



Stadt Leverkusen

Vorlage Nr. 2017/1742

Der Oberbürgermeister

II/20-

Dezernat/Fachbereich/AZ

23.06.17

Datum

| Beratungsfolge | Datum | Zuständigkeit | Behandlung |
|--|------------|---------------|------------|
| Bezirksvertretung für den Stadtbezirk II | 27.06.2017 | Beratung | öffentlich |
| Finanz- und Rechtsausschuss | 03.07.2017 | Beratung | öffentlich |
| Rat der Stadt Leverkusen | 10.07.2017 | Entscheidung | öffentlich |

Betreff:

Ansiedlung einer Kindertagesstätte (Kita) in der neuen bahnstadt opladen, Westseite

Beschlussentwurf:

Der Rat der Stadt Leverkusen beauftragt die Verwaltung, in Zusammenarbeit mit der neuen bahnstadt opladen GmbH die Ansiedlung einer Kita auf dem nördlichen Grundstück im Gewerbegebiet GE1 (südlich des Henkelmännchen-Platzes/Verlängerung Wilhelmstraße) vorzusehen. Der Beschluss des Rates vom 03.04.2017 zur öffentlichen Vorlage Nr. 2017/1594, eine EU-weite Ausschreibung für eine Kita auf dem Grundstück G01 in Verbindung mit Wohnungsbau vorzunehmen, wird insofern aufgehoben.

Ferner wird die Verwaltung beauftragt, das Verfahren zur Änderung des Bebauungsplanes mit dem Aufstellungsbeschluss und dem Beschluss zur vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach der Sommerpause einzuleiten.

gezeichnet:
Richrath

In Vertretung
Stein

In Vertretung
Adomat

In Vertretung
Deppe

Begründung:

Mit Beschluss vom 03.04.2017 zur öffentlichen Vorlage Nr. 2017/1594 beauftragte der Rat der Stadt Leverkusen die Verwaltung und die neue bahnstadt opladen GmbH, die EU-weite Ausschreibung für eine Kita auf dem Grundstück G01 in Verbindung mit Wohnungsbau vorzunehmen (siehe Anlage 1).

In Umsetzung des Beschlusses erfolgte eine intensive Aufbereitung des EU-weiten Verfahrens zur Ausschreibung einer kombinierten Baumaßnahme „Wohnungsbau mit Kita“ durch die städtische Verwaltung und die neue bahnstadt opladen. Dabei wurde deutlich, dass ein hoher Planungsvorlauf als Voraussetzung für eine EU-weite (funktionale) Ausschreibung mit anschließendem Wettbewerbsverfahren erforderlich wäre. Dies würde dazu führen, dass erst Ende 2018 eine Entscheidung über die Grundstücksvergabe möglich würde. Dies wiederum hätte zur Folge, dass ein realistischer frühester Baubeginn (unter dem Vorbehalt eines nicht angefochtenen Verfahrens) im Frühjahr 2020 möglich wäre. In der Konsequenz wäre eine Verschiebung des Baustarts für das angrenzende südliche Grundstück G02 (siehe Anlage 1) von Frühjahr 2019 auf 2020 notwendig. Diese Verschiebung wäre der Tatsache geschuldet, dass die Bebauung des angedachten Grundstückes G01 für die Kita mit Wohnbebauung den notwendigen Lärmschutz für die südliche Bebauung erbringen müsste.

Das Grundstück G02 ist Teil des derzeit laufenden Vergabeverfahrens. Mit einer Verschiebung des Baustarts für das Grundstück G01 würde ökonomisch nachteilig in das laufende Vergabeverfahren eingegriffen.

Als Alternativ-Standort für die Kita kann im gesamten Gebiet des Bebauungsplans Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" (siehe Anlage 2) nur der nördliche Geschäftsbereich (SO1.1 bis 1.3) oder das südliche Gewerbegebiet in Anspruch genommen werden. Dabei ist zu beachten, dass das Verfahren für den nördlichen Geschäftsbereich aufgrund der Komplexität der Nutzungsanforderungen (Einzelhandel, Büro, Dienstleistung, Wohnen) sowie Klärung der zukünftigen Nutzung für das Torhaus einen noch größeren Planungsvorlauf erfordert. An diesem Standort könnte das Ziel - eine zeitnahe Realisierung des Kita-Standortes - nicht erfolgreich umgesetzt werden.

Die Nutzung des Grundstücks in GE1 (siehe Anlage 3 = südliches Gewerbegebiet) bietet folgende Vorteile:

Das Grundstück bedürfte z.B. für eine viergruppige Einrichtung ca. 1.500 m² von insgesamt 10.700 m² im Gewerbegebiet. Dieses Grundstück weist eine direkte Lage am zukünftigen neuen Henkelmännchen-Platz mit 24 Parkplätzen und Grünflächen als Aufenthaltsbereich und Anfahrtsbereich für die Eltern auf. Der Bau der Kita wird sich kostengünstiger darstellen, da der Bebauungsplan an dieser Stelle den ebenerdigen Stellplatznachweis zulässt (im Wohngebiet ist der Stellplatznachweis nur in der Tiefgarage zulässig).

Für diesen Standort wäre darüber hinaus eine kostengünstigere Planung für die Kita in der fehlenden Abhängigkeit zum Wohnungsbau noch möglich. Allerdings muss für diesen Standort der Bebauungsplan Nr. 208 B/II "Opladen - nbso/Westseite - Quartiere" geändert werden. Bei der Bewertung zur Reduzierung der Gewerbeflächen an diesem Standort sollte berücksichtigt werden, dass im Rahmen der Ausbaumaßnahme für die

Europa-Allee (zuvor neue Bahnallee) und der Grundstücks- und Erschließungsmaßnahmen im Rahmen der Gütergleisverlegung die Möglichkeit eröffnet wurde, die Erschließung des gewerblichen Entwicklungsgebietes östlich der Güterzugstrecke zu realisieren. In diesem Bereich würde eine zusätzliche Gewerbefläche in einer Größenordnung von ca. 15.000 m² für eine zukünftige gewerbliche Nachnutzung zur Verfügung stehen.

Für den Bau der Kita hat die WGL ihre Bereitschaft bekundet, diese zu errichten, um eine EU-weite Ausschreibung zu vermeiden. Damit könnte angesichts des dringenden Bedarfes einer Kita an dieser Stelle mit einer Zeitersparnis von rund einem Jahr gegenüber der Ansiedlung des Kindergartens im Wohngebiet gerechnet werden. Grundsätzlich lässt der Standort im GE-Gebiet auch eine größere Kita zu. Dieses Verfahren mit einer genauen Festlegung der Grundstücksgröße und der Gruppenanzahl muss im Rahmen der Änderung des B-Plan-Verfahrens erfolgen. Ein Planungsbeginn für die Kita sollte parallel zum Änderungsverfahren für den Bebauungsplan vorgenommen werden. Parallel würde von der neuen Bahnstadt opladen auch berücksichtigt, dass im Rahmen der anstehenden Baufeldfreimachung auf dem gesamten Baugebiet für das zukünftige Kita-Grundstück zusätzliche Bodengutachten beauftragt sowie gegebenenfalls Bodenaufbereitungsmaßnahmen durchgeführt werden. Die Kosten hierfür sind im Rahmen der Gesamtentwicklung westliche Bahnstadt zu berücksichtigen.

Die geplante Vermarktung des Wohnbaugrundstücks G01 wird im gleichen Sitzungsturnus separat in der nichtöffentlichen Vorlage Nr. 2017/1739 behandelt.

Hinweis des Fachbereichs Oberbürgermeister, Rat und Bezirke:

Die Anlagen sind im Ratsinformationssystem Session in vergrößerter und farbiger Darstellung einsehbar.

Begründung der einfachen Dringlichkeit:

Nach dem durch die nbso GmbH erarbeiteten Zeitplan für die Entwicklung der nbso Westseite im Zeitraum 2019 (Spatenstich) bis 2020 (Fertigstellung) und der vorausgehenden Vermarktung des zur Zeit laufenden Investorenauswahlverfahrens für die Grundstücke G02, G05 bis G10, ist es zwingend notwendig, für die Vermarktung des Grundstückes G02 eine mögliche Parallelität zur Vermarktung des Grundstückes G01 zu bekommen, da die Bebauungen der Grundstücke G01 und G02 gemeinsam die Schallschutzbebauung bilden. Die erste Stufe der Vermarktung des Grundstückes G01 (Interessensbekundung) soll bis August 2017 abgeschlossen sein. Ab August 2017 soll die zweite Stufe (Aufforderung zur Einreichung von vergleichbaren Referenzen und Kaufpreisangeboten) erfolgen. Ab Anfang 2018 soll mit den Verhandlungen zum Abschluss der Kaufverträge mit Verpflichtung zur Mehrfachbeauftragung begonnen werden. Je nach Abschluss der Kaufverträge soll ab Frühjahr 2018 mit den Mehrfachbeauftragungen begonnen werden. Aufgrund des sehr eng getakteten Zeitplans und um die aktuell sehr hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen auf dem Markt zu nutzen, ist ein kurzfristiger Beginn des Vermarktungsverfahrens für das Grundstück G01 erforderlich. Um zeitnah mit der Vermarktung des Grundstückes G01 beginnen zu können, ist eine kurzfristige Entscheidung bzgl. eines Ersatzstandortes für die geplante Kita erforderlich. Daher bittet die Verwaltung um eine Beschlussfassung noch in diesem Sitzungsturnus.

Anlage/n:

Anlage 1

Anlage 2

Anlage 3