



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2022/1323

Der Oberbürgermeister

V/61-613-115/I-Bu

Dezernat/Fachbereich/AZ

13.04.2022

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.05.2022	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	30.05.2022	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	13.06.2022	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	20.06.2022	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Treuhandvertrag zum Innovationspark Leverkusen in Leverkusen-Manfort
- 5. Ergänzung

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird beauftragt, den mit der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG NRW), Rechtsnachfolger: NRW.URBAN GmbH, abgeschlossenen treuhänderischen Erschließungsvertrag in der abgeänderten Form gemäß Anlage 1 der Vorlage bis zum 31.12.2025, einschließlich einer Option zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses, um jeweils ein Jahr, maximal bis zum 31.12.2027, zu verlängern.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Molitor

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Die Stadt Leverkusen ist aufgrund der Regelungen des Grundstücksfonds NRW, der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung und der Annahme von Fördermitteln mit dem Ziel der Konversion der industriellen Brachfläche „Wuppermann“ in ein Gewerbegebiet zur Planung, Koordination und Durchführung von Erschließungsmaßnahmen verpflichtet. Die Abwicklung der Erschließung erfolgt durch einen Treuhänder (hier NRW.URBAN). Es handelt sich bei dem aktuellen Beschluss um die Fortsetzung einer bereits bestehenden Tätigkeit.

Die Finanzierung der Treuhandttätigkeit erfolgt über ein Treuhandkonto (Stand per 10.03.2022 = 1.017.519,03 €)

Die maximal abrufbare Summe für personelle Leistungen beträgt 44.744 €/Jahr. Die Buchung erfolgt vom Treuhandkonto.

Die Kosten für die Treuhandttätigkeit werden durch Abführungen an das Treuhandkonto beim Verkauf von Grundstücken des Grundstücksfonds NRW bzw. durch Ablösevereinbarungen zu Erschließungskosten von Dritten finanziert. Eine Kosten- und Aufgabenkontrolle ist sichergestellt. Außer den Kosten der Kontoführung wird zurzeit ein Verwahrergeld in Höhe von rd. 200 € im Monat vom Treuhandkonto abgebucht.

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n: Finanzposition/en:
Auszahlungen für die Maßnahme: €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Maßnahme ist im Haushalt ausreichend veranschlagt

Ansätze sind ausreichend
 Deckung erfolgt aus Produkt/Finanzstelle
in Höhe von €

Jährliche Folgeaufwendungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €
 Bilanzielle Abschreibungen: €

Hierunter fallen neben den üblichen bilanziellen Abschreibungen auch einmalige bzw. Sonderabschreibungen.

Aktuell nicht bezifferbar

Jährliche Folgeerträge (ergebniswirksam) ab Haushaltsjahr:

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten): €

Produkt: Sachkonto

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

ggf. Hinweis Dez. II/FB 20:

II) Nachhaltigkeit der Maßnahme im Sinne des Klimaschutzes:

Klimaschutz betroffen	Nachhaltigkeit	kurz- bis mittelfristige Nachhaltigkeit	langfristige Nach- haltigkeit
<input type="checkbox"/> ja <input checked="" type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

Begründung:

Das Gelände des Innovationsparkes Leverkusen (IPL) wurde im Jahre 1993 durch die LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH treuhänderisch für den Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen erworben (Hinweis: Die NRW.URBAN ist auf Grundlage des Verschmelzungsvertrags vom 14.08.2009 seit dem 25.09.2009 Rechtsnachfolger der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG). Hierbei wurde ca. 2/3 des ehemaligen Walzwerkes durch den Grundstücksfonds des Landes NRW und 1/3 durch eine private GbR erworben; die „Fremdgrundstücke“ wurden zwischenzeitlich mehrfach an verschiedene Eigentümer weiterveräußert. Gemäß den Regularien des Grundstücksfonds NRW hat die Stadt Mitspracherechte bei der Belegung der Grundstücke, erwirbt die Verkehrs- und Grünflächen zu günstigen Konditionen und ist andererseits für die Vermarktung und Werbung zuständig. Der Verkauf erfolgt allerdings über die NRW.URBAN als Treuhänder für das Land NRW.

Neben der Baureifmachung der landeseigenen Grundstücke (Abbruch Wuppermann-Werk) wurde insbesondere die Herstellung der Erschließungsanlagen durch das Land NRW mit erheblichen Mitteln gefördert. Der Umfang der Aufgabe und die Komplexität erfordern die Zusammenarbeit mit einem durch das Land zertifizierten Treuhänder, der u. a. die Vergabe von Planungs- und Bauleistungen koordiniert und mit der Stadt abstimmt, die erforderlichen Vergabeverfahren durchführt, Abstimmungen mit den Grundstückseigentümern vornimmt und - soweit noch erforderlich - für die Unterhaltung der Flächen bis zur Abnahme/Übernahme durch die Stadt Leverkusen zuständig ist. Wesentlicher Bestandteil der Arbeit ist auch die Führung des Treuhandkontos über das Treuhand-Informationssystem (TIS).

Die Stadt Leverkusen hat im Jahr 1995 per Ratsbeschluss die LEG GmbH mit dem o. g. Treuhänderischen Erschließungsvertrag beauftragt, auf Basis der städtebaulichen Strukturplanung vom November 1994 und des daraus entwickelten Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung, im eigenen Namen und auf Rechnung der Stadt die Erschließungsanlagen der ehemaligen Industriebrache Krupp Wuppermann in Leverkusen-Manfort zu planen und auszuführen (Vorlage Nr. R 244/14.TA vom 09.11.1995). Die Kosten für die treuhänderische Erschließungstätigkeit werden als Bestandteil der Erschließungskosten über das Treuhandkonto geführt und werden somit im Wesentlichen bei Grundstücksverkäufen durch die NRW.URBAN refinanziert.

Bis zum Ablauf der Vertragslaufzeit am 31.12.2012 des Treuhänderischen Erschließungsvertrags vom 12.05./02.06.1997 (einschließlich seiner 1. Vertragsergänzung vom 13.12./16.12.2002, der 2. Vertragsergänzung vom 15.11./11.12.2007, der 3. Vertragsergänzung vom 18.03./17.04.2013, und der 4. Vertragsergänzung vom 29.12.2017) waren maßgebliche Teile der nach dem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen im Einvernehmen zwischen Stadt und NRW.URBAN noch nicht fertig gestellt. Daher wurde eine 4. Verlängerung des Vertrags für die weitere Erschließungskoordination erforderlich, die am 31.12.2022 ausläuft. Zum Zeitpunkt der letzten Verlängerung erfolgte auch eine Umstellung der Honorierung auf Stundenbasis. Diese ist im Wesentlichen der Tatsache geschuldet, dass die Erschließung bis Ende 2011 über Fördermittel, städtische Haushaltsmittel sowie Erschließungskostenanteile beim Grundstücksverkauf und bis dato lediglich mehr über Erschließungskostenanteile finanziert wurde. Der Fertigausbau der bisherigen Baustraßen bzw. der Beginn weiterer Erschließungsabschnitte können

aber erst dann begonnen werden, wenn eine weitgehende Refinanzierung über Grundstücksverkäufe des Grundstücksfonds NRW bzw. die Ablösung von Erschließungsbeiträgen von „Fremdgrundstücken“ sichergestellt ist. Dieses Vorgehen wurde in den letzten knapp 10 Jahren praktiziert.

Nun ist eine erneute Verlängerung zum 31.12.2025 einschließlich einer Option zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses um jeweils ein Jahr maximal bis zum 31.12.2027 vorgesehen.

Weiterhin ist eine alternative Übernahme dieser zeitintensiven Projektsteuerungs- und Koordinationsleistungen durch die Stadt aus personellen Kapazitätsgrenzen nicht darstellbar. Insbesondere entfielen auch die wichtige Schnittstellenfunktion von NRW.URBAN auf Grund der „doppelten“ Treuhänderschaft sowohl für die Entwicklung der privaten Gewerbeflächen des Grundstücksfonds NRW als auch der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen der Stadt. Diese Zuständigkeiten zeigen sich vor allem bei der Ansiedlung von Unternehmen durch die Abwicklung der Grundstücks- und Erschließungsfragen durch einen Ansprechpartner als vorteilhaft. Die kontinuierliche Übernahme der Erschließungsaufgaben unterbindet zudem die bei einer Übergabe einer nicht abgeschlossenen Erschließungsmaßnahme möglicherweise entstehenden Reibungsverluste.

Die vorgeschlagene zeitliche Streckung der Vertragszeit ergibt sich aus dem Festhalten an der Strategie eines stufenweisen Ausbaus in Abhängigkeit des Ansiedlungsfortschrittes auf den Gewerbegrundstücken und den daraus fließenden Einnahmen. Eine Kreditaufnahme bzw. eine Überziehung des Treuhandkontos zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird ausgeschlossen. Bisher erfolgt der Ausbau im Standard einer Baustraße, der Fertigausbau wurde erst nach Festlegung der Grundstücksnutzungen und Zufahrten bzw. nach Fertigstellung der Bebauung der anliegenden Grundstücke durchgeführt. So können Reparaturen und Unterhaltungsarbeiten von fertig ausgebauten Straßen vermieden und eine unmittelbare Refinanzierung nach Verkauf von Gewerbegrundstücken des Grundstücksfonds NRW ermöglicht werden. Eine Belastung des städtischen Haushaltes durch eine Vorfinanzierung noch nicht vereinnahmter Erschließungsbeiträge kann dadurch vermieden werden.

Über die Kontoführungsgebühren hinaus wird seit dem 01.08.2017 ein Verwahrengelt von rd. 200 € vom Treuhandkonto abgebucht. Alle entstehenden Kosten werden wie bisher über die Einnahmen von Erschließungsbeiträgen bzw. deren Ablöse im Rahmen von Grundstücksverkäufen oder Vereinbarungen mit Eigentümern von Fremdgrundstücken gedeckt. Auf Grund der stundenweisen Abrechnung des Honorars nach erbrachten Tätigkeiten, der grundsätzlichen Deckelung des Honorar- und Leistungsumfanges je Quartal bzw. Jahr und der Erbringung von Teilleistungen erst nach vorheriger Absprache mit der Stadt ist eine Kontrolle der Tätigkeiten und Kosten sichergestellt. Eine pauschalierte Honorierung über die Dauer der Vertragslaufzeit ist damit ausgeschlossen.

Im Wesentlichen ist die folgende größere Erschließungsmaßnahme treuhänderisch zu begleiten, die sich bereits in der Umsetzung befindet:

Ausbau des nördlichen Abschnittes der Marie-Curie-Straße einschließlich angrenzender Flächen (u. a. Friedrich-Sertürner-Straße/Nord, angrenzende Grünflächen).

Die Vereinbarungen zur Ablösung des Erschließungsbeitrages mit den Grundstückseigentümern sind zwischenzeitlich geschlossen. Im Jahr 2021/22 wurden bzw. werden die nördlichen Bereiche der Marie-Curie-Straße im Standard „Baustraße“ errichtet. Damit erhöhen sich die Entwicklungs- und Vermarktungschancen für die Bestandsflächen, die sich nicht im Eigentum des Grundstücksfonds NRW befinden. Damit sind alle Straßen im IPL in diesem Standard ausgebaut.

Zukünftig steht der Endausbau bereits hergestellter Baustraßen an. Im Wesentlichen betrifft dies die Johannes-Kepler-Straße sowie Teile der Friedrich-Sertürner-Straße. Im Zuge dessen sind noch weitere kleinteilige Erschließungsmaßnahmen im Umfeld der Johannes-Kepler-Straße zum Abschluss der Gebietsentwicklung umzusetzen (u. a. im Bereich der Straße Am Hemmelrather Hof und Hans-Gerhard-Straße; Fußwegeachse in Nord-Süd-Ausrichtung im östlichen Abschnitt des IPL). Nach Absprache mit der Stadt Leverkusen bildet der Fertigausbau der nördlichen Marie-Curie-Straße (nach Fertigstellung des Projektes der Firma Damstahl) die letzte Baumaßnahme.

Die Herstellung einer Bahnunterführung zwischen dem IPL und dem Bereich Metro/Bauhaus an der Syltstraße tangiert mit der Herstellung einer Straße zum Bahnkreuzungsbauwerk ebenfalls das Areal des IPL. Wegen grundsätzlicher Entscheidungen zur verkehrlichen Situation im Teilraum Leverkusen-Manfort im Zusammenhang mit den Planungen zur Autobahn A3 und dem Autobahnkreuz ist diese Entwicklung weiterhin offen (siehe Beschlusskontrolle Nr. 0818/2007 (ö) i. V. m. Nr. 1480/2009 (ö), letzter Stand aus November 2016). Aufgrund der nicht absehbaren Zeitschiene würde dieser Straßenabschnitt (ohne Erschließungsfunktion der angrenzenden Gewerbegrundstücke) nach Ablauf des Treuhandvertrags als eigenständige städtische Baumaßnahme umgesetzt werden.

Der Innovationspark Leverkusen ist weiterhin eine der wichtigsten Flächenreserven für gewerbliche Ansiedlungen in Leverkusen, da hier erschlossene und verfügbare Grundstücke (des Grundstücksfonds NRW) angeboten werden können. Mit den oben genannten kurzfristig anstehenden Erschließungsmaßnahmen wird ein weiterer Impuls auf Grund der städtebaulichen und im Stadtbild wahrnehmbaren Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur erwartet.

Anlage/n:

2022-1323_Anlage 1_Vertragsentwurf

2022-1323_Anlage 2_Übersicht Erschließungsmaßnahmen IPL



5. Ergänzung

zum Treuhänderischen Erschließungsvertrag vom 12.05. / 02.06.1997

für die Durchführung von Erschließungsmaßnahmen im Bereich der ehemaligen Industriebrache Krupp Wuppermann in Leverkusen-Manfort

einschließlich der 1. Vertragsergänzung vom 13.12. / 16.12.2002,
einschließlich der 2. Vertragsergänzung vom 15.11. / 11.12.2007 sowie
einschließlich der 3. Vertragsergänzung vom 18.03. / 17.04.2013.
einschließlich der 4. Vertragsergänzung vom 29.12. / 29.12.2017.

Zwischen der

Stadt Leverkusen
Friedrich-Ebert-Platz 1
51373 Leverkusen

vertreten durch den Oberbürgermeister

im Folgenden - Stadt - genannt

und der

NRW.URBAN GmbH
Fritz-Vomfelde-Straße 10
40547 Düsseldorf

vertreten durch ihre Geschäftsführer Herr Henk Brockmeyer und Herr Ludger Kloidt

im Folgenden - NRW.URBAN - genannt

wird unter Beibehaltung aller sonstigen Regelungen des Treuhänderischen Erschließungsvertrags folgende 5. Vertragsergänzung vereinbart.

Präambel

Die Stadt hat die LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH (im Folgenden LEG genannt) mit dem o. g. Treuhänderischen Erschließungsvertrag beauftragt, auf Basis der städtebaulichen Strukturplanung vom November 1994 und des daraus entwickelten Bebauungsplans Nr. 115/I ‚Innovationspark Leverkusen‘, 2. Änderung im eigenen Namen und für Rechnung der Stadt die Erschließungsanlagen der ehemaligen Industriebrache Krupp Wuppermann in Leverkusen-Manfort zu planen und auszuführen.



Die NRW.URBAN ist auf Grundlage des Verschmelzungsvertrags vom 14.08.2009 seit dem 25.09.2009 Rechtsnachfolger der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG, auf die der Treuhänderische Erschließungsvertrag zum 01.01.2004 von der LEG übertragen worden ist.

Die Laufzeit des Treuhänderischen Erschließungsvertrags wurde zuletzt mit der 4. Vertragsergänzung vom 29.12.2017 bis zum 31.12.2022 verlängert.

Bis zum Ablauf dieser Vertragslaufzeit waren maßgebliche Teile der nach dem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen im Einvernehmen zwischen Stadt und NRW.URBAN noch nicht fertig gestellt. Dieses betrifft insbesondere

- die Herstellung des nördlichen Bauabschnitts der Marie-Curie-Straße einschließlich angrenzender Flächen (Friedrich-Sertürner-Straße (Nord) und benachbarte Grünflächen) und
- den Endausbau der Johannes-Kepler-Straße beziehungsweise der Friedrich-Sertürner-Straße mit den umgebenden Erschließungsflächen (u. a. im Bereich der Straße „Am Hemmelrather Hof“ und Hans-Gerhard-Straße; Fußwegeachse in Nord-Süd-Ausrichtung).

Zwischen der Stadt und der NRW.URBAN besteht daher gemäß § 24 des Treuhänderischen Erschließungsvertrags Einigkeit, dass eine Fortsetzung des Vertrags notwendig ist.

Dieses vorausgeschickt vereinbaren die Vertragsparteien folgendes:

§ 1

Die Laufzeit des Treuhänderischen Erschließungsvertrags wird bis zum

31.12.2025

verlängert.

Der Vertrag kann um jeweils ein Jahr, maximal bis zum **31.12.2027**, verlängert werden.

Rechtzeitig vor Ende der sich aus dieser Vertragsergänzung ergebenden Vertragslaufzeit zum 31.12.2025, 31.12.2026 und 31.12.2027, spätestens, wenn erkennbar ist, dass die geplante Vertragslaufzeit möglicherweise überzogen wird, und mindestens sechs Monate vor Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeit, wird von den Vertragsparteien in einem schriftlich niedergelegten Gespräch der Vertragsparteien entschieden, ob eine Verlängerung des Vertrags erfolgen wird.

Im Falle der Vertragsverlängerung bis zum 31.12.2025 wie auch der vorgenannten Optionen zur Vertragsverlängerung für den Zeitraum nach dem 31.12.2025 bis zum 31.12.2027 gelten die Konditionen der hier vorliegenden Vertragsergänzung.

§ 2

Für die ab dem 01.01.2018 im Rahmen der Projektleitung, der Projektsteuerung, der Treuhänderbuchhaltung und der Bauherrenfunktion erbrachten Leistungen sowie aller anderen Leistungen außerhalb der Ingenieurleistungen erhält die NRW.URBAN die Kostenerstattung zum für den jeweiligen Leistungszeitraum von der Bezirksregierung Düsseldorf testierten



Selbstkostenerstattungspreis im Sinne der PR Nr. 30/53 über die Preise bei öffentlichen Aufträgen vom 21.11.1953 an.

Der testierte Unternehmensstundensatz der NRW.URBAN beträgt derzeit 95,80 € je Leistungsstunde zzgl. der gültigen Umsatzsteuer von derzeit 19 %. Der Unternehmensstundensatz beinhaltet anteilige Kosten für Schreib- und Hilfskräfte sowie sonstige Auslagen (Nebenkosten).

§ 3

Die Vertragsparteien vereinbaren für die unter § 2 aufgeführten Leistungen der NRW.URBAN ein jährliches Stundenbudget in Höhe von **400** Leistungsstunden (ca. 100 Leistungsstunden pro Quartal).

Eine Überschreitung des festgelegten Stundenbudgets ist nur mit ausdrücklicher vorheriger schriftlicher Zustimmung der Stadt zulässig.

Die Stadt kann jeweils bis zum 30.09. des Jahres verlangen, dass abweichend von dem o. g. Stundenbudget für das Folgejahr der beabsichtigte Umfang der Tätigkeiten sowie die daraus zu erwartenden Leistungsstunden gemeinsam festgelegt werden.

§ 4

Zu Nachweis der erbrachten Leistungen legt die NRW.URBAN der Stadt vierteljährlich (zum 31.03, 30.06., 30.09 und 31.12.) prüffähige Arbeitsnachweise mit Einzelangaben über die Personen, den Leistungszeitpunkt, die aufgewendete Zeit und die Tätigkeit vor.

Die NRW.URBAN ist berechtigt, 28 Tage nach Vorlage der Arbeitsnachweise das Honorar für die erbrachten Leistungen in Rechnung zu stellen, soweit die Stadt keine Einwendungen erhoben hat.

Leverkusen, den __.__.2022

Düsseldorf, den __.__.2022

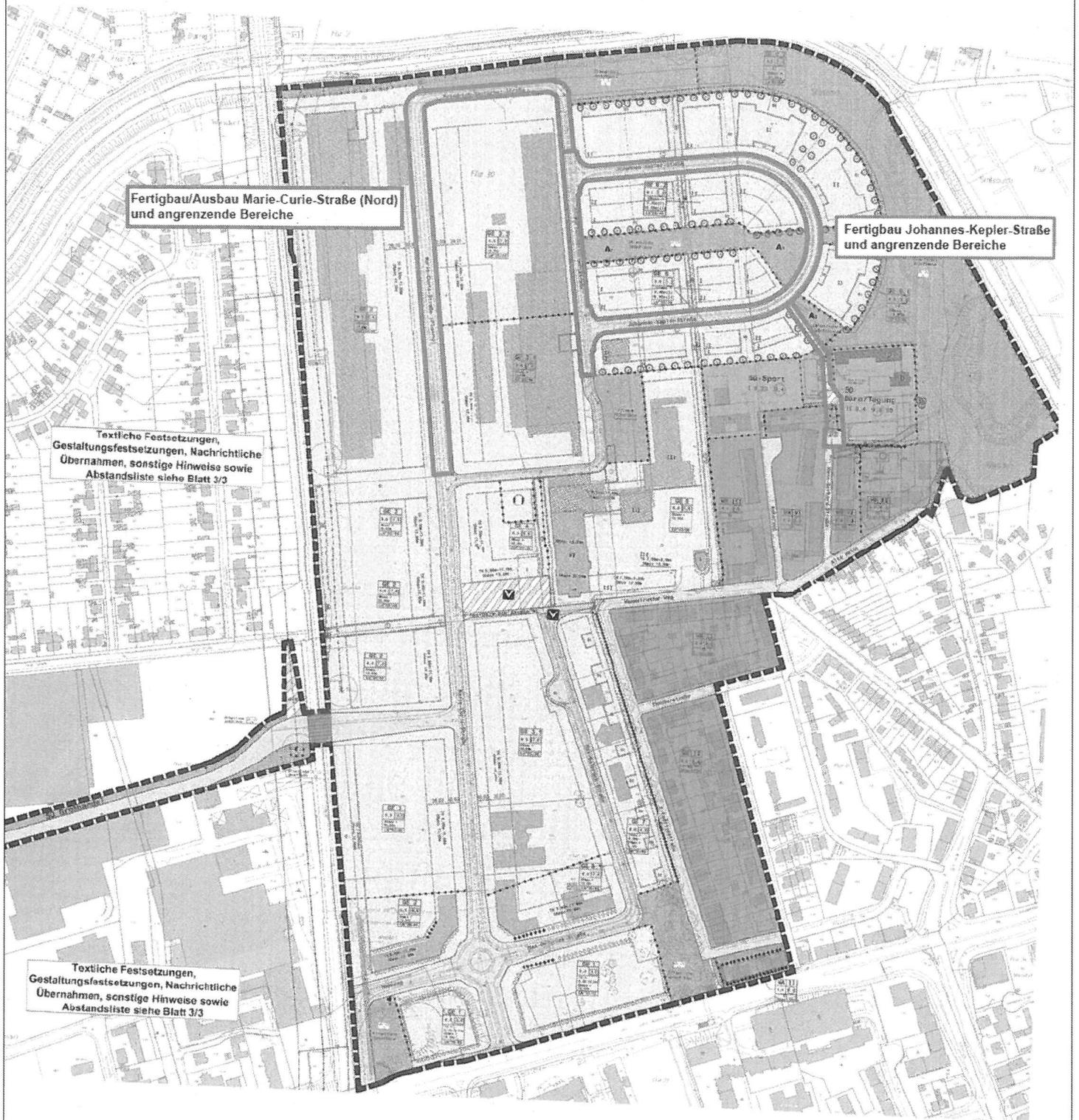
Stadt Leverkusen
Der Oberbürgermeister

NRW.URBAN GmbH

Übersicht Erschließungsmaßnahmen im Innovationspark Leverkusen (IPL)

(Kartengrundlage Bebauungsplan Nr. 115/ 2. Änd.)

Anlage 2
zur Vorlage
Nr. 2022/1323



 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 115/1
"Innovationspark Leverkusen (IPL)" 2. Änderung

 Noch nicht fertig gestellte Erschließungsmaßnahmen

 **Stadt Leverkusen Fachbereich Stadtplanung**

Projekt: Übersicht Erschließungsmaßnahmen im Innovationspark Leverkusen (IPL)

Maßstab 1:5000 Stand: Februar 2022

Abt.: 613 Sachbearbeitung: Bu Bearb./CAD: Tho Geplottet/gedruckt am: 09.02.2022
 Pfad: G:\613\02_CAD_GIS\01_BP\Bilder\115_I_Innovationspark_Leverkusen
 Dateiname: 2022_1323_Übersicht_Erschließung_Anlage_2.dwg Zuletzt gespeichert am: 09.02.2022

