

## **neue bahnstadt opladen - Lagebericht zum Jahresabschluss 2013**

### **Rechtliche Grundlagen:**

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 Geländes 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.

### **Geschäftsverlauf:**

Die Geschäfte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2013 verliefen planmäßig.

Die Gesellschaft erwirtschaftete einen Jahresüberschuss in Höhe von € 762,22 (Vorjahr: € 1.253,84). Die Gesellschaft erhält für ihre Tätigkeit ein Geschäftsbesorgungsentgelt, das auf Grundlage der Selbstkosten zuzüglich eines Gewinnanteiles berechnet wird.

### **Erläuterungen zum Stand der Entwicklungsmaßnahme und Vorschau auf das Geschäftsjahr 2014**

#### **Gesamtprojektbeschreibung:**

Die neue bahnstadt opladen befasst sich als städtebauliches Schwerpunktprojekt der Stadt Leverkusen im Rahmen der Regionale 2010 mit der Entwicklung einer unter Berücksichtigung der Variante 4 für die Gütergleisverlegung nunmehr rd. 62 ha großen, für den Betrieb nicht mehr benötigten Bahnfläche. Das Areal liegt zentral im Stadtgebiet und umfasst im Osten die Flächen des ehemaligen Ausbesserungswerkes Opladen und des Gleisbauhofes. Weitere Entwicklungsflächen liegen westlich der Bahnstrecke Köln-Wuppertal.

Ziel der Stadt Leverkusen und der von ihr beauftragten Gesellschaft neue bahnstadt opladen GmbH und der Deutsche Bahn AG als Kooperationspartner ist es, die neue bahnstadt opladen langfristig zu einem attraktiven und stark durchgrüntem Stadtteil mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und gemischten Stadtquartieren auf den östlichen Entwicklungsflächen sowie zentrumsergänzenden Nutzungen im westlichen Bereich zu entwickeln. Das Projekt geht mit umfangreichen Infrastrukturmaßnahmen einher. So sind die Verlegung der Gütergleisstrecke im Westen sowie die Schaffung einer neuen Bahnallee und mehrerer Brückenschläge über die Bahntrasse als Verbindung zwischen der neuen bahnstadt opladen und den angrenzenden Stadtteilen geplant. Der Erhalt und eine wirtschaftlich tragfähige Umnutzung Identifikation stif-

tender 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 ist die Verlegung der Gütergleise parallel zur Personenstrecke. 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 DB AG und Verlegung der Güterzugstrecke im Bahnhof Opladen sowie Verfügbarmachung für eine nord-südlich verlaufende neue Bahnallee und Bereitstellung weiterer baulich nutzbarer Flächen - erwartet werden können, 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 Gütergleisstrasse 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 Deutschen 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 kostenträchtigen Gütergleisverlegung einer aktuellen 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 neue Variante 4 weiter zu verfolgen und die weiteren Planungsschritte zur Umsetzung der Variante 4 unter Berücksichtigung der technischen Machbarkeit und in Abstimmung mit der DB Netz AG vorzunehmen. Vor diesem Hintergrund beauftragte die neue bahnstadt opladen 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.

Mit Datum vom 25.11.2011 legte DB International ergänzend die eingegangenen Stellungnahmen der Fachbereiche der Stadt Leverkusen zur Vorplanung vor.

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 liegt 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.

#### 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. Der Auslobung lagen die Regeln für die Auslobung von Wettbewerben (RAW 2004) zugrunde. Die Übereinstimmung ist unter der Registrier-Nummer W64/08 vom 24.11.2008 festgestellt worden. Das Büro Drey + Riemer Städtebau, Köln, führte die Voruntersuchung für den Gestaltungswettbewerb Brücken durch und begleitete und moderierte das Wettbewerbsverfahren. Die Durchführung des Wettbewerbes erfolgte in Kooperation mit der Regionale 2010 Agentur. Zur Prüfung der fachlichen Eignung und gestalterischen Qualität wurde ein von der Ausloberin berufenes Auswahlgremium gebildet, das am 24.11.2008 tagte. Die Vorprüfung der Wettbewerbsunterlagen erfolgte durch das Büro Drey + Riemer. In diesem Zusammenhang fand auch die bahntechnische Prüfung statt, um die Funktionsfähigkeit der Brücken unter Berücksichtigung des Bahnverkehrs sicherzustellen.

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 Werner Sobeck, Stuttgart, erhielt das Preisgeld für den zweiten Preis in Höhe von 10.000 €. 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.

#### 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 wird.

#### 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.

Für beide Brücken sind die TBL (Technische Betriebe Leverkusen AöR) mit der Projektleitung für die Planung und Erstellung der Brücken beauftragt. Die Projektsteuerung durch das Büro Zerna umfasst ebenfalls Planung und Bau der Brücken.

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 EVL.

### 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.

Zur Vorbereitung des Brückenwettbewerbes erfolgten weitere Untersuchungen im Umfeld des bestehenden Bahnhofsbereiches Opladen. Darüber hinaus wurden gutachterliche Stellungnahmen zur geplanten Gütergleisverlegung erforderlich, um für die zukünftige Stellung der Stützen für die Brücken verlässliche Grundlagen zu erhalten.

### 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 im östlichen Bereich der neuen Bahnstadt Opladen, führte städtebauliche Beratungen durch und erstellte den Vorentwurf für die Freianlagen.

Ein wesentlicher Bestandteil für die Fortentwicklung 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 Bereich 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 (Hattingen) Gebäudeuntersuchungen im Umfeld des Kesselhauses vorgenommen.

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

Die vorgetätigten Planungsmaßnahmen bildeten eine wesentliche Grundlage für die Kaufverhandlungen für den Kaufvertrag über die Flächen im Umfeld des ehemaligen Ausbesserungswerkes („Ostfläche“). 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 die notwendige Medientrennung (Auftrag DB Services West GmbH) und die erforderlichen

Änderungen an den Versorgungsleitungen mit Wasser. Weiterhin wurden zur Herrichtung des Geländes und zur Vorbereitung der Endwidmung 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 Ost beauftragt. Das Büro Sven Peuker, Landschaftsarchitekt, wurde mit der Erstellung der Grundlagen, Gutachten und Kartierungen zu Artenschutz/Biototypen 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 Bebauungsplanes „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 Bestandgebäuden 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 Sängenheim und auf dem Landschaftsbauwerk begonnen.

Erschließung und Freianlagen 2011:

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 Jahre 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.

Erschließung und Freianlagen 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.

#### Erschließung und Freianlagen 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.

#### Weiterer Grunderwerb:

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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup>.

#### 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 Fachbereich 20 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 m<sup>2</sup> zu einem sich ergebenden Gesamtpreis 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 m<sup>2</sup> 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.

#### Vermarktung Gewerbegrundstücke:

In 2013 wurden insgesamt fünf Grundstücke an gewerbliche Interessenten verkauft, worunter ein Grundstück mit knapp 30.000 m<sup>2</sup> den größten Anteil einnahm. Insgesamt wurden Verkaufserlöse in Höhe von 3.865.175,00 € realisiert.

#### Campus Leverkusen - übergeordnete Planungskosten:

Im Hinblick auf den erfolgten Zuschlag für die Ansiedlung eines Campus Leverkusen der Fachhochschule 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 Fachhochschule 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 augustinundfrankarchitekten, 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 weiter gearbeitet. 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.

#### Städtebauliche Maßnahmen West:

In 2013 erfolgte nach durchgeführtem beschränktem Wettbewerb die Beauftragung des Aachener Stadtentwicklungsbüros Heinz Jahn 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 „Neue Bahnallee“ 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 Bahnallee erfolgreich durchgeführt.

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 Projektstage 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.

Projektsteuerung:

In 2010, 2011, 2012 und 2013 wurde das Projekt neue Bahnstadt Opladen durch das Büro Zerna mit der Projektsteuerung begleitet.

**Erläuterungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage**

Vermögenslage:

Die Bilanzsumme beträgt zum 31.12.2013 T€ 121 (Vorjahr: T€ 136).

Das Anlagevermögen beträgt zum Bilanzstichtag T€ 13 (Vorjahr: T€ 17); Investitionen in das Anlagevermögen in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 14) stehen Abschreibungen in Höhe von T€ 6 (Vorjahr T€ 10) gegenüber. Die Investitionen betreffen insbesondere Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Die zum 31.12.2013 bestehenden Forderungen gegen die Stadt Leverkusen von T€ 47 (Vorjahr: T€ 35) betreffen laufende Verrechnungen. 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€ 54 (Vorjahr: T€ 75) auf den Geschäftskonten der Gesellschaft vorhanden.

Das Eigenkapital betrug zum Jahresende T€ 33 (27 % der Bilanzsumme) gegenüber T€ 31 (23 % der Bilanzsumme) im Vorjahr. Die kurzfristigen Fremdmittel betragen zum Bilanzstichtag T€ 88 (Vorjahr: T€ 105) und enthalten Steuer- und sonstige

Rückstellungen (T€ 54, Vorjahr: T€ 68) und kurzfristige Verbindlichkeiten (T€ 34, Vorjahr: T€ 37).

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich zum 31.12.2013 wie folgt zusammen:

	T€
<u>Personalbezogene Rückstellungen:</u>	
Urlaubsrückstände	19
Mehrarbeitsüberhänge	4
Leistungszulagen	7
<u>Sonstige Rückstellungen:</u>	
Jahresabschlusskosten	10
Archivierungskosten	7
Beiträge Künstlersozialkasse	4
Mieten	3
	<hr/>
	54
	<hr/> <hr/>

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen zum 31.12.2013 T€ 4 (Vorjahr: T€ 4). Die kurzfristigen sonstigen Verbindlichkeiten betragen zum 31.12.2013 T€ 30 (Vorjahr: T€ 33) und betreffen insbesondere Umsatzsteuerverbindlichkeiten (T€ 20, Vorjahr: T€ 22) sowie noch abzuführende Lohn- und Kirchensteuern (T€ 10, Vorjahr: T€ 11).

#### Finanzlage:

Unter Hinzurechnung der Abschreibungen (T€ 6) zum Jahresergebnis (T€ +1) ergibt sich ein Brutto-Cashflow von T€ 7. Der Mittelabfluss aus der Erhöhung kurzfristiger Forderungen (T€ 10) und der Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten (T€ -2) führen bei einer Verminderung der kurzfristigen Rückstellungen (T€ -14) zu einem Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit von T€ 19. Anschaffungen von Betriebsausstattung führten zu einem Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit von T€ 2. Die Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit und den Investitionen führen zu einer Verminderung des Finanzmittelbestands um T€ 21 auf T€ 54 am 31.12.2013 (Vorjahr: T€ 75).

Ertragslage:

Einen Überblick über die Entwicklung der Ertragslage gibt die folgende Darstellung:

	Plan	Ist
	2013	2013
	T€	T€
Umsatzerlöse	1.070	934
Sponsoring und sonstige betriebliche Erträge	5	20
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1	0
Personalaufwand	-789	-723
Abschreibungen	-3	-6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-278	-220
Zinsaufwendungen	-2	0
Ertragsteuern	0	-4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2</b>	<b>1</b>

Die Gesellschaft erzielte in 2013 Umsatzerlöse mit der Stadt Leverkusen aus der Weiterberechnung von Sach- und Personalkosten gemäß den Regelungen des Dienstleistungsvertrags zur Vorbereitung und Durchführung der Stadtumbaumaßnahme „neue bahnstadt opladen“ zwischen der Gesellschaft und der Stadt Leverkusen.

Die Gesellschaft hat in 2013 außerdem Sponsoringerlöse in Höhe von T€ 20 für die Durchführung des Projekttagess am 8. September 2013 unter dem Motto „Die neue Bahnstadt verbindet: Brückenfest“ von verschiedenen Sponsoren erhalten.

Den Umsatzerlösen stehen betriebliche Aufwendungen von T€ 949 gegenüber. Davon entfallen auf den Personalaufwand T€ 723, auf die Abschreibungen T€ 6 und auf die sonstigen Aufwendungen T€ 220. Im Personalaufwand sind Zuführungen zu personalbezogenen Rückstellungen enthalten. Die Gesellschaft beschäftigte in 2013 elf (Vorjahr: elf) Mitarbeiter.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich in 2013 wie folgt zusammen:

	2013
	T€
Betriebsaufwendungen	102
Verwaltungsaufwendungen	89
Vertriebsaufwendungen	29
	<u>220</u>

Das Betriebsergebnis beträgt in 2013 T€ 5 (Vorjahr: T€ 8). Die Gesellschaft schließt das Geschäftsjahr 2013 mit einem Jahresüberschuss von T€ 1 (Vorjahr: T€ 1) ab.

### **Ausblick 2014**

- Ende 2014 / Frühjahr 2015 - Fertigstellung der Bahnhofsbrücke zwischen Lützenkirchener Straße und Bahnhofstraße
- Durchführung des Planfeststellungsverfahrens für die Gütergleisverlegung, Feststellung des Planfeststellungsbeschlusses und Durchführung der Ausführungsplanung für die Gütergleisverlegung
- Erstellung des Bebauungsplanes Nr. 208/II Opladen - neue bahnstadt opladen - Westseite und Abwägungsbeschluss des Rates zum Bebauungsplan Nr. 208/II Opladen - neue bahnstadt opladen - Westseite - Neue Bahnallee
- Vorlage der Entwurfsplanung und der Kostenberechnung für die neue Bahnallee, Stellung des Förderantrages
- Fortführung der Bürgerberatung im ehemaligen Stations-Café im Bahnhof Opladen in der bahnstadt-info
- Fertigstellung des Nord-Süd-Grünzugs südlicher Abschnitt
- Baubeginn mit dem Nord-Süd-Grünzug nördlicher Abschnitt
- Umbau der Torstraße als Erschließungsstraße
- Fertigstellung der abschließenden Erschließung für das Quartier am Campus
- Endausbau der Bahnstadtchaussee
- Fertigstellung des artgerechten Biotops in Nachbarschaft des Sängersheims
- Die neue bahnstadt opladen wird regelmäßig öffentliche Führungen im Ost- und Westteil anbieten, den Projekttag im September organisieren sowie allgemeine Öffentlichkeitsarbeit betreiben.

Leverkusen, 27. Februar 2014

gez.  
Vera Rottes