

Erläuterung zur 3. Ergänzung des Treuhänderischen Erschließungsvertrages Stadt Leverkusen ./ NRW.URBAN

Anlass und vorherige Beschlüsse:

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 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 erfordert 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 Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen 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.

Gründe für die 3. Ergänzung des treuhänderischen Erschließungsvertrages / Erschließungstätigkeit im Innovationspark Leverkusen

Regelmäßig sind Treuhandverträge nicht zeitlich befristet, sondern enden mit der Durchführung der Maßnahme. Die zeitliche Befristung ist in erster Linie eingeführt worden, um notwendige Anpassungen vornehmen zu können. Die Koppelung der Vergütung allein an die Baukosten (zuletzt 3,25 % der Netto-Baukosten + MwSt.) und nicht an die tatsächlich angefallenen Stunden ist nicht die Regel bei Verträgen dieser Art. Die Laufzeit des treuhänderischen Erschließungsvertrages wurde zuletzt mit der 2. Vertragsergänzung vom 11.12.2007 (Anlage 2) bis zum 31.12.2012 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. Zwischen der Stadt und der NRW.URBAN besteht daher gemäß § 24 des Treuhänderischen Erschließungsvertrages Einigkeit, dass eine Fortsetzung des Vertrages notwendig ist. Hierzu ist ein Abschluss des bisherigen Abrechnungsmodus mit der Basis Baukosten und Umstellung auf Stundenbasis erforderlich. Maßgeblich ist hierbei der von der Bezirksregierung Düsseldorf testierte Stundensatz der NRW.URBAN. Zur Neufassung des Vertrags wird auf Anlage 3 verwiesen.

Wesentlicher Grund für die Umstellung des Vertrags ist auch die Umstellung der „Erschließungsphilosophie“. Zu Beginn des Projektes gingen LEG und Stadt von einer schnellen Gesamterschließung und Gesamtvermarktung des Gebietes aus. Diese würde finanziert über Fördermittel und Kredite, die die LEG im Namen der Stadt aufnimmt und am Ende über Erschließungsbeiträge und Haushaltsmittel der Stadt refinanziert. Dies ist so für die Marie-Curie-Straße, die Max-Delbrück-Straße sowie die Friedrich-Sertürner-Straße (einseitig) durchgeführt worden. Hier ist ein Fertigausbau erfolgt. Der Ausbau der Marie-Curie-Straße als Hauptachse und Entree war zwingend erforderlich um u.a. der Parksituation Rechnung zu tragen. Der hierfür aufgenommene Kredit ist durch die Fördermittel, die bisherigen Erschließungsbeiträge und Haushaltsmittel der Stadt auf einen Minimalbetrag wieder zurückgeführt worden. Der Kredit kann allerdings jederzeit wieder für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. Dies erfolgt aber im Sinne der Haushaltsdisziplin nur in dem Maße, wie Erlöse durch Grundstücksverkäufe (von jedem verkauften Grundstück gehen ca. 22 €/je m² auf das Treuhandkonto zur Deckung von Erschließungskosten) bzw. Erschließungsbeitragsablösevereinbarungen mit privaten Rechtsnachfolgern der damaligen GbR generiert werden können.

Dies bedeutet, dass die Verwaltung vorschlägt, die Johannes-Kepler-Straße (z.Zt. Baustraße), das Verbindungsstück zwischen der Marie-Curie-Straße und der Max-Delbrück-Straße (z.Zt. Baustraße) sowie die Marie-Curie-Straße „Nordteil“ (nur Planung) und die Platzanlage (nur Planung) erst dann über Inanspruchnahme des Treuhandkontos ausgebaut werden bzw. als Baustraße ausgebaut werden, wenn eine seriöse Refinanzierung vorliegt. Dies gilt auch für die Anbindung des Gewerbe- und Sondergebietes Syltstraße. Zur Übersicht wird auf Anlage 3 verwiesen.

Diese Zielsetzung verlängert zwar die Treuhänderische Tätigkeit der NRW.URBAN, vermindert aber die Kreditaufnahme der Stadt Leverkusen, da der Kredit der NRW.URBAN auf den städtischen Kreditrahmen angerechnet wird und vermeidet Reparatur und Unterhaltungsarbeiten von fertig ausgebauten Straßen. Die zeitliche Streckung und die deutlich kleinteiligeren Baumaßnahmen machen eine an den Baukosten orientierte Treuhändertätigkeit unwirtschaftlich, daher ist aufgrund der geänderten Geschäftsgrundlage eine Vergütung über Stundennachweis erforderlich. Leistungen, die zur Vorbereitung von Erschließungsmaßnahmen bereits erbracht worden sind (z.B. für die Marie-Curie-Straße „Nordteil“) sind einmalig nach den Konditionen des bestehenden Vertrages abzugelten. Hierbei wurden die im Rahmen der Kosten- und Finanzierungsübersicht prognostizierten Baukosten zugrunde gelegt. Die neuen vertraglichen Stundenkontingente stellen eine Schätzung des Treuhänders dar und bilden einen Rahmen. Der Treuhänder hat aufgrund des Vertrags nicht das Recht pauschal 400 Stunden Leistungen abzurechnen, sondern für erforderliche Tätigkeiten besteht ein Budget von bis zu 400 Stunden bzw. 100 Stunden im Quartal. In Abhängigkeit von der Bautätigkeit kann der Stundenaufwand auch geringer ausfallen.

Aufgrund der Stundennachweise und Besprechungen mit der Stadt (alle 6 bis 8 Wochen) erfolgt eine entsprechende Kontrolle der Tätigkeiten. Zusätzlich wird die Arbeit der NRW.URBAN als Treuhänder durch den Landesrechnungshof beaufsichtigt.

Ausblick:

Der Innovationspark Leverkusen ist eine der wichtigsten Flächenreserve für gewerbliche Ansiedlungen in Leverkusen, da hier erschlossene und verfügbare Grundstücke angeboten werden können. Die Qualität der errichteten Gebäude ist im Vergleich der Leverkusener Gewerbegebiete beispielhaft. Dies gilt auch für die Arbeitsplatzdichte je Baugrundstück aufgrund der Fokussierung auf Dienstleistungen bzw. Gewerbe mit hohem Personalanteil. Die Wirtschaftsförderung (WfL), der Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht gemeinsam mit der NRW.URBAN befinden sich in intensiver Diskussion, wie die Vermarktung in einem schwierigen Marktumfeld optimiert werden kann und wird hierzu im 2. Quartal 2013 umfassend berichten.

Leverkusen, 21.12.2012

gez.
Unbehaun

Stadt Leverkusen
Fachbereich Stadtplanung und Bauaufsicht
Abt. Städtebauliche Planung