



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2025/3189

Der Oberbürgermeister

V/61-613-115/I-Bu

Dezernat/Fachbereich/AZ

13.05.2025

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Ausschuss für Stadtentwicklung, Planen und Bauen	16.06.2025	Beratung	öffentlich
Finanz- und Digitalisierungsausschuss	23.06.2025	Beratung	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I	23.06.2025	Beratung	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen	07.07.2025	Entscheidung	öffentlich

Betreff:

Treuhandvertrag zum Innovationspark Leverkusen in Leverkusen-Manfort
- 5. Ergänzung - 1. Verlängerung bis 31.12.2026

Beschlussentwurf:

Die Verwaltung wird beauftragt, den mit der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG NRW), Rechtsnachfolgerin: NRW.URBAN GmbH, abgeschlossenen treuhänderischen Erschließungsvertrag in der abgeänderten Form gemäß der Anlage 1 der Vorlage bis zum 31.12.2026, einschließlich einer Option zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses um ein Jahr, maximal bis zum 31.12.2027, zu verlängern.

gezeichnet:

Richrath

In Vertretung
Molitor

In Vertretung
Deppe

I) Finanzielle Auswirkungen im Jahr der Umsetzung und in den Folgejahren

Nein (sofern keine Auswirkung = entfällt die Aufzählung/Punkt beendet)

Die Stadt Leverkusen ist aufgrund der Regelungen des Grundstücksfonds NRW, der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung, 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 eine Treuhänderin (hier NRW.URBAN). Es handelt sich bei dem aktuellen Beschluss um die Fortsetzung einer bereits bestehenden Tätigkeit.

Die Finanzierung der Treuhandttätigkeit erfolgt über ein Treuhandkonto (Stand per 10.03.2025 = 1.148.477,20 €). Die maximal abrufbare Summe für personelle Leistungen beträgt 47.838 €/Jahr. Die Buchung erfolgt vom Treuhandkonto. Die Kosten für die Treuhandttätigkeit werden durch Abführungen an das Treuhandkonto beim Verkauf von Grundstücken des Grundstücksfonds NRW bzw. durch Ablösevereinbarungen zu Erschließungskosten von Dritten finanziert. Eine Kosten- und Aufgabenkontrolle ist sichergestellt. Außer den Kosten der Kontoführung wird zurzeit ein Verwahrengelt in Höhe von rd. 200 € im Monat vom Treuhandkonto abgebucht.

Zusatz: Die Erschließung des IPL wird unter anderem auf der Grundlage einer Ablösevereinbarung beim Grundstücksverkauf refinanziert, welche bilateral zwischen der NRW.URBAN als Treuhänderin und den Grundstückskäuferinnen bzw. Grundstückskäufern vereinbart und abgerechnet wird. Für den Fall, dass es o. g. Partnerinnen bzw. Partnern nicht gelingt, eine solche Ablösevereinbarung einvernehmlich zu verhandeln, erlässt die Stadt Leverkusen einen entsprechenden Beitragsbescheid. Nach dem Zahlungseingang bei der Stadt Leverkusen sind gemäß Erschließungstreuhandvertrag zwischen der Stadt Leverkusen und der NRW.URBAN die Erschließungsbeiträge dem Treuhandkonto zuzuführen. Dies ist notwendig, um die weitere Finanzierung der Maßnahme sicherzustellen.

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:
Aufwendungen für die Maßnahme: s. o. €
Fördermittel beantragt: Nein Ja %
Name Förderprogramm:
Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.
Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle/n:
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 checked="" 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:

Das Gelände des Innovationsparks Leverkusen (IPL) wurde im Jahr 1993 durch die LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH treuhänderisch für den Grundstücksfonds Nordrhein-Westfalen (NRW) erworben (Hinweis: Die NRW.URBAN ist auf Grundlage des Verschmelzungsvertrags vom 14.08.2009 seit dem 25.09.2009 Rechtsnachfolgerin der LEG Stadtentwicklung GmbH & Co. KG). Hierbei wurden ca. 2/3 des ehemaligen Walzwerks durch den Grundstücksfonds des Landes NRW und 1/3 durch eine private GbR erworben. Die „Fremdgrundstücke“ wurden zwischenzeitlich mehrfach an verschiedene Eigentümer*innen weiterveräußert. Gemäß den Regularien des Grundstücksfonds NRW hat die Stadt Leverkusen Mitspracherechte bei der Belegung der Grundstücke, erwirbt die Verkehrs- und Grünflächen zu günstigen Konditionen und ist für die Vermarktung und Werbung zuständig. Der Verkauf erfolgt allerdings über die NRW.URBAN als Treuhänderin 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 einer/einem durch das Land NRW zertifizierten Treuhänder*in, die bzw. der u. a. die Vergabe von Planungs- und Bauleistungen koordiniert und mit der Stadt Leverkusen abstimmt, die erforderlichen Vergabeverfahren durchführt, Abstimmungen mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern vornimmt und - soweit noch erforderlich - 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 der Basis der städtebaulichen Strukturplanung vom November 1994 und des daraus entwickelten Bebauungsplans Nr. 115/I „Innovationspark Leverkusen“, 2. Änderung, im eigenen Namen und auf Rechnung der Stadt Leverkusen 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 am 31.12.2012 des treuhänderischen Erschließungsvertrags vom 12.05./02.06.1997 (einschließlich seiner 1. Vertragsergänzung vom 13.12./16.12.2002, der 2. Vertragsergänzung vom 15.11./11.12.2007, der 3. Vertragsergänzung vom 18.03./17.04.2013 und der 4. Vertragsergänzung vom 29.12.2017) waren maßgebliche Teile der nach dem Vertrag herzustellenden Erschließungsanlagen im Einvernehmen zwischen der Stadt Leverkusen und der NRW.URBAN noch nicht fertig gestellt. Daher wurde eine 5. Ergänzung des Vertrags für die weitere Erschließungskoordination erforderlich, die am 31.12.2025 ausläuft.

Zum Zeitpunkt der vorletzten Verlängerung erfolgte auch eine Umstellung der Honorierung auf Stundenbasis. Diese ist im Wesentlichen der Tatsache geschuldet, dass die Erschließung bis Ende des Jahres 2011 über Fördermittel, städtische Haushaltsmittel

sowie Erschließungskostenanteile beim Grundstücksverkauf und - bis dato lediglich mehr über Erschließungskostenanteile - finanziert wurde. Der Fertigausbau der bisherigen Baustraßen bzw. der Beginn weiterer Erschließungsabschnitte können aber erst dann begonnen werden, wenn eine weitgehende Refinanzierung über Grundstücksverkäufe des Grundstücksfonds NRW bzw. die Ablösung von Erschließungsbeiträgen von „Fremdgrundstücken“ sichergestellt ist. Dieses Vorgehen wurde in den letzten knapp zehn Jahren praktiziert.

Nun ist eine weitere Verlängerung des Vertrages zunächst bis zum 31.12.2026 vorgesehen, einschließlich einer Option zur Fortsetzung des Vertragsverhältnisses um ein weiteres Jahr bis maximal zum 31.12.2027. Weiterhin ist eine alternative Übernahme dieser zeitintensiven Projektsteuerungs- und Koordinationsleistungen durch die Stadt Leverkusen aus personellen Kapazitätsgrenzen nicht darstellbar. Insbesondere entfielen auch die wichtige Schnittstellenfunktion von NRW.URBAN aufgrund der „doppelten“ Treuhänderschaft sowohl für die Entwicklung der privaten Gewerbeflächen des Grundstücksfonds NRW als auch der öffentlichen Straßenverkehrs- und Grünflächen der Stadt Leverkusen. Diese Zuständigkeiten zeigen sich vor allem bei der Ansiedlung von Unternehmen durch die Abwicklung der Grundstücks- und Erschließungsfragen durch eine/einen Ansprechpartner*in als vorteilhaft. Die kontinuierliche Übernahme der Erschließungsaufgaben unterbindet zudem die bei einer Übergabe einer nicht abgeschlossenen Erschließungsmaßnahme möglicherweise entstehenden Reibungsverluste.

Die vorgeschlagene zeitliche Streckung der Vertragszeit ergibt sich aus dem Festhalten an der Strategie eines stufenweisen Ausbaus in Abhängigkeit des Ansiedlungsfortschritts auf den Gewerbegrundstücken und den daraus fließenden Einnahmen. Eine Kreditaufnahme bzw. eine Überziehung des Treuhandkontos zur Finanzierung der Erschließungsmaßnahmen wird ausgeschlossen. Bisher erfolgt der Ausbau im Standard einer Baustraße; der Fertigausbau wurde erst nach Festlegung der Grundstücksnutzungen und Zufahrten bzw. nach Fertigstellung der Bebauung der anliegenden Grundstücke durchgeführt. So können Reparaturen und Unterhaltungsarbeiten von fertig ausgebauten Straßen vermieden und eine unmittelbare Refinanzierung nach Verkauf von Gewerbegrundstücken des Grundstücksfonds NRW ermöglicht werden. Eine Belastung des städtischen Haushalts durch eine Vorfinanzierung noch nicht vereinnahmter Erschließungsbeiträge kann vermieden werden.

Über die Kontoführungsgebühren hinaus wird seit dem 01.08.2017 ein Verwarentgelt von rd. 200 € vom Treuhandkonto abgebucht. Alle entstehenden Kosten werden wie bisher über die Einnahmen von Erschließungsbeiträgen bzw. deren Ablöse im Rahmen von Grundstücksverkäufen oder Vereinbarungen mit den Eigentümerinnen bzw. Eigentümern von Fremdgrundstücken gedeckt. Aufgrund der stundenweisen Abrechnung des Honorars nach erbrachten Tätigkeiten, der grundsätzlichen Deckelung des Honorar- und Leistungsumfangs je Quartal bzw. Jahr und der Erbringung von Teilleistungen erst nach vorheriger Absprache mit der Stadt Leverkusen, ist eine Kontrolle der Tätigkeiten und der Kosten sichergestellt. Eine pauschalierte Honorierung über die Dauer der Vertragslaufzeit ist damit ausgeschlossen.

Im Wesentlichen ist die folgende größere Erschließungsmaßnahme treuhänderisch zu begleiten, die sich bereits in der Umsetzung befindet: Ausbau des nördlichen Abschnitts der Marie-Curie-Straße, einschließlich angrenzender Flächen (u. a. Friedrich-Sertürner-Straße/Nord, angrenzende Grünflächen).

Die Vereinbarungen zur Ablösung des Erschließungsbeitrags mit den Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümern sind zwischenzeitlich geschlossen. In den Jahren 2021/2022 wurden die nördlichen Bereiche der Marie-Curie-Straße im Standard „Baustraße“ errichtet. Damit erhöhen sich die Entwicklungs- und Vermarktungschancen für die Bestandsflächen, die sich nicht im Eigentum des Grundstücksfonds NRW befinden. Damit sind alle Straßen im IPL in diesem Standard ausgebaut. Zukünftig steht der Endausbau bereits hergestellter Baustraßen an. Im Wesentlichen betrifft dies die Johannes-Kepler-Straße sowie Teile der Friedrich-Sertürner-Straße. Im Zuge dessen sind noch weitere kleinteilige Erschließungsmaßnahmen im Umfeld der Johannes-Kepler-Straße zum Abschluss der Gebietsentwicklung umzusetzen (u. a. im Bereich der Straßen Am Hemmelrather Hof und Hans-Gerhard-Straße; Fußwegeachse in Nord-Süd-Ausrichtung im östlichen Abschnitt des IPL). Nach Absprache mit der Stadt Leverkusen bildet der Fertigausbau der nördlichen Marie-Curie-Straße die letzte Baumaßnahme.

Die Herstellung einer Bahnunterführung zwischen dem IPL und dem Bereich der Großmärkte Metro und Bauhaus an der Syltstraße tangiert mit der Herstellung einer Straße zum Bahnkreuzungsbauwerk ebenfalls das Areal des IPL. Wegen grundsätzlicher Entscheidungen zur verkehrlichen Situation im Teilraum Leverkusen-Manfort im Zusammenhang mit den Planungen zur Autobahn A3 und dem Autobahnkreuz ist diese Entwicklung weiterhin offen. Auch durch die bereits beschlossene vorbereitende Untersuchung (VU) nach § 141 Baugesetzbuch (BauGB) für ein potenzielles Sanierungsgebiet westlich der angrenzenden Bahnstrecke Köln-Wuppertal, zwischen der Bundesautobahn A3, der Kieler Straße und der Gustav-Heinemann-Straße (Vorlage Nr. 2024/3156), können sich noch Änderungen an den bisherigen verkehrsplanerischen Zielen ergeben. Aufgrund der nicht absehbaren Zeitschiene würde dieser Straßenabschnitt (ohne Erschließungsfunktion der angrenzenden Gewerbegrundstücke) nach Ablauf des Treuhandvertrags als eigenständige städtische Baumaßnahme umgesetzt werden.

Der IPL ist weiterhin eine der wichtigsten Flächenreserven für gewerbliche Ansiedlungen in Leverkusen, da hier erschlossene und verfügbare Grundstücke (des Grundstücksfonds NRW) angeboten werden können. Mit den oben genannten, kurzfristig anstehenden Erschließungsmaßnahmen wird ein weiterer Impuls aufgrund der städtebaulichen und im Stadtbild von Leverkusen wahrnehmbaren Weiterentwicklung der öffentlichen Infrastruktur erwartet.

Anlage/n:

2025_3189_Anlage_1_IPL-Treuhandvertrag 1. Verlängerung zur 5. Ergänzung
2025_3189_Anlage_2_Übersicht Erschließung_IPL