

Fraktion OPLADEN PLUS • Stauffenbergstr. 14-20 • 51379 Opladen

Ratsfraktion

Stauffenbergstr. 14-20
51381 Leverkusen

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

Herrn
Oberbürgermeister
Uwe Richrath
Friedrich-Ebert-Platz 1

51373 Leverkusen

Opladen, den 02.12.2020

Vorlage 2019/2720, Grunderwerb in Wiesdorf

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister Richrath,

zu Ihrer Vorlage 2020/0104, Grunderwerb in Wiesdorf, bitten wir Sie sowohl für uns als auch für andere Akteure aus der Kommunalpolitik, die in die Entscheidung eingebunden sind, um einen Besichtigungstermin der zum Erwerb anstehenden Gebäude.

Es geht um eine weitreichende Entscheidung, die wohl kostenschwerste Entscheidung der letzten zehn Jahre. Diese Entscheidung kann nicht vom Schreibtisch aus geschehen, hier ist eine Erläuterung vor Ort wichtig.

1. In der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung (Anlage 9) wird von einer monatlichen Kaltmiete in Höhe von 11 Euro pro Quadratmeter ausgegangen. Das Wertgutachten vom 13.8.2020 nennt jedoch eine Spanne von 7,00-10,50 Euro für einen gehobenen Standard. Für den Grunderwerb sieht er den Quadratmeterpreis bei 9,50 Euro. Welche positiven Annahmen lassen dazu führen, dass in der Wirtschaftlichkeitsberechnung von 11 Euro ausgegangen wird?
2. Der Standort liegt relativ am Rande der Stadt und ist zudem nicht sonderlich gut vom ÖPNV erschlossen. In der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird dennoch von einer durchgehenden Vollvermietung (98%) ausgegangen. Welche Annahmen führen zu dieser positiven Einschätzung?
Gibt es bereits konkrete und ausreichend Mietinteressenten?
3. Die Gebäude haben einen sehr hohen Anteil an gemeinschaftlicher Fläche. Insgesamt sind 4371m² der Gesamtnutzfläche von 15599m² Gemeinschaftsflächen (28%). Diese können nur dann einem Mieter als Mietfläche zugeschlagen werden, wenn er das gesamte Gebäude mietet. Das ist aber sehr unwahrscheinlich. Welche Gründe gibt es dafür, dass der Wirtschaftlichkeitsberechnung dennoch so günstige Annahmen zugrunde gelegt wurden?

4. Auf eine Besichtigung der Erwerbimmobilien wurde aus Zeitgründen verzichtet. Welche positiven Einschätzungen erlauben es, auf eine nähere Inaugenscheinnahme der Gebäude verzichten zu können?
5. Altlasten, Baulasten und Leitungsrechte konnten in der Kürze der Zeit nicht genau hinterfragt werden. Welche positiven Einschätzungen erlaubten es, auf eine nähere Analyse dieser Lasten zu verzichten?
6. Die Grundrisse der zum Erwerb anstehenden Gebäude sind allesamt klassisch. Die Büro- und Arbeitswelt ändert sich jedoch gravierend. Covestro baut gerade eine neue Zentrale für eine zeitgemäße, moderne Arbeitswelt. Auch für die Unterbringung der Stadtverwaltung ist immer wieder eine modernere Raumaufteilung als das derzeitige vorhandene Raumprogramm im Gespräch. Schreibt man den bisherigen, aus der Zeit fallenden, Zustand durch den Ankauf an der unteren Hauptstraße nicht dauerhaft fest?
7. Für Umbau, Sanierung und Herrichtung der Gebäude wird in der Vorlage ein Betrag von 5,5 Millionen Euro angesetzt. Diverse Sanierungsprojekte der Stadt haben in der Vergangenheit allerdings zu bösen Kostenüberraschungen geführt. Wie belastbar ist daher diese Kostenschätzung von 5,5 Millionen Euro gerade vor dem Hintergrund, dass die Gebäude nicht in Augenschein genommen werden konnten?
8. Der Grunderwerb macht Haushaltsspielräume an anderer Stelle kleiner. Der investive Finanzhaushalt wird 2021 um 6.310.000 Euro zu erhöhen sein. Welche Projekte können im Gegenzug dann nicht mehr realisiert werden?

Vielen Dank für Ihre Mühe!

Mit freundlichen Grüßen

Oliver Faber

Markus Pott