



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 1971/2012

Der Oberbürgermeister

V/61-613-115/l-dri/extern
Dezernat/Fachbereich/AZ

03.01.13
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bau- und Planungsausschuss	14.01.2013	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	21.01.2013	Beratung	öffentlich
Finanzausschuss	28.01.2013	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	04.02.2013	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

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

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird beauftragt, den mit der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG NRW), Rechtsnachfolger: NRW Urban GmbH, abgeschlossenen treuhänderischen Erschließungsvertrag bis zum 31.12.2017 in der abgeänderter Form gemäß Anlage 3 zu verlängern.

gezeichnet:
Buchhorn

**Schnellübersicht über die finanziellen Auswirkungen der Vorlage Nr. 1971/2012
Beschluss des Finanzausschusses vom 01.02.2010 und Auflage der Kommunal-
aufsicht vom 26.07.2010**

Ansprechpartner / Fachbereich / Telefon: Christian Unbehaun / 613 / -6130

Kurzbeschreibung der Maßnahme und Angaben, ob die Maßnahme durch die Rahmenvorgaben des Leitfadens des Innenministers zum Nothaushaltsrecht abgedeckt ist.

(Angaben zu § 82 GO NRW, Einordnung investiver Maßnahmen in Prioritätenliste etc.)

Die Stadt Leverkusen ist aufgrund der Regelungen des Grundstücksfonds NRW, der Festsetzungen des Bebauungsplanes 115/I „Innovationspark Leverkusen“ 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.

A) Etatisiert unter Finanzstelle(n) / Produkt(e)/ Produktgruppe(n):

(Etatisierung im laufenden Haushalt und mittelfristiger Finanzplanung)

Die Finanzierung der Treuhandtätigkeit erfolgt über ein Treuhandkonto.

B) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung:

(z. B. Personalkosten, Abschreibungen, Zinswirkungen, Sachkosten etc.)

Die maximal abrufbare Summe für Leistungen beträgt 43.792 €/Jahr.

C) Finanzielle Folgeauswirkungen ab dem Folgejahr der Umsetzung:

(überschlägige Darstellung pro Jahr)

s.o.

D) Besonderheiten (ggf. unter Hinweis auf die Begründung zur Vorlage):

(z. B.: Inanspruchnahme aus Rückstellungen, Refinanzierung über Gebühren, unsichere Zuschusssituation, Genehmigung der Aufsicht, Überschreitung der Haushaltsansätze, steuerliche Auswirkungen, Anlagen im Bau, Auswirkungen auf den Gesamtabchluss)

Die Kosten für die Treuhandtätigkeit werden durch Abführungen an das Treuhandkonto beim Verkauf von Grundstücken des Grundstücksfonds bzw. durch Ablösevereinbarungen zu Erschließungskosten von Dritten finanziert. Eine Kosten- und Aufgabenkontrolle ist sichergestellt.

Begründung:

Das Gelände des Innovationsparkes Leverkusen 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 Rechtsnachfolger der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG). Hierbei wurde ca. 2/3 des ehemaligen Walzwerkes durch den Grundstücksfonds und 1/3 durch eine private GbR erworben. Gemäß der 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 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“ im eigenen Namen und für 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 31.12.2012 waren maßgebliche Teile der nach dem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen im Einvernehmen zwischen Stadt und NRW.URBAN noch nicht fertig gestellt. Daher ist eine Verlängerung des Vertrages für die weitere Erschließungscoordination erforderlich.

Die damit verbundene Umstellung auf Stundenbasis ist im Wesentlichen der Tatsache geschuldet, dass die Erschließung bis zum jetzigen Zeitpunkt über Fördermittel, städtische Haushaltsmittel sowie Erschließungskostenanteile beim Grundstücksverkauf finanziert wurden. Der Fertigausbau der bisherigen Baustraßen bzw. der Beginn weiterer Erschließungsabschnitte können erst dann begonnen werden, wenn eine weitgehende Refinanzierung über Grundstücksverkäufe bzw. die Ablösung von Erschließungsbeiträgen sichergestellt ist (siehe hierzu Anlage 1). Der Vertragsentwurf sieht eine Verlängerung um 5 Jahre und Umstellung auf Stundenbasis vor (siehe Anlage 3).

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Zur Weiterführung der Erschließungsmaßnahmen ist die Verlängerung des Treuhänderischen Erschließungsvertrages unumgänglich. Die Komplexität der Materie und der Verhandlungen mit der NRW.URBAN machten eine Erstellung der Vorlage erst zum jetzigen Zeitpunkt möglich.

Anlage/n:

Anlage 1 Erläuterung zur Änderung des Treuhänderischen Erschließungsvertrages_

Anlage 2 Treuhandvertrag 2007

Anlage 3 Treuhänderischer Erschließungsvertrag 2012_öff

Anlage 4 Stand Erschließungsanlagen

Anlage 5 Flächenübersicht NRW URBAN