



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2016/1420

Der Oberbürgermeister

I/01-01

Dezernat/Fachbereich/AZ

01.12.16

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	05.12.2016	Beratung	öffentlich
Finanz- und Rechtsausschuss	12.12.2016	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	19.12.2016	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Revitalisierung City Center, Leverkusen

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen nimmt den Bericht zum aktuellen Sachstand der Revitalisierung des City Center Leverkusen zur Kenntnis.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen stimmt der Weiterführung des Projektes „Revitalisierung City Center Leverkusen“ unter Federführung des Gemeinnützigen Bauvereins Opladen (GBO) eG zu.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den GBO im Rahmen ihrer Zuständigkeit zu unterstützen.
4. Die Beteiligungsunternehmen der Stadt werden nach § 113 GO NRW angewiesen, den GBO im Rahmen ihrer Gesellschaftszwecke zu unterstützen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Stein

In Vertretung
Deppe

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

Ansprechpartner/in / Fachbereich / Telefon:

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

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 Veränderungsmitteilungen:

(Veränderungsmitteilungen/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 ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein
Beschreibung und Begründung des Verfahrens: (u.a. Art, Zeitrahmen, Zielgruppe und Kosten des Bürgerbeteiligungsverfahrens)			

F) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nachhaltigkeit
☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

1. Aktueller Sachstand

Auf der Grundlage der in der Vorlage Nr. 2016/1313 „Revitalisierung City Center Leverkusen“ beschriebenen Zwischenergebnisse wurden in den letzten Wochen weiterführende Gespräche zur zukünftigen Vorgehensweise und Projektstruktur geführt.

Der aktuelle Sachstand stellt sich wie folgt dar:

1.1 Sachstand Neufassung der Teilungserklärung

Wie in der Vorlage Nr. 2016/1313 ausführlich erläutert, ist eine Neufassung der Teilungserklärung und die damit verbundene Neuordnung der dinglichen Rechte an der City C unverzichtbare Voraussetzung für die Realisierung der Neugestaltung der City C.

Die Beurkundung der geänderten Teilungserklärung hat zwischenzeitlich stattgefunden, sodass nunmehr die Nachgenehmigung durch die einzelnen Wohnungs- und Teileigentümer erfolgen kann. Hierzu sind den Eigentümern zwei Termine im Dezember benannt worden, an denen auch die Notare und der die Eigentümergemeinschaft beratende Rechtsanwalt teilnehmen werden. Parallel dazu erfolgen, bereits unter Beteiligung des Gemeinnützigen Bauvereins Opladen eG (GBO), Gespräche mit den Eigentümern, die im City Center - jedoch an anderer Stelle - verbleiben möchten, mit dem Ziel, kurzfristig Einigung zu erzielen, und ebenfalls deren Zustimmung zur Änderung der Teilungserklärung zu erhalten.

1.2 Gespräche mit potenziellen örtlichen Akteuren

Unter Moderation des Oberbürgermeisters wurden weiterführende Gespräche mit potenziellen Akteuren geführt. Diese ergaben

- die Bereitschaft des Gemeinnützigen Bauvereins Opladen (GBO) eG, abgesichert durch eigene Gremienbeschlüsse, das Projekt federführend weiter zu entwickeln und selbst für ein Baufeld im Nutzungssegment „Wohnen“ als Investor zu agieren;
- die Bereitschaft der WGL GmbH, für ein weiteres Nutzungssegment „Wohnen“ als Investor zu agieren;
- das grundsätzliche Interesse weiterer Akteure an Investitionen in den Nutzungssegment „Hotel“ und „Einzelhandel“.

2. Weiteres Vorgehen

Zur weiteren Realisierung des Projekts City C sind folgende Projektphasen zu konzipieren und umzusetzen:

2.1 Abschließende Umsetzung Teilungserklärung,

2.2 Herbeiführung neuen Baurechts zur baurechtlichen Ermöglichung der geplanten Neugestaltung,

2.3 Veräußerung der entsprechenden Miteigentumsanteile an die Investoren zur Neuordnung der Teileigentumsgemeinschaften,

2.4 Baugenehmigungsplanung,

2.5 Bauphase.

3. Projektstruktur

Mit der planmäßigen Beendigung der Aktivitäten des City-Büros zum 31. Dezember 2016 besteht die Notwendigkeit, die Steuerung und inhaltliche Gestaltung des Projektes neu zu organisieren.

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass es sich hierbei nicht um eine Investitionsmaßnahme der Stadt handelt. Außer im Bereich der dem öffentlichen Gebrauch zugeordneten Verkehrsflächen bestanden in der Vergangenheit keine Verpflichtungen der Stadt, daran wird sich auch zukünftig nichts ändern. Daher geht es nicht darum, dass die Stadt als öffentlicher Auftraggeber die Weiterführung des Projektes vergibt. Vielmehr liegt ein privates Invest vor, bei dem die Stadt im Rahmen ihrer behördlichen Zuständigkeiten die notwendige Unterstützung wie bei jedem anderen privaten Projekt leistet.

Auf dieser Grundlage hat sich der GBO bereit erklärt, ab dem 1. Januar 2017 die Federführung im Projekt City C zu übernehmen. Der GBO verfügt über umfangreiche Erfahrung in der Realisierung städtebaulich anspruchsvoller Projekte und die notwendigen personellen und sachlichen Ressourcen, dies gleichermaßen für die City C zu realisieren. Daher wird dem Rat vorgeschlagen, der Übernahme der Federführung für das Projekt „Revitalisierung City C“ durch den GBO dergestalt zuzustimmen, dass Verwaltung und Beteiligungsunternehmen der Stadt beauftragt bzw. angewiesen werden, den GBO im Rahmen der Verwaltungszuständigkeiten bzw. der Gesellschaftszwecke der Gesellschaften zu unterstützen.

Es erfolgt keine vertragliche Verpflichtung des GBO der Stadt gegenüber, sodass es sich um einen vergabe- und steuerrechtlich neutralen Vorgang handelt. Diese Vorgehensweise ist zwingend, da eine vertragliche Verpflichtung des GBO im Sinne eines öffentlichen Dienstleistungsauftrags eine (ggf. europaweite) Ausschreibung erfordern würde, und die Umsatzsteuerpflicht der erbrachten Leistungen zur Folge hätte.

Davon unberührt bleibt das Satzungsrecht des Rates bei der Neugestaltung des Bebauungsplans.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Teilungserklärung ist am 29.11.2016 beurkundet worden. Die Aktivitäten des City-Büros enden planmäßig zum 31.12.2016. Um einen reibungslosen Übergang des Projektes zu gewährleisten, muss die Vorlage noch in diesem Turnus entschieden werden.

