



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2026/0295

Der Oberbürgermeister

I/01-pe/wb

Dezernat/Fachbereich/AZ

16.04.2026

Datum

Beratungsfolge	Datum	Zuständigkeit	Behandlung
Bildungsausschuss zu Punkt 1	20.04.2026	Kenntnisnahme	öffentlich
Bauausschuss zu Punkt 1	20.04.2026	Kenntnisnahme	öffentlich
Betriebsausschuss Sportpark Leverkusen zu Punkt 1	23.04.2026	Kenntnisnahme	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Punkt 1	27.04.2026	Kenntnisnahme	öffentlich
Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I zu Punkt 2	27.04.2026	Entscheidung	öffentlich
Finanzausschuss zu Punkt 1	04.05.2026	Kenntnisnahme	öffentlich
Rat der Stadt Leverkusen zu Punkt 1	18.05.2026	Kenntnisnahme	öffentlich

Betreff:

Nutzung des Standortes Weichselstraße 11 in Leverkusen-Rheindorf

Beschlussentwurf:

1. Kenntnisnahme:

Das in der Begründung dieser Vorlage dargestellte Prüfergebnis hinsichtlich des Beschlusses des Rates vom 07.10.2024 (Antrag Nr. 2024/3000), ein Grundstück für die Kampfsportabteilung des TuS Rheindorf zur Verfügung zu stellen (Standort Deichtorstraße), diesbezüglich einen Erbpachtvertrag zwischen Stadt und Verein zu schließen sowie einen Hallenneubau zu ermöglichen, wird zur Kenntnis genommen. Ein alternatives Grundstück (Weichselstraße 11) soll dem Verein im Rahmen eines Erbbaurechtes mit dem noch einzuholenden Beschluss des Rates zu der nichtöffentlichen Beschlussvorlage Nr. 2026/0312 zur Verfügung gestellt werden.

2. Der Beschluss der Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I vom 12.09.2022 (Punkt 4 der Vorlage Nr. 2022/1618), am Standort Weichselstraße 11 zwei Großtagespflegestellen für Kinder U3 zu errichten, die als Vertretungsgruppen für die Kindertagespflege dienen sollen, und damit zusammenhängend seitens der Verwaltung zu prüfen, ob zusätzlich zur Errichtung von zwei Großtagespflegestellen am Standort Weichselstraße eine Mehrfachnutzung mit Wohnbebauung umgesetzt werden kann, solange für das Großkindertagespflege-Projekt insgesamt kein Zeitverlust bei der Umsetzung entsteht, wird aufgehoben.

gezeichnet:

Hebbel

In Vertretung
Lünenbach

In Vertretung
Adomat

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

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

Die finanziellen Auswirkungen zur Bereitstellung des Grundstücks Weichselstraße 11 im Rahmen eines Erbbaurechtes sind in der nichtöffentlichen Vorlage Nr. 2026/0312 „Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für den Standort Weichselstraße 11 in Leverkusen-Rheindorf“ aufgeführt.

Ja – ergebniswirksam

Produkt: Sachkonto:

Aufwendungen für die Maßnahme: €

Fördermittel beantragt: Nein Ja %

Name Förderprogramm:

Ratsbeschluss vom zur Vorlage Nr.

Beantragte Förderhöhe: €

Ja – investiv

Finanzstelle:

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: 2023

Erträge (z. B. Gebühren, Beiträge, Auflösung Sonderposten):

Einsparungen ab Haushaltsjahr:

Personal-/Sachaufwand: €

Produkt: Sachkonto

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:

Zu Beschlusspunkt 1:

Beschlusslage:

Der Rat hat am 07.10.2024 zum Antrag Nr. 2024/3000 „Grundstück für die Kampfsportabteilung des TuS Rheindorf, Antrag der Fraktionen CDU, SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, BÜRGERLISTE und FDP vom 04.09.2024“ folgenden Beschluss gefasst:

„Die Stadtverwaltung wird beauftragt, ein Grundstück für die Kampfsportabteilung des TuS Rheindorf zur Verfügung zu stellen.

Als mögliche Standorte sollen die beiden Flächen (Anlage 1 des Antrags) an der Deichtorstraße 2 geprüft werden. Hierbei sind die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen und dem Rat und der Bezirksvertretung I bis Ende 2024 vorzulegen. Für etwaige Probleme und Hürden sind entsprechende Lösungsvorschläge aufzuführen.

Das Grundstück soll in Form der Erbpacht dem TuS Rheindorf zur Verfügung gestellt werden. Eine Ausparzellierung, sowie ggf. notwendige bzw. vorhandene Grunddienstbarkeiten sind entsprechend zu prüfen und vorzubereiten.

Der Erbpachtvertrag wird darüber mit einer vertraglichen Verpflichtung zum Bau einer Sporthalle verbunden. Sollte die Halle nicht in einer realistischen Frist erbaut werden, wird der Erbpachtvertrag aufgelöst. Eine entsprechende Frist ist zwischen den Vertragspartnern Stadt Leverkusen und TuS Rheindorf auszuhandeln.

Darüber hinaus wird geprüft, ob die Stadt Leverkusen ggf. als Ankermieter im Rahmen des Schulsports für die geplante Sporthalle in Frage kommt.

Darüber hinaus wird die Stadtverwaltung nach Abschluss dieser Prüfungen beauftragt, Verhandlungen mit dem TuS Rheindorf zu führen, die das Ziel haben den Bau einer Halle für die Kampfsportabteilung zu ermöglichen.

dafür: 44 (15 CDU, 9 SPD, 7 BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, 3 BÜRGERLISTE, 3 OP,
2 AfD, 3 FDP, 1 DIE LINKE, Rf. Kronenberg)
Enth.: 1 (Klimaliste Leverkusen)“

Historie:

Der TuS Leverkusen-Rheindorf 1892 e.V., mit Geschäftssitz Felder Str. 49, 51371 Leverkusen, sucht bereits seit vielen Jahren dringend nach einer Halle oder einer vergleichbaren Unterbringung für seine Kampfsportabteilung (Fightclub). Derzeit hat der Verein allein in dieser Abteilung über 700 Mitglieder, Tendenz steigend. Es gibt eine große Nachfrage hinsichtlich Neuaufnahmen, die allein aufgrund fehlender räumlicher Kapazitäten nicht komplett gedeckt werden kann. Der Verein betreibt generell und speziell über seine Kampfsportabteilung wertvolle Arbeit im Kinder- und Jugendbreitensport und damit auch viel Sozialarbeit primär in einem Stadtteil, in dem es aufgrund der Bevölkerungsstruktur Herausforderungen gibt.

Die Trainer kümmern sich um Kinder und Jugendliche, insbesondere auch aus finanziell schwächeren und sozial schwierigen Verhältnissen. Die Arbeit des Vereins ist anerkannt und wird auf vielen Ebenen unterstützt. Die positiven Ergebnisse der Arbeit der Kampfsportabteilung zeigen sich auch in den sportlichen Erfolgen, da es zahlreiche Wettkampfgewinnerinnen und -gewinner in unterschiedlichen Kampfsportarten gab und gibt, die einst beim TuS Rheindorf trainiert hatten.

Zurzeit nutzt der TuS Rheindorf die Sporthalle der Käthe-Kollwitz-Schule an der Deichtorstraße in Leverkusen-Rheindorf, in die er nach Abschluss der Sanierung der Schulsporthalle Anfang 2022 wieder zurückgekehrt ist. Die dortigen Räumlichkeiten sind für den Kampfsportverein aber mittlerweile zu klein. In der Sporthalle ist mangels Platzes kein Boxring vorhanden, der für die Ausübung vieler angebotener Sportarten (wie Boxen und Kickboxen) aber elementar ist. Der Vereinssport kann nur außerhalb der Schulsportzeiten erfolgen. Daneben nutzt die Kampfsportabteilung bei Bedarf weitere Standorte (im Stadtgebiet). Es gibt derzeit keinen festen, kontinuierlichen Anlaufpunkt für die Kampfsportabteilung, der allen Anforderungen genügt (Platz, Raumaufteilung, Zugänglichkeit), was eine erfolgreiche Vereinsarbeit erschwert.

Prüfung Grundstück:

Im Rahmen der Prüfung, dem TuS Rheindorf ein Grundstück zur Verfügung zu stellen, erfolgte am 25.02.2025 ein Abstimmungsgespräch vom Sportpark Leverkusen (SPL), Fachbereich Stadtplanung (61) und Fachbereich Oberbürgermeister, Rat und Bezirke (01) mit Vertretern des TuS Rheindorf. Nachdem seitens des Fachbereiches Stadtplanung allgemeine Hinweise hinsichtlich der Schaffung entsprechenden Planungsrechts gegeben wurden, bevor überhaupt ein Bauantrag gestellt und nach dessen Genehmigung mit der Errichtung einer neuen Halle begonnen werden könnte, erscheint eine Umsetzung eines Hallenneubaus auf dem Gelände an der Deichtorstraße gemäß politischer Beschlusslage für den Verein unrealistisch (Bauleitplanverfahren, Kosten, Zeitschiene), was dieser grundsätzlich auch bestätigt hat.

Auf dem städtischen Grundstück an der Weichselstraße 11 steht seit Jahren eine ehemalige städtische Kita leer. Das Gebäude ist nach Auskunft des Fachbereiches Gebäudewirtschaft (65) abgängig, was zur Schließung der Kita geführt hat. Dennoch konnte das Gebäude anschließend vom TuS Rheindorf interimswise (Unterbringung während der Sanierungsarbeiten an der Deichtorstraße) genutzt werden (befristeter Mietvertrag mit der Stadt, der mehrmals verlängert wurde). Seit 2022 erfolgt keine Nutzung mehr, da es keine weitere Mietvertragsverlängerung seitens der Verwaltung aufgrund des Zustandes des Gebäudes gab und die Kampfsportabteilung grundsätzlich an den vorherigen Standort an der Deichtorstraße zurückgekehrt ist.

Der Verein hat mitgeteilt, dass er mit dem Gebäude an der Weichselstraße immer zufrieden war. Mit Blick auf dieses Gebäude geht es primär um Funktionalität und weniger um (moderne) Ausstattungsstandards. Die Bausubstanz muss den baurechtlichen Sicherheitsanforderungen genügen. Eine Sanierung des Gebäudes erscheint möglich und wäre im Vergleich zu einem Neubau deutlich kostengünstiger und daher für den Verein überhaupt realistisch. Da der Verein in dem Gebäude an der Weichselstraße bereits interimswise mehrere Jahre untergebracht war, wurden die Räumlichkeiten bereits entsprechend ausgestattet (es war ein Boxring vorhanden). Die Räumlichkeiten könnten daher wieder hergerichtet und mit Blick auf eine dauerhafte Nutzung auch ausgebaut/umgebaut werden.

Ergebnis:

Die Verwaltung verfolgt daher das Ziel, das Objekt und die Fläche an der Weichselstraße 11 schnellstmöglich einer sinnvollen Nutzung zuzuführen und dem Rheindorfer Verein endlich eine dauerhafte Unterbringung seiner Kampfsportabteilung zu ermöglichen, in einem Gebäude, in dem der Vereinssport in der Vergangenheit bereits erfolgreich umgesetzt werden konnte. Daher soll dem Verein TuS Rheindorf das besagte Grundstück in Form eines Erbbaurechtes überlassen werden. Der Verein kann das dortige Gebäude dann auf eigene Kosten und nach eigenen Vorstellungen in Stand setzen, sanieren, umbauen etc.

Zu den konkreten Inhalten des Erbbaurechtsvertrags wird auf die nichtöffentliche Vorlage Nr. 2026/0312 „Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für den Standort Weichselstraße 11 in Leverkusen-Rheindorf“ verwiesen.

Die positive Beschlussfassung zu Punkt 2 der öffentlichen Vorlage Nr. 2026/0295 durch die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I ist Voraussetzung für die Beschlussfassung der nichtöffentlichen Vorlage Nr. 2026/0312. Zur weiteren Begründung wird auf die nachstehenden Ausführungen zu Beschlusspunkt 2 verwiesen.

Zu Beschlusspunkt 2:

Beschlusslage:

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I hat am 12.09.2022 zu Beschlusspunkt 4 der Vorlage Nr. 2022/1618 „Errichtung von Kindertagesstätten, Sachstandsbericht und weitere Realisierung, Standort Hardenbergstraße - kombinierter Planungs- und Baubeschluss, Standort Kita Weichselstraße“ folgenden Beschluss gefasst:

„Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I hebt ihren Beschluss vom 14.06.2021 zum Antrag Nr. 2021/0812 bezüglich der Errichtung einer neuen Kita an der Weichselstraße auf.

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I beschließt stattdessen die Errichtung von zwei Großtagespflegestellen für Kinder U3.

Die Bezirksvertretung für den Stadtbezirk I beauftragt die Verwaltung in diesem Zusammenhang zu prüfen, ob zusätzlich zur Errichtung von zwei Großtagespflegestellen am Standort Weichselstraße eine Mehrfachnutzung mit Wohnbebauung umgesetzt werden kann, solange für das Großkindertagespflege-Projekt insgesamt kein Zeitverlust bei der Umsetzung entsteht.

dafür: 5 (2 CDU, 1 BÜRGERLISTE, 1 AfD, 1 FDP)
dagegen: 2 (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Enth.: 5 (4 SPD, 1 DIE LINKE)“

Prüfung/Umsetzung:

Im Rahmen der Umsetzung dieser Beschlussfassung wurde das Bauprojekt der WGL angeboten. Mit Blick auf die fehlende Wirtschaftlichkeit des Betriebes von Großtagespflegestellen hat die WGL von einer Umsetzung gemäß politischer Beschlusslage Abstand genommen. Eine Vermarktung des Grundstückes Weichselstraße 11 hat seitens der Verwaltung bislang nicht stattgefunden, da die Chancen, einen Investor zu finden, aufgrund der Einordnung durch die WGL als eher gering eingeschätzt werden und demnach andere Vorgänge prioritär bearbeitet wurden.

Die Umsetzung von Großtagespflegestellen (an dem Standort, aber auch generell) müsste analog zur Kindertagesstätte über einen Investor erfolgen (da die Stadt nicht selbst baut), der Räumlichkeiten für die Kinderbetreuung errichten und bereithalten müsste (beispielsweise im Erdgeschoss einer mehrgeschossigen Bebauung). Würden die Räumlichkeiten nicht belegt werden (z.B. wegen veränderter Bedarfslage, mangels kurzfristiger Verfügbarkeit von entsprechenden Kindertagespflegepersonen), erfolgen keine Mieteinnahmen, die Räume könnten aber auch nicht anderweitig genutzt werden (keine Wohnnutzung). Ein wirtschaftlicher Betrieb ist daher schwer zu kalkulieren und demnach problematisch. Zwei Großtagespflegestellen – wie vorgesehen – umfassen ein Betreuungsangebot für insgesamt 18 Kinder (neun Kinder pro Großtagespflege). Neben der Tatsache, dass es erfahrungsgemäß schwierig ist, hier einen Investor zu finden, stellt sich in der Gesamtbetrachtung die Frage, ob es sinnvoll ist, die Nutzung und gegebenenfalls bauliche Entwicklung des gesamten Areals einzuschränken und damit zu erschweren, um letztendlich 18 Betreuungsplätze in der Kindertagespflege in Form von Vertretungsgruppen zu realisieren. Die Schaffung von U3-Betreuungsplätzen ist weiterhin grundsätzlich erforderlich, muss aber im Rahmen einer Betreuungseffizienz und Wirtschaftlichkeit erfolgen. Seitens der Verwaltung wird aktuell im Rahmen einer grundsätzlichen strategischen (Neu-)Ausrichtung der Bedarfsplanung Kindertagesbetreuung geprüft, inwieweit die Kapazitäten des geplanten Kita-Ausbaus den tatsächlichen Bedarf decken. Auslösend für diese Gesamtbetrachtung sind insbesondere die sich verändernden Rahmenbedingungen. Hierzu zählen insbesondere rückläufige Geburtenzahlen sowie ein sich wandelndes Anmelde- und Nachfrageverhalten der Eltern im Bereich der Kindertagesbetreuung. Diese Entwicklungen führen zu veränderten Planungsgrundlagen und wirken sich unmittelbar auf die Bewertung der künftigen Versorgungsbedarfe aus.

Ergebnis:

Vor dem Hintergrund der vorbezeichneten Gründe empfiehlt die Verwaltung von der Errichtung einer Großtagespflegestelle an diesem Standort abzusehen.

Das Grundstück soll dem TuS Rheindorf im Rahmen eines Erbbaurechtes zur Verfügung gestellt werden. Zur weiteren Begründung wird auf die Ausführungen zu Beschlusspunkt 1 und zu den konkreten Inhalten des Erbbaurechtsvertrags auf die nichtöffentliche Vorlage Nr. 2026/0312 „Abschluss eines Erbbaurechtsvertrages für den Standort Weichselstraße 11 in Leverkusen-Rheindorf“ verwiesen.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Aufgrund verwaltungsinterner Abstimmungen konnte die Vorlage erst zum Nachtragstermin eingebracht werden.