

neue bahnstadt opladen - Lagebericht zum Jahresabschluss 2009

Rechtliche Grundlagen

Die Gesellschaft neue bahnstadt opladen wurde am 28.02.2008 als in Gründung befindlich beurkundet und nahm mit der Eintragung im Handelsregister am 14.03.2008 ihre Tätigkeit auf. Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung des Geländes der neuen bahnstadt opladen.

Der Stand der Entwicklungsmaßnahme wird nachfolgend detailliert erläutert. Mit der planmäßigen Durchführung der Projekte wurde die öffentliche Zwecksetzung der Gesellschaft erfüllt.

Die Stadt Leverkusen ist mit einem Startkapital in Höhe von 25.000 € an der Gesellschaft beteiligt.

Geschäftsverlauf:

Die Geschäfte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 verliefen planmäßig.

Die Gesellschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss in Höhe von 2.630,66 €. Die Gesellschaft erhält für ihre Tätigkeit ein Geschäftsbesorgungsentgelt, das auf Grundlage der Selbstkosten berechnet wird.

Erläuterungen zum Stand der Entwicklungsmaßnahme und Vorschau auf das Geschäftsjahr 2010

Gesamtprojektbeschreibung:

Die neue bahnstadt opladen befasst sich als städtebauliches Schwerpunktprojekt der Stadt Leverkusen im Rahmen der Regionale 2010 mit der Entwicklung einer 72 ha großen, für den Betrieb nicht mehr benötigten Bahnfläche. Das Areal liegt zentral im Stadtgebiet und umfasst im Osten die Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerkes Opladen und des Gleisbauhofes. Weitere Entwicklungsflächen liegen westlich der Bahnstrecke Köln-Wuppertal.

Ziel der Stadt Leverkusen und der von ihr beauftragten Gesellschaft neue bahnstadt opladen und der Deutschen Bahn AG als Kooperationspartner ist es, die neue bahnstadt opladen langfristig zu einem attraktiven und stark durchgrüntem Stadtteil mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und gemischten Stadtquartieren auf den östlichen Entwicklungsflächen sowie zentrumsergänzende Nutzungen im westlichen Bereich zu entwickeln. Das Projekt geht mit umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen einher. So sind die Verlegung der Gütergleisstrecke im Westen sowie die Schaffung einer neuen Bahnallee und mehrerer Brückenschläge über die Bahntrasse als Verbindung zwischen der neuen bahnstadt opladen und den angrenzenden Stadtteilen geplant. Der Erhalt und eine wirtschaftlich tragfähige Umnutzung Identifikation stiftender alter Bausubstanz (Kesselhaus, Wasserturm, Magazin) und vorhandener Grünstrukturen stellen weitere wichtige Planungsziele dar.

Gütergleisverlegung:

Ein wichtiger Bestandteil für die Gesamtentwicklung des Geländes der neuen bahnstadt opladen ist die Verlegung der Gütergleise parallel zur Personenstrecke. Grundlage dieser Gütergleisverlegung ist der Abschluss des Finanzierungsvertrages zwischen der DB AG und der Stadt Leverkusen. Dieser Vertrag wurde per Ratsbeschluss am 25.08.2008 seitens der Stadt Leverkusen beschlossen.

Zur Konkretisierung der Synergieeffekte, die durch das gemeinsame Vorhaben Bau eines elektronischen Stellwerkes (ESTW) durch die DB AG und Verlegung der Güterzugstrecke im Bahnhof Opladen und Verfügbarmachung für eine nord-südlich verlaufende neue Bahnallee und Bereitstellung weiterer baulich nutzbarer Flächen erwartet werden können, wurde das Gutachten „Harmonisierung mit der Vorplanung ESTW Solingen, 1. Baustufe“ in Auftrag gegeben. Die Kosten für dieses Gutachten, erstellt von DB Projektbau, wurden in 2008 finanziert.

Im Rahmen der konkreten Untersuchung für den Verlauf der Gütergleise wurde eine gutachterliche Stellungnahme durch das Büro Prof. Dr.-Ing. H. Dülmann in Auftrag gegeben. In diesem Gutachten erfolgt die detaillierte Betrachtung und Überprüfung des Baugrundes zur Führung der Gütergleisstrasse auf dem Gelände der ehemaligen Deponie südlich der Fixheider Straße. Gleichzeitig erfolgte die Betrachtung der Altlastensituation. Dieses Gutachten war ein wesentlicher Bestandteil des Ratsbeschlusses für den Finanzierungsvertrag.

Wettbewerb für die Neuplanung der Brücken Nord und Mitte:

Zur Vorbereitung des Wettbewerbes für die Neuplanung der Brücken erfolgte eine detaillierte Betrachtung der Rahmenbedingungen zur Führung der Brücken. Dieser Auftrag wurde von der Planungsgruppe MWM (Aachen) bearbeitet.

Im November 2008 lobte die neue bahnstadt opladen den Wettbewerb für die Brücken Nord und Mitte als begrenzten Wettbewerb mit vorgeschaltetem Werbungsverfahren aus. Der Auslobung lagen die Regeln für die Auslobung von Wettbewerben (RAW 2004) zugrunde. Die Übereinstimmung ist unter der Registrier-Nummer W64/08 vom 24.11.2008 festgestellt worden. Das Büro Drey + Riemer Städtebau, Köln, führte die Voruntersuchung für den Gestaltungswettbewerb Brücken durch und begleitete und moderierte das Wettbewerbsverfahren. Die Durchführung des Wettbewerbes erfolgte in Kooperation mit der Regionale 2010 Agentur. Zur Prüfung der fachlichen Eignung und gestalterischen Qualität wurde ein von der Ausloberin berufenes Auswahlgremium gebildet, das am 24.11.2008 tagte. Die Vorprüfung der Wettbewerbsunterlagen erfolgte durch das Büro Drey + Riemer. In diesem Zusammenhang fand auch die bahntechnische Prüfung statt, um die Funktionsfähigkeit der Brücken unter Berücksichtigung des Bahnverkehrs sicherzustellen.

Das Preisgericht tagte am 27.02.2009. Das Preisgericht wählte aus den eingereichten Arbeiten das Büro Knight Architects, High Wycombe, GB, mit Knippers Helbig, Stuttgart, für den ersten Preis aus. Das Büro Knippers Helbig mit Knight Architects erhielt das Preisgeld für den ersten Preis in Höhe von 18.000 €. Das Büro Werner Sobock, Stuttgart, erhielt das Preisgeld für den zweiten Preis in Höhe von 10.000 € (das Preisgeld für den dritten Preis in Höhe von 8.000 € ist unter „Übrige“ im Einzelwert unter 10.000 € gelistet).

Das Büro Knippers Helbig GmbH, Stuttgart, als erster Preisträger wurde mit der Tragwerksplanung für die Brücken Nord und Mitte beauftragt.

ÖPNV-Maßnahmen:

Im Rahmen der Planung und Vorbereitung des Baus der Brücken wurde die Untersuchung der ÖPNV-Beziehungen (Bus und Bahn) erforderlich. Diese Bestandsanalyse und eine vergleichende Betrachtung von Planungsvarianten wurden von der Planungsgruppe MWM erbracht. Diese Maßnahmen flossen ebenso in die Vorbereitung des Wettbewerbs ein.

Zur Vorbereitung des Brückenwettbewerbes erfolgten weitere Untersuchungen im Umfeld des bestehenden Bahnhofsbereiches Opladen. Darüber hinaus wurden gutachterliche Stellungnahmen zur geplanten Gütergleisverlegung erforderlich, um für die zukünftige Stellung der Stützen für die Brücken verlässliche Grundlagen zu erhalten.

Städtebauliche Maßnahmen:

Zur Realisierung der städtebaulichen Maßnahmen ist es erforderlich, den Rahmenplan des Wettbewerbsgewinners der ARGE B.A.S. Kopperschmidt + Moczala (Weimar), Werkgemeinschaft Freiraum (Nürnberg), Ingenieurbüro Kühnert, Verkehrsplanung (Bergkamen) zu überarbeiten und fortzuentwickeln.

In 2009 erbrachte die ARGE B.A.S. Planungsleistungen für die Verkehrsanlagen im östlichen Bereich der neuen bahnstadt opladen, führte städtebauliche Beratungen durch und erstellte den Vorentwurf für die Freianlagen.

Ein wesentlicher Bestandteil für die Fortentwicklung ist die Erstellung der Entwässerungsstudie, die in 2008 zu großen Teilen erstellt wurde.

Zur genauen Erfassung und Vorbereitung des Sanierungsplanes wurden die bestehenden umwelttechnischen Untersuchungen auch für den Bereich Ost-West-Grünzug durch das Büro Tauw GmbH (Moers) vorgenommen.

In 2009 legte das Büro Tauw die Detailuntersuchung, die Vorarbeiten für den Sanierungsplan und die Ergebnisse des Sanierungsplanes für das Gebiet östliche Bahnstadt vor.

Im Hinblick auf den erfolgten Zuschlag für die Ansiedlung eines Campus Leverkusen der Fachhochschule Köln auf dem Gelände der neuen bahnstadt opladen erfolgten zusätzliche Planungsleistungen durch die ARGE in Bezug auf Anpassungen im Bereich des Ost-West-Grünzuges. Damit wird ein wichtiger Impuls für die weitere Entwicklung des Geländes der neuen bahnstadt opladen gesetzt.

Weiterhin wurden durch das Büro GEO-Idee (Hattingen) Gebäudeuntersuchungen im Umfeld des Kesselhauses vorgenommen.

In 2009 erbrachte das Büro Ingenieur- und Planungsleistungen zum Gebäuderückbau für den ersten Bauabschnitt.

Die vorgetätigten Planungsmaßnahmen bildeten eine wesentliche Grundlage für die Kaufverhandlungen für den Kaufvertrag auf den Flächen im Umfeld des ehemaligen Ausbesserungswerkes („Ostfläche“). Dieser Grundstückskaufvertrag wurde am 19.12.2008 notariell beurkundet.

Zur Umsetzung der mit dem Kaufvertrag verbundenen Auflagen erfolgte die notwendige Medientrennung (Auftrag DB Services West GmbH) und die erforderlichen Änderungen an den Versorgungsleitungen mit Wasser. Weiterhin wurden zur Herrichtung des Geländes und zur Vorbereitung der Endwidmung Gleisbauarbeiten (Herausnahme eines Gleises) durchgeführt.

Zur Vorbereitung weiterer Grundstückserwerbe wurde das Institut für Bodenmanagement, Dortmund, mit der Verkehrswertermittlung der noch zu erwerbenden Grundstücksflächen auf dem östlichen Gelände der neuen bahnstadt opladen beauftragt.

In 2009 erfolgte der erste Abschnitt der Industriemontage und des Abbruchs der nicht mehr benötigten aufstehenden Gebäude. Nach Durchführung eines eu-weiten Verfahrens wurde damit die Firma F & R Industriemontage und -abbruch GmbH, Neuenkirchen, beauftragt. Der Auftrag wurde in 2009 durchgeführt.

Parallel dazu erfolgten die Vorarbeiten und die Beauftragungen für die Erstellung der Bebauungspläne. Das Büro ASS aus Düsseldorf wurde mit der Erstellung der Bauleitplanung und der Projektsteuerung für die Bebauungspläne im Bereich Ost beauftragt. Das Büro Sven Peuker, Landschaftsarchitekt, wurde mit der Erstellung der Grundlagen, Gutachten und Kartierungen zu Artenschutz/Biototypen beauftragt. Die ersten Abschnitte wurden in 2009 vorgelegt und abgerechnet.

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte die Beauftragung des Büros AGES GmbH, Münster, zur Erstellung eines Konzeptes für die zukünftige Energieversorgung auf dem Gelände der neuen bahnstadt opladen Ost, als Grundlage für die Erstellung des Bebauungsplanes.

Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage:

Die Bilanzsumme beträgt zum 31. Dezember 2009 T€ 95.

Das Anlagevermögen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 18; Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von T€ 11 stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 4 gegenüber. Die Investitionen betreffen insbesondere Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die zum 31.12.2009 bestehenden Forderungen gegenüber der Stadt Leverkusen von T€ 43 betreffen laufende Verrechnungen sowie einen Betriebskostenzuschuss der Stadt Leverkusen. Die Weiterberechnungen von Personal- und Sachkosten an die Stadt Leverkusen ist in den §§ 6 und 11 des Dienstleistungsvertrags zwischen der Stadt Leverkusen und der Gesellschaft geregelt.

Zum Abschlussstichtag waren liquide Mittel von T€ 27 auf den Geschäftskonten der Gesellschaft vorhanden.

Das Eigenkapital betrug zum Jahresende T€ 32 (33,7% der Bilanzsumme). Die kurzfristigen Fremdmittel betragen zum Bilanzstichtag T€ 63 und enthalten Steuer- und sonstige Rückstellungen (T€ 33) und kurzfristige Verbindlichkeiten (T€ 30).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zum 31. Dezember 2009 wie folgt zusammen:

	T€
<u>Personalbezogene Rückstellungen:</u>	
Urlaubsrückstände	18
Mehrarbeitsüberhänge	5
Leistungszulagen	3
<u>Sonstige Rückstellungen:</u>	
Jahresabschlusskosten	7
	<u>33</u>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen zum 31. Dezember 2009 T€ 6. Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31. Dezember 2009 T€ 24 und betreffen insbesondere Umsatzsteuerverbindlichkeiten (T€ 16) und abzuführende Lohn- und Kirchensteuern aus Dezember 2009 (T€ 6).

Finanzlage:

Unter Hinzurechnung der Abschreibungen (T€ 4) zum Jahresergebnis (T€ 3) hat die Gesellschaft einen positiven Cashflow von T€ 7 erwirtschaftet. Bei der Verminderung von kurzfristigen Rückstellungen um T€ 4, dem Mittelabfluss aus der Zunahme ausstehender Forderungen (T€ 16) und der Abnahme von Verbindlichkeiten von T€ 4 ergibt sich ein negativer Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 17. Die Investitionen führten zu einem Mittelabfluss von T€ 11. Die Mittelabflüsse aus laufender Geschäftstätigkeit von T€ 17 und aus Investitionstätigkeit von T€ 11 führen zu einer Verminderung des Finanzmittelbestandes um T€ 28. Zum Bilanzstichtag ergibt sich ein Finanzmittelbestand von T€ 27.

Ertragslage:

Einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage gibt die folgende Darstellung:

	Plan	Ist
	2009	01.01.-31.12. 2009
	T€	T€
Umsatzerlöse	912	778
Sonstige betriebliche Erträge	10	0
Personalaufwand	-623	-561
Abschreibungen	-2	-4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-285	-207
Zinsaufwendungen	-2	0
Ertragsteuern	0	-3
Jahresüberschuss	<u>10</u>	<u>3</u>

Die Gesellschaft erzielte in 2009 ausschließlich Umsatzerlöse mit der Stadt Leverkusen aus der Weiterberechnung von Sach- und Personalkosten gemäß den Regelungen des Dienstleistungsvertrags zur Vorbereitung und Durchführung der Stadtbaumaßnahme „neue bahnstadt opladen“ zwischen der Gesellschaft und der Stadt Leverkusen.

Den Umsatzerlösen stehen betriebliche Aufwendungen von T€ 772 gegenüber. Davon entfallen auf den Personalaufwand T€ 561, auf die Abschreibungen T€ 4 und auf die sonstigen Aufwendungen T€ 207. Im Personalaufwand sind Zuführungen zu personalbezogenen Rückstellungen enthalten. Die Gesellschaft beschäftigte in 2009 acht Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich in 2009 wie folgt zusammen:

	<u>2009</u>
	T€
Betriebsaufwendungen	103
Verwaltungsaufwendungen	87
Vertriebsaufwendungen	<u>17</u>
	<u><u>207</u></u>

Das Betriebsergebnis beträgt in 2009 T€ 6. Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2009 mit einem Jahresüberschuss von T€ 3 ab.

Ausblick 2010

Gütergleisverlegung:

Die Holding der DB AG hat im Dezember 2009 den Finanzierungsvertrag für die Gütergleisverlegung beschlossen. In 2010 soll die Kostenübernahmevereinbarung mit der DB Netz für die Durchführung der Leistungsphase 3 unterzeichnet und beauftragt werden.

Planung Brücken Nord und Mitte:

In 2010 erfolgen die weiteren Beauftragungen und Durchführungen der Leistungsphasen für den Bau der Brücken Nord und Mitte durch Beauftragungen der ARGE KHKN.

Die TBL werden mit der fachlichen Begleitung der Planung und Erstellung der Brücken weiterhin beauftragt.

ÖPNV-Maßnahmen:

Im Zuge der weiteren Planungen für die Brücke Nord werden Abstimmung mit der DB AG (Geschäftsbereich Station und Service) die Erstellung der Aufzüge, die Anhebung der Bahnsteige und deren Ausstattung (Maßnahmen im Rahmen des MOF-Programms) erfolgen. Weiterhin erfolgt die Abstimmung mit dem Nahverkehr Rheinland (NVR) über die Förderfähigkeit der Brückenmaßnahmen. Dazu werden ergänzend die Fördergespräche mit der Bezirksregierung Köln fortgeführt.

Städtebauliche Maßnahmen Ost:

- In 2009 erfolgte die Ausschreibung für die Auswahl der Projektsteuerung für das Projekt neue bahnstadt opladen. Im Rahmen des Auswahlverfahrens wurde das Büro Zerna Ingenieure GmbH beauftragt.
- In 2010 erfolgen abschließende Anpassungsmaßnahmen für die Rahmenplanung.
- Es erfolgt die Vorbereitung der Durchführung des Wettbewerbes für den künftigen Campus Leverkusen.
- Die Erstellung der Bebauungspläne durch das Büro ASS und die dafür notwendigen Gutachten (Schallschutzgutachten, Energiegutachten, landschaftspflegerischer Begleitplan) werden durchgeführt.
- In 2010 erfolgt die Fortsetzung des Gebäudeabbruchs (2. BA).
- In 2010 werden weiterhin die nächsten Leistungsphasen für die Erstellung der Planungen für das Grüne Kreuz beauftragt und der erste Bauabschnitt zur Realisierung der Grünen Mitte (Durchführung von Maßnahmen zur Bodensanierung, Erstellung von Freianlagen) beauftragt.
- In 2010 werden die ersten Bestandsimmobilien (Wasserturm, Magazin) veräußert.
- In 2010 erfolgt die Präsentation der Regionale 2010 im Projektgebiet.

Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung:

Die Gesellschaft betreibt die Projektabwicklung für die Stadtumbaumaßnahme „neue bahnstadt opladen“. Sie unterliegt damit den typischen Risiken im Bereich der Abwicklung öffentlich geförderter Baumaßnahmen durch kommunale Aufgabenträger. Den Risiken wird durch ein straff organisiertes Projektmanagement und entsprechende interne und externe Kontrollen begegnet. So wird ein detailliertes Kostencontrolling durchgeführt und die finanzielle Abwicklung der Maßnahmen erfolgt in enger Abstimmung mit dem Fachbereich Finanzen der Stadt Leverkusen. Sämtliche Vergaben über einem Auftragswert von mehr als T€ 5 werden durch den Fachbereich Rechnungsprüfung und Beratung der Stadt Leverkusen überprüft.

Nicht zuletzt unterliegt die Planung und Abwicklung einer engen Begleitung und Kontrolle durch den Aufsichtsrat der Gesellschaft, der im abgelaufenen Geschäftsjahr 8 Sitzungen abgehalten hat, bei denen der Ablauf der Projekte intensiv besprochen und diskutiert wurde.

Nach dem derzeitigen Stand der Planung und der Abwicklung ergeben sich grundsätzlich keine Hinweise auf drohende Kostenüberschreitungen des Gesamtbudgets oder Risiken aus ggf. nicht förderfähigen Kosten. Über die mit dem Ratsbeschluss vom 25.08.2008 verbundenen Risiken zur Planung und Umsetzung der Gütergleisverlegung wird fortlaufend berichtet. Damit sind derzeit keine weiteren, die zukünftige Entwicklung beeinträchtigenden oder den Bestand der Gesellschaft gefährdende Risiken erkennbar.

Chancen der künftigen Entwicklung liegen im wesentlichen in den dringend erforderlichen Impulsen für das Opladener Zentrum, dem Zuwachs an Arbeitsplätzen über das Angebot gewerblicher Flächen, der Stärkung der Wohnnutzung auch für junge Familien, der Errichtung des ersten Leverkusener Hochschulstandortes, der Verbesserung von des Individualverkehrs und des öffentlichen Personennahverkehrs.

gez.
Vera Rottes