

Ratsfraktion

Fraktion OPLADEN PLUS • Bahnhofstraße 12 • 51379 Opladen

Bahnhofstraße 12
51379 Opladen

Herrn
Oberbürgermeister
Uwe Richrath
Friedrich-Ebert-Platz 1

Tel. und Fax 02171 / 3667920
info@opladen-plus.de
www.opladen-plus.de

51373 Leverkusen

Opladen, den 25.03.2019

Vorlage 2019/2720, Grunderwerb in Wiesdorf

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath,

zu Ihrer Vorlage 2019/2720 Grunderwerb in Wiesdorf haben wir folgende Fragen, um deren Beantwortung wir Sie noch vor der Ratssitzung am 8. 4. 2019 bitten:

1. Die Verwaltung hat immer gesagt, dass für ein Torhaus in Opladen kein Geld vorhanden sei. Die Stadt sei finanziell so schlecht aufgestellt, dass sie selber nichts bauen könne, nur Anmieten sei möglich. Nun wollen Sie direkt aus dem Kernhaushalt neues Eigentum erwerben. Wie geht das?
2. In der Ratssitzung am 10.12.2018 haben Sie den Rat gefragt, ob Sie sich im Namen der Stadt Leverkusen am Bieterverfahren um den Erwerb der angemieteten Verwaltungsgebäude Hauptstraße 101 und Moskauer Straße 4 beteiligen sollen. Hierunter war zu verstehen, dass genau die Immobilien erworben werden sollen, in denen derzeit auch Stadtverwaltung untergebracht ist. Der Vorlage entnehmen wir jedoch, dass Sie sich im Namen der Stadt für den Erwerb von Flächen weit über das Maß hinaus beworben haben, welches die Stadt derzeit dort nutzt. Die Rede ist nun auch von den Gebäuden Moskauer Straße 4-6 in denen die Stadt bisher nur einen geringen Teil, unter 10% der Nutzfläche, angemietet hat.
Warum ist dieser Sachverhalt nicht offen kommuniziert worden?
3. Nach Ihrer Vorstellung sollen zusätzliche Flächen erworben werden, die in den nächsten drei Jahren mit 200 städtischen Mitarbeitern zu belegen sind. Welche Dienststellen der Stadt haben Sie dabei konkret im Auge?
4. Mit dem Thema Ankauf befassen Sie sich offenbar schon weit länger als bekannt. Bereits am 18.10.2018 ist durch die städtische Bewertungsstelle ein Gutachten über den Gebäudewert erstellt worden. Wie kann es sein, dass Sie, wissend, dass der Ankauf nur dann Sinn macht, wenn Verwaltungsstellen im erheblichen Umfang an die untere Hauptstraße verlegt werden, drei Monate später, am 17.1.2019, dem Rat noch vor-

schlagen, die City C ebenfalls massiv mit Verwaltungseinheiten beleben zu wollen?

5. Die von ihnen vorgeschlagene Lösung für die City C im Bestand ist nur mit Verwaltungseinheiten möglich. Auf Grund der schieren Größe der ehemaligen Woolworth und C&A-Flächen müssten dort weite Teile der Leverkusener Stadtverwaltung untergebracht werden, wenn Ihr Konzept umgesetzt werden sollte. Erklären Sie uns, wie Ihre Ankaufsüberlegungen und Ihre Vorstellungen zur City C zueinander passen.
6. Im Rahmen der Bewertung der Gebäude wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Schadstoffbelastungen der beiden Gebäudekomplexe geprüft werden konnten. Wie sicher sind Sie, dass bei den beiden recht alten Gebäuden aus heutiger Sicht kein schädliches Baumaterial Verwendung gefunden hat? In den 80-er Jahren wurden diese Gebäude in Verwaltungsgebäude umgebaut. Gerade in dieser Zeit wurden immer noch gesundheitsschädliche Substanzen wie Asbest verbaut.
Wie hoch taxieren Sie die Kosten, um die Gebäude auf einen technisch aktuellen Stand zu bringen?
7. Bitte erklären Sie uns, was es mit dem Erbbaurecht auf sich hat.
8. Rechnet man den Kaufpreis auf die Größe des Verwaltungsgebäudes Miselohestraße um, müsste dieses rund 10 Millionen Euro kosten. Für die Miselohestraße hat die Verwaltung nach letzten Kalkulationen 5 Millionen Euro errechnet, um diesen Standort zeitgemäß zu sanieren. Warum haben Sie noch im Dezember dem Rat vorgeschlagen, die Sanierung am Frankenberg zu schieben, man müsse zunächst noch dessen Sinnhaftigkeit prüfen und schlagen dem Rat nun vor zum doppelten Preis Gebäude zu erwerben, deren Erhaltungszustand nicht durchweg befriedigend ist?
9. In Ihrer Kostenrechnung reden Sie von Synergien durch Zusammenlegung von Verwaltungsstandorten. An der unteren Hauptstraße wäre ein Verwaltungscluster von ca. 400 Mitarbeitern möglich. Ein etwas Größeres, das Cluster am Frankenberg, würden Sie dafür aber wohl zerschlagen müssen. Heben sich die Synergieeffekte damit nicht wieder auf?
10. Die Ankaufobjekte verfügen über Räumlichkeiten für ca. 400 städtische Mitarbeiter. Die ÖPNV- Erschließung ist aber nicht besonders gut. Aus anderen Stadtteilen ist dieser Bereich nur mit Umsteigeverbindungen zu erreichen. Daher muss befürchtet werden, dass der Großteil der Mitarbeiter wie auch der Besucher mit dem Auto anreisen wird. Aufgrund der geringen Bevölkerungsanzahl kommen die wenigsten Mitarbeiter wie auch Bürger aus Lev.-Wiesdorf selbst.
Konterkariert dies nicht das Bemühen der Stadtverwaltung die Mobilitätswende einzuleiten?
Aktuell finden sich vor Ort nur 47 Parkplätze. Ist es möglich, Stellplätze auf den Bayer-Parkplätzen im Umfeld dauerhaft anzumieten? Werden die dadurch entstehenden Kosten auf die Mitarbeiter umgelegt?
11. Seitens der Gebäudewirtschaft hat Frau Kümmel in anderem Zusammenhang in jüngerer Vergangenheit mehrfach erläutert, dass Gebäude in einem Alter von 40 Jahren eine Grunderneuerung aller Wasser und Heizungsleitungen benötigen. Sind die Ankaufobjekte in diesem Bereich bereits saniert?
Wenn nicht, mit welchem Instandhaltungsaufwand rechnen Sie für die zum Ankauf vor-

gesehenen Gebäude in den kommenden Jahren und gibt es genügend Finanzmittel diese Sanierung durchzuführen?

12. Vor dem erstmaligen Einzug von Verwaltungseinheiten in das Barmer Haus muss dieses dafür eingerichtet und renoviert werden. Ebenfalls fallen Umzugskosten an. Mit welchen Kosten rechnen Sie hier und wie werden diese finanziert?

Um einen Einblick in die Kaufobjekte zu erhalten bitten wir Sie, die Politik kurzfristig zu einem Ortstermin einzuladen, in dem die Gebäude vorgestellt werden und Sachfragen erläutert werden können.

Die Entscheidung ist von großer finanzieller und städtebaulicher Bedeutung. Daher bitten wir Sie hiermit, die grundsätzliche Diskussion des Ankaufes auf den öffentlichen Teil der Tagesordnung der zuständigen Sitzungen zu setzen. So wird dies auch in vergleichbaren Großstädten gehandhabt.

Die nichtöffentlich zu behandelnden Finanzdetails und letztlich die Abstimmung über die Vorlagen können dann im nichtöffentlichen Teil geschehen.

Vielen Dank für Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Faber Markus Pott