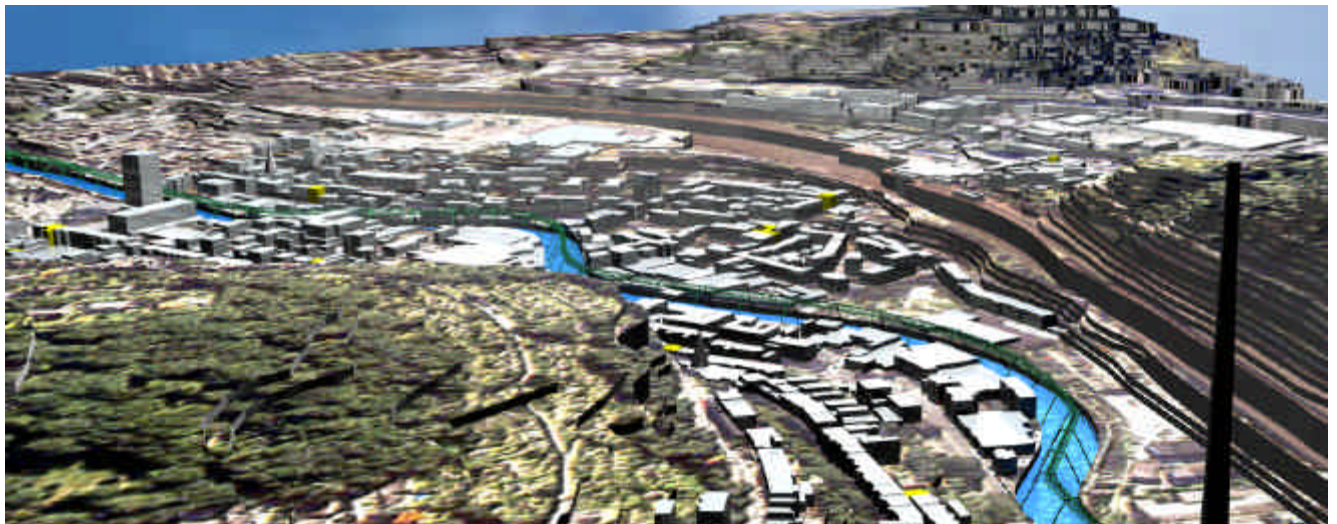


**Konzept der Pilotphase  
2005 - 2007**



### Vorbemerkung

Die Stadt Wuppertal ist Mitglied der Arbeitsgruppe „Offensive Zukunft Arrenberg“. Die Arbeitsgruppe, bestehend aus öffentlichen, halböffentlichen und privaten Partnern hat im Herbst 2004 eine Analysephase budgetiert die am 26.01.2005 mit der Endpräsentation abgeschlossen wurde.

### Plausibilitätsüberprüfung in der Analysephase

Die Analysephase diente innerhalb des Projektes zur Plausibilitätsprüfung des Konzeptansatzes PPP urban. Im Mittelpunkt der Analysen stand die Fragestellung, inwieweit das Konzept PPP urban ein angemessenes Mittel zur Entwicklung und Förderung des Stadtteils Arrenberg darstellen kann, und inwieweit hier die kooperativen Ansätze im Immobilienmanagement anwendbar sein werden. Die Analysen umfassten demnach die Befragung der Immobilieneigentümer und Akteure der Projektentwicklung und des Immobilienmanagements, sowie eine Bestands- und Potentialanalyse im Hinblick auf Infrastruktur, städtebauliche Struktur und Hochbaubestände des Quartiers.

### Auswahl des Untersuchungsbereiches

Das Quartier Wuppertal Arrenberg wurde angesichts seiner großen strukturellen Probleme, vor allem der hohen Leerstandsrate einerseits, und den andererseits vorhandenen großen Entwicklungspotentialen als Untersuchungsraum ausgewählt. Die typische städtebauliche und soziale Struktur des Gründerzeitlichen Quartiers lässt hierbei eine Anwendung der aus dem Projekt gewonnenen Erkenntnisse auf andere vergleichbare Quartiere in Wuppertal zu.

### Modulare Struktur des Projektes

Im Sommer 2004 wurden unten stehende Bearbeitungsmodulare durch die Arbeitsgruppe erarbeitet, wobei zunächst Modul 1, die Analysephase, und aus dem Modul 2.4, die Konzeption eines Image und Marketingansatzes für das Quartier beschlossen wurden.

### Einbindung des Projektes in das Programm Stadtumbau West

Nachdem die Stadt Ende 2004 ein erstes positives Signal im Hinblick auf eine Beteiligung im Programm Stadtumbau West erhalten hat, sollen Anfang 2005 einzelne Projektbausteine konkret beschrieben und die Kosten zur Durchführung angegeben werden.

### Bausteine des Förderantrags zum Stadtumbau West

Bestandteil des Förderantrags sind neben dem innovativen Immobilienmanagement für Quartiere als Baustein 1 weitere inhaltliche Projekte, die teilweise aus der Mitte 2004 gestoppten Projektgruppe „Arbeiten und Wohnen in der Sozialen Stadt“ abgeleitet sind. Innerhalb dieses Projektes waren neben dem Arrenberg weitere kritische Quartiere gelistet, für die im Rahmen des Programms Projekte durchgeführt werden sollten.

### Öffentlich – Privater Konzeptansatz

Ein Aspekt des Konzeptes PPP urban ist es, die nachhaltige Entwicklung von Quartieren weitgehend unabhängig von zur Verfügung stehenden Fördermitteln zu betreiben und in Kooperationen öffentlicher und privater Partner durchzuführen.

Die nun in Aussicht gestellten Fördermittel können helfen eine ersten Pilotphase durchzuführen und nicht rentierliche Projekte, sowie öffentliche Maßnahmen in den Quartieren zu realisieren.

Es wird vorgeschlagen den Aufbau der geplanten Managementeinheit im Quartier Arrenberg als Pilotprojekt gemäß Baustein 1 des Förderantrages Stadtumbau West durchzuführen. Das Quartier Arrenberg kann hierbei als Laboratorium stellvertretend für die strukturellen und städtebaulichen Probleme der Stadt Wuppertal insgesamt, sowie der weiteren kritischen gründerzeitlichen Quartiere, gesehen werden. Hierin besteht die Relevanz des Projektes für die Stadtentwicklung gesamt Wuppertals.

Die im weiteren vorgestellten Projekte können dann sowohl im Quartier Arrenberg, aber auch in den vorgenannten weiteren Quartieren realisiert werden.

Die vorgenannten Fördermittel für 2005 werden zum Jahresende 2005 bewilligt, und stehen dann im Jahr 2006 zur Verfügung.

### **Charakteristik der Förderung, Quotierung des Budgets**

Die im Rahmen des Programms Stadtumbau West zur Verfügung stehenden Landesmittel umfassen maximal 70 % des Gesamtbudgets der einzelnen Projekte.

30 % müssen komplementär finanziert werden, wobei hier ein kommunaler Anteil von 10 % und ein privater Anteil von 20 % Voraussetzung für die Bewilligung der Förderung sind.

### **Bereitstellung des privaten Anteils in Höhe von 20 % des Gesamtbudgets**

In Folge der Präsentation des Analysemoduls zur Plausibilitätsprüfung des Konzeptansatzes wurden durch die Mitglieder der Arbeitsgruppe kurzfristig die erforderlichen privat finanzierten Anteile in Höhe von 60.000,00 Euro zur Verfügung gestellt. Es konnte hierbei bereits ein weiterer privater Partner aus der Gruppe der Investoren als Projektpartner gewonnen werden.

### **Bereitstellung des kommunalen Anteils mit 10 % des Gesamtbudgets**

Die Entscheidung über den kommunalen Anteil in Höhe von 10 % des Gesamtbudgets ist Voraussetzung für die Förderung des Projektes durch das Land im Rahmen des Programms Stadtumbau West.

Die Arbeitsgruppe ist entschlossen, das Projekt auch bei einem möglichen Ausbleiben von Fördergeldern weiter zu führen. Die dann zur Verfügung stehenden sehr knappen Mittel werden die Möglichkeiten zur Durchführung konkreter Einzelprojekte, und damit die Wirksamkeit des Projektes zur spürbaren Beeinflussung des Modellquartiers stark einschränken.

### **Flexibilisierung durch Fortschreiben der modularen Projektstruktur**

Angesichts der vorbeschriebenen Unwägbarkeiten wird empfohlen die modulare Projektstruktur fortzuschreiben um im Verlauf des Projektes durch aktivieren einzelner optionaler Projektbausteine auf evtl. eintretende Budgetbegrenzungen reagieren zu können, ohne das Gesamtprojekt zu gefährden.

### **Weiterführung des Managements nach der Pilotphase**

Die Beteiligten an der Arbeitsgruppe beabsichtigen die Fortsetzung und Übertragung des erprobten Managementmodells nach Abschluss und Auswertung der Pilotphase.

Die Wirtschaftliche Basis bilden dann Beiträge der privaten, gewerblichen und kommunalen Eigentümer, sowie Honorare für erbrachte Leistungen der Management - Unit innerhalb der verschiedenen Handlungsfelder des Entwicklungsmanagements.

**Ablaufs- und Budgetplanung**
**2005 Konzeptphase**

Zeitraum	Projekthinhalte	Budget brutto
Ende Januar 05	<b>Endpräsentation des Analysemoduls</b> Intern vor der Arbeitsgruppe, mit geladenen Gästen	
Anfang Februar 05	<b>Übergabe des schriftlichen Endberichtes</b> intern an die Arbeitsgruppe	
Bis Mitte Februar 05	<b>ggf. weitere Präsentationen</b> vor einzelnen Vorständen Aufsichtsräten u.ä der Mitglieder der Arbeitsgruppe	
Ende Februar 05	<b>ggf. Pressepräsentation</b> ( nach entspr. Beschluss der Arbeitsgruppe )	
Ende Februar	<b>Budgetgrenze Analysephase</b>	
Bis Mitte März 05	<b>Verbindliche Erklärung der Mitglieder</b> der Arbeitsgruppe zur Fortsetzung der Kooperation und Angabe der Form der Beteiligung ( Finanziell oder Work-Load )	
Ab März 2005	<b>Akquisition weiterer privater Partner</b> (z.B. Eigentümer im Quartier, Projektentwickler Investoren, Industrie )	
bis Mitte März	<b>Budgetierung für 2005</b>	
Ab April 2005	<b>Modul 1</b> <b>Weitere Beteiligung der Eigentümer u. Öffentlichkeitsarbeit</b> - <b>Broschüre</b> zur Dokumentation des Projektkonzeptes - <b>Start-Workshop</b> mit den Eigentümern und Akteuren, weitere Konkretisierung der Projektziele u. Handlungsfelder	15.000,00 Euro 7.500,00 Euro
Ab Februar 2005	<b>Modul 2</b> <b>Kontinuierlicher Ausbau der Datenbank</b> und Anpassung des Mastermodells an laufende Entwicklungen <b>Städtebauliches Entwicklungskonzept</b> Mastermodell	5.000,00 Euro 30.000,00 Euro
Ab März 2005	<b>Modul 3 Konzeptmodul,</b> <b>Gründung der Immobilienmanagement- Unit</b> zur Durchführung der Pilotphase in 2006	25.000,00 Euro
Oktober 2005	<b>Durchführung eines Symposiums</b> im Arrenberg als Auftakt Veranstaltung des Pilotprojektes.	7.500,00 Euro
	<b>Anteil Arge = 20 %</b>	60.000,00 Euro
	<b>Anteil Stadt = 10 %</b>	30.000,00 Euro
	<b>Gesamt = 30 % Komplementäranteil zur Förderung</b>	<b>90.000,00 Euro</b>

**Ablaufs- und Budgetplanung Pilotphase 2006**
**2006 Pilotphase Immobilienmanagement - Unit**

<b>Zeitraum</b>	<b>Projekthalte</b>	<b>Budget</b>
<b>Ende 2005</b>	<b>Fördermittelzuweisung durch das Land</b>	
<b>2006 - 2007</b>	<b>Pilotphase Immobilienmanagement- Unit</b>  <b>Überschlag des Jahresbudgets für Personal – und Sachkosten</b> ( Einzelposten variabel )  <b>Geschäftsführer</b> ( Planer ) 50.000,00 Euro <b>Sekretariat</b> ( Teilzeit ) 15.000,00 Euro  <b>Interdisziplinäres Team :</b> Ingenieur Technik und Energie 35.000,00 Euro Immobilienökonom für Bereich FM 35.000,00 Euro  <b>Sachkosten :</b>  Miete ( wenn Büro im Quartier ) ca. 200 qm a. 4,50 Euro 11.000,00 Euro Nebenkosten p.a. 4.000,00 Euro Material, Ausstattung, Möblierung ( wenn Büro im Quartier ) 25.000,00 Euro Öffentlichkeitsarbeit, ( evtl. extern vergeben ) 20.000,00 Euro Sachkosten für Veranstaltungen 15.000,00 Euro  <b>Handlungsfelder :</b> ( Siehe auch Konzeptpapier P P P u r b a n )  <b>Beratung und Förderung</b> der Eigentümer, Akteure und Investoren des Quartiers in den Bereichen :  <b>PE</b> Projektentwicklung <b>PM</b> Projektmanagement <b>FM</b> Facility-Management ( strategisches und operatives FM )  <b>Durchführung von einzelnen Projekten mit Beispielcharakter</b> ( nähere Beschreibung möglicher Projekte untenstehend )  <b>Durchführen von Veranstaltungen</b> - Workshops, Treffen, Symposien  <b>Anwenden des Image- und Marketing Konzeptes</b> - Presse und Öffentlichkeitsarbeit, - Organisieren von Veranstaltungen im Quartier, - Internet Homepage und Newsletter etc.	
	Zwischensumme Management - Unit	<b>210.000,00 Euro</b>
	<b>Sockelbetrag für 2005 und 2006</b>	<b>300.000,00 Euro</b>
<b>ab 2007</b>	<b>Fortsetzung des Projektes</b>	
	<b>Fortsetzung des Projektes mit privaten Mitteln</b>	
	Finanzierung durch Beiträge der Eigentümer, der Projektentwickler, evtl. kommunale Anteile	
	<b>Übertragung des Management- Konzeptes auf weitere Quartiere.</b>	

**Schema des Projektablaufes**

