

Beschlussvorlage	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in	Gunther Stoldt
	Telefon (0202)	563 6113
	Fax (0202)	563 8556
	E-Mail	gunther.stoldt@stadt.wuppertal.de
	Datum:	08.08.2005
	Drucks.-Nr.:	VO/0889/05 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
07.09.2005	Bezirksvertretung Elberfeld	Entgegennahme o. B.
08.09.2005	Steuerungsgremium Regionale 2006	Empfehlung/Anhörung
20.09.2005	Ausschuss für Finanzen und Beteiligungssteuerung	Empfehlung/Anhörung
21.09.2005	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
26.09.2005	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Neugestaltung Döppersberg		
Ergebnisse der vom Stadtrat beschlossenen Prüfungsaufträge		
hier: Schlussbericht		

Grund der Vorlage

Ratsbeschluss vom 28.02.05 gemäß Drucksache VO/0261/05

Beschlussvorschlag

Der Abschlussbericht der Projektsteuerung Döppersberg zu den vom Stadtrat am 28.2.2005 beschlossenen Prüfungsaufträgen (Anlage 01) wird zur Kenntnis genommen.
 Die Beratung und Beschlussempfehlung erfolgt in Verbindung mit den Finanzierungsvorschlägen des Stadtkämmerers (Drucks. Nr.: VO/1034/05).

Einverständnisse

entfällt

Unterschrift

Uebrick

Begründung

1. Auftrag des Rates der Stadt vom 28.02.2005

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.02.05 seinen Beschluss vom 19.07.2004 zur Umsetzung des Projektes Döppersberg bestätigt.

Gleichzeitig ist die Verwaltung beauftragt worden, alle Möglichkeiten zur Kostensenkung einschließlich Umplanungen, zeitliche Streckungen, Standardsenkungen ohne Einschränkung der Funktionalität sowie die Umsetzbarkeit von PPP-Modellen insbesondere für den Döppersberg zu prüfen, und die dafür erforderlichen Untersuchungs- und Planungsaufträge kurzfristig zu erteilen.

Die Verwaltung hat auf dieser Basis die Projektsteuerung Döppersberg beauftragt, die entsprechenden Untersuchungen vorzunehmen.

Der Abschlussbericht wird hiermit vorgelegt.

2. Untersuchungskonzeption

Um eine systematische Bearbeitung aller nur vorstellbaren Handlungsmöglichkeiten zu gewährleisten, sind verschiedene Untersuchungspfade formuliert worden, die zu jeweils einzeln zu bewertenden Teilergebnissen in der Untersuchung führen und entsprechende finanzierungs- und haushaltsrelevante Auswirkungen haben. Die Darstellung umfasst auch Konsequenzen, die sich aus der Haltung Dritter, vor allem des Landes auf mögliche Konzeptänderungen ergeben.

Das bisher intensiv in das Projekt eingebundene Land bestätigt weiterhin die grundsätzliche Bereitschaft zur Mitfinanzierung des Projektes Döppersberg.

Dies hat Verkehrsminister Wittke bei seinem Besuch am 11.8.2005 ausdrücklich erklärt.

Alle Antragsunterlagen auf Gewährung der Landesförderung sind fristgerecht und bearbeitungsfähig zur Programmaufnahme beim Ministerium eingereicht worden.

Die Städtebauförderung, die bisher schon Bewilligungsbescheide ausgestellt hat, wird sich auch weiterhin auf Basis der bisherigen Untersuchungen und des Wettbewerbsergebnisses an der Finanzierung des Projektes Döppersberg beteiligen, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass die hohe städtebauliche Qualität des bisherigen Planungskonzeptes sichergestellt wird. Qualitätseinschränkungen trägt der Fördergeber nicht mit.

Folgende grundsätzlich vorstellbare Handlungsmöglichkeiten sind von der Projektsteuerung untersucht worden:

- a) **Facelifting** als Konsequenz einer Verschiebung des Gesamtprojektes in eine heute noch nicht näher zu definierende Zukunft und Durchführung kurzfristiger, insbesondere gestalterischer, Aufwertungsmaßnahmen zur Verbesserung der derzeitig problematischen Gesamtsituation

- b) **Zeitliche Streckung** des vorliegenden Projektes. Zu den ggf. später zu realisierenden Teilprojekten gehören z. B. die Absenkung der Bundesallee und / oder der Bau des Busbahnhofes. Diese Maßnahmen können zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden. Hierauf hat die Gesamtplanung Rücksicht zu nehmen.
- c) **Kostenreduzierung** des vorliegenden Projektes. Hier werden die Einsparpotenziale ausgelotet, um zu überprüfen, ob dieses Projekt dann in veränderter Form, insbesondere unter reduziertem Einsatz kommunaler Eigenmittel, weiterhin zielführend als kommunales Projekt durchgeführt werden kann. Insbesondere werden:
- Standardabsenkungen ohne Funktionalitätsverlust,
 - Änderungen von Rahmenvorgaben z.B. aus dem ÖPNV,
 - Reduzierungen und Verzicht auf Teilmaßnahmen bei einem (im Wesentlichen) Erhalt der Kernelemente bzw. Verwendung möglichst vieler Entwurfselemente der bisherigen Entwurfsplanung
 - Modifizierungen der bisherigen Planungen und Entwürfe, aber unter Erhalt einzelner wichtiger städtebaulicher und verkehrlicher Ziele
- in der Bearbeitung detailliert diskutiert und abgewogen.

Die Untersuchungspfade a – c werden dabei unter nachfolgenden **Kosten- und Finanzierungsauswirkungen** untersucht:

- Prüfung der möglichen Einsparpotentiale und Darstellung der neuen Kosten für jedes städtebauliche Merkmal
 - Präzisierung der Kosten auf Grundlage von zusätzlich inzwischen bekannten Randbedingungen, insbesondere auf Basis der Ergebnisse des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes
 - Präzisierung der Kosten auf Grundlage von zusätzlichen Untersuchungen und Planungserkenntnissen
 - Darstellung und Bewertung der Chancen und Risiken
 - Darstellung und Bewertung der Auswirkungen für die Förderungen, sowohl übergreifend strukturell als auch präzisiert im konkreten Anwendungsfall
 - Einbindung der Fördergeber und weitgehende Fixierung verbindlicher Kostenaussagen
- d) **Alternative Finanzierungen, u.a. Public Private Partnership (PPP)** - Modellentwicklung zur Reduzierung der Projektanteile der öffentlichen Hand. Dies bedeutet, Hochbau- und Verkehrsbaumaßnahmen (Parkhäuser und Straßenbau) inkl. deren städtebauliche Einbindung (Bahnhofsvorplatz) sind einem privaten Investor zuzuordnen. Chancen und Risiken eines solchen Verfahrens werden in dem Bericht ausführlich dargestellt, insbesondere da die Stadt Wuppertal mit einem solchen Vorgehen finanzierungstechnisches und rechtliches Neuland betreten würde.

3. Bewertung durch die Verwaltung

Auf der Grundlage des Abschlussberichtes ist festzustellen, dass das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbes städtebaulich und stadtstrukturell und gemessen an den formulierten Zielen die optimale und zu favorisierende Lösung für die Neugestaltung des Döppersberges bleibt. Alle untersuchten Alternativen weisen erhebliche städtebauliche oder funktionale Nachteile auf, denen nur geringe finanzielle Einsparungen gegenüberstehen. Weiterhin ist festzustellen, dass die vom Land geforderte Wahrung der städtebaulichen Qualität teilweise nicht oder nur mit erheblichen Einschränkungen erreicht werden kann. Außerdem würden wesentliche Änderungen der Planung ein neues Wettbewerbsverfahren erfordern, das von der Stadt aus Eigenmitteln zu finanzieren wäre. Hinzu kommen erhebliche zeitliche Verzögerungen, die negative Konsequenzen für die Landesförderung haben dürften, weil andere große Projekte im Regierungsbezirk dann vorgezogen würden und angesichts der massiven Haushaltsprobleme des Landes NRW die Förderungsperspektiven sich eher verschlechtern dürften.

Eine Entscheidung hinsichtlich

- unterschiedlicher Möglichkeiten zur Kostensenkung
- möglicher Umplanungen
- zeitlicher Streckungen in Verbindung mit Maßnahmen eines „Faceliftings“
- Standardsenkungen ohne Einschränkung der Funktionalität

muss daher immer in Verbindung mit den Konsequenzen für die vorgegebenen Projektziele erfolgen.

Daher schlägt die Verwaltung vor, an dem vorliegenden Planungsentwurf festzuhalten.

Für die Umsetzung des Projektes bietet ein PPP-Modell durchaus vielversprechende Ansätze. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen:

- Ein dem Döppersberg vergleichbares PPP – Projekt ist in dieser Größenordnung in Deutschland noch nicht durchgeführt worden.
- Das geplante Projekt darf sich insbesondere in seinen städtebaulichen Qualitäten und Inhalten, bei den verkehrlichen Anforderungen sowie in den von der Stadt vorgegebenen technischen Standards nicht verändern, da sie Grundlage der Förderungen sind.
- Derzeit nicht abschätzbare Risiken liegen im Bereich der bisher in dieser Form noch nicht durchgeführten Vergaben und der Einbindung sämtlicher Fördermittelgeber. Eine Intensivierung der Gespräche und Abstimmungen mit dem Land insbesondere mit dem Landesrechnungshof ist zur Absicherung des Verfahrens unerlässlich.
- Die Risiken, besonders diejenigen, die in der Gewinnerwartung des privaten Finanzgebers liegen, lassen sich wie folgt zusammen fassen:
 - Renditefähige Bestandteile des Projektes sind gering
 - Renditeerwartung > 8%

- Qualitäten sinken mit der Erhöhung der Gewinnerwartung
- Insolvenzen während der Bauphase (ca. 8 Jahre), während der Betriebsphase (ca. 25 Jahre) müssen abgesichert werden; hierzu ist ein zusätzliches „Sicherheitspaket“ zu kalkulieren (Finanzierungskosten, Mietausfall, Bürgschaften, Vertragsrisiko und Sicherheitsrücklagen u.ä.).
- Zwischenfinanzierungskosten zur Überbrückung der unterschiedlichen Fördereingänge und Förderrichtlinien sind zu harmonisieren. Das rechtliche Risiko im Hinblick auf die Fördermittelverfahren muss mit dem Land besprochen und im Vorfeld vertraglich abgesichert werden. Dazu sind Programmeinstellungen erforderlich.
- Es besteht aus bisherigen Erfahrungen mit privaten Investoren die Befürchtung, dass Baustandards zugunsten der Renditeerhöhung geändert werden; dies könnte zu Konsequenzen für die Bauunterhaltung führen.

Die Stadt muss in den Vertragsverhandlungen bemüht sein, die Rahmenbedingungen und Qualitätsstandards derart präzise zu fassen, dass keine Nachträge, Nachverhandlungen oder andere kostentreibende Änderungen erforderlich werden. Sofern dies gelingt, werden die o. g. Risiken für beherrschbar gehalten.

Dagegen lassen sich für die Stadt nachfolgende Chancen festhalten:

- Die lange Laufzeit der zu schließenden Verträge bindet die Stadt und Investor auf langen Zeitraum (25 – 30 Jahre), so dass klare Bau- und Unterhaltungsverhältnisse entstehen.
- Sämtlichen Kostenerhöhungsrisiken in der Bauphase liegen beim Investor.
- Förderrechtliche Gesichtspunkte sind im Vorfeld jeder Investition abzuklären und verbindlich festzulegen, spätere Änderungen z.B. im Förderrecht wären nicht weiter relevant.
- Kostenreduzierung von > 10% der öffentlichen Investitionssummen bezogen auf die konventionelle Umsetzung.
- Unterhaltung unabhängig von städtischen Unterhaltungsmaßnahmen
- Optionale Vergrößerung des Projektes um Bahnbestandteile und Gebäude der ehem. Bundesbahndirektion.
- Starke Unterstützung durch das Land als Projekt mit Modellcharakter
- Vereinfachte Bauabwicklung, da alle Maßnahmen über den Investor laufen.

Den Empfehlungen zur Umsetzung konventionell oder als PPP Projekt liegen Aussagen zur Wirtschaftlichkeit der auszuwählenden Vorgehensweise zugrunde. Dabei muss berücksichtigt werden, dass zu einer endgültigen qualifizierten Beurteilung eine den Lebenszyklus des Projektes berücksichtigende dynamische Berechnung der Wirtschaftlichkeit einschließlich der subjektiven Belange des Privaten vorgelegt werden und in einer Vergleichsrechnung mit den Kosten für eine Eigenerstellung gegenüber gestellt werden muss. Dies wird erst im Rahmen des weiteren Auswahlverfahrens

erfolgen. Erst nach Durchführung des Auswahlverfahrens, vor der vertraglichen Festlegung mit einem privaten Bewerber, kann es zu einer Entscheidung für oder gegen das PPP Projekt kommen.

4. Weitere Bearbeitungsschritte

Wenn der Stadtrat den Empfehlungen der Projektsteuerung folgt, ist damit endgültig entschieden, dass der vorliegende Planungsentwurf definitiv umgesetzt werden soll. Damit wird sowohl gegenüber der Land als auch der Öffentlichkeit deutlich gemacht, dass die Stadt an diesem herausragenden Stadterneuerungsprojekt festhält. Vom Land wird dann erwartet, dass die Finanzierungszusagen verbindlich bestätigt und durch entsprechende Einstellungen in die Landesprogramme konkretisiert werden. Weiterhin soll das Projekt Döppersberg auf der Expo-Real im Oktober 2005 öffentlich präsentiert werden.

Weil aufgrund der vorliegenden Untersuchungsergebnisse noch keine abschließende Entscheidung über die Realisierung als PPP-Modell möglich ist, soll das Projekt mit Unterstützung der Projektsteuerung parallel weiter bearbeitet werden:

- a) Als Kommunalprojekt, wobei die bisher nicht in Auftrag gegebenen Ausführungsplanungen (Hoch-, Tiefbau einschließlich Kanalbau) vergeben werden.

- b) Als PPP-Projekt, indem das zweistufige Investorenauswahlverfahren eingeleitet wird.

Anlagen

01_Abschlussbericht zum alternativen Finanzierungs- und Umsetzungskonzept

(Die Anlage 01 kann durch die Dateigröße nicht über das Ratsinformationssystem bereitgestellt werden, sie wird gesondert in gedruckter Form zur Verfügung gestellt.)