiierung eines örtlichen Konsortiums wurden im Spätsommer begonnen und haben bisher einen positiven Verlauf genommen. Eine belastbare Vereinbarung im Sinne eines gemeinsamen letters of intend (LOI) soll in den kommenden Wochen erarbeitet werden, um Inhalt einer Beschlussvorlage für die Ratssitzung am 19.12.2016 zu sein. Die Verhandlungen werden unter Moderation des Oberbürgermeisters geführt.



Aufteilung in Baufelder

4. City Büro und LPG

Mit Beschluss des Rates vom 15.07.2013 wurde das City Büro eingerichtet und hat am 01.09.2013 seine Arbeit aufgenommen. Die Kooperation war zunächst auf einen Zeitraum von drei Jahren ausgerichtet. Die beiden bisher mit der Aufgabe betrauten Mitarbeiter Herr Häusler als Berater der Sparkasse und Geschäftsführer der LPG sowie Herr Geiger als städtischer Vertreter werden altersbedingt am 31.12.2016 ihre Arbeit beenden und ausscheiden. Zielsetzung der Verwaltung ist, dass aufbauend auf den Ergebnissen der Arbeit des City Büros die weitere Entwicklung der City C durch das angestrebte Investorenkonsortium gestaltet wird. Dies muss in enger Abstimmung mit der Verwaltung, insbesondere mit dem Dezernat für Planen und Bauen, erfolgen. Eine Fortführung und personelle Neubesetzung der eigenständigen Organisationseinheit City Büro ist nicht beabsichtigt.

Zur zukünftigen gesellschaftsrechtlichen Zuordnung der LPG und der personellen Besetzung ihrer Geschäftsführung wird dem Rat ebenfalls für die Sitzung am 19.12.2016 ein Entscheidungsvorschlag unterbreitet.

5. Schlussbemerkungen

Das Projekt „Revitalisierung des City Centers“ ist auf einem guten, aber noch immer risikobehafteten Weg. Für die Projektentwicklung war es außerordentlich zweckdienlich, dass das City Büro die notwendigen Aktivitäten in aller Vertraulichkeit vorantreiben konnte. Dass die Politik, die Verwaltung, die Öffentlichkeit und die Medien diese Vertraulichkeit zugelassen haben, dafür ist zu danken.

Mit der Realisierung des Projektes der Eigentümergemeinschaft durch die lokale Investoren- und Bauherrengruppe kann eine städtebauliche Wunde im Innenstadtbereich nachhaltig geheilt werden.

Die ansonsten dem weiteren baulichen und finanziellen Werteverfall ausgesetzte Gesamtimmobilie würde durch einen weitgehenden Teilabriss und anschließenden Wiederaufbau ein völlig neues Gesicht, eine eindrucksvolle städtebauliche Adresse, erhalten.

Dem Übermaß an nicht mehr marktgerechten Einzelhandelsflächen würden ein maßvolles Einzelhandelsvolumen, ein bedarfsgerechter Hotelbau und vor allem ein nachfrageorientierter Wohnungsschwerpunkt in einer architektonisch ansprechenden Weise entgegengesetzt.

Nach 50jähriger Geschichte des City Centers könnte ein neues Kapitel aufgeschlagen werden, das den Nachweis größerer Nachhaltigkeit für künftige Generationen liefert.

Nun kommt es entscheidend darauf an, dass die durch die angestrebte neue Teilungsvereinbarung eröffneten Gestaltungspotentiale – wie unter Ziffer 4 beschrieben – genutzt werden. Von existentieller Bedeutung für den Fortgang des Projekts ist die schnellstmögliche Unterzeichnung der Teilungserklärung, was bis zum 31.12.2016 angestrebt wird. Sobald diese Grundlage geschaffen worden ist, kann die Verwaltung mit der Einleitung der notwendigen Bauleitplanungsverfahren beginnen, welche mit hoher Priorität behandelt werden. Mit dem Abschluss der Abriss- und Neubaumaßnahmen kann realistischer Weise nicht vor 2020 gerechnet werden.

Anmerkung:

Aufgrund der öffentlichen Beratung und Beschlussfassung der Vorlage kann aus Gründen des Vertrauensschutzes innerhalb der Eigentümergemeinschaft die Teilungserklärung mit Anlagen (Gemeinschaftsordnung, Teilungspläne und Kostenverteilungsschlüssel) nur im City Büro eingesehen werden.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Aufgrund der bis in die letzten Tage geführten Verhandlungen und Gespräche war eine frühzeitigere Einbringung der Vorlage nicht möglich.