



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2023/2408

Der Oberbürgermeister

II/02-020-01-20-08-schw
Dezernat/Fachbereich/AZ

14.09.2023
Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	18.09.2023	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	25.09.2023	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Erteilung von Weisungen gemäß § 113 Abs. 1 GO NRW
- Sanierungsträgervertrag mit der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH

Beschlussentwurf:

1. Der Rat der Stadt Leverkusen erteilt gem. § 113 Abs. 1 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) den Vertreterinnen und Vertretern der Stadt Leverkusen in den Organen der Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) die Weisung, dem Abschluss des als Anlage beigefügten Sanierungsträgervertrages zuzustimmen.
2. Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragt den Oberbürgermeister, den Vertrag für die Stadt abzuschließen.
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, formale Änderungen, die den materiellen Inhalt des Vertrages nicht verändern, vornehmen zu dürfen.

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

Begründung:

Auf der Grundlage des Ratsbeschlusses vom 28.06.2021 (Vorlage Nr. 2021/0770) wurde am 30.07.2021 die Stadtteilentwicklungsgesellschaft Wiesdorf/Manfort mbH (SWM) gegründet. Gegenstand des Unternehmens ist die Übernahme der ihr übertragenen Projektaufgaben. Dabei steht die Entwicklung der „City C“ im Mittelpunkt des Tätigkeitsfeldes der Gesellschaft.

Gemäß Gesellschaftsvertrag besteht die Möglichkeit, dass die Gesellschaft Aufgaben im Sinne eines Sanierungsträgers entsprechend §§ 157 – 161 Baugesetzbuch (BauGB) wahrnehmen kann. Nach Abstimmung zwischen der SWM, dem Wirtschaftsprüfer und der Verwaltung wird der als Anlage 1 beigefügte Entwurf des Sanierungsträgervertrages über die Durchführung einer städtebaulichen Sanierungs-/Revitalisierungsmaßnahme der „City C“ gemäß § 159 BauGB in der Stadt Leverkusen, Ortsteil Wiesdorf, zur Beschlussfassung vorgelegt.

Mit dem Sanierungsträgervertrag wird der konkrete Vertragsgegenstand (Sanierungsbereich „City C“) festgelegt (siehe Anlage 2, Lageplan) und es werden die allgemeinen Vertragspflichten und Aufgaben des Sanierungsträgers sowie die Verfahrensgrundsätze benannt. Des Weiteren werden die Aufgaben und Pflichten der Stadt Leverkusen definiert und alle sonstigen organisatorischen Angelegenheiten geregelt. Die SWM wird im Rahmen des Projektes „City C“ grundsätzlich nicht als Treuhänderin, sondern im eigenen Namen und auf eigene Rechnung auftreten (nicht auf Rechnung der Stadt Leverkusen). Die Gesellschaft wird als Sanierungsträgerin selbständig handeln und ist verantwortlich für Ausschreibungen, die Einhaltung des Vergaberechts, die Durchführung aller notwendigen rechtlichen Prüfungen und sonstigen projektrelevanten Maßnahmen.

Hinsichtlich der Projektumsetzung wird bei Bedarf eine Vorfinanzierung mittels Kreditaufnahme erfolgen, damit die SWM stets handlungsfähig ist, unabhängig von der jeweiligen kommunalen Haushaltssituation (Haushaltssperre, Freigabe des Haushalts). Anschließend erfolgt eine regelmäßige Rechnungsstellung der Projektkosten der SWM an die Stadt. Auch Personal- und Sachkosten der Gesellschaft sollen künftig über die Projektkosten refinanziert werden. Dadurch sollen Zuschüsse der Stadt (Einlagen) sukzessive und soweit wie möglich verringert werden. Da es sich bei der „City C“ aber in jedem Fall um ein defizitäres Projekt handelt, soll die Möglichkeit von Zuschüssen an die SWM dauerhaft gegeben sein. Im Zuge der Projektumsetzung sollen Einnahmen durch wirtschaftliches Handeln generiert werden (Verkauf von Einheiten und Objekten, Einbindung von Investorinnen/Investoren).

Für die Projektumsetzung wird auch der umfassende Einsatz von Fördermitteln geprüft. Soweit der Sanierungsträger nicht selbst Fördermittel beantragen und erhalten kann (insbesondere im Bereich Städtebauförderung), beantragt die Stadt Leverkusen als Erstempfängerin die Fördermittel für den Sanierungsbereich und wird beim Fördergebenden die Mittelweiterleitung an die Gesellschaft als Letztempfängerin beantragen.

Der vorliegende Sanierungsträgervertrag bildet die formalrechtliche Grundlage für die praktizierte Zusammenarbeit zwischen der SWM und der Stadt im Rahmen des Projektes „City C“ und wird unverzüglich nach Beschlussfassung abgeschlossen und umgesetzt. Die Beschlussfassung der Gremien der Gesellschaft (Aufsichtsrat, Gesellschafter-

versammlung) erfolgte einstimmig vorbehaltlich der Zustimmung durch den Rat (Weisungsbeschluss) in den Sitzungen am 01.09.2023.

Der vorliegende Sanierungsträgervertrag bezieht sich inhaltlich ausschließlich auf das Projekt „City C“. Er soll zugleich als Muster für weitere Projekte der SWM in Sanierungsgebieten dienen. Für Projekte, die sich nicht in Sanierungsgebieten befinden, werden Dienstleistungsverträge zwischen der SWM und der Stadt Leverkusen geschlossen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Die Abstimmung des Entwurfes des Sanierungsträgervertrages zwischen der SWM, dem Wirtschaftsprüfer und der Verwaltung war schwierig und zeitintensiv. Daher konnte die Vorlage nicht früher gefertigt werden. Die Beschlussfassung noch in diesem Turnus ist notwendig, um schnellstmöglich den verfahrensrechtlichen und organisatorischen Rahmen für das Projekt „Entwicklung der City C“ festzulegen.

Anlage/n:

Anlage 1 - Entwurf Sanierungsträgervertrag

Anlage 2 - Lageplan City C