



**OPLADEN**<sup>PLUS</sup>

Leverkusen, den 14.09.2018

Stadt Leverkusen  
Oberbürgermeister Uwe Richrath  
Friedrich Ebert Platz 1

51373 Leverkusen

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath,

bitte setzen Sie den folgenden Antrag auf die Tagesordnung der Sonderratssitzung am 19.9.2019:

**Revitalisierung des City-Centers, Einrichtung einer Projektgesellschaft**

1. Für die Begleitung des Projekts veranlasst die Stadt unverzüglich eine sachgerechte stellenplanmäßige und personelle Besetzung des wieder einzurichtenden City-Büros.
2. Die Stadt bzw. das neu besetzte City-Büro veranlasst kurzfristig einen Auftrag zur Erstellung eines Gründungskonzeptes für die neu zu installierende Projektgesellschaft „City Leverkusen“.
3. Für das Projekt „Revitalisierung des City-Centers“ wird innerhalb des „Konzerns Stadt“ eine gemeinsame Finanzlastentragung zwischen Stadt, WGL und LPG vereinbart.  
Die hierzu erforderlichen Beschlüsse über die Aufteilung der bisherigen und künftigen Lasten während der Anlaufphase werden noch im letzten Quartal 2018 herbeigeführt, damit eine Veranschlagung im Haushaltsplan und in den Wirtschaftsplänen 2019 möglich ist.

## **Begründung:**

Angesichts der Komplexität und der Tragweite ist der Umgang mit dem Projekt seit dem 01.01.2017 völlig unbefriedigend.

Der Oberbürgermeister hat mit seinen Ausführungen im Bauausschuss vom 10.09.2018 den Abgang für die bisherige Konzeption angekündigt. Eine Entscheidung über den weiteren Fortgang ist unserer Ansicht nach jedoch eine fundierte Analyse und Alternativenprüfung voranzusetzen.

Unabhängig davon, für welche Konzeption sich der Rat dann entscheidet, muss das Projekt den erforderlichen finanziellen, personellen und organisatorischen Rahmen erhalten.

Hierzu soll dieser Antrag einen entsprechenden Beitrag liefern, damit der Oberbürgermeister auf diesem Hintergrund alles Weitere veranlassen kann.

### Zu Ziffer 1:

Die bisher unbefriedigende Behandlung des Cityprojektes durch die Verwaltung einerseits und die außerordentlich positiven Erfahrungen zur „Neuen Bahnstadt“ andererseits, lassen zwingend den Schluss zu, dass das Vorhaben zur Revitalisierung des City-Centers nur mit einer entsprechenden Projektgesellschaft realisiert werden kann. Hierfür sollte die bereits Anfang 2016 von dem damaligen Ratsbündnis CDU, Grüne und Opladen plus angedachte und vom Rat beschlossene Gesellschaft für die City-Leverkusen in Frage kommen.

Wegen der besonderen Problematik von Gesellschaftsrecht und Steuerrecht und der unterschiedlich zu bewertenden Alternativen und Vorgehensweisen wird vorgeschlagen, ein unabhängiges Beratungsunternehmen unter Einbeziehung der jeweiligen Geschäftsführer und Wirtschaftsprüfer mit der Erarbeitung eines Gründungskonzeptes zu beauftragen.

### Zu Ziff. 2:

Seit dem Weggang des bisherigen Projektteams zum 31.12.2016 ist das City-Büro geschlossen worden, und eine annähernd adäquate Nachfolgebesezung hat nicht stattgefunden. Dieser untragbare Zustand muss ebenfalls schnellstens behoben werden. Denn, die Aufgabe ist zu wichtig, als dass sie nur eine von vielen des Oberbürgermeisters sein kann.

Das wiederbelebte City-Büro soll umgehend mit der konzeptionellen Entwicklung der neuen Projektgesellschaft beginnen und sich dazu fachkundigen externen Rat einholen.

Das City-Büro soll dann in der neuen Projektgesellschaft aufgehen.

Zu Ziff. 3:

Die Vorstellung und Beratung der Jahresabschlüsse 2017 der städt. Gesellschaften im Finanzausschuss und Rat haben mit aller Deutlichkeit gezeigt, dass die im Rahmen der Anlaufphase notwendiger Weise angefallenen einmaligen und laufenden Belastungen aus

- dem millionenschweren Erwerb von Immobilien und
- der Übernahme entsprechender Hausgelder

nicht dauerhaft und allein von der LPG übernommen werden können.

Wenngleich die LPG aus betriebswirtschaftlichen Gründen im Hinblick auf den Auslastungsgrad der Garage ein eigenes Interesse an der Revitalisierung des City-Centers hat, so liegt aus städtebaulicher und stadtentwicklungspolitischer Sicht das überragende Interesse bei der Stadt.

Die städt. Wohnungsgesellschaft kann lt. Beteiligungsbericht entsprechend dem Gesellschaftszweck und ihren Zielsetzungen

- „alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, **des Städtebaus und der Infrastruktur** anfallenden Aufgaben übernehmen, Grundstücke erwerben, belasten und veräußern.“

Aber weder die WGL noch die Stadt haben bisher einen finanziellen Investitionsbeitrag in dieses bedeutende Projekt eingebracht.

Das bisherige Projektteam ist zwar mit Beschluss des Rates vom 13.07.2013 einstimmig beauftragt worden, ein Konzept zur Revitalisierung des City-Centers zu erarbeiten, aber ohne die entsprechenden Investitionsmittel bereitzustellen.

Erst mit dem Jahresabschluss 2016 des städt. Haushaltes (Seite 206) schreibt der damalige Stadtkämmerer im Zusammenhang mit Investitionen und Kreditaufnahmen:

- „Die Investitionstätigkeiten der Stadt werden in Zukunft sowohl die bereits fortgeschriebenen Projekte .....als auch neue Projekte u.a. ...., die Revitalisierung der City C betreffen.“

Wenn auch diese Erkenntnis vergleichsweise spät aufgegangen ist, so ist es doch umso bedauerlicher, dass weder im Haushalt 2017 noch im Haushalt 2018 entsprechende Investitions- und Kreditmarktmittel eingesetzt worden sind.

Es wäre aber in Abstimmung mit der Bezirksregierung zu prüfen, ob notwendige Kreditmarktmittel für das City-Projekt noch in diesem Jahr aufgenommen werden dürfen, wenn der regelmäßig bewilligte Kreditrahmen wegen fehlendem Mittelabfluss

im Bausektor nicht ausgeschöpft worden ist und deshalb die langfristigen Schulden zurückgeführt werden konnten.

Im Übrigen zeigt der unmittelbare Vergleich der für die Finanzkraft wesentlichen Kennzahlen von LPG und WGL das in der Anlage dargestellte Bild.

Nicht ohne Grund schreibt der jetzige Geschäftsführer der LPG in seinem Lagebericht zum Jahresabschluss 2017 (Anlage 4, Seite 6):

**„Ich halte die rentierliche Vermarktung der in der City C erworbenen Immobilien für überwiegend wahrscheinlich und erwarte wesentliche Impulse durch ein Engagement der WGL“.**

Gerade wegen der deutlichen „Ungleichgewichtigkeit“ muss hier schnellstens Abhilfe geschaffen und eine veränderte Lastenverteilung für Immobilienerwerbe und Hausgelder während der Projektanlaufphase beschlossen werden, so lange eine Investorengemeinschaft noch nicht gegründet und in Betrieb gegangen ist.

Ziel soll es allerdings sein, dass die Projektgesellschaft sich über die Güte der zu entwickelnden Baufelder, d. h. über deren Vermarktung, weitgehend selber finanziert.

Dr. Monika Ballin-Meyer-Ahrens  
FDP-Ratsgruppensprecherin

Markus Pott  
Fraktionsvorsitzender Opladen plus

## Kennzahlen: LPG – WGL (Jahresabschluss 2017)

Kennzahl	LPG	WGL
Bilanzsumme	7,5 Mio €	303,4 Mio € (40-f.)
Eigenkapital	1,3 Mio €	111 Mio € (85-f.)
Eigenkapitalquote	17,3 %	36,6 % (2-f.)
Überschuss	0,05 Mio. €	4,6 Mio € (92-f.)