



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1551

Der Oberbürgermeister

V/65-Lu

Dezernat/Fachbereich/AZ

20.04.17

Datum

| Beratungsfolge                                   | Datum      | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Planen | 02.05.2017 | Beratung      | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I          | 08.05.2017 | Beratung      | öffentlich |
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II         | 09.05.2017 | Beratung      | öffentlich |
| Finanz- und Rechtsausschuss                      | 15.05.2017 | Beratung      | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen                         | 22.05.2017 | Entscheidung  | öffentlich |

**Betreff:**

Unterbringung der Verwaltung

- Verzicht auf das Projekt "Torhaus" als Verwaltungsstandort
- Verlängerung der Mietverträge Hauptstraße 101, Moskauer Straße 4, Quettinger Straße 220
- Schaffung zusätzlicher Arbeitsplätze in den Gebäuden Düsseldorfer Straße 153 und Manforter Straße 184

**Beschlussentwurf:**

1. Die Angaben zur derzeitigen Verwaltungsunterbringung werden zur Kenntnis genommen.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen stimmt zu, das Projekt „Torhaus als Verwaltungsstandort“ nicht weiterzuverfolgen.
3. Der Ausübung der Verlängerungsoptionen der Mietverträge für die Gebäude Hauptstraße 101 und Moskauer Straße 4 um weitere 5 Jahre (bis Ende 2024) sowie dem Verzicht auf die Kündigung des Mietvertrages Quettinger Straße 220 (Verlängerung bis Ende 2023) wird zugestimmt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, die städtischen Gebäude Düsseldorfer Straße 153 und Manforter Straße 184 zur Unterbringung zusätzlicher Arbeitsplätze zu sanieren.

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:**

**Frau Luchterhand-Homberger / FB 65 / 65 90**

(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)

Die Mieten für alle genannten Objekte sind unter der Finanzstelle PN 0170, Finanzposition 742107, für das laufende und die folgenden Haushaltsjahre etatisiert.

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

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

Unter der Voraussetzung, dass die Verträge der angemieteten Objekte fortgeführt werden, ergeben sich keine Änderungen im laufenden und in den folgenden Haushaltsjahren zu den bisher angemeldeten Mitteln.

**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.)

Es ergeben sich keine Änderungen.

**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):**

| <b>Weitergehende Bürgerbeteiligung erforderlich</b>  | <b>Stufe 1<br/>Information</b> | <b>Stufe 2<br/>Konsultation</b> | <b>Stufe 3<br/>Kooperation</b> |
|--|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| [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:**

| <b>Klimaschutz<br/>betroffen</b> | <b>Nachhaltigkeit</b> | <b>kurz- bis<br/>mittelfristige<br/>Nachhaltigkeit</b> | <b>langfristige<br/>Nachhaltigkeit</b> |
|----------------------------------|-----------------------|--|--|
| [ja] [nein]                      | [ja] [nein]           | [ja] [nein]  | [ja] [nein]                            |

## **Begründung:**

Zu 1.

Die derzeitige Situation der Verwaltungsstandorte ist gekennzeichnet durch eine Aufteilung auf zehn größere Standorte (mehr als 20 Arbeitsplätze) und weiteren sieben kleineren Standorten (mehr als 5 Arbeitsplätze), (siehe Anlage 1 der Vorlage). An neun Standorten sind die Räumlichkeiten angemietet. Die derzeitigen Kaltmieten liegen im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmieten.

Die wesentlichen Daten und Fakten zu den Verwaltungsstandorten sind der Anlage 2 der Vorlage zu entnehmen.

Vom Grundsatz wäre eine stärkere Konzentration der Verwaltung auf weniger Standorte wünschenswert.

Zu 2.

Das Projekt „Torhaus“ an der Westseite der Bahnstadt Opladen böte die Möglichkeit zur Unterbringung von ca. 300 Arbeitsplätzen und damit die Chance zu einer wünschenswerten Konzentration der Verwaltung.

Ergebnisse einer durch die nbso beauftragten Machbarkeitsstudie:

- |                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| - Baukosten Torhaus brutto*  | ca. 24,6 Mio. € |
| - Baukosten Parkhaus brutto* | ca. 5,6 Mio. €  |

\*jeweils ohne Grundstücks- und Erschließungskosten

Aufgrund des derzeitigen Planungsstandes sind diese Kosten lediglich grob geschätzt und beinhalten noch beträchtliche Unsicherheiten.

Eine Prüfung durch die Fachbereiche Finanzen und Gebäudewirtschaft ergab, dass die Finanzierung des Torhauses nicht haushaltsneutral (auch nicht durch Aufgabe der Standorte Miselohestraße und Haus-Vorster-Straße mit anschließender Vermarktung der Grundstücke) gelingen kann (siehe z.d.A.: Rat Nr. 7/2016, nichtöffentlicher Teil). Eine Mietkalkulation durch die WGL ergab eine Miethöhe weit oberhalb der derzeit im Durchschnitt vereinbarten Kaltmieten. Die Überprüfung der Baukosten und Mietkalkulationen durch eine unabhängige Immobilien - Beratungsgesellschaft bestätigte, dass sich die kalkulierte Investitionsmiete oberhalb der derzeit vereinbarten Kaltmieten bewegen würde.

Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Projekt „Torhaus als Verwaltungsstandort“ nicht weiterzuverfolgen - weder als Projekt in eigener Bauherrenschaft noch als Miet-, Leasing- oder PPP-Modell.

Auch eine Teilanmietung des Torhauses durch die Verwaltung kann nicht befürwortet werden:

- aus wirtschaftlichen Gründen (s. o.),
- da ein zusätzlicher Verwaltungsstandort als kleinere Einheit der gewünschten Konzentration der Verwaltungsstandorte widersprechen würde.

Die derzeitigen Schwerpunkte der Verwaltungsstandorte

- Goetheplatz,
- Rathaus/City Turm,
- Hauptstraße/Moskauer Straße,
- Miselohestraße/Haus-Vorster Straße

sind zu stärken und zu erhalten.

Zu 3.

#### Hauptstraße 101

Im Gebäude Hauptstraße 101 sind 231 Arbeitsplätze des Baudezernates untergebracht. Nach verschiedenen Sanierungsschritten befindet sich das Gebäude in einem angemessenen bis guten Zustand und wird weiterhin dringend benötigt. Durch die zentrale und gute Lage in Wiesdorf ist das Gebäude sowohl für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter als auch für Besucherinnen und Besucher gut erreichbar. Die Nutzung des Gebäudes durch die Verwaltung der Stadt Leverkusen ist von hoher Bedeutung für die Entwicklung des städtischen Umfelds.

Der Mietvertrag Hauptstraße 101 endet zum 31.12.2019. Er enthält ein einseitiges Optionsrecht für die Stadt Leverkusen, den Vertrag um weitere 5 Jahre zu verlängern. Das Optionsrecht muss 24 Monate vor Ablauf ausgeübt werden. Die Verwaltung beabsichtigt, das Optionsrecht auf eine Verlängerung des Mietvertrages fristgerecht zum 31.12.2017 auszuüben. Durch die Ausübung der Option verlängert sich das Mietverhältnis bis Ende 2024.

#### Moskauer Straße 4

Im Gebäude Moskauer Straße 4 sind derzeit 15 Arbeitsplätze des Baudezernates und des Fachbereiches Recht und Ordnung untergebracht. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem guten Zustand. Sie werden weiterhin dringend benötigt. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebäude Hauptstraße 101 ist auch dieser Verwaltungsstandort zu erhalten und fortzuführen.

Die Mietvertragskonditionen entsprechen dem Mietvertrag zur Hauptstraße 101, sodass die Verwaltung auch hier beabsichtigt, das Optionsrecht auf eine Verlängerung des Mietvertrages fristgerecht zum 31.12.2017 auszuüben. Durch die Ausübung der Option verlängert sich das Mietverhältnis bis Ende 2024.

#### Quettinger Straße 220

Im Gebäude Quettinger Straße 220 sind derzeit 51 Arbeitsplätze des Fachbereichs Umwelt und 13 Arbeitsplätze des Fachbereiches Recht und Ordnung untergebracht. Die Räumlichkeiten befinden sich in einem guten Zustand. Sie werden weiterhin dringend benötigt.

Der Mietvertrag Quettinger Straße 220 läuft derzeit bis zum 31.12.2018. Ohne Kündigung verlängert er sich jeweils um weitere 5 Jahre. Die Kündigung müsste 12 Monate vor Ablauf - zum 31.12.2017 - ausgesprochen werden.

Die Verwaltung beabsichtigt, auf die Kündigung des Mietvertrages zu verzichten und

das Mietverhältnis somit um 5 Jahre zu verlängern (bis Ende 2023).

Zu 4.

In den letzten Jahren sind verschiedene Fachbereiche (z. B. Kinder und Jugend sowie Soziales) durch Aufgabenmehrungen stark angewachsen, so dass die Unterbringung aller Arbeitsplätze derzeit schwierig ist.

#### Düsseldorfer Straße 153

Das nach Auszug des Mieters leerstehende Gebäude Düsseldorfer Straße 153 böte die Möglichkeit, nach Sanierung ca. 50 Arbeitsplätze unterzubringen. Die Sanierungskosten belaufen sich auf ca. 1,5 Mio. € (inklusive Ergänzung um einen Aufzug). Eine Wirtschaftlichkeitsberechnung ergab, dass die Sanierung des Gebäudes zur Aufnahme von 50 Arbeitsplätzen gegenüber der Variante Verkauf des Gebäudes und Anmietung von Flächen für 50 Arbeitsplätze die wirtschaftlichste Lösung darstellt.

Die notwendigen Haushaltsmittel stehen in den Jahren 2017 bis 2020 auf der Finanzstelle 65000170011144, Finanzposition 783100, zur Verfügung.

Die Verwaltung beabsichtigt deshalb, das Gebäude Düsseldorfer Straße 153 zu sanieren bzw. herzurichten, um hier weitere Flächenmehrbedarfe der Verwaltung zu decken. Eine Planungs- und Baubeschlussvorlage zur Sanierung des Gebäudes Düsseldorfer Straße 153 ist in Vorbereitung (voraussichtlich Ende 2017 bis Anfang 2018).

#### Manforter Straße 184

Im städtischen Gebäude Manforter Straße 184 sind derzeit 5 Arbeitsplätze des Frauenbüros, 3 Arbeitsplätze des Bürgerbüros sowie 14 Arbeitsplätze des Fachbereichs Kinder und Jugend untergebracht. Eine Fläche von 620 m<sup>2</sup> ist vermietet. Der Mieter dieses Teilbereiches beendet zum 31.12.17 seine Anmietung, sodass sich hier die Möglichkeit böte, nach Herrichtung weitere 25 Arbeitsplätze unterzubringen und damit den Standort zu stärken und weitere Flächenmehrbedarfe der Verwaltung zu decken.

#### **Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Durch verschiedene verwaltungsinterne Abstimmungen konnte leider die Abgabefrist nicht eingehalten werden. Eine Beratung und Beschlussfassung der Vorlage in diesem Sitzungsturnus ist aber notwendig, um die dargestellten weiteren Schritte termingerecht durchzuführen.

(Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke: Die unten aufgeführten Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session auch in vergrößerter Darstellung einsehbar.)

#### **Anlage/n:**

Anlage 1 - Gesamtzahlen MA Vw-Gebäude

Anlage 2 - Grunddaten Verwaltungsgebäude