

Herrn
Oberbürgermeister
Uwe Richrath
Friedrich-Ebert-Platz 1

51373 Leverkusen

Leverkusen, 3. Juli 2025

Schulbaugesellschaft

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

bitte setzen Sie folgenden Antrag auf die Tagesordnung der nächsten Sitzungen der zuständigen Gremien:

Der Rat der Stadt Leverkusen beschließt:

1. **Die Gründung einer Schulbaugesellschaft als GmbH & CO KG als 100%ige Tochter der Leverkusener Immobiliengesellschaft (LEVI).**
2. **Die Übertragung folgender Schulbauprojekte an die Schulbaugesellschaft:**
 - Erweiterung der Hugo-Kükelhaus-Schule
 - Neubau mit Erweiterung der Förderschule An der Wupper
 - Erweiterung der GGS Im Kirchfeld
3. **Die Grundstücke der genannten Schulstandorte werden im Wege eines Erbbaurechts entweder an die Schulbaugesellschaft oder an die LEVI übertragen, um die bauliche Umsetzung rechtssicher und investitionsfähig zu gestalten.**
4. **Mit der Schulbaugesellschaft werden für die Dauer der Refinanzierung und Nutzung langfristige Mietverträge geschlossen, um die schulische Nutzung dauerhaft zu sichern.**
5. **Die Unterhaltung der Gebäude nach Fertigstellung erfolgt durch den städtischen Fachbereich 65 – Gebäudewirtschaft, um den städtischen Qualitäts- und Betriebsstandard aufrechtzuerhalten.**
6. **Nach Fertigstellung und Inbetriebnahme des ersten Schulbaus erfolgt eine Evaluation.**

Begründung:

Die Schulplatzversorgung in Leverkusen ist akut gefährdet. Dies wurde sowohl im 4. Sachstandsbericht zur Schulentwicklung (Vorlage Nr. 2023/2624) als auch im Rahmen der Vorlage und des getroffenen Ratsbeschlusses zu den Maßnahmen zur Schulbaubeschleunigung (Vorlage Nr. 2024/2778) deutlich festgestellt. Die baulichen Missstände und das wachsende Schüleraufkommen machen sofortiges, strategisch fundiertes Handeln erforderlich.

Gleichzeitig befindet sich die Stadt Leverkusen in einer prekären Haushaltslage und arbeitet an einem Haushaltssicherungskonzept. Unter diesen Bedingungen müssen Investitionen – auch wenn sie rechtlich geboten sind – besonders effizient, zielgerichtet und risikominimiert erfolgen.

Der von uns vorgeschlagene Weg über eine Schulbaugesellschaft als Tochter der LEVI ermöglicht die rechtssichere Umsetzung dringend notwendiger Maßnahmen außerhalb der operativen Verwaltung, ohne gegen die Grundsätze der haushaltsrechtlichen Sparsamkeit und Wirtschaftlichkeit zu verstoßen. Die entstehenden Investitionen sind bilanziell besser steuerbar, die operative Umsetzung wird beschleunigt und gleichzeitig wird die Eigenkapazität der Stadt geschont – ein entscheidender Beitrag zur Konsolidierung unter Wahrung gesetzlicher Pflichtaufgaben.

Die bisherigen Verfahren über die städtische Kernverwaltung stoßen an personelle, zeitliche und vergaberechtliche Grenzen. Der bisherige Projektverlauf hat gezeigt, dass eine schnellere Umsetzung nur durch eine operativ flexible Struktur gelingen kann. Die Schulbaugesellschaft als Tochter der LEVI bietet genau diese Möglichkeit.

Die rechtliche Prüfung durch Dr. Heilmaier & Kollegen hat ergeben, dass die Umsetzung über eine Schulbaugesellschaft sowohl haushalts- als auch beihilferechtlich grundsätzlich zulässig ist, sofern die Relevanz und Dringlichkeit der Maßnahmen nachgewiesen wird – was hier zweifelsfrei gegeben ist. Auch unter den Bedingungen der Haushaltssicherung und vorläufigen Haushaltsführung (§§ 76, 82 GO NRW) ist die Durchführung zulässig, sofern langfristige Nutzung und Zweckbindung durch die Stadt sichergestellt sind.

Die Übertragung der Grundstücke im Erbbaurecht vermeidet bilanziellen Vermögensverlust der Stadt und ermöglicht gleichzeitig eine Finanzierung durch die Gesellschaft. Die Modellierung über langfristige Mietverträge sichert sowohl die Nutzung durch die Stadt als auch die Refinanzierung durch die Schulbaugesellschaft. Die Übertragung der Unterhaltung an den Fachbereich 65 gewährleistet darüber hinaus Kontinuität im Gebäudebetrieb und -erhalt.

Die Evaluation nach Fertigstellung des ersten Projekts ermöglicht einen kontrollierten Einstieg in eine strukturelle Neuausrichtung des kommunalen Schulbaus, ohne andere Verfahren und Zuständigkeiten dauerhaft auszuschließen.

Das Modell folgt erfolgreichen Beispielen aus anderen Städten (z. B. Köln und Hamburg), in denen Schulbaugesellschaften bereits zu einer deutlichen Beschleunigung von Schulbauten bei gleichzeitig hoher Qualitätssicherung geführt haben.

Mit freundlichen Grüßen

Mit freundlichen Grüßen

gez.

Stefan Hebbel
CDU-Fraktionsvorsitzender

gez.

Jörg Berghöfer
FDP-Fraktionsvorsitzender