

Grundstück ist für Rewe ein Schnäppchen

Das Bauland in Schlebusch kostet das Unternehmen nur 205 Euro pro Quadratmeter – deutlich unter Marktwert

VON RALF KRIEGER

Wer in Schlebusch bauen will, sollte etwas mehr Geld auf der hohen Kante haben. Die Grundstückspreise im einzigen Leverkusener Stadtteil mit Straßenbahnanchluss gehören zu den höchsten im Stadtgebiet. Bauinvestoren zahlen 400 bis 500 Euro je Quadratmeter. In einschlägigen Internetportalen ist kein Quadratmeter unter 480 Euro zu kaufen, es geht hoch bis auf 630 Euro. Das Grundstückspreis-Portal des Landes NRW (www.boris.nrw.de), weist der Gegend um die Reuterstraße für baureifes Land einen Bodenrichtwert von 420 Euro zu – nahezu ein Spitzenwert in Leverkusen. Und genau dort, an der Reuterstraße, verkaufte die Stadt jetzt vier Flurstücke für weniger als die Hälfte, für 205 Euro je Quadratmeter an Rewe. Auf dem größten Teil befindet sich der Schulgarten der Thomas-Morus-Grundschule. Insgesamt werden von der Stadt 1928 Quadratmeter abgegeben, die die Kölner Rewe-Group zwingend zusätzlich zu mehreren privaten Grundstücken benötigt, um im Karree zwischen Willy-Brandt-Ring, Dhünnberg, Johannes-Dott-Straße und Mülheimer Straße ih-



Hinterhöfe an der Reuterstraße: Die Stadt hat hier Grundstücke an Rewe für den Bau eines Supermarkts verkauft.

Foto: Ralf Krieger

Es handelt sich um ein übliches Verfahren zur Ermittlung des Kaufpreises

Pressestelle der Stadt

ren umstrittenen Markt bauen zu können. Für die privaten Grundstücke soll Rewe Kaufoptionen mit drei Eigentümern halten. Die Informationen stammen aus einer sogenannten nicht-öffentlichen Ratsvorlage, die dem „Leverkusener Anzeiger“ vorliegt.

Die Auswertung dieser Vorlage zum Grundstücksverkauf erklärt den Grund für den niedrigen Kaufpreis aber nicht wirklich, auch wenn das Verfahren sehr ausführlich dargelegt wird: Demnach kalkuliert ein städtischer Mitarbeiter Anfang 2014 den Grundstückswert. Erst mehr als ein Jahr später, am 1. Juni 2015, erfährt die Politik überraschend im Bauausschuss von dem zu dem Zeitpunkt schon weitgehend von Rewe durchgeplanten Projekt und winkte einen ersten Beschluss durch. Dieser Beschluss machte das Grundstück zum Schnäppchen: Man beschloss, den Grundstücks-Status von einem relativ teuren „Mischgebiet“ in ein sehr viel preiswerte-

res „gewerblich nutzbares Grundstück in Handelslagen“ umzuändern. Der Beschluss bekam den Stempel „Dringlich“, das war eine Bedingung des Investors.

Die Politik, so sieht es jetzt aus, hat das eigene Land damals ohne Not um grob geschätzt über 300 000 Euro entwertet. Nicht jedem Politiker, der im Sommer 2015 für diesen Aufstellungsbeschluss stimmte, dürfte das klar gewesen sein. Denn in der Vorlage des Bauamts, die von einem externen Planungsbüro erarbeitet worden war, hieß es, es sei mit keinen finanziellen Folgewirkungen zu rechnen.

Drei Tage vor Weihnachten 2016 stimmte nach heftigen Debatten der letzte politische Ausschuss für den Supermarkt, obwohl sich in Schlebusch inzwischen massiver Widerspruch formiert hatte. Nicht nur von einigen Politikern kommt der: Die Schlebuscher Geschäftsleute bekämpfen „den Rewe“ mit aller Kraft. Sie sagen Verkehrsprobleme und einen erheblichen Käuferschwind im Zentrum von Schlebusch vorher.

Der Markt hat auch seine Fürsprecher: Maßgeblich setzt sich der Leverkusener CDU-Kreisvorsitzende, Rechtsanwalt und Chef

Öffentliche Versammlung im Pfarrsaal

Der geplante Bau eines Lebensmittelmarktes der Rewe-Gruppe an der Reuterstraße in Schlebusch ist und bleibt nach wie vor umstritten, bei Politikern ebenso wie in der Bevölkerung. Damit Bürger Anregungen geben und Bedenken äußern können, lädt die Stadt zu einer öffentlichen Versammlung in den Pfarrsaal St. Andreas, Bergische Landstraße 8, ein. Die Veranstaltung beginnt am Mittwoch, 29. März, um 19 Uhr.

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes kann ab sofort bis einschließlich Donnerstag, 13. April, jeweils montags bis donnerstags von 8.30 bis 15.30 Uhr und freitags von 8.30 bis 13.30 Uhr bei der Bauverwaltung in Wiesdorf, Elberfelder Haus, Hauptstraße 101, im Erdgeschoss eingesehen werden. Terminvereinbarungen mit dem zuständigen Planer sind möglich unter ☎ 0214/406 61 33. Die Pläne stehen auch auf der städtischen

Internetseite unter Rathaus & Service, Mitwirkung der Bürger, Bebauungspläne/Bauleitpläne.

Schriftliche Äußerungen mit Namensnennung und Anschrift sind per Post zu richten an: Stadt Leverkusen, Stadtplanung, Hauptstraße 101, 51373 Leverkusen oder per E-Mail an die unten genannte Adresse. (gmü) 61@stadt.leverkusen.de www.leverkusen.de

der Werbegemeinschaft City Wiesdorf, Frank Schönberger dafür ein. Rewe erhält also das Land für 205 Euro pro Quadratmeter, auf dem noch Erschließungsarbeiten nötig sind, auch wenn sich der Immobilienmarkt inzwischen fast schon zur „Blase“ aufgepumpt hat. Aber die frühe Festlegung allein erklärt den niedrigen Preis längst noch nicht.

Fachleute kalkulieren Grundstückswerte mit Hilfe komplizierter Formeln. Für Laien sind sie schier undurchschaubar. Grundlegend für die Berechnungen sind demnach auch Verkaufspreise, die für ähnliche Grundstücke mit ähn-

licher Nutzung erzielt wurden. Das tat man auch im Fall Reuterstraße. Weil aber länger nichts Vergleichbares verkauft wurde, zog der städtische Gutachter vier uralte Vergleichswerte aus 2010 und je einen Wert aus 2009 und 2012 aus Manfort, Fixheide und Opladen als Grundlage heran – ohne Wertsteigerungen zu berücksichtigen. Wohl auch deshalb erschien der Handel manchen Politikern nicht marktgerecht.

Die Bürgerlisten-Votreterin in der Bezirksvertretung III, Ulrike Lorenz (jetzt Langewiesche), gab ihre Zweifel am korrekten Preis zu Protokoll, das ist im Sitzungspro-

tokoll zu lesen. Die Antwort der Bauverwaltung deckt sich etwa mit dem, was die Pressestelle jetzt dem „Leverkusener Anzeiger“ auf eine Anfrage mitteilte: Die Umwandlung des Mischgebiets in eine Einzelhandelsfläche und die Vergleichsverkäufe hätten den Grundstückspreis bestimmt.

Die Frage, ob es aus der Politik oder Verwaltung den Wunsch gegeben habe, das städtische Land besonders günstig zu verkaufen, beantwortete die Pressestelle zunächst nicht. Auf erneute Nachfrage hieß es: „Nein. Es handelt sich um ein übliches Verfahren zur Ermittlung des Kaufpreises.“

KOMMENTAR

Zum Sonderangebot für den Supermarktbau

Subvention trotz klammer Kasse

RALF.KRIEGER@DUMONT.DE

Es ist ja so, dass es Stadtviertel in Leverkusen gibt, deren Bewohner dringend einen Lebensmittelladen benötigen, weil sie unterversorgt sind. Die Gegend um die Reuterstraße gehört sicher nicht zu den dringenden Fällen. Dennoch läuft dort – irgendwie unauffällig – ein Verfahren zum Bau eines riesigen Supermarkts, den manche befördern, den viele in Schlebusch aber nicht wollen. Den einige an dieser Stelle sogar fürchten, wie die Werbe- und Fördergemeinschaft, die Organisation der Schlebuscher Geschäftsleute.



VON RALF KRIEGER

Und jetzt das: Die Stadtverwaltung hat das Land auch noch für kleines Geld abgegeben. Wieso bloß? Auch wenn es beim Verkauf des städtischen Grundstücks möglicherweise juristisch korrekt zugegangen ist, ist das doch eine Art trickreiche Wirtschaftsförderung gewesen und damit eine Subvention für ein umstrittenes Projekt zu Lasten der nicht so üppig gefüllten Stadtkasse.

Ich meine: Schlebusch braucht keinen Supermarkt an dieser Stelle. Wohl aber braucht das Land Wohnungen, die an der Reuterstraße gut in die bestehende Struktur passen würden. Denn Wohnungen bekommen weder um 5 Uhr morgens Lieferungen per Lkw und erzeugen tagsüber nicht sehr viel Pkw-Verkehr und sicher hätte mancher weniger Bauchschmerzen gehabt, wenn ein Schulgarten für Wohnraum, statt für einen Supermarkt mit großem Parkplatz geopfert worden wäre. Und es wäre auch mehr Geld beim Verkauf hereingekommen. Eine Stadtgesellschaft kann so etwas bestimmen, wenn die Politik es will und wenn sie frei entscheiden kann.



Das Viertel um die Reuterstraße wird sich grundlegend verändern. Insgesamt will man fast die Fläche eines Fußballfelds bebauen.