



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2286

Der Oberbürgermeister

II/02-020-01-21-14-as
Dezernat/Fachbereich/AZ

03.08.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	14.08.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	21.08.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Jahresabschluss 2022 der neue bahnstadt opladen GmbH und Entlastung
- Erteilung von Weisungen nach § 113 Abs. 1 GO NRW

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der neue bahnstadt opladen GmbH (nbso GmbH) gem. § 113 Abs. 1 GO NRW folgende Weisungen:
 - a) Den Jahresabschluss zum 31.12.2022 mit einer Bilanzsumme von 183.894,25 € und einem Jahresüberschuss von 972,42 € festzustellen,
 - b) den Lagebericht 2022 zu genehmigen,
 - c) den Jahresüberschuss von 972,42 € zusammen mit dem bestehenden Gewinnvortrag von 11.101,85 € auf neue Rechnung vorzutragen,
 - d) der Geschäftsführung der nbso GmbH für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in der Gesellschafterversammlung der nbso GmbH gem. § 113 Abs. 1 GO NRW Weisung, den Mitgliedern des Aufsichtsrates der nbso GmbH für das Wirtschaftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

gezeichnet:
In Vertretung
Adomat
(In Vertretung des
Oberbürgermeisters)

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 Nach- haltigkeit
☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein	☐ ja ☐ nein

Begründung:

Gesellschaftsrechtliche Grundlagen:

Dem von der Geschäftsführung der nbso GmbH aufgestellten Jahresabschluss 2022 wurde nach auftragsgemäßer Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Märkische Revision GmbH, Im Teelbruch 128, 45219 Essen, der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt. Die Prüfung des durch die nbso GmbH treuhänderisch verwalteten Vermögens ergab keine Beanstandungen seitens der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Der Bestand des Treuhandkontos zum 31.12.2022 beläuft sich auf 54.182,34 €.

Gemäß § 5 Abs. 2 lit. e) + f) i. V. m. § 6 Abs. 2 des Gesellschaftsvertrages der nbso GmbH beschließt die Gesellschafterversammlung aufgrund einer Weisung des Rates der Stadt Leverkusen über die Feststellung des Jahresabschlusses, die Genehmigung des Lageberichts, die Verwendung des Ergebnisses bzw. die Abdeckung eines Verlustes und die Entlastung von Aufsichtsrat und Geschäftsführung.

Die Beschlussfassung in den Organen der nbso GmbH über die im Beschlussentwurf dieser Vorlage genannten Punkte ist bereits am 01.06.2023 - und damit vor der Sitzung des Rates - vom Aufsichtsrat vorberatend und von der Gesellschafterversammlung erfolgt. Bezüglich der städtischen Vertreter erfolgte die Beschlussfassung jedoch nur vorbehaltlich der endgültigen Zustimmung durch den Rat.

Wirtschaftliche Ergebnisse/Auswertung:

Die nbso GmbH wird im Rahmen der Entwicklung des Geländes der neuen bahnstadt opladen im Namen und für Rechnung der Stadt Leverkusen tätig. Dementsprechend spiegeln die Zahlen im Jahresabschluss lediglich die die nbso GmbH selbst betreffenden Geschäftsvorfälle wider.

Die eigentlichen Projektmaßnahmen sind im Haushalt der Stadt Leverkusen etatisiert.

Vergleich Plan/Ist:

	WP 2022	JA 2022	Veränderung	
	€	€	€	%
Erträge	793.164	710.291	-82.873	-10,45
Aufwendungen (ohne Steuern)	789.664	706.608	-83.056	-10,52
Jahresergebnis <u>vor</u> Steuern	3.500	3.683	183	

Gegenüber der Wirtschaftsplanung hat sich das Jahresergebnis im Ist leicht verbessert.

Vergleich Vorjahr/lfd. Jahr:

	JA 2021	JA 2022	Veränderung	
	€	€	€	%
Erträge	603.732	710.291	106.559	17,65
Aufwendungen	599.601	709.319	109.718	18,30
Jahresergebnis <u>nach</u> Steuern	4.131	972	-3.158	

Die Rückstellungen für Versicherungsprämien wurden im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt (6 T€ in 2021, 12 T€ in 2022).

Dem Jahresergebnis vor Steuern werden im Besteuerungsverfahren insbesondere die Hälfte der Aufsichtsratsvergütungen (gesamt rund 27.000 € in 2022) als nichtabzugsfähige Betriebsausgaben hinzugerechnet, sodass es zu diesen - in Relation zum eigentlichen Ergebnis - hohen Steuerbelastungen kommt.

Finanzkennzahlen zum 31.12.2022				
		in T€	2022	2021
Eigenkapitalrentabilität:	Jahresergebnis:	1	2,70 %	11,11 %
	Eigenkapital:	37		
Gesamtkapitalrentabilität:	Jahresergebnis:	1	2,70 %	11,11 %
	Zinsaufwand:	0		
	Gesamtkapital: (EK+ langfr.Fremdkapital)	37		
Personalaufwandsquote:	Personalaufwand:	560	78,98%	75,50%
	Gesamtaufwand:	709		
Zinsaufwandsquote:	Zinsaufwand:	0	0,00%	0,00%
	Gesamtaufwand:	709		
Investitionen:	Anschaffung AV:	0	0 T€	1 T€

Abschließende Hinweise:

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Lagebericht sind dieser Vorlage als Anlagen 1 bis 3 beigelegt.

Der Prüfbericht des Jahresabschlusses 2022 steht als nichtöffentlich zu behandelnde Anlage 4 allen Ratsmitgliedern im Ratsinformationssystem Session zur Verfügung.

Ergänzend sei auf Folgendes hingewiesen:

Ratsmitglieder, die selbst dem Aufsichtsrat der nbso GmbH angehören, haben sowohl bei der Beratung als auch bei der Entscheidung über die Entlastung des Aufsichtsrates gemäß § 31 Abs. 1 i. V. m. § 43 Abs. 2 GO NRW kein Mitwirkungsrecht (Beschlusspunkt 2.). Dies gilt auch für den Oberbürgermeister.

Über die Beschlusspunkte 1. und 2. ist gesondert zu beraten und abzustimmen.

Eine entsprechende Protokollierung ist notwendig.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr waren die folgenden Ratsfrauen und Ratsherren im Aufsichtsrat der nbso GmbH tätig und unterliegen somit dem o. g. Mitwirkungsverbot:

OB	Uwe Richrath,
Rf.	Roswitha Arnold,
Rf.	Ina Biermann-Tannenberger,
Rh.	Markus Pott,
Rh.	Jörg Berghöfer,
Rh.	Yannick Noe,
Rh.	Oliver Faber,
Rh.	Mohammed Rifi.

Anlage/n:

Anlage 1 - Bilanz

Anlage 2 - GuV

Anlage 3 - Lagebericht

Anlage 4 - Prüfbericht (nö)

neue bahnstadt opladen GmbH,
Leverkusen

Bilanz zum 31. Dezember 2022

A K T I V A

	<u>31.12.2022</u> €	<u>31.12.2021</u> €
A <u>ANLAGEVERMÖGEN</u>		
I. <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>		
Entgeltlich erworbene Software	8,00	8,00
II. <u>Sachanlagen</u>		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>2.023,30</u>	<u>2.828,81</u>
	<u>2.031,30</u>	<u>2.836,81</u>
B. <u>UMLAUFVERMÖGEN</u>		
I. <u>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>		
1. Forderungen gegen die Stadt Leverkusen	0,00	1.136,83
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>651,08</u>	<u>0,00</u>
	651,08	1.136,83
II. <u>Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>	<u>175.610,09</u>	<u>110.494,96</u>
	<u>176.261,17</u>	<u>111.631,79</u>
C. <u>RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</u>	<u>5.601,78</u>	<u>3.125,48</u>
	<u>183.894,25</u>	<u>117.594,08</u>
<u>TREUHANDVERMÖGEN:</u>		
Treuhandkonto für die Stadt Leverkusen	54.182,34	47.476,37

	<u>PASSIVA</u>	
	<u>31.12.2022</u>	<u>31.12.2021</u>
	€	€
A. <u>EIGENKAPITAL</u>		
I. <u>Stammkapital</u>	25.000,00	25.000,00
II. <u>Kapitalrücklage</u>	100,00	100,00
III. <u>Gewinnvortrag</u>	11.101,85	6.971,07
IV. <u>Jahresüberschuss</u>	972,42	4.130,78
	<u>37.174,27</u>	<u>36.201,85</u>
B. <u>RÜCKSTELLUNGEN</u>		
1. <u>Steuerrückstellungen</u>	823,79	823,79
2. <u>Sonstige Rückstellungen</u>	79.690,23	59.763,06
	<u>80.514,02</u>	<u>60.586,85</u>
C. <u>VERBINDLICHKEITEN</u>		
1. <u>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</u>	5.235,02	2.186,93
2. <u>Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Leverkusen</u>	33.600,19	0,00
3. <u>Sonstige Verbindlichkeiten</u>	27.370,75	18.618,45
davon aus Steuern: € 27.370,75 (Vorjahr: € 18.618.45)		
	<u>66.205,96</u>	<u>20.805,38</u>
	<u>183.894,25</u>	<u>117.594,08</u>
<u>TREUHANDVERBINDLICHKEITEN:</u>		
Treuhandkonto für die Stadt Leverkusen	54.182,34	47.476,37

Anlage 2

neue bahnstadt opladen GmbH, Leverkusen

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	€	€
1. Umsatzerlöse	710.291,28	597.950,86
2. Sonstige betriebliche Erträge	0,00	5.781,07
3. <u>Personalaufwand</u>		
a) Gehälter	-455.273,53	-360.992,01
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-104.521,06	-91.742,68
- davon für Altersversorgung:		
€ 37.087,77 (Vorjahr: € 33.530,78)		
	<u>-559.794,59</u>	<u>-452.734,69</u>
4. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.435,14	-1.944,34
5. <u>Sonstige betriebliche Aufwendungen</u>		
a) Betriebsaufwendungen	-85.244,07	-79.736,06
b) Verwaltungsaufwendungen	-58.622,09	-60.582,22
c) Vertriebsaufwendungen	-1.511,97	-1.673,55
	<u>-145.378,13</u>	<u>-141.991,83</u>
6. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.711,00	-2.930,29
7. Ergebnis nach Steuern	<u>972,42</u>	<u>4.130,78</u>
8. Jahresüberschuss	<u>972,42</u>	<u>4.130,78</u>

neue bahnstadt opladen GmbH - Lagebericht zum Jahresabschluss 2022

Grundlagen der Gesellschaft:

Die Gesellschaft neue bahnstadt opladen GmbH (im Folgenden auch „nbso“ oder „Gesellschaft“) 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 Stadtumbaugebietes der Neuen Bahnstadt Opladen.

Der Stand der Entwicklungsmaßnahme wird nachfolgend detailliert erläutert.

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

Wirtschaftsbericht:

Die Geschäfte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 verliefen planmäßig.

Die Gesellschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss in Höhe von 972,42 € (Vorjahr: Jahresüberschuss von 4.130,78 €). 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 2023

Gesamtprojektbeschreibung:

Die neue bahnstadt opladen GmbH befasst sich als städtebauliches Schwerpunktprojekt der Stadt Leverkusen mit der Entwicklung einer rd. 70 ha großen Brachfläche, die auch im Rahmen der Regionale 2010 als klassifiziertes A-Projekt unterstützt wurde. Das Areal liegt zentral im Stadtgebiet und umfasst im Osten die Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerkes Opladen und des Gleisbauhofes (zusammen ca. 60 ha). Weitere Entwicklungsflächen liegen westlich der Bahnstrecke Köln-Wuppertal, die unter Berücksichtigung der Variante 4 („kleine Lösung“) zur Gütergleisverlegung gewonnen werden konnten (ca. 10 ha).

Ziel der Stadt Leverkusen und der von ihr beauftragten Gesellschaft sowie der Deutsche Bahn (DB) AG als Kooperationspartner ist es, die Neue Bahnstadt Opladen langfristig zu einem attraktiven und stark durchgrünten Stadtteil mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und gemischten Stadtquartieren auf den östlichen Entwicklungsflächen sowie zentrumsergänzenden Nutzungen mit Wohnungen und Büros im westlichen Bereich zu entwickeln. Das Projekt geht mit umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen einher. So sind die Verlegung der Gütergleisstrecke im Westen sowie der Bau

der Europa-Allee und zweier Brückenschläge über die Bahntrasse als Verbindung zwischen der Neuen Bahnstadt Opladen und dem westlich gelegenen Stadtteil Opladen substantielle Bausteine zur oben genannten Gebietsentwicklung.

Der Erhalt und eine wirtschaftlich tragfähige Umnutzung von identifikationsstiftender 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 West ist die Verlegung der Gütergleise parallel zur Personenzugstrecke. 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 Deutsche Bahn AG und Verlegung der Güterzugstrecke im Bahnhof Opladen 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 Gütergleistrasse 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.

Auf Grundlage der bahntechnischen Voruntersuchungen aus dem Jahr 2001 wurde vom Büro DEC im Jahr 2005 im Auftrag der Stadt Leverkusen und der Deutsche Bahn AG eine Vorplanung für die Umlegung der Güterzugstrecke auf Grundlage der vorhandenen Leit- und Sicherungstechnik (LST) in Alttechnik durchgeführt. Hierauf aufbauend erfolgt im Jahr 2010 durch die DB Netz AG, im Auftrag der Stadt Leverkusen, die Aktualisierung der Vorplanung und anschließend die Erstellung der Entwurfsplanung für die Variante 3 der Gütergleisverlegung.

Das Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr (MWEBWV) hat der Stadt Leverkusen ergänzend empfohlen, vor einer abschließenden Förderentscheidung das Verhältnis von Kosten und Nutzen der kostenintensiven Gütergleisverlegung einer Prüfung zu unterziehen. Die Stadt erstellte in Abstimmung mit dem MWEBWV und der Bezirksregierung Köln eine Kosten-Nutzen-Analyse, die den gesamtstädtischen Nutzen durch verschiedene Varianten der Bahnallee mit und ohne Gütergleisverlegung betrachtete. Parallel dazu wurden die erforderlichen Gutachten (Verkehr, Schall) erstellt. Das Untersuchungsergebnis sprach sich infolge eines besseren Kosten-Nutzen-Verhältnisses für die nunmehr so genannte neue Variante 4 aus. Der Finanzausschuss sowie der Rat der Stadt Leverkusen fassten Ende des Jahres 2010 den Beschluss, die Variante 4 weiter zu verfolgen und die weiteren Planungsschritte zur Umsetzung unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit und in Abstimmung mit der DB Netz AG vorzunehmen.

Vor diesem Hintergrund beauftragte die neue bahnstadt opladen GmbH die DB International, die DB Kommunikationstechnik sowie die DB Projektbau mit der gemeinsamen Erarbeitung der Vorplanung der neuen Variante 4.

Mit Stand vom 22.07.2011 reichte DB International die mit der DB AG abgestimmte Vorplanung ein. Der Rat der Stadt Leverkusen beschloss in seiner Sitzung am 17.10.2011 die Vorplanung als Grundlage für die weitere Planung. Weiterhin beschloss der Rat in dieser Sitzung den aktualisierten Finanzierungsvertrag für die Gütergleisverlegung. Grundlage hierfür ist die Vereinbarung der Stadt Leverkusen mit der Bezirksregierung Köln zur Finanzierung des städtischen Eigenanteils vom 07.10.2011.

Parallel hierzu realisiert die DB Netz AG den Bau des elektronischen Stellwerks (ESTW) Solingen, 1. Baustufe.

In 2012 wurde der Finanzierungsvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der DB Netz AG unterzeichnet. Im selben Jahr wurde mit der Entwurfsplanung für die Variante 4 begonnen. Der Rat hat diese positiv zur Kenntnis genommen und den Verzicht auf das Rücktrittsrecht erklärt.

Mit Stichtag 15.03.2013 lag die Entwurfsplanung vor. Der Rat hat in seiner Sitzung am 06.05.2013 die Vorlage 2001/2013 vom 16.04.2013 mit dem Betreff „neue bahnstadt opladen - Fortführung des Verfahrens zur Verlegung der Gütergleise im Bereich der neuen bahnstadt opladen“ mehrheitlich beschlossen. Der Antrag auf Planfeststellung wurde im Juli 2013 beim EBA eingereicht. Die DB Netz AG als Bauherrin für die Gütergleisverlegung hat Ende 2013 die Beauftragung für die Ausführungsplanung für die Gütergleisverlegung vorgenommen.

Im Februar 2015 wurden die Unterlagen für den Planfeststellungsbeschluss von der Bezirksregierung Köln an das Eisenbahnbundesamt weitergeleitet. Vorab hat das Eisenbahnbundesamt die Abrissgenehmigung für die Gebäude, mit Ausnahme des Landwirtschaftsgebäudes, erteilt. Die Stadt Leverkusen erteilte die Genehmigung für den Abriss des Landwirtschaftsgebäudes. Zum Stand März 2015 wurden alle Rüstungsarbeiten abgeschlossen und mit der Herstellung der Medienfreiheit begonnen.

Der Beschluss durch das Eisenbahnbundesamt für das Planfeststellungsverfahren für die Gütergleisverlegung datiert vom 15.06.2015. Im Zuge der Bauausführung und der weiteren Abstimmungen ergaben sich Planänderungen, die in der Planänderung 1 zum Beschluss vom 15.06.2015 zusammengefasst und mit Antragschreiben vom 30.10.2015 beim Eisenbahnbundesamt eingereicht wurden. Parallel dazu erfolgte die Erstellung der Ausführungsplanung. Auf dieser Grundlage erfolgt der überwiegende Teil der Ausschreibung und Vergabe aller Gewerke. Die bauliche Umsetzung erfolgte mit Maßnahmen zur Baufeldfreimachung und dem Gebäudeabriss ab März 2015. Ab Mai 2015 wurde mit dem Bau der Oberleitungen begonnen und ab Ende September 2015 mit dem Neubau der Eisenbahnüberführung Lützenkirchener Straße und den notwendigen Stützwänden.

Am 11.12.2016 wurden die Gütergleise auf der neuen Trasse termingerecht in Betrieb genommen.

Wettbewerb, Planung und Bau der Brücken Nord und Mitte (Campusbrücke):

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 GmbH den Wettbewerb für die Brücken Nord und Mitte als begrenzten Wettbewerb mit vorgeschaltetem Werbungsverfahren aus.

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 Knippers Helbig GmbH, Stuttgart, als erster Preisträger wurde mit der Tragwerksplanung für die Brücken Nord und Mitte beauftragt. Die Brücken wurden zwischenzeitlich in Bahnhofsbrücke (Nord) und Campusbrücke (Mitte) umbenannt.

In 2010 wurde die weitere Planung für die Brücke Mitte vorgenommen und die Ausschreibung für das Widerlager für die Brücke Mitte vorbereitet.

Brücke Mitte – neu Campusbrücke:

Nach durchgeführtem Bürgeraufruf mit anschließender Juryentscheidung wird die Brücke Mitte zu „Campusbrücke“ umbenannt.

In 2011 erfolgten der Bau der Einfassung der Rampe Ost mit Widerlagern und Gabionen sowie die Ausschreibung der Ausführungsplanung mit den Baumaßnahmen.

In 2012 erfolgte im August die Grundsteinlegung für die Campusbrücke, eine 100 m lange und 3 m breite Rad- und Fußwegbrücke, die Ost und West zwischen Werkstättenstraße und Bahnallee/Ecke Humboldtstraße über die Gleisanlagen hinweg verbindet.

Die Brücke wurde im Juni 2013 der Öffentlichkeit übergeben. Die Verbindung zur Westseite erfolgte durch ein Provisorium, das nach erfolgter Gütergleisverlegung rückgebaut und durch den abschließenden Brückenabgang ersetzt wurde.

Brücke Nord - neu Bahnhofsbrücke:

Für die Bahnhofsbrücke wird die Planung mit der DB AG, Station und Service, abgesprochen und mit den Maßnahmen gemäß der Modernisierungsoffensive (MOF), die in Trägerschaft der DB AG, Station und Service, durchgeführt wird, abgestimmt. Die Kreuzungsvereinbarung wird schlussverhandelt.

Im Februar/März 2012 wurde die Kreuzungsvereinbarung für die Bahnhofsbrücke unterzeichnet. Gleichzeitig begannen die Vorbereitungen für die Ausschreibung.

Im selben Jahr wurde beim EBA der Antrag auf Plangenehmigung für die Abgänge von der Brücke auf die Bahnsteige gestellt.

In der 2. Jahreshälfte 2013 wurde das VOF-Verfahren zur Vergabe der Bauleistung für die Bahnhofsbrücke erfolgreich abgeschlossen und der Bauvertrag mit der Firma Wayss & Freytag Ingenieurbau geschlossen.

In 2013 erfolgten bereits vorbereitende Baumaßnahmen für die Bahnhofsbrücke, hier insbesondere Leitungsverlegungen durch die Energieversorgung Leverkusen (EVL).

In 2014 erfolgten für die Bahnhofsbrücke die vorbereitenden Maßnahmen zur Erstellung der Rampenbauwerke sowohl auf der Ost-, als auch auf der Westseite. Die ersten Brückenbauteile wurden eingeschwenkt.

Im April 2015 war der Rohbau für die Bahnhofsbrücke fertiggestellt. Am 22.12.2015 erfolgte die Innutzungsnahme der Bahnhofsbrücke mit den Zugängen von der östlichen (Rampe) und westlichen Seite (Rampe und Aufzug). Gleichzeitig konnten die Zugänge auf die Bahnsteige über jeweils einen Aufzug sowie zunächst jeweils über eine Rolltreppe und eine Treppe freigegeben werden.

Im Jahr 2016 erfolgte die Nutzung der Brücke mit eingeschränkten Bahnsteigzugängen. In 2017 wurden die noch fehlenden Rolltreppen in Betrieb genommen, so dass die Fahrtrichtungen Auf und Ab gewährleistet werden konnten.

ÖPNV-Maßnahmen Ost:

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.

Städtebauliche Maßnahmen Ost:

Zur Realisierung der städtebaulichen Maßnahmen war 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 der Ostseite der Neuen Bahnstadt Opladen, führte städtebauliche Beratungen durch und erstellte den Vorentwurf für die Freianlagen.

Ein wesentlicher Bestandteil für die Weiterentwicklung war 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 sogenannten 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. Die Verbindlichkeitserklärung erfolgte am 13.11.2009.

Weiterhin wurden durch das Büro geo-id GmbH (Hattingen) Gebäudeuntersuchungen im Umfeld des Kesselhauses vorgenommen.

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

Die zuvor getätigten Planungsmaßnahmen bildeten eine wesentliche Grundlage für die Kaufverhandlungen zum Kaufvertrag über die Flächen im Umfeld des ehemaligen Ausbesserungswerkes („Ostseite“). Dieser Grundstückskaufvertrag wurde am 19.12.2008 notariell beurkundet. Am 09.12.2009 erfolgte die notarielle Beurkundung des Kaufvertrages „Grüne Mitte“. Der Kaufpreis wurde mit einer Restzahlung für den Kaufvertrag Ost im Februar 2010 an die DB AG überwiesen.

Zur Umsetzung der mit dem Kaufvertrag verbundenen Auflagen erfolgten daraufhin die notwendige Medientrennung (Auftrag DB Services West GmbH) und die erforderlichen Änderungen an den Versorgungsleitungen mit Wasser. Weiterhin wurden zur Herrichtung des Geländes sowie zur Vorbereitung der Entwidmung 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. Wesentliche Voraussetzung für den Abbruch waren in 2010 Rodungsarbeiten und die Freiräumung des Gebäudes der DB Netz AG im Umfeld des Wasserturms. Die Finanzierung der Rodungsarbeiten, der Abbruchmaßnahmen sowie der kaufvertraglichen Auflage zur Räumung des Gebäudes durch die DB Netz AG erfolgte in 2010.

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

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes Quartier am Campus erfolgte 2009 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.

In 2010 erfolgten die Restarbeiten für die Aufstellung des Bebauungsplans „Grüne Mitte“ und für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Quartier am Campus“ durch das Büro ASS sowie die Erstellung der notwendigen Gutachten (Accon, Peuker).

Weiterhin wurden die städtebaulichen Planungen für die Freianlagen, die Straßenerschließung und die städtebauliche Konzeption im Umfeld des Campus Leverkusen beauftragt.

An den Bestandsgebäuden wurden 2010 Maßnahmen zur Gebäudesicherung erforderlich. In 2010 wurden vorbereitende Maßnahmen zur Veräußerung der Bestandsgebäude Magazin, Wasserturm, Hallen Torstraße vorgenommen.

Bodensanierung:

In 2010 erfolgte die Umsetzung des 1. Bauabschnittes für die Durchführung der Bodensanierung. Dafür wurde die fachgutachterliche Begleitung beauftragt.

Die Maßnahmen gemäß Sanierungsplanung wurden für den 2. Bauabschnitt mit Ausnahme des Brückenwiderlagers 2011 abgeschlossen. Der Planungsauftrag für den 3. Bauabschnitt wurde erteilt.

Ende 2012 schloss die neue bahnstadt opladen GmbH nach drei Jahren die Bodensanierung, grundsätzliche und zwingende Voraussetzung für die Nutzung der Bahnstadt als Wohn- und Gewerbestandort auf dem Areal des einstigen Ausbesserungswerkes, ab.

Artenschutzmaßnahmen:

In 2013 wurde die Artenschutzmaßnahme Kreuzkröte rund um das Sängerheim und auf dem Landschaftsbauwerk begonnen. Diese Maßnahme wurde in 2014 abgeschlossen.

Erschließung und Freianlagen Ost:

In 2011 erfolgte die weitere Beauftragung für die Ausführungsplanung für die Erschließung und die Freianlagen an die ARGE B.A.S. Kopperschmidt und Moczala, Werkgemeinschaft Freiraum und Ingenieurbüro Kühnert. Bereits im Mai 2011 erfolgt der Baubeginn der Baustraße für die Bahnstadtchaussee, die als Baustraße Ende des Jahres 2011 fertig gestellt wurde. Die Planungen für den Ost-West-Grünzug für das Baulos 1 wurden in 2011 abgeschlossen. In 2011 konnte auch die Ausführung des Ost-West-Grünzuges, Baulos 1, abgeschlossen werden.

Die weiteren Beauftragungen für die Planung beziehen sich auf die Lose 2 und 3 der Grünen Mitte.

In 2011 erfolgte die 2. Auslegung für den Bebauungsplan 172 a/II nbso - Grüne Mitte. Der Rat der Stadt Leverkusen beschloss in seiner Sitzung am 17.10.2011 über die während der Offenlage zum B-Plan Nr. 172 c/II nbso - Quartier am Campus eingegangenen Stellungnahmen.

2012:

Parallel zu Bodensanierung und Artenschutz sowie Fertigstellung der Grünen Mitte (Los 3) koordinierte die neue bahnstadt opladen GmbH den Ausbau der notwendigen Infrastruktur für das neue Stadtquartier.

Ende 2012 beendeten die TBL (Technische Betriebe Leverkusen AöR) den Kanalbau.

Im Frühjahr 2012 legte die EVL (Energieversorgung Leverkusen GmbH) im neuen Wohngebiet „Quartier am Campus“ die Trassen für Wasser, Strom, Telekommunikation und Nahwärme - parallel zum Straßenbau. Insgesamt fünf neue Straßen vernetzen das Wohngebiet. In 2012 wurde mit dem Bau einer Wand und des Quartierplatzes vor dem KAW begonnen.

Der Bebauungsplan Nr. 172 A/II nbso-Grüne Mitte wurde durch Beschluss des Bau- und Planungsausschusses zum dritten Mal ausgelegt. Für den Bebauungsplan Nr. 172 C/II-Quartier am Campus wurde 2012 die 2. Auslegung durch den Bau- und Planungsausschuss beschlossen.

2013:

In 2013 erfolgte die Planung und die Vergabe der Bauleistungen für den Nord-Süd-Grünzug, südlicher Ast. Die Satzungsbeschlüsse für die B-Pläne Grüne Mitte und Quartier am Campus sind erfolgt.

In 2013 wurden die neuen Straßen auf dem nbso-Gelände - städtischer Besitz - als Baustraßen fertiggestellt. Insbesondere verbindet die 800 m lange Campusallee seit Frühjahr 2013 die Quettinger Straße mit der Werkstättenstraße. Ebenso wurden die Straße Am Handwerkerhof und die Fakultätsstraße fertiggestellt. Mitte 2013 wurde auch der Quartiersplatz am Kulturausbesserungswerk mit der Schallschutzmauer zu Ende gebaut. In 2013 wurde weiterhin die Bürgerbeteiligung für den Umbau der Torstraße durchgeführt.

2014:

In 2014 erfolgte die Fertigstellung des südlichen Astes des Nord-Süd-Grünzuges als Garten- und Spielband und wurde der öffentlichen Nutzung übergeben. Ebenfalls in 2014 wurden die Straßen im Quartier am Campus fertiggestellt und die Bäume gepflanzt. Weiterhin erfolgte die Fertigstellung der Torstraße.

2015:

In 2015 erfolgte die Gesamtfertigstellung des Grünen Kreuzes (ohne Bänke und Pergola). Dazu gehörten die Eröffnung des Eisenbahnspielplatzes im August 2015 an der Grete-Hermann-Straße und die Inbetriebnahme der Bolz- und Skateranlage im Dezember 2015. In diesem Zusammenhang erfolgten baubegleitende ökologische Untersuchungen.

Seit Mai 2015 erfolgte der Straßenendausbau der Werkstättenstraße von der Lützenkirchener Straße bis zum Übergang in die Campusallee. Für das Gewerbegebiet wurde der Ausbau der Campusallee und der Straße Am Handwerkerhof in 2015 fortgesetzt.

Die Erschließungsstraßen im Wohngebiet „Quartier am Campus“ und „Wohnen an der Grünen Mitte“ erhielten ihre letzte Asphaltdecke.

2016:

In 2016 erfolgten die Fertigstellung der Werkstättenstraße, des Kreisels Lützenkirchner Straße, Fakultätsstraße, Quettinger Straße, Kreisel Quettinger Straße und der Straße Am Handwerkerhof.

Im Grünen Kreuz wurde im nördlichen Abschnitt die Pergola fertiggestellt, die die Wiederverwendung der ehemaligen Bahnstützen Opladen vorgenommen hat. In 2016 erfolgte ebenfalls die Aufstellung der Bänke im gesamten Grünen Kreuz.

2017:

In 2017 wurde mit dem Bau der Park-and-ride-Anlage an der Bahnstättensbrücke und der Fertigstellung der Adam-Riese-Straße begonnen.

Erschließung 2018:

In 2018 erfolgte die Fertigstellung der Adam-Riese-Straße und des Park-and-ride-Platzes.

Erschließung und Freianlagen 2019:

In 2019 wurde mit dem Bau des Angers begonnen. Die langgestreckte Freianlage Anger bildet die innere Verbindung zwischen dem Ost-West-Grünzug im Norden und der Campusallee im Süden parallel zur Werkstättenstraße. Diese bildet eine wichtige Erschließungsfunktion, da sich die meisten Eingänge der Gebäude entlang der Werkstättenstraße zu dieser Seite orientieren. Hierüber wird auch der neue Zugang zum Haupteingang der Technischen Hochschule Köln, Campus Leverkusen (TH), erfolgen. Das Bau Feld gliedert sich in drei Teilabschnitte:

- Nördlicher Teilbereich mit der begrünten Angerfläche
- Vorplatz der TH
- Südlicher Zufahrtsbereich mit der Vorfläche Kalibrieranstalt

Die Neue Bahnstadt Opladen plant am Bahnhof Opladen eine Verlängerung des bestehenden Fußgängertunnels zwischen den Bahnsteigen 1 und 2/5 bis hin zur Werkstättenstraße. In 2019 wurde hierzu die Entwurfsplanung erstellt und die entsprechenden vorbereitenden Gespräche mit der DB Netz AG und der DB Station&Service AG zur Vertragsgestaltung geführt.

2020:

Gegen Ende des Jahres 2020 waren alle oben genannten Teilabschnitte des Angers sukzessive fertiggestellt.

Weiterhin wurden die Planungen zur Verlängerung des Fußgängertunnels konkretisiert und vorangetrieben. Eine Genehmigung des Eisenbahnbundesamtes liegt bereits vor. Die letzten fehlenden Bausteine der gesamten Erschließung Ostseite werden Anfang 2021 begonnen. Hierzu müssen noch ca. 300 m Gehweg an Werkstättenstraße und Campusallee im Endausbau hergestellt werden.

2021:

Die zuvor genannten fehlenden Bausteine der Gehwegbereiche wurde Anfang 2021 durchgeführt, womit die Erschließung Ost vollständig im Endausbau hergestellt wurde.

2022:

Sobald die private Baumaßnahme der Cube beendet ist, wird die Feuerstraße südl. des Grünen Kreuzes hergestellt.

Grunderwerb Ost und West:

Mit Beschluss des Rates vom 11.04.2011 (notariell beurkundet am 20.12.2011) erwarb die Stadt Leverkusen von der Deutschen Bahn AG weitere 30.083 m² als so genannte Umgriffsflächen um den Campus Leverkusen.

Im August 2012 erfolgte die notarielle Beglaubigung des Kaufvertrages für den Ankauf für die nach erfolgter Gütergleisverlegung freiwerdenden Grundstücksflächen auf der Westseite.

Vermarktung 2011:

Die neue bahnstadt opladen ist durch einen Dienstleistungsvertrag beauftragt, die Vermarktung der städtischen Grundstücke auf dem Gelände der Neuen Bahnstadt Opladen durchzuführen. Nach den Vorgaben der Rahmenplanung und auf der Grundlage der im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungspläne (B-Plan Nr. 172/II nbso - Grüne Mitte, Auslegungsbeschluss vom 01.03.2010, sowie B-Plan Nr. 172/II nbso - Quartier am Campus, Auslegungsbeschluss vom 17.11.2010) entstehen Baugrundstücke mit einer Gesamtfläche von insgesamt 38.828 m².

Wohngrundstücke:

Für alle Wohnbaugrundstücke im B-Plan Grüne Mitte und Quartier am Campus wurde ein Gesamtverkehrswert von 10,8 Mio. € ermittelt. Für die Vermarktung hat die Neue Bahnstadt Opladen in Zusammenarbeit mit dem städtischen Fachbereich Finanzen ein Vermarktungskonzept entwickelt, das der Rat der Stadt Leverkusen am 11.04.2011 beschlossen hat.

Zur Umsetzung der Vermarktung führte die Neue Bahnstadt Opladen eine Mehrfachbeauftragung von Architekten in Absprache mit der Architektenkammer NRW durch, um beispielhafte Architektur für verschiedene Haustypen zu erhalten. Im Februar 2011 wurden hierfür 13 Architekten ausgewählt und durch Werkvertrag mit einer Planung beauftragt. Das Ergebnis wurde der Öffentlichkeit am 07. und 08.05.2011 während der Baubörse präsentiert.

Infolge der Vermarktungsaktivitäten konnten in 2011 Grundstücke im Wert von 2.456.776,00 € veräußert werden. Hierunter befinden sich auch das Grundstück für das Kölner Studentenwerk zur Erstellung von studentischen Apartments, das denkmalgeschützte Magazin, der Wasserturm sowie der Handwerkerhof im gewerblichen Bereich.

Vermarktungskonzept für die Gewerbegrundstücke:

In der Sitzung vom 17.10.2011 entschied der Rat über das von der Neuen Bahnstadt Opladen vorgelegte Vermarktungskonzept für die Veräußerung der Gewerbegrundstücke auf dem Gelände der Neuen Bahnstadt Opladen. Dabei handelt es sich um Gewerbegrundstücke mit einer Gesamtgröße von 73.000 m² zu einem sich ergebenden Gesamtkaufpreis von insgesamt mindestens 9.350.000 €.

Vermarktung 2012:

Ende 2012 starteten die privaten Bauherren auf elf Baustellen. Im selben Jahr realisierten die Beierlorzer und Homann GbR sowie die Altstadtfunken-Turm-gGmbH die Sanierung und Neunutzung des Magazins und des Wasserturms. Die neue bahnstadt opladen GmbH bezog im Januar 2012 im Magazin ihre neuen Büros.

Die Ausschreibung für das ehemals denkmalgeschützte Kesselhaus lief bis Ende Dezember 2012.

Wohngrundstücke:

Insgesamt wurden Wohngrundstücke in 2012 mit 19.849 m² zu einem Preis von 5.672.083,50 € verkauft.

Vermarktung Gewerbegrundstücke:

Auch die Entwicklung im Gewerbegebiet schreitet voran: Elf kleine und mittelständische Betriebe sind im Handwerkerhof angesiedelt.

Vermarktung 2013:

Die Vermarktung der Wohn- und Gewerbegrundstücke wurde in 2013 mit großem Erfolg fortgeführt.

Wohngrundstücke:

In 2013 wurden Grundstücke für Wohnnutzungen mit einem Verkaufserlös in Höhe von 1.928.330,00 € realisiert. Darunter befinden sich die großen Baugrundstücke für ein Mehrfamilienhaus gegenüber dem Magazin sowie das Wohn- und Geschäftshaus an der Bahnstadtchaussee gegenüber den Hallen an der Torstraße und das Grundstück für studentisches Wohnen. Weiterhin wurden drei kleinere Baugrundstücke für Einfamilienhäuser verkauft.

In 2014 wurde das Grundstück an einen privaten Investor für das Bauvorhaben u. a. für Eltern von jungen Menschen mit Behinderungen und ergänzenden Wohnungen durchgeführt.

Vermarktung Gewerbegrundstücke:

In 2013 wurden insgesamt fünf Grundstücke an gewerbliche Interessenten verkauft, worunter ein Grundstück mit knapp 30.000 m² den größten Anteil einnahm. Insgesamt wurden Verkaufserlöse in Höhe von 3.865.175,00 € realisiert.

Vermarktung 2014:

Die Vermarktung der Wohn- und Gewerbegrundstücke wurde in 2014 fortgeführt. Es wurden Verkaufserlöse in Höhe von 2,87 Mio. € realisiert. Der Schwerpunkt der Vermarktung liegt nunmehr auf der gewerblichen Vermarktung, da bis auf ein Wohngrundstück alle Grundstücke für eine Wohnnutzung, die auf ehemaligen städtischen Grundstücken möglich waren, veräußert sind.

Vermarktung 2015:

Die Vermarktung der Grundstücke auf dem Gelände der Neuen Bahnstadt Opladen wurde in 2015 fortgeführt. Es wurden Vermarktungserlöse in Höhe von 2.247.426 € realisiert. Drei Grundstücke wurden für gewerbliche Nutzungen verkauft. Weiterhin erfolgte der Verkauf des Kesselhauses in der Grünen Mitte und der Besitzübergang für die Nutzergenossenschaft zum Zwecke der Errichtung von 55 Wohneinheiten wurde realisiert.

Vermarktung 2016:

In 2016 wurden KAG-Beiträge in Höhe von 598.370,54 € vereinnahmt.

Vermarktung 2017:

Die Vermarktung der Gewerbegrundstücke erfolgte mit vier Grundstücken zu 1.832.541,50 €. Weiterhin wurde das letzte Wohnbaugrundstück zu 217.230,00 € verkauft.

Vermarktung 2018:

Es wurde ein Gewerbegrundstück zum Preis von 179.833,96 € verkauft.

Vermarktung 2019:

In 2019 wurde ein Gewerbegrundstück zum Preis von 219.977,05 € verkauft.

Vermarktung 2020

In 2020 wurden Gewerbegrundstücke auf der Ostseite zum Preis von 327.000 € verkauft. Auf der Westseite wurden Wohnungsbaugrundstücke zum Preis von 4.471.425 € verkauft.

Vermarktung 2021

In 2021 wurden keine Grundstücksverkäufe getätigt.

Vermarktung 2022

In 2022 wurden keine Grundstücksverkäufe getätigt.

Campus Leverkusen - übergeordnete Planungskosten:

Im Hinblick auf den erfolgten Zuschlag für die Ansiedlung eines Campus Leverkusen der Fachhochschule Köln (neu: Technische Hochschule Köln) auf dem Gelände der Neuen Bahnstadt Opladen erfolgten zusätzliche Planungsleistungen durch die ARGE in Bezug auf Anpassungen im Bereich Grünes Kreuz und Werkstättenstraße. Mit der Technischen Hochschule wird ein wichtiger Impuls für die weitere Entwicklung des Geländes der Neuen Bahnstadt Opladen gesetzt.

In 2010 lobte der BLB als Bauherr für die Fachhochschule den Generalplanerwettbewerb in enger Kooperation mit der Stadt Leverkusen, der nbso und der Regionale 2010 aus. Die Regionale Agentur hatte erfolgreich die Förderung des Wettbewerbs durch Stadterneuerungsmittel erreicht. Die Fördermittel wurden über das Treuhandvermögen der nbso bereitgestellt. Der Eigenanteil wurde durch die Stadt Leverkusen bereitgestellt. Weiterhin bewilligte der RP Köln die Mittel für die Wettbewerbsbetreuung durch das Büro Scheuven und Wachten.

In 2011 wurde das Büro Augustin und Frank Architekten, Berlin, als Preisträger mit der Vorplanung für den Campus Leverkusen durch den BLB beauftragt. Die Neue Bahnstadt Opladen begleitet die Planung und führt die Verhandlungen mit BLB und DB AG über die notwendigen Erschließungsmaßnahmen.

In 2012 wurde an der Fertigstellung der Entwurfsplanung für den Campus Leverkusen weitergearbeitet. Im selben Jahr erfolgte der Antrag auf Abriss der für den Neubau des Campus Leverkusen notwendigen Hallenteile.

Das Wohnen direkt am Campus unterstützt das Kölner Studentenwerk: Der Wettbewerb für ein Studentenhaus mit ca. 65 Apartments wurde in 2012 abgeschlossen.

In 2013 begann der Bau- und Liegenschaftsbetrieb mit den vorbereitenden Maßnahmen zum Abbruch der südlichen Halle für die Fachhochschule, Fakultät 11, der Fachhochschule Köln. Parallel dazu legte das Kölner Studentenwerk den Bauantrag für das Studentenhaus vor. Dieser wurde vom ersten Preisträger des Wettbewerbes für das Studentenhaus erarbeitet.

In 2014, 2015 und 2016 wurden die Ausführungsplanung, Genehmigungsplanung und Vergabe für den Neubau durch das beauftragte Architekturbüro augustinundfrankarchitekten, Berlin, fortgeführt.

Im Dezember 2015 erteilte die Bezirksregierung Köln die Baugenehmigung für das Projekt.

Seit 2017 befindet sich der Campus Leverkusen im Bau und wird zum Wintersemester 22/23 eröffnet.

Städtebauliche Maßnahmen West:

In 2013 erfolgte nach durchgeführtem beschränktem Wettbewerb die Beauftragung des Aachener Stadtentwicklungsbüros Heinz Jähnen Pflüger (HJP) mit der Ausarbeitung der Bebauungspläne für die Westseite. Für die Westseite fasste der Bau- und

Planungsausschuss für die Bebauungspläne Nr. 208/II „Opladen - neue bahnstadt opladen - Westseite“ und Nr. 208/II „Opladen - neue bahnstadt opladen - Westseite - Neue Bahnallee“ die Aufstellungsbeschlüsse. Zunächst wird der Bebauungsplan für die Haupteerschließungsstraße „Europa-Allee“ erstellt. Hierzu erfolgte in 2013 die Beauftragung von wichtigen Gutachten (z. B. Artenschutzkartierung).

In 2013 wurde das VOF-Verfahren zur Beauftragung des Ingenieurbüros für die Planung der Europa-Allee erfolgreich durchgeführt.

In 2014 erfolgte die Bearbeitung der Bebauungspläne Nr. 208 A/II, III "Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath" sowie Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere". Für den Bereich Quartiere erstellte das Büro HJP das städtebauliche Konzept, das der Bürgerschaft in mehreren Informationsveranstaltungen vorgestellt wurde. Parallel dazu erfolgte die Vorbereitung der Ausschreibung zur Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme in Schlebuschrath. Für die neue Bahnallee wurde das Büro Obermeyer mit der Erstellung der Planung (bis zur Genehmigungsplanung) beauftragt. Ein entsprechender Förderantrag wurde bei der Bezirksregierung Köln eingereicht.

In 2015 wurden die Bebauungspläne Nr. 208 A/II, III "Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath" sowie Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" fortgeführt.

Für die städtebauliche Planung des B-Plans Quartiere erfolgte die Vergabe und Erarbeitung folgender Gutachten:

- Lärmschutzgutachten
- Verkehrsgutachten
- Bodenuntersuchung
- Verträglichkeitsstudie Einzelhandel

Für den Bebauungsplan zum Bau der Europa-Allee (ehem. Arbeitstitel Neue Bahnallee) erfolgte der Satzungsbeschluss zum 11.05.2015. Es wurden zwei Änderungsverfahren durchgeführt.

Im August 2015 erfolgte die bauliche Herrichtung der Ausgleichsmaßnahme in Schlebuschrath mit einem Ersatzhabitat für die geschützte Kreuzkröte als Voraussetzung zur planerischen Entwicklung des Baugebietes Westseite Quartiere.

Baufeldfreimachung und Bau Europa-Allee mit Lärmschutzwand:

Für die Europa-Allee erfolgte der Abschluss der Leistungsphase 3 und die Beauftragung der Leistungsphase 4 durch das Büro Obermeyer. In 2018 erfolgte der Baubeginn und in 2019 die Fortsetzung des Baus für die Europa-Allee und die Lärmschutzwand.

In 2019 wurde an der neu entstehenden Europa-Allee eine Eichen-Allee gepflanzt. Ebenso wurde die Lärmschutzwand ab Henkelmännchen-Platz als begrünte Wand mit wildem Wein bepflanzt. Zuvor wurde die Baufeldfreimachung für das Gesamtgelände abgeschlossen.

Mitte 2020 wurde die Lärmschutzwand fertiggestellt, die Europa-Allee befindet sich (auch coronabedingt) weiter im Bau und wird Anfang 2021 fertiggestellt und für den Verkehr freigegeben. Mitte 2021 wurde die Europa-Allee von Süden bis auf Höhe neuer Busbahnhof Opladen fertiggestellt, jedoch ohne Gehwege, die erst nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten der angrenzenden Bebauungen ergänzt werden (voraussichtlich ab Mitte 2023). Zeitgleich wurde der ovale Kreisverkehr als südliche Verbindung zum vorhandenen Verkehrsnetz fertiggestellt. Ende 2021 wurde das Gegenstück im Norden, der Kreisverkehr Nord, fertiggestellt und für den Verkehr freigegeben.

Bau Fahrradparkhaus - Umbau Rampe West an der Bahnhofsbrücke:

Auf der Westseite wird im Auge des Rampenabgangs von der Bahnhofsbrücke ein Fahrradparkhaus errichtet. Auf insgesamt drei Ebenen entsteht Platz für insgesamt 420 Fahrräder und fünf Lasten-/Sitzfahrräder. In 2019 erfolgten Planung und Vorbereitung der Ausschreibung. In 2020 wurde das Fahrradparkhaus ausgeschrieben und die Vergabe vorbereitet. Mitte März 2021 erfolgte der Baubeginn. Der Umbau der Rampe wurde im November 2021 abgeschlossen und für den Fuß- und Radverkehr freigegeben. Die Fertigstellung des Fahrradparkhauses erfolgt voraussichtlich Mitte 2023.

Freianlagen West:

In 2019 erfolgte der Ausbau der Freianlagen zwischen Brückenpark und dem Henkelmännchen-Platz mit hoher Aufenthaltsqualität. Daran anschließend erfolgte der Baubeginn für den neuen Brückenpark mit Spiel- und Klettermöglichkeiten. Die Freianlagen befanden sich 2021 weiterhin im Bau. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich Mitte 2022.

Planung für den Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB):

Die Neue Bahnstadt Opladen betreute die Planung zur Verlegung des ZOB an den neuen Standort direkt an der Bahnhofsbrücke. Diese Planungsbegleitung umfasste die Leistungsphasen 1 bis 3.

In 2016, 2017 und 2018 erfolgte die Fortführung der Änderungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 208 A/II, III "Opladen - nbso/Westseite - Neue Bahnallee und Alkenrath - westlich Schlebuschrath" sowie den Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere".

In 2019 erfolgte die Aufstellung der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" für das Fahrradparkhaus. Parallel dazu erfolgte die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 240/II "Opladen - nbso/Quartier westlich des Bahnhofs" zur Realisierung des Bahnhofsquartiers.

Die Anlage ZOB wurde im September 2020 planmäßig fertiggestellt und eröffnet.

Vermarktung West:

In 2017 wurde mit der Vermarktung der Wohnungsgrundstücke der Stadt Leverkusen begonnen. Im Rahmen eines dialogorientierten Investorenauswahlverfahren wurde mit der Vermarktung des Bahnhofsquartiers begonnen.

In 2018 wurden die Verkaufsverhandlungen zu den Wohnbaugrundstücken sowie den Gewerbe- und Sondergebietsflächen fortgeführt.

In 2019 wurden die Kaufvertragsverhandlungen zu den Wohnungsbaugrundstücken und dem Grundstück für das Bahnhofsquartier sowie die Dienstleistungsflächen fortgeführt. Es wurden Verkaufserlöse in Höhe von 4.347.628 € realisiert.

In 2020 wurden die Kaufvertragsverhandlungen für das Bahnhofsquartier und Teile des Dienstleistungsquartiers abgeschlossen und die Verträge notariell beurkundet. Bis zum Erreichen des Planungsrechts durch Satzung sind die Verträge schwebend unwirksam.

Verhandelt wurde der Kaufvertrag für das nördlichste Wohnbaufeld. Der Abschluss ist in 2021 nicht erfolgt. Ein Abschluss wird für 2022 erwartet. Der südliche Teilbereich wird 2022 neu ausgeschrieben.

In 2022 wurden keine Grundstücksverkäufe getätigt.

In 2022 wurde die Baufeldfreimachung für das Kita-Grundstück südlich des Henkelmännchen-Platzes durchgeführt und abgeschlossen.

Öffentlichkeitsarbeit:

In 2010 wurden der Projekttag, der Tag der Architektur und zahlreiche Führungen auf dem Gelände der Neuen Bahnstadt Opladen durchgeführt. Dadurch wurde die Finanzierung von Werbematerial, Agenturkosten mit vorlaufendem Wettbewerb sowie Veranstaltungs- und Durchführungskosten erforderlich.

In 2011 und 2012 wurden erfolgreich Baubörsen (2011) zur Vermarktung der Flächen sowie Projekttag durchgeführt. Weiterhin beteiligte sich die Neue Bahnstadt Opladen an der Messe Expo-Real.

In 2013 wurde im Bahnhofsgebäude Opladen die bahnstadt-info eröffnet. An diesem Ort werden Informationen und Veranstaltungen für die Bürgerschaft durchgeführt. Dieser Platz dient als Treffpunkt und Ausgangspunkt für Führungen auf der Westseite. Weiterhin wurden in 2013 erfolgreich der Projekttag und die Beteiligung an der Veranstaltung „Tag der Architektur“ durchgeführt. Es erfolgte ebenso die Beteiligung an der Messe Expo-Real.

In 2014 wurden die Veranstaltungen in der bahnstadt-info erfolgreich fortgeführt und dienten insbesondere auch dazu, die Kommunikation zur Bahnhofsbrücke und zur Gütergleisverlegung zu unterstützen. Hinzu kam in 2014 die Vorstellung der ersten städtebaulichen Entwürfe für die Westseite, die ebenfalls in der bahnstadt-info erfolgte. Der Projekttag, zahlreiche Führungen über das Gelände und die Beteiligung an der Messe Expo-Real in München waren ebenso wichtige Bestandteile in 2014.

In 2015 erfolgten die Neueröffnung der Bahnstadt-Info an der Freiherr-vom-Stein-Straße und die erfolgreiche Durchführung von zahlreichen Veranstaltungen. Insbesondere wurde in 2015 erstmalig der Tag der Städtebauförderung für die Stadt Leverkusen von der Neuen Bahnstadt Opladen ausgerichtet. Begleitet wurden diese Maßnahmen durch zahlreiche Führungen über das Gelände. Im April 2015 fanden eine erstmalige Beteiligung an der Messe Polis in Düsseldorf und eine erneute Beteiligung an der Messe ExpoReal in München statt.

In 2016 erfolgte ebenfalls die Beteiligung an den Messen Polis und ExpoReal. Erstmals wurde in 2016 im Mai der Tag der Städtebauförderung durchgeführt. Im September 2016 erfolgte die Durchführung des Brückenfestes.

In 2017, 2018 und 2019 wurde die Öffentlichkeitsarbeit mit Messebeteiligungen fortgeführt.

In 2020 wurde die Pressearbeit fortgeführt, allerdings eingeschränkt durch die Corona-Pandemie.

In 2021 wurde die Pressearbeit fortgeführt, allerdings eingeschränkt durch die Corona-Pandemie. Aus Pandemie- und Kostengründen wurde die bahnstadt-info zum 01.07.2021 geschlossen.

In 2022 wurde die Pressearbeit fortgeführt, allerdings eingeschränkt durch die Corona-Pandemie.

Projektsteuerung:

In 2010, 2011, 2012, 2013, 2014 und 2015 wurde das Projekt Neue Bahnstadt Opladen durch das Büro Zerna mit der Projektsteuerung begleitet. In 2016 erfolgte die Umfirmierung von Zerna in Höcker Project Managers GmbH (HPM) und die Beauftragung wurde in 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 fortgeführt. Die Beauftragung für 2024 wird vorbereitet.

Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Vermögenslage:

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2022 T€ 184 (Vorjahr: T€ 118).

Das Anlagevermögen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 2 (Vorjahr: T€ 3); Investitionen wurden im Geschäftsjahr 2022 von T€ 1 (Vorjahr: T€ 1) getätigt. Dem stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 2 (Vorjahr T€ 2) gegenüber.

Zum 31.12.2022 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Leverkusen aus laufenden Verrechnungen von T€ 34 (Vorjahr: Forderungen von T€ 1). 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€ 176 (Vorjahr: T€ 111) auf den Geschäftskonten der Gesellschaft vorhanden.

Das Eigenkapital betrug zum Jahresende T€ 37 (20,1 % der Bilanzsumme) gegenüber T€ 36 (30,5 % der Bilanzsumme) im Vorjahr. Die kurzfristigen Fremdmittel betragen zum Bilanzstichtag T€ 147 (Vorjahr: T€ 82) und enthalten Rückstellungen (T€ 81), (Vorjahr: T€ 61) und kurzfristige Verbindlichkeiten (T€ 66), Vorjahr: T€ 21).

Finanzlage:

Vor allem der Aufbau der Verbindlichkeiten gegenüber der Stadt Leverkusen (T€ 34) sowie der sonstigen Rückstellungen (T€ 20) hat zu Zahlungszuflüssen geführt. Insgesamt haben die Effekte zu einem positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und zu einer Erhöhung des Finanzmittelbestands um T€ 65 auf T€ 176 am 31.12.2022 (Vorjahr: T€ 111) geführt.

Ertragslage:

Die Gesellschaft erzielte in 2022 Umsatzerlöse mit der Stadt Leverkusen aus der Weiterberechnung von Sach- und Personalkosten in Höhe von T€ 710 (Vorjahr: T€ 598) gemäß den Regelungen des Dienstleistungsvertrags zur Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahme „Neue Bahnstadt Opladen“ zwischen der Gesellschaft und der Stadt Leverkusen. Weitere Erlöse wurden, wie im Vorjahr, in 2022 nicht erzielt.

Den betrieblichen Erträgen von T€ 710 (Vorjahr: T€ 604) stehen betriebliche Aufwendungen von T€ 706 (Vorjahr: T€ 597) gegenüber, so dass das Betriebsergebnis in 2022 T€ 4 (Vorjahr: T€ 7) beträgt. Unter Berücksichtigung der Ertragsteuern von T€ 3 (Vorjahr: T€ 3) ergibt sich ein Jahresergebnis von T€ 1 (Vorjahr: T€ 4).

Die Gesellschaft beschäftigte in 2022 sieben Mitarbeiter.

Risiko-/Chancen- und Prognosebericht

Unternehmenszweck der Gesellschaft ist die Entwicklung des Geländes der Neuen Bahnstadt Opladen. Die mit der Erfüllung dieses Gesellschaftszweckes entstehenden Aufwendungen werden der Gesellschaft von der Stadt Leverkusen erstattet.

Durch den mit der Stadt Leverkusen abgeschlossenen Dienstleistungsvertrag sind derzeit keine Risiken erkennbar, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder ihre Entwicklung wesentlich beeinträchtigen könnten. Solange die der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen durch die Stadt Leverkusen erstattet werden, liegen keine entwicklungsbeeinträchtigenden Tatsachen vor.

Im Jahr 2023 sollen vor allem folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

Westseite und Brücken

- Fortführung der Änderungsverfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 240 Bahnhofsviertel und KiTa B-Plan
- Fertigstellung Brückenpark
- Fortführung der Öffentlichkeitsarbeit. Führungen und Bürgerberatungen sind derzeit aufgrund der Corona-Schutzmaßnahmen nicht möglich.
- Vermarktung des Grundstücks SO2.3, Werkstättenstraße auf der Ostseite sowie Kaufverträge für die beiden letzten Grundstücke im Gewerbegebiet
- Genehmigung und Verträge für die Tunnelverlängerung bis zur Werkstättenstraße
- Bau des Fahrradparkhauses
- Abschluss der letzten Kaufverträge für die Wohnungsgrundstücke auf der Westseite
- Vermarktung der Gewerbegrundstücke auf der Westseite
- Vermarktung der restlichen Wohnbaugrundstücke auf der Westseite
- Rückbau der Technik im BASA Gebäude und Abriss desselben
- Baufeldfreimachung Kita-Grundstück

Durch die Fortführung des Dienstleistungsvertrages mit der Stadt Leverkusen werden auch im Jahr 2023 die der Gesellschaft entstehenden Aufwendungen durch die Stadt Leverkusen erstattet, so dass wieder mit einem ausgeglichenen Ergebnis gerechnet wird.

Wichtige unternehmensbezogene Aussagen in Bezug auf die Corona-Krise und den Ukraine-Krieg

Nach wie vor können pandemiebedingt gestörte Wertschöpfungsketten zu Verzögerungen sowie zu damit einhergehenden Preissteigerungen führen. Auch der Ukraine-Krieg hat durch Verunsicherung sowie Verknappung von Rohstoffen zu erheblichen Preissteigerungen geführt.

Für die neue bahnstadt opladen GmbH ergeben sich hieraus jedoch keine direkten, wesentlichen Auswirkungen. Der Wirtschaftsplan, der ausschließlich die Personal- und Sachkosten der Gesellschaft umfasst, wurde in 2022 wie prognostiziert erfüllt. Es werden sich auch zukünftig hierzu nur kleinere Abweichungen ergeben. Personell gibt es zurzeit keine Einschränkungen.

Auswirkungen durch Preissteigerungen sowie Verzögerungen in den Lieferketten werden dagegen für das Treuhandvermögen erwartet. Dieses ist im Haushalt der Stadt Leverkusen abgebildet. Für das Jahr 2023 ist eine Bautätigkeit in Höhe von ca. 3,637 Mio. € vorgesehen. Weiterhin sind durch die Veräußerung von Grundstücken

Einnahmen in Höhe von ca. 7,66 Mio. € für das Jahr 2023 eingeplant. Nach derzeitiger Schätzung ist davon auszugehen, dass das Bauvolumen für 2023 erreicht wird, allerdings ein Teil der Verkaufserlöse erst in den Folgejahren realisiert werden kann. Dies betrifft in den Auswirkungen insbesondere den Haushalt der Stadt Leverkusen. Die Baumaßnahmen werden durch Mittel des Bundes und des Landes gefördert. In Absprache mit der Bezirksregierung Köln wurde vereinbart, dass Ende Februar des Jahres 2023 eine Übersicht der Baumaßnahmen erstellt wird, die voraussichtlich nicht im Rahmen der Verwendungsfristen gemäß Zuwendungsbescheide umgesetzt werden können. Auf dieser Grundlage werden mit der Bezirksregierung Köln in Abstimmung mit dem Städtebauministerium angepasste Verwendungsfristen vereinbart.

Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung gem. § 108 Absatz 3 Nr. 2 GO NW:

Gegenstand des Unternehmens ist die Entwicklung des Geländes der Neuen Bahnstadt Opladen.

Die Erfüllung des öffentlichen Zwecks ergibt sich aus dem Gegenstand des Unternehmens. Dieser wird durch eine entsprechende Aufgabenerledigung auch tatsächlich eingehalten. Die Geschäfte der Gesellschaft wurden im Sinne des gültigen Gesellschaftsvertrages und des GmbH-Gesetzes durchgeführt.

Leverkusen, 9. Februar 2023

gez.
Alfonso Lopez de Quintana
Geschäftsführer

gez.
Andreas Schönfeld
Geschäftsführer