



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2022/1418

**Der Oberbürgermeister**

V/61-612-San-IPL-ko  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

25.04.2022  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen</b>	16.05.2022	Beratung	öffentlich
<b>Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I</b>	30.05.2022	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	20.06.2022	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Sanierungsgebiet Innovationspark Leverkusen  
- Aufhebungsbeschluss

**Beschlussentwurf:**

Die Aufhebung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes „Innovationspark Leverkusen“, in Kraft getreten am 20. August 2007, wird gemäß § 162 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert, in Verbindung mit § 7 Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 1. Dezember 2021 (GV. NRW. S. 1353), in Kraft getreten am 1. Januar 2022, als Satzung beschlossen.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Deppe

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

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

**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 Nachhaltigkeit
<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein	<input checked="" type="checkbox"/> ja <input type="checkbox"/> nein

## **Begründung:**

Die in der Vorlage R 856 16. TA vom 27.03.2007 beschriebenen Sanierungsziele konnten weitgehend umgesetzt werden. Entsprechend der landes-, regional- und kommunalpolitischen Zielsetzung sollten die brachliegenden, ehemaligen Betriebsflächen der Firma Wuppermann, ein Stahl-Walz-Werk, reaktiviert werden. Ziel war die Entwicklung eines modernen und attraktiven Gewerbeparks für Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung sowie produzierendes Gewerbe. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund des knappen Angebots an verfügbaren Gewerbeflächen dieser Art und Qualität in Leverkusen.

Planungsrechtlich sind die Sanierungsziele in den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.115/I „Innovationspark Leverkusen“ festgeschrieben. Hierbei sind insbesondere zu nennen:

- Reaktivierung der gewerblich-industriellen Nutzung auf der Basis der Strukturplanung des Planungsbüros Albert Speer & Partner aus Frankfurt,
- Einbindung des Gewerbegebietes in die Talachse Dhünn und Umsetzung des landschaftsökologischen Fachbeitrags im Rahmen der Strukturplanung durch das Büro Götte aus Frankfurt,
- Festschreibung hoher gestalterischer, funktionaler, ökonomischer und ökologischer Ansprüche für das Gebiet,
- immissionsschutztechnische Zonierung und Gestaltung des Gewerbegebietes gerade in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung,
- Vermeidung von städtebaulichen Fehlentwicklungen durch Ausschluss bestimmter Nutzungen,
- Sicherstellung der inneren Erschließung ausgehend von der Gustav-Heinemann-Straße,
- Absicherung der vorhandenen Sportvereine mit Erweiterungsmöglichkeiten,
- Erhalt des Denkmals "Hemmelrather Hof".

Das Gelände des Innovationsparks 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 Verschmelzungsvertrages vom 14.08.2009 seit dem 25.09.2009 Rechtsnachfolgerin der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG). Hierbei wurden 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 Eigentümerinnen bzw. Eigentümer (zuletzt an die Damstahl GmbH zur Entwicklung eines Unternehmensstandortes) veräußert.

Gemäß den Regularien des Grundstücksfonds NRW hat die Stadt Mitspracherechte bei der Belegung der Grundstücke, hat einerseits die Verkehrs- und Grünflächen erworben und ist andererseits für die Vermarktung und Werbung zuständig. Der Verkauf der Gewerbegrundstücke erfolgt allerdings über die NRW.URBAN als Treuhänderin für das Land Nordrhein-Westfalen.

Für die Grundstücksfondsflächen wurde im Jahre 1995 mit der Baureifmachung begonnen. Eine bauplanungsrechtliche Grundlage zur Entwicklung des Areals zum Innovationspark wurde seitens der Stadt Leverkusen mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung, geschaffen (Rechtskraft Mai 1999, 2. Änderung März 2004).

Die Herstellung der öffentlichen Infrastruktur ist zwischenzeitlich weit gediehen. Als größere Erschließungsmaßnahme ist noch der Ausbau des nördlichen Abschnittes der Marie-Curie-Straße, einschließlich angrenzender Flächen (u. a. Friedrich-Sertürner-Straße/Nord, angrenzende Grünflächen), zu realisieren, der bereits planerisch und finanziell mittels eines Ablösevertrages vorbereitet ist.

Des Weiteren steht der Endausbau bereits hergestellter Baustraßen an. Letzteres entspricht der bisherigen Strategie, die funktionale Erschließung (Baustraße) als Vermarktungsvoraussetzung herzustellen, mit dem Endausbau der Straßen und Plätze jedoch zu warten, bis abschnittsweise ein hoher Vermarktungsstand erreicht ist. 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 Am Hemmelrather Hof und Hans-Gerhard-Straße; Fußwegeachse in Nord-Süd-Ausrichtung im östlichen Abschnitt des IPL).

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 Treuhandvertrages 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 aufgrund der städtebaulichen und im Stadtbild wahrnehmbaren Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur erwartet.

Die Entstehung des Innovationsparks Leverkusen ist ein durch Städtebaumittel gefördertes Projekt. Grundlage bildete ein Zuwendungsbescheid der Bezirksregierung Köln aus dem Jahr 1996. Die unrentierlichen Anteile der Maßnahme werden zu 70 % aus Fördermitteln finanziert. Die Fördermittel wurden bereits in der Vergangenheit in voller Höhe abgerufen, sodass das Projekt im Jahr 2013 endabzurechnen und der Schlussverwendungsnachweis vorzulegen war. Die noch ausstehenden Maßnahmen werden aus dem städtischen Anteil der Maßnahme finanziert. Die Stadt Leverkusen wird weiterhin den Abschluss der Gesamtmaßnahme IPL im Sinne der Förderziele verfolgen. Damit kann nun die Satzung aufgehoben werden.

Weitere aktuelle Informationen zu Entwicklungsmöglichkeiten im Innovationspark Leverkusen finden sich auf der Website von NRW.URBAN [Leverkusen: Verkauf von Gewerbeflächen im Innovationspark – NRW.URBAN \(nrw-urban.de\)](http://nrw-urban.de) und der Wirtschaftsförderung Leverkusen <https://www.wfl-leverkusen.de>.

**Anlage/n:**

Anlage 1: Satzung zur Aufhebung des Sanierungsgebietes Innovationspark Leverkusen

Anlage 2: Karte Abgrenzung des aufgehobenen Sanierungsgebietes Innovationspark Leverkusen

Anlage 3: Sachstandsbericht zum Schlussverwendungsnachweis 2013 Innovationspark Leverkusen

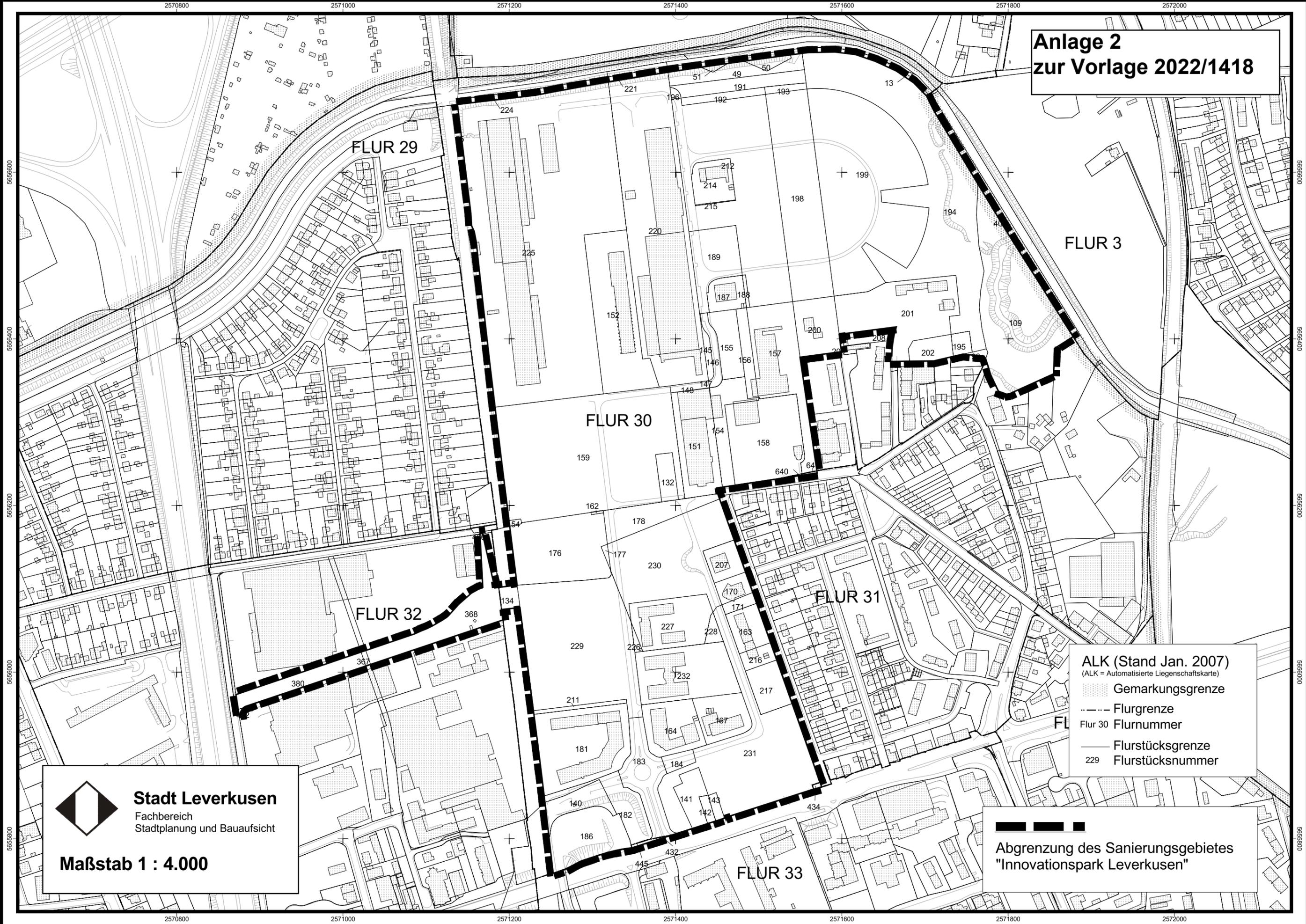


förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Innovationspark Leverkusen" vom 20.08.2007 wird hiermit aufgehoben.

### **§ 3 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt gemäß § 162 Abs. 2 BauGB am Tage ihrer ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

# Anlage 2 zur Vorlage 2022/1418



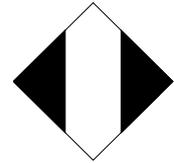
ALK (Stand Jan. 2007)  
(ALK = Automatisierte Liegenschaftskarte)

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flur 30 Flurnummer
- Flurstücksgrenze
- 229 Flurstücksnummer

 Abgrenzung des Sanierungsgebietes  
"Innovationspark Leverkusen"

 **Stadt Leverkusen**  
Fachbereich  
Stadtplanung und Bauaufsicht

**Maßstab 1 : 4.000**



## Innovationspark Leverkusen

- **Sachstand zur Entwicklung und Vermarktung**
- **Stand Dezember 2013**
- **Schlussverwendungsnachweis**

Stadt Leverkusen



Der vorangegangene Sachstandbericht datiert vom Juni 2013

### 1. Grundlagen

Das Gelände des Innovationsparkes Leverkusen (IPL) wurde im Jahre 1993 durch die LEG treuhänderisch für den Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen erworben. Hierbei wurde ca. 2/3 des ehemaligen Walzwerkes durch den Grundstücksfonds und 1/3 durch eine GbR (Sczcepaniak) erworben.

Für die Grundstücksfondsflächen wurde im Jahre 1995 mit der Baureifmachung begonnen. Sie geschah mit Hilfe einer Arbeitsbeschaffungsmaßnahme (ABM), die 15 bis 30 jugendlichen Arbeitslosen jeweils für ein Jahr Beschäftigung und Ausbildung verschafft hat. Der Ablauf der Maßnahme und die Beendigung der Entsorgungs- und Abbruchtätigkeit lässt eine positive Beurteilung der ABM sowohl im Hinblick auf die Ausführung der Baumaßnahme als auch auf die Wiedereingliederung der Arbeitnehmer in den Arbeitsprozess zu.

Die Stadt Leverkusen hat einen Bebauungsplan aufgestellt, der die Basis für Bau- und Erschließungstätigkeiten darstellt (Rechtskraft Mai 1999, 2. Änderung März 2004). In einem bereits eingeleiteten dritten Änderungsverfahren ist eine Anpassung an Vermarktungserfordernisse und funktionale Details ohne Änderung der grundsätzlichen Planinhalte im südlichen Abschnitt des IPL (u. a. Fläche A) geplant. Das Verfahren soll vorangetrieben werden, wenn ein Investor mit konkreten Ansiedlungsvorstellungen in die Überplanung einbezogen werden kann.

Für die Erschließung hat die Stadt Leverkusen mit der LEG einen treuhänderischen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Die NRW.Urban ist Rechtsnachfolgerin der LEG. Ziel dieses Erschließungsvertrages ist der Ausbau der technischen Infrastruktur sowie die Straßenerschließung für das gesamte Gebiet des Innovationsparkes Leverkusen, also auch der Flächen im Eigentum der GbR bzw. deren Rechtsnachfolger.

## **2. Altlasten/Baureifmachung**

Die LEG hat im Zuge der Baureifmachung umfangreiche Altlastenentsorgungen und Abbrüche durchgeführt. Bei den aktuellen Hochbauvorhaben der Investoren und der Erschließungstätigkeit sind i. W. keine besonderen Vorkommnisse bezüglich Altlasten oder Baureifmachung aufgetreten. Die aktuellen Bauvorhaben werden weiterhin kaufvertragsgemäß durch Gutachter der NRW.URBAN begleitet. Das langjährige Grundwassermonitoring hat keine Auffälligkeiten gezeigt.

## **3. Technische Erschließung**

Für einen ersten Erschließungsabschnitt wurde mit den Bauarbeiten im Jahre 1998 begonnen. Er konnte im Herbst 1999 zur Verfügung gestellt werden, so dass die ersten Grundstücke veräußert werden konnten. Es wurde ein neuer Hauptsammler für die Entwässerung und entsprechende Versorgungsleitungen (Wasser, Telekommunikation, Fernwärme) sowie die Erschließungsstraße im Standard "Baustraße" errichtet. Durch diese frühzeitig hergestellte Erschließung sind die ersten Ansiedlungsvorhaben frühzeitig ermöglicht worden.

Gleichzeitig mit diesen Arbeiten wurde die Grünfläche Dhünnbogen einschließlich der neu geschaffenen Brücke über die Dhünn sowie der Anschluss „Alte Heide“ hergestellt. So konnte bereits am Anfang der Erschließungsmaßnahme der Bevölkerung eine großzügige Ausgleichsmaßnahme im Sommer 2000 zur Verfügung gestellt werden.

### **3.1 Straßenbau**

Um auch weiterhin erschlossene Grundstücke zeitnah den Interessenten zur Verfügung stellen zu können, wurde der Ausbau des zweiten Erschließungsabschnittes auf die Jahreswende 2000/2001 terminiert und zunächst mit dem Standard Baustraße abgeschlossen.

So ergibt sich neben der stark verbesserten Erreichbarkeit der im hinteren Bereich liegenden Firmen eine deutlich verbesserte Marktsituation.

Im März 2007 wurde der Fertigausbau der Marie-Curie-Straße bis zur Grundstücksgrenze der GbR bzw. deren Rechtsnachfolger durchgeführt, die Baumbepflanzung erfolgte in der Pflanzperiode 08/09.

Die Übergabe an die Stadt steht kurz vor dem Abschluss (siehe unten); die Vermessung als Voraussetzung für die Parzellierung ist durchgeführt.

Im Jahr 2008 wurde der Endausbau der Max-Delbrück-Straße und des Anschlusses an die Straße Hemmelrather Weg durchgeführt.

Im Endausbau fertig gestellt sind damit die Einfahrt Gustav-Heinemann-Straße, der Verteilerkreisel, Moosweg, die Max-Dellbrück-Straße und Marie-Curie-Straße bis Grundstücksgrenze. Die Friedrich-Sertürner-Straße ist in Teilen fertig gestellt. Als Baustraße fertig gestellt sind die Bereiche der Johannes-Keppler-Straße.

Es stehen damit auf der gesamten Fläche marktgerecht zugeschnittene gewerbliche Bauflächen zur Verfügung.

Der Besitzübergang für das Straßenland für den nördlichen Teil der Marie-Curie-Straße, das nicht von NRW.URBAN erworben wurde, ist nach Ausübung eines Vorkaufsrechtes durch die Stadt Leverkusen erfolgt.

In zwei Schritten soll voraussichtlich ab Ende 2013 die Baustraße/Fertigausbau durchgeführt werden. Die notwendigen Gutachten zur Altlasten- und Bodenerkundung sind 2012 erarbeitet worden. Der Ausbau erfordert den Abschluss einer Erschließungsvereinbarung, um dem finanzierenden Treuhandkonto die liquiden Mittel zuzuführen, die für den Ausbau erforderlich sind (ca. 1,5 Mio. €).

Die Stadt Leverkusen hat aus planungsrechtlichen und wirtschaftlichen Kriterien vom Vorkaufsrecht nach BauGB, das für festgesetzte Verkehrsflächen im Bereich der Metro (Gewerbe- und Handelsstandort) westlich der Bahntrasse bestanden hat, in einem Verkaufsfall nicht Gebrauch gemacht. Diese Flächen sollen zur Entlastung des Verkehrssystems des Stadtteiles Manfort mittel- bis langfristig über den IPL und den Moosweg erschlossen werden. Die Flächen sind über B-Plan Nr. 115/I als Verkehrsflächen gesichert worden. Eine Optionsvereinbarung war seitens der Käuferseite nicht akzeptiert worden, die zumindest für einen befristeten Zeitraum zu einer Sicherheit im Hinblick auf eine spätere Realisierung der im maßgebenden Bebauungsplan festgesetzten Planungsziele geführt hätte. Dieser Verzicht hat keine Vorwirkung für einen nächsten Verkaufsfall.

### **3.2 Entwässerung**

Das Entwässerungssystem ist, soweit es die Kanalisation betrifft, weitgehend fertig gestellt. Hierzu gehört auch seit Ausbau der Entwässerungsachse in der Marie-Curie-Straße die offen geführte Oberflächenentwässerung im Bereich der Johannes-Keppler-Straße. Diese ist als offene Mulde mit einer Baumaßnahme im Jahr 2010 ausgeführt, so dass auch in diesem Bereich Grundstücke zur Bebauung bereitgestellt werden können.

Noch nicht errichtet ist der Sammler im Bereich der nördlichen Marie-Curie-Straße als Voraussetzung für die Bebauungsmöglichkeit im nordwestlichen Teil des IPL. Dieser wird im Zuge des o. g. Straßenausbaus hergestellt.

### **3.3 Grünflächen**

Die LEG ist in Absprache mit der Stadt Leverkusen dem zu Beginn der Erschließungstätigkeit vielfach vorgetragenen Wunsch der Wohnbevölkerung entgegengekommen und hat Grünflächen vorgezogen ausgebaut. Hier wurde insbesondere die Grünfläche Ecke Friedrichstraße und die große Grünfläche entlang des Dhünnufers weitestgehend fertig gestellt und frühzeitig der Bevölkerung zur Nutzung übergeben. Insbesondere die Grünfläche Dhünnbogen einschließlich der neu errichteten Brücke und der damit geschaffenen Wegeverbindung zwischen den Stadtteilen Manfort und Alkenrath erfreut sich regen Zuspruchs.

Der Ausbau der Grünfläche / Entwässerungsmulde „Mittelachse“ hatte mit der Errichtung einer provisorischen Versickerungsmulde im Bereich des veräußerten Eckgrundstückes begonnen. Neuzuschnitte im Grundstücksbereich hatten eine Überplanung notwendig gemacht. Es wurde gleichzeitig eine maßvolle Kosten- und Standardreduzierung durchgeführt. Die Maßnahme wurde 2010 ausgeführt. Seit September 2010 kann neben der Entwässerungsfunktion der offenen Entwässerungsmulde auch die gesamte Fläche in diesem Bereich als Grünfläche bereitgestellt werden. Die Fläche ist zur öffentlichen Nutzung übergeben.

#### **4. Grundstückssituation/Vermarktung / Verkauf**

Die Nachfrage nach Grundstücken im vorherigen Berichtsjahr hat gezeigt, dass das Produkt Innovationspark Leverkusen marktgängig ist. Im Berichtsjahr 2012 ist eine lebhaftere Nachfrage zu verzeichnen. Auf der 2010 verkauften Parzelle h 10 wird der zweite Bauabschnitt errichtet.

Im Jahr 2013 sind von den insgesamt ca. 178.000 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen ca. 61.500 qm an Investoren veräußert (nur Flächen des Grundstücksfonds, ohne Flächen anderer Eigentümer im IPL) worden.

Für die Vermarktung hatte die NRW.URBAN im Auftrag des Landes in enger Zusammenarbeit mit der Wirtschaftsförderung Leverkusen ein Vermarktungskonzept erarbeitet, das Basis der Grundstücksveräußerung ist. Die Ausrichtung auf technologieorientierte Betriebe scheint sich nach dem Anlaufen der Vermarktung als richtige Strategie zu erweisen. Gleichzeitig wird eine marktkonforme Öffnung des Spektrums umgesetzt.

Für die ebenfalls weit fortgeschrittene Vermarktungssituation eines Grundstückes in einer Größe von ca. 14.500 m<sup>2</sup> an der Marie-Curie-Straße hat sich eine Maßnahmenverzögerung aufgrund der neuen gesellschaftsrechtlichen Positionierung des Investors ergeben. In Kenntnis der Rahmenbedingungen auch an den Altstandorten des Investors im Stadtgebiet Leverkusen war mit einer Fortführung des Projektes zu rechnen. Nach der Neuorganisation des Unternehmens sind nun die Gespräche im Jahr 2013 intensiviert worden, der Grundstücksübergang ist für Mitte 2014 avisiert.

Im Jahr 2013 wurden des Weiteren Ansiedlungsgespräche mit einem Unternehmen aus der Branche der Lebensmittelverarbeitung geführt. Das Unternehmen, das derzeit 65 Mitarbeiter beschäftigt und seinen Sitz außerhalb von Leverkusen hat, benötigt ca. 10.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche, um mittelfristig seine Existenz zu sichern. Mit Blick auf den beabsichtigten Erwerb des Grundstücks im Jahr 2014 werden derzeit durch das Unternehmen prüfungsrelevante Unterlagen zur Ansiedlung zusammengestellt.

In enger Abstimmung zwischen der Stadt Leverkusen, der WfL und der NRW.URBAN erfolgt eine Vermarktung weiterhin überwiegend im hochwertigen Bereich von Gewerbe und Dienstleistungen, um dem Vermarktungskonzept Innovationspark gerecht zu werden. Alle Beteiligten versprechen sich von dieser Vermarktungsstrategie in dieser Lage und unter den bestehenden Strukturen in Leverkusen den größeren wirtschafts- und beschäftigungsfördernden Erfolg der Maßnahme und entsprechen den Zielsetzungen des Landes. Es ist davon auszugehen, dass sich der

Verkauf der Grundstücke unter Aufrechterhaltung der o. g. Kriterien über das jetzt geplante Maßnahmenende hinaus erstrecken wird.

Die öffentlichen Grün- und Straßenlandflächen werden laut Richtlinien des Grundstücksfonds zu einem festgelegten Preis an die Stadt veräußert. Der Verkauf ist im Laufe des Jahres 2013 vorbereitet worden, Ende 2013 bzw. Anfang 2014 ist nun mit dem Abschluss des Kaufvertrages zu rechnen. Die erforderlichen Beschlüsse der Stadt Leverkusen sind gefasst, die Mittel bereitgestellt

## **5. Sonderflächen**

### **5.1. Hemmelrather Hof**

Das denkmalgeschützte Objekt ist in der Vergangenheit Gegenstand intensiver Vermarktungsbemühungen gewesen. Nach dem erfolgten Verkauf macht die Umsetzung der kaufvertraglich vereinbarten Maßnahmen zum Denkmalschutz Fortschritte. Das Objekt wird seit 2008 für die vereinbarten Zwecke genutzt.

### **5.2. Sportflächen (Sondergebiet Sport)**

Karateverein:

Das Clubheim ist nach einem Brandschaden niedergelegt worden. Die Fläche liegt brach. Der Karateclub ist seit längerem nicht mehr aktiv.

Tennisverein:

Der Tennisverein Manfort hat die bestehende Anlage der LEG zu günstigen Konditionen gepachtet. Die Bewirtschaftung wird durch den Verein weitgehend in Eigenleistung mit guten Ergebnissen durchgeführt. Der Verein ist auch nach mehreren Gesprächsrunden nicht in der Lage, das Gelände zu erwerben. Ein Verbleib im Besitz des Grundstücksfonds ist nicht möglich.

Im Jahr 2013 gibt es eine Nachfrage eines Investors. Hier werden zurzeit die Voraussetzungen (Planungsrecht, Preisfindung) geklärt. Hier könnte eine der Festsetzung als Sondergebiet Sport konforme Nutzung realisiert werden. Dieses Projekt steht im Zusammenhang mit der Anfrage für eine nördlich gelegene Gewerbeparzelle, die dann parallel einer standortgerechten Nutzung zugeführt würde.

## **6. Finanzierung/Einnahmen**

Per Saldo belastet die Wiederaufbereitung von industriellen Altstandorten die öffentliche Hand; im Bereich des Landes NRW für die defizitäre Abbruch- und Entsorgungstätigkeit und die mit Fördermitteln bezuschusste Erschließung sowie im Bereich der Stadt für die unrentierlichen Erschließungskosten. Diese Belastung ist durch die Stadtreparatur und die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen zu rechtfertigen. Die Finanzierung der Erschließungsmaßnahme erfolgt durch Erschließungsbeiträge, Landeszuschüsse und städtische Komplementärmittel.

Mit der Verlängerung der Gesamtmaßnahme zum IPL sowie der Verträge (s.u.) ist auch eine strategische Umstellung der Finanzierung der einzelnen Baumaßnahmen verbunden. Wurden bisher Bauabschnitte aus Gründen des Marketings vorausge-

baut, wird in Zukunft ein Ausbau nur möglich sein, wenn abgeschlossene Kaufverträge oder Vereinbarung den Eingang des Erschließungsbeitrages sicherstellen und damit Liquidität herstellen. Die Inanspruchnahme städtischer Haushaltsmittel oder weiterer Fördermittel ist nicht vorgesehen. Die Kreditlinie soll nur in Anspruch genommen werden, wenn die Refinanzierung (s.o.) vertraglich sicher ist.

### **6.1 Haushaltsmittel**

Die Finanzierung erfolgt über ein teilweise kreditfinanziertes Treuhandkonto, so dass der Stadt zunächst keine Kosten entstehen. Zur Auflösung des Treuhandkontos nach Abschluss der Erschließungsmaßnahme sind entsprechende Mittel in dem Haushalt der Stadt Leverkusen eingeplant.

Zusätzlich ist das Straßenland im Bereich der Dritteigentümer zur Realisierung der Maßnahme durch die Stadt erworben worden.

### **6.2 Erschließungsbeiträge**

Die Grundstücksveräußerung erfolgt durch die LEG; die Erlöse beim Grundstücksverkauf kommen dem Grundstücksfonds des Landes NRW als Grundstückseigentümer zu Gute. Die Stadt erhält hierbei einen entsprechenden Kaufpreisanteil für die Erschließungsaufwendungen (z. Zt. pauschal 20 €/qm).

Mit dem Erwerber der nördlichen Grundstücke werden im Auftrag der Stadt Leverkusen Gespräche über den Abschluss eines Ablösevertrages geführt.

### **6.3 Zuwendungen**

Die unrentierlichen Anteile der Maßnahme werden zu 70 % über Städtebaufördermittel finanziert. Die Bezirksregierung Köln bewilligte zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahme folgende Fördermittel:

mit Zuwendungsbescheid Nr. 05/86/96 v. 09.12.96 und Nr. 05/34/02 v. 13.06.02 =	2.885.854,60 EUR
mit Zuwendungsbescheid Nr. 05/68/97 v. 20.11.97 und Nr. 05/35/02 v. 13.06.02 =	279.953,00 EUR
mit Zuwendungsbescheid Nr. 05/20/07 v. 26.06.07 =	420.000,00 EUR
mit Zuwendungsbescheid Nr. 05/37/07 v. 17.07.07 =	380.000,00 EUR
mit Zuwendungsbescheid Nr. 05/18/08 v. 27.06.08 =	317.000,00 EUR
insgesamt =	4.282.807,60 EUR

Die Fördermittel wurden in voller Höhe abgerufen.

## 7. Vertragssituation:

Der abgeschlossene Erschließungs- bzw. Treuhandvertrag lief zum 31.12.2012 aus. Da noch nicht alle Anlagen errichtet sind, haben Stadt Leverkusen und NRW.URBAN eine Verlängerung bis zum 31.12.2017 abgeschlossen.

### Ausblick:

Die Nachfragesituation im Jahr 2013 war von verschiedenen Anfragen, aber leider nicht von daraus erwachsenden Verkäufen geprägt. Gleichwohl erscheinen sich aus den laufenden Gesprächen Ansiedlungserfolge im Jahr 2014 realisieren zu lassen.

Der Straßenfertigausbau des südlichen Teils des Innovationsparks sowie der weitgehende Abschluss des Grünflächenbaus haben ein städtebaulich ansprechendes Umfeld geschaffen. Es wird davon ausgegangen, dass bei verbesserten Rahmenbedingungen die Nachfragebelebung anhält.

Der Innovationspark Leverkusen spielt in der unterschiedlichen Ausrichtung der jeweiligen Gewerbegebiete der Stadt Leverkusen eine wichtige Rolle für die Ansiedlung von Unternehmen, die einen höheren Anspruch an städtebauliche Qualität, Infrastruktur und Anbindung haben. Stadtplanung und Wirtschaftsförderung haben hierzu Ihre Aktivitäten abgestimmt (u. a. Konzept Wirtschaftsförderung Leverkusen 2020). In den Leverkusener Gewerbegebieten außerhalb des IPL-Geländes wurden schwerpunktmäßig nur Betriebe der Logistikbranche (z.B. Gewerbegebiet Hornpottweg, Vermarkter mgVV) und Handwerksbetriebe (Handwerkerzentrum Stixchesstraße, An der Fuchskuhl) angesiedelt. Unternehmensansiedlungen im Bereich Dienstleistungen fanden zu einem guten Teil im IPL statt. Die mit der Zuwendung bezweckten Impulse für die Stadtentwicklung werden erfüllt.

- So sind durch den IPL erstmalig in größerem Umfang in einem Gewerbegebiet Büroflächen durch Investoren bzw. die Stadt Leverkusen/WfL als Mietobjekte errichtet worden – vorher dominierten in Leverkusen ausschließlich selbst genutzte Objekte. Dadurch konnten neue Angebote geschaffen werden und Unternehmen aus dem Dienstleistungsbereich für Leverkusen gewonnen werden.
- Ein weiterer Aspekt für die Erfüllung der Förderzwecke ist die Schaffung von Angebotsflächen im Kontext des Strukturwandels in der chemischen Industrie. Durch die Umstrukturierung im ehemaligen Bayer-Werk kann sich auch weiterhin ein neuer Bedarf für kleinere Firmenzentralen und Forschung, die einerseits im Werk produzieren und andererseits sich als eigenständiges Unternehmen darstellen wollen/müssen, ergeben. Dadurch ist es möglich, den industriellen Kern als Industriestandort zu stärken und gleichzeitig Verwaltung, Dienstleistungen und Forschung am Standort Leverkusen zu halten und auszubauen.
- Die Stadt Leverkusen verfügt allein durch den IPL (z. B. im Bereich Dhünnbogen) zusätzlich über attraktive Flächen für kleine bis mittlere Unternehmen (1.500-3.000 m<sup>2</sup>), die Produktion, Technologie und Dienstleistungen miteinander verbinden und einen Beitrag zum Strukturwandel im Sinne einer diversifizierten Wirtschaft leisten.
- Durch den IPL werden Qualitäten geschaffen, für die Leverkusen nicht bekannt ist. Erst mit einer zunehmenden Bebauung kann sich der IPL als Standort weiter etablieren und an Dynamik gewinnen. Die Ansiedlungsgeschwindig-

keit fällt deutlich langsamer aus, als zu Maßnahmenbeginn prognostiziert. Es ist aber erkennbar, dass werthaltige Unternehmen am Standort angesiedelt werden können und diese dort auch bleiben. Auch besteht in Leverkusen allein hier die Möglichkeit in kleinem Maßstab zu beginnen und zu expandieren. Als Beispiele seien hierzu das Unternehmen Bracht (Maschinenbau) oder auch die Steuer- und Wirtschaftsberatung Müller genannt.

- Gleichzeitig stellt der IPL auch eine der wenigen Flächenreserven für größere Unternehmensansiedlungen (20.000 – 40.000 m<sup>2</sup>) dar. Dies ist für die Sicherung von Unternehmen z. B. aus den Leverkusener Fokusbranchen „Neue Werkstoffe“ „Unternehmensbezogene Dienstleistungen“ oder z. B. „Gesundheitswirtschaft“ erforderlich.
- Alternative Nutzungen der festgesetzten Gewerbeflächen des IPL-Geländes z. B. für den großflächigen Einzelhandel, Vergnügungsstätten oder Wohnen sind aufgrund der Zielsetzungen und Beschlüsse der Stadt Leverkusen (FNP und Bebauungsplan, Handlungsprogramm Gewerbe, Nahversorgungskonzept) ausgeschlossen und auch aufgrund des Bestandschutzes der angesiedelten Unternehmen nicht möglich. Der IPL ist als Gewerbestandort unverzichtbar.
- Das bisherige Vorgehen lässt erkennen, dass das geförderte Ziel „Herrichten von Gewerbeflächen auf dem ehemaligen Wuppermangelände Innovationspark Leverkusen“ erreicht wird.

### **Derzeitige Nachfragen:**

Büro- und Fabrikationsstandort, kleinflächiger Verkauf/Gastroeinheit ca. 10.000 qm  
Verwaltung Gesundheitsbranche ca. 14.500 qm

### **Abschluss der Fördermaßnahme**

Aus heutiger Sicht wird ein Maßnahmenabschluss für das Jahr 2017 terminiert. Dies entspricht der bisherigen Strategie, die funktionale Erschließung (Baustraße) als Vermarktungsvoraussetzung herzustellen, mit dem Endausbau der Straßen und Plätze jedoch zu warten, bis abschnittsweise ein hoher Vermarktungsstand erreicht ist. Der sukzessive Ausbau soll durch die Einnahmen aus Erschließungsbeiträgen und Eigenmitteln der Stadt Leverkusen finanziert werden. Dies ist in Anbetracht der bisherigen Erfahrungen die Auffassung der Stadtverwaltung Leverkusen, der Wirtschaftsförderung Leverkusen und der NRW.Urban.

Aus fördertechnischer Sicht ist die Fördermaßnahme gemäß der Entscheidung des zuständigen Ministeriums (MBWSV) nun endabzurechnen, der Schlussverwendungsnachweis ist vorzulegen. Die Stadt Leverkusen wird weiterhin eine Fortsetzung und den Abschluss der Gesamtmaßnahme IPL im Sinne der Förderziele verfolgen. Die gemäß Bewilligungsbescheid berechneten Ausgaben von 10.306.556 EUR und Einnahmen in Höhe von 4.187.071 EUR werden aus heutiger Sicht demzufolge weiterhin Bestand haben. Im Falle von absehbaren wesentlichen Abweichungen wird die Stadt Leverkusen entsprechend berichten.

Udo Klösgen

NRW.URBAN GmbH & Co KG  
Fachbereich Projektmanagement  
Gaurheindorfer Straße 92

53117 Bonn

Anlagen:

Übersichtsplan

