



CDU Lüdenschied | Friedrichstr. 21 | 58507 Lüdenschied

Stadt Lüdenschied

Bürgermeister

Sebastian Wagemeyer

per E-Mail

Lüdenschied, 26. Februar 2022

Antrag: Entwicklung des P&C Gebäudes

Sehr geehrter Herr Bürgermeister, lieber Sebastian,

wir bitten, den folgenden Antrag in die Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 21.03.22 unter dem neuen Tagesordnungspunkt „**Entwicklung des P&C Gebäudes**“ aufzunehmen.

Antrag:

Die Verwaltung wird beauftragt, die Entwicklung des so genannten „P&C-Gebäudes“ zur eigenen Nutzung im Rahmen einer Machbarkeitsstudie zu prüfen.

Hierbei sind die folgenden Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- Vorgehensweise, Realisierung und Zeitplan
- Raumbedarfe, die zurzeit an anderer Stelle gedeckt werden (inklusive der hiermit verbundenen Mietkosten)
- Finanzierung - ggf. durch einen Bürgerfonds - unter Berücksichtigung der für Zins und Tilgung zur Verfügung stehenden Ausgaben, die aktuell für die Anmietung externer Objekte anfallen.
- Darstellung der Synergien, die sich durch die rathausnahe Unterbringung weiterer, größerer Teile der Verwaltung ergeben
- Möglichkeiten, die sich für die Beschäftigten – z. B. durch die Einrichtung von Sozialräumen oder einer Kantine ergeben
- Möglichkeit der Einrichtung einer (Betriebs-)Kita für die Verwaltung
- Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger

Begründung:

Es gibt keine zweite Chance für einen ersten Eindruck. Und dieser ist bei Besuchern in Anbetracht eines zentralen Leerstandes als „Tor zur Wilhelmstraße“ und einer weiteren Leerstandsimmoblie am Rathausplatz (=Forum) stark verbesserungsfähig.

Die Investitionen in den Rathausumbau sowie in den Umbau der zentralen Plätze Anfang dieses Jahrtausends haben gezeigt, dass

- Öffentlichen Investitionen ein Vielfaches an Privatinvestitionen nachfolgen.
- Die Neugestaltung zu einer Steigerung der Attraktivität der Innenstadt und einer Belebung von Gastronomie und Einzelhandel führt.



Gerade vor dem Hintergrund der Überwindung der Corona-Pandemie, der Veränderungen im Einzelhandel und in der Innenstadt ist es wichtig, dass sich unsere Heimat mit einem deutlichen Zeichen – sichtbar für Einzelhändler, Gastronomen und interessierte Investoren – weiterentwickelt.

Die Entwicklung des P&C-Gebäudes als „Stadtturm“ bzw. als „Betreutes Servicewohnen“ sind gescheitert.

Sowohl der geplante Stadtturm (mit der Stadt Lüdenscheid als notwendigem Anker-Mieter) als auch das Sauerland-Center (mit dem Jobcenter als Anker-Mieter) zeigen, dass Investitionen in „Problemimmobilien“ dann möglich sind, wenn die öffentliche Nutzung einem Investor die notwendige Planungssicherheit gibt:

Damit ist es möglich, eine Problemimmobilie wie das P&C Gebäude mit Verwaltungsbüros in unmittelbarer Rathausnähe zu „beleben“, die heute in vielen Objekten über die gesamte Innenstadt verteilt sind.

Alles, was jetzt möglich ist, sollten wir zeitnah einfach machen:

Die STL GmbH kann die Funktion eines Bauträgers – nachdem Investorenmodelle gescheitert sind – ohne die Restriktionen des Investitionsdeckels ausführen:

Vergleich möglicher Modelle			
 Stadt Lüdenscheid			
Faktor	Investorenmodell	Eigenerstellung	NEU: Erstellung durch STL GmbH
Kosten	i.d.R. günstiger –Geringere Kosten für Planung und „Handling“ –Keine Bindung an Haushalts- und Vergaberecht	i.d.R. teurer	s. Eigenerstellung
Fördermittel	Inanspruchnahme möglich	Inanspruchnahme möglich	Inanspruchnahme möglich
Zeit	keine Bindung an Haushalts- und Vergaberecht	Bindung an Haushalts- und Vergaberecht	Bindung an Vergaberecht, keine Bindung an Haushaltsrecht
Städtische Ressourcen	geringe Inanspruchnahme	hohe Inanspruchnahme	geringe Inanspruchnahme
Risikobetrachtung (Baupreissteigerungen, Gesamtnutzungsdauer)	Investor trägt Risiken	Stadt trägt Risiken	GmbH trägt Risiken (aber Verbleib im Konzern Stadt Lüdenscheid)
Finanzlage	–keine Belastung Investitionsdeckel –Haushaltsbelastungen durch Mietaufwand über Vertragslaufzeit –Verkaufserlös	–Belastung Investitionsdeckel –Keine Haushaltsbelastungen durch Mietaufwand, jedoch durch Wartung, Instandhaltung und Abschreibungen, Personal	–keine Belastung Investitionsdeckel –Haushaltsbelastungen durch Mietaufwand über Vertragslaufzeit –Verkaufserlös
Einflussmöglichkeiten	gering	hoch	mittelbar
Grundstück	Verkauf an Investor (alternativ: Erbpacht)	Eigentum der Stadt	Eigentum der GmbH (aber Verbleib im Konzern Stadt Lüdenscheid)

(vgl. <https://buergerinfo.luedenscheid.de/getfile.asp?id=97973&type=do>)

Die Finanzierung kann extern über einen „Fremdkapitalgeber“ erfolgen (u.a. bietet die NRW-Bank verschiedene Möglichkeiten <https://www.nrwbank.de/de/oeffentliche-kunden/kommunale-infrastruktur/>).

Noch besser wäre die Finanzierung in Zusammenarbeit mit einem lokalen Geldinstitut über einen Bürgerfonds, an dem sich alle mit ihrem Kapital für ihre Stadt beteiligen können. Die Tilgung bzw. die Zinsen können zu einem großen Anteil aus den eingesparten Mieten gedeckt werden.



Nach einer festgelegten Laufzeit befindet sich das Objekt dann vollständig im Eigentum der Stadt Lüdenscheid (bzw. im Konzern der Stadt Lüdenscheid).

Erfahrungen anderer Kommunen und die Entwicklung des Sauerland-Centers zeigen, dass dieser Weg erfolgreich ist.

Unsere Heimat kann heute mit neuen Gebäuden neu entstehen und in den kommenden Jahren über (eingesparte) Mieten abgezahlt werden, die heute - ohne perspektivische Mehrung des Eigenkapitals – rein konsumtiv ausgegeben werden.

Mit freundlichem Gruß

gez. Oliver Fröhling
Vorsitzender

gez. Christoph Weiland
Geschäftsführer