



**Stadt Leverkusen**

Vorlage Nr. 2022/1833

**Der Oberbürgermeister**

II/02-020-201-01-20-schw  
**Dezernat/Fachbereich/AZ**

22.11.2022  
**Datum**

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Datum</b>	<b>Zuständigkeit</b>	<b>Behandlung</b>
<b>Finanz- und Digitalisierungsausschuss</b>	28.11.2022	Beratung	öffentlich
<b>Rat der Stadt Leverkusen</b>	12.12.2022	Entscheidung	öffentlich

**Betreff:**

Projektübertragung auf die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM)

**Beschlussentwurf:**

Der Rat der Stadt Leverkusen stimmt der Übertragung der Projekte:

- Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte (Bahnhofsgebäude/Fahrradparkhaus),
- Berufsschule Campus Bismarckstraße,
- KreativQuartier Niederfeldstraße,

auf die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) zu.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung  
Molitor

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

## **Begründung:**

Mit Gründung der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) wurde der SWM die Übernahme der städtebaulichen Entwicklung und Erschließung von Flächen mit entsprechendem städtebaulichem Bedarf der Stadt Leverkusen in den Stadtteilen Wiesdorf und Manfort als Aufgabe übertragen. Bei dieser Entscheidung stand insbesondere die Revitalisierung der City C durch die SWM im Vordergrund.

Inzwischen hat die SWM ihre Geschäftstätigkeit aufgenommen und begleitet aktiv die zurzeit laufenden Prozesse in der City C, hauptsächlich die Auswertung der Einzelgutachten und die Koordination mit dem Projektsteuerer. In ihren Sitzungen am 15.08.2022 haben Aufsichtsrat und Gesellschafterversammlung in Übereinstimmung mit der Geschäftsführung Überlegungen hinsichtlich der Übernahme weiterer Projekte durch die SWM angestellt, wobei Einigkeit darüber herrscht, dass die Revitalisierung der City C weiterhin das wichtigste Projekt der SWM ist.

Die Übertragung der folgenden Projekte wird seitens der vorgenannten Gremien avisiert:

- 1) Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte (Bahnhofsgebäude/Fahrradparkhaus),
- 2) Berufsschule Campus Bismarckstraße,
- 3) KreativQuartier Niederfeldstraße.

Im Nachfolgenden werden die von den zuständigen Fachabteilungen erstellten Projektbeschreibungen vorgestellt:

### 1) Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte (Bahnhofsgebäude/Fahrradparkhaus)

Das Bahnhofsquartier Leverkusen-Mitte soll zu einer zukunftsweisenden „Mobilstation“, einem Verkehrsknotenpunkt für moderne und nachhaltige Mobilitätsangebote sowie deren Verknüpfung mit- und untereinander, werden. Es soll überdies städtebauliche Qualitäten aufweisen und einen attraktiven Eingang und Auftakt in die City Leverkusen bieten. Mit dem neuen Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) und dem geplanten Rhein-Ruhr-Express (RRX) sind bereits wichtige Weichenstellungen für eine solche Entwicklung gesetzt. Um o. g. ganzheitlichen Ansatz zu erreichen, sind weitere Bausteine geplant, die nun dem Aufgabenbereich der SWM zugeordnet sind und durch diese federführend koordiniert und entwickelt bzw. umgesetzt werden sollen:

- Multifunktionales Gebäude mit Bahnhofsnutzung  
Das ehemalige Bahnhofsgebäude Leverkusen-Mitte musste den Umbaumaßnahmen rund um den RRX weichen, seitens der Deutschen Bahn AG (DB) ist kein adäquater Ersatzbau vorgesehen. Da dies der Lage und Bedeutung des Grundstücks sowie den Anforderungen an den Mobilitätsknotenpunkt nicht gerecht wird, ist die Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes mit reiseaffinen Nutzungen im Erdgeschoss und ergänzenden Nutzungen in den Obergeschossen geplant. Architektur, Nutzungen, Bauherrenschaft und Finanzierung sind zu klären. Die Entwicklung des Umfelds sowie die Anpassung an den Bestand und Umfeldplanungen sind ebenfalls Bestandteil dieses Bausteins.

- **Fahrradparkhaus/Mobility-Hub**  
Auf der Fläche zwischen dem neuen Gleis der DB und dem ZOB soll ein Fahrradparkhaus als sogenannter Mobility-Hub entstehen. Dies soll neben sicheren Abstellmöglichkeiten für Fahrräder unterschiedlicher Art (u. a. E-Bikes, Lastenräder) nach bisherigem Planungsstand auch eine Fahrradstation mit Verleihangebot, Reparatur-Service und Lademöglichkeit für E-Bikes umfassen. Das Fahrradparkhaus soll sich in die örtlich etablierten Radwegeverbindungen einfügen sowie zudem leicht für Ab- und Anreisende anfahrbar sein. Architektur, Funktionalität, Nutzungen, Bauherrenschaft, Betreibermodell und Finanzierung sind zu klären.

Die Entwicklung des Bahnhofsquartiers durch die SWM erfolgt in enger Zusammenarbeit besonders mit den betroffenen städtischen Fachbereichen und der DB. Das Bahnhofsquartier ist ein wichtiger Projektbaustein des Integrierten Handlungskonzepts Wiesdorf (InHK Wiesdorf) und steht in unmittelbarem Bezug zur Neugestaltung der City C.

## 2) Berufsschule Campus Bismarckstraße

Ausgangssituation:

Im Rahmen des Berufsschulentwicklungsplans hat der Fachbereich Schulen (FB 40) eine Raum- und Investitionsbedarfsanalyse durch den externen Berater Dr. Garbe erstellen lassen, der die Profilbildung der Bildungsgänge der Berufsschulen in Leverkusen neu betrachtet. Damit gehen bauliche Maßnahmen auf dem bestehenden Campus der beiden Berufsschulen an der Bismarckstraße (Geschwister-Scholl-Berufskolleg und Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung) einher.

Die technischen Bildungsgänge sollen aus dem Bestand der Bismarckstraße an das Berufskolleg Opladen (Stauffenbergstraße) ausgelagert werden. Im Gegenzug sollen die dort befindlichen Bildungsgänge aus dem Bereich Gesundheit und Soziales langfristig am Standort Bismarckstraße abgebildet werden. Das Berufskolleg für Wirtschaft und Verwaltung betreibt neben dem Hauptstandort an der Bismarckstraße noch zwei weitere Dependancen im Stadtgebiet (Hardenbergstraße und Kerschensteiner Straße), die im Zuge der baulichen Entwicklungen an der Bismarckstraße aufgelöst werden sollen.

Beabsichtigt ist daher, neben Umbaumaßnahmen innerhalb der bestehenden Gebäude, zusätzlich Ergänzungsneubauten zu errichten. In diesem Zusammenhang wurde eine Entwurfsplanung (LP 2) durch den Fachbereich Gebäudewirtschaft (FB 65, Abtl. 651) erstellt. Zu den unter Denkmalschutz stehenden Solitären aus den 1950er Jahren gruppieren sich drei zweigeschossige Gebäude, die Verwaltungs-/und Büroflächen, Klassenräume und ein Bistro unterbringen sowie eine 2-fach Sporthalle. Diese Planungsansätze wurden in einer Machbarkeitsstudie (Stand 04/2020) auf technische und wirtschaftliche Umsetzbarkeit hin betrachtet.

Raumprogramm:

Der zusätzliche Flächenbedarf beider Berufsschulen (Programmfläche der Neubauten) wurde auf in etwa 6.990 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche beziffert. Davon entfallen in etwa 1.840 m<sup>2</sup> Nettoraumfläche auf die neu zu errichtende Sporthalle.

**Bestandsbeurteilung:**

Die Sanierungsnotwendigkeiten der vorhandenen Bauteile wurden hinsichtlich der beabsichtigten Nutzungsänderungen mit dem Ziel der Minimierung von Eingriffen in den Bestand beurteilt.

**Kostenrahmenschätzungen:**

Für die Gesamtinvestitionskosten (KG 200 - 700) wird in diesem Planungsstadium von einer Schwankungsbreite von  $\pm 15\%$  ausgegangen. Die Kostenspanne für die erforderlichen Neubauten ist zum Kostenstand Februar 2020 auf 22.733.250 € – 30.756.750 €, brutto (inkl. 19 % MwSt., gerundet) beziffert. Für die Umbaumaßnahmen im Bestand wird, ausgehend von einer Kostenschätzung durch die Hochtief PPP Solutions GmbH und einem pauschalen Ansatz von 20.000 € netto je Fachraum im Bestand, ein Kostenrahmen von 1.839.100 € netto gerundet berücksichtigt. Dies entspricht 2.189.200 € brutto (inkl. 19% MwSt, gerundet).

**Interimsmaßnahmen:**

Zuerst müssen die Ergänzungsneubauten errichtet und diese im Zuge der Umbaumaßnahmen im Bestand als Interimsmaßnahmen herangezogen werden. Die Auflösung von Dependancen erfolgt erst nach Abschluss der baulichen Maßnahmen an der Bismarckstraße.

**Abhängigkeiten:**

Die Umsetzung der aktuellen Planungen kann nur erfolgen, wenn sich der Zweckverband der Berufsbildenden Schulen Opladen ebenso für ein entsprechendes Bauprojekt entscheidet, da Bildungsgänge verschiedener Schulträger umverteilt werden. Die investitionsintensiven technischen Bildungsgänge ziehen an das Berufskolleg Opladen. Die gesamte Projektrealisation muss detailliert mit dem Zweckverband synchronisiert werden.

Ein Baubeschluss des Campusprojekts würde vorbehaltlich der positiven Entscheidung durch die Schulverbandsversammlung des Zweckverbands der Berufsbildenden Schulen Opladen über die technische Profilbildung am dortigen Berufskolleg erfolgen und die Umsetzung würde erst beginnen, wenn die beiden Projekte zeitlich und inhaltlich synchronisiert sind.

Das Projekt ist auch im Falle einer absagenden Entscheidung der Zweckverbandsversammlung zu realisieren. Die Ergänzungsbauten 2 und 3 sowie die Sporthalle sind von der Profilbildung unabhängig. Die zu schaffenden Flächen resultieren aus den zeitgemäßen Entwicklungen des Schulangebots der Berufskollegs und umfasst bisher fehlende Gemeinschaftsflächen (Bistro/Veranstaltungsraum) und ausreichende Sportflächen. Zudem können dann die beiden Dependancen des Berufskollegs für Wirtschaft und Verwaltung aufgelöst werden.

Am neuen Standort kann neben neuen Klassen- und Fachräumen ebenso ausreichender Platz für das gesamte Kollegium geschaffen werden; gleichzeitig würde die fachpraxisgerechte Ausstattung der Bildungsgänge auf den zeitgemäßen und somit qualitativ verbesserten Stand angehoben werden können.

Schnittstellen:

Das Konzept der Profilbildung an städtischen Berufsschulen basiert auf der Annahme, dass eine politische Entscheidung für die Gesamtmaßnahme am Standort Bismarckstraße im Juni 2020 getroffen wurde. Eine Entscheidung für Maßnahmen am Standort Opladen musste im Nachgang zum Ratsbeschluss ebenfalls herbeigeführt werden. Das Terminkonzept der Machbarkeitsstudie legte zugrunde, dass die Planungen am Standort Stauffenbergstraße durch den Berufsschulzweckverband weiter vorangetrieben werden. Festgestellt wurde dies bereits in der Vorlage Nr. 2020/3554.

Der Zweckverband veranstaltet im 4. Quartal 2022 einen Workshop mit Teilnehmenden aus allen Mitgliedsgemeinden. Inhaltlich werden Finanzierungskonzepte des Projektes vorgestellt und abgestimmt. Eine Schulverbandsversammlung wird im 1. Quartal 2023 stattfinden.

Zur Disposition stehen aktuell die Projekte:

- a) Umbau im Bestand und Schaffung eines Ergänzungsneubaus auf dem Schulparkplatz oder
- b) Errichtung eines Schulneubaus in der Nähe des Bahnhofs in Opladen (nach Durchführung eines europaweiten Ausschreibungsverfahrens).

Die SWM soll zügig in die Projektierung dieser Maßnahmen im Auftrag der Stadt Leverkusen einsteigen, um die Umsetzung zu beschleunigen und die Bauverwaltung zu entlasten, um dort Freiräume für andere Großprojekte, wie z. B. die neue Feuer- und Rettungswache Opladen, zu schaffen. Im Haushalt 2023 werden für die weiteren Planungen der Berufsschule Campus Bismarckstraße 500.000 € eingestellt. Sobald in 2023 ein Planungsbeschluss gefasst ist, müssen im Haushalt 2024 ff. die Kosten für die Umsetzung etatisiert werden.

### 3) KreativQuartier Niederfeldstraße

Das KreativQuartier Niederfeldstraße soll auf den Flächen zwischen dem Straßenzug Kreuzhof, der Niederfeldstraße und der Hauptstraße in Wiesdorf entstehen. Das Gebiet ist derzeit nahezu ungenutzt und weist eine ungeordnete, in Teilen fragmentarische städtebauliche Struktur auf. Die im Bebauungsplan festgesetzte gemischte Nutzung aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen kann aufgrund aktueller Vorgaben aus dem Störfallrecht, resultierend aus der Nähe zum Chempark und deren Konkretisierung im gesamtstädtischen Seveso-II-Konzept, nicht weiterverfolgt werden. Eine Neuausrichtung der Flächen und deren Festsetzung in einem Bebauungsplanverfahren ist erforderlich.

Die aktuellen Maßgaben des Störfallrechts sowie die hohe Lagequalität dieser Flächen berücksichtigend ist es funktionales Ziel, auf diesen Flächen ein gewerblich geprägtes KreativQuartier zu entwickeln. Zudem bilden die Flächen ein Scharnier zwischen der Innenstadt, dem Rheinufer und dem Neuland-Park und bedürfen einer besonderen städtebaulichen Qualität.

Perspektive für die Zukunft ist zum einen die Entwicklung eines gewerblich geprägten Gebietes für u. a. die Kreativwirtschaft mit nicht-störendem Gewerbe und die Ansiedlung von Unternehmen der sozialen Fürsorge, wie Wohnbetreuung. Zum anderen soll durch eine attraktive Freiraum- und Umfeldgestaltung ein neues Quartier entstehen, welches zukünftig die Rolle eines wichtigen Trittsteins im Stadtgefüge zwischen Rhein und City

einnehmen soll. Zudem liegt ein Fokus auf der Entwicklung eines Grünen Quartiers unter Berücksichtigung einer verantwortungsvollen ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit, inkl. der Integration moderner Mobilitätslösungen. Als wichtiger Baustein ist die Errichtung einer Quartiersgarage geplant, in der der ruhende Verkehr des KreativQuartiers flächensparsam konzentriert werden soll. Damit sollen die Entwicklungsflächen des Quartiers bestmöglich genutzt und die Gestaltungs- und Aufenthaltsqualität optimiert werden.

Als Grundlage für diese Neuausrichtung wurde im Jahr 2020 die Entwicklungsstudie Niederfeldstraße erarbeitet, die eine städtebauliche Perspektive zum Ergebnis hat und die Grundlage für das Bebauungsplanverfahren und die Flächenentwicklung darstellt. Die Entwicklung des KreativQuartiers durch die SWM erfolgt in enger Zusammenarbeit besonders mit den betroffenen städtischen Fachbereichen, der Wirtschaftsförderung Leverkusen GmbH (WfL) sowie betroffenen Dritten.

**Begründung der einfachen Dringlichkeit:**

Die Vorlage konnte erst nach dem Abgabetermin fertiggestellt werden, da umfangreiche inhaltliche Abstimmungen innerhalb der Verwaltung zwischen verschiedenen Fachabteilungen durchgeführt werden mussten. Aufgrund der großen Bedeutung der zu übertragenden Projekte für die städtebauliche Weiterentwicklung des Stadtteils Wiesdorf ist aus Sicht der Verwaltung eine zeitnahe Befassung und Entscheidung durch den Rat der Stadt Leverkusen noch im laufenden Turnus angezeigt.