

Sitzung: 05.07.2016

TOP: 3

Datum	Zur Kenntnis/Beschlussfassung an
05.07.2016	☒ Aufsichtsrat ☐ Gesellschafterversammlung

Betrifft: neue bahnstadt opladen - Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2016

Handlungsfeld: Finanzen

Beschlussentwurf:

1. Der Bericht zur allgemeinen Kostenentwicklung wird zur Kenntnis genommen
2. Der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, mit Stand **05.07.2016**, wird zugestimmt



Vera Rottes
Geschäftsführerin

Begründung:

Das Büro Höcker Project Managers GmbH, beauftragt mit der Projektsteuerung, hat die Aktualisierung der KOFI 2015 vorgenommen. Dazu geben die nbso und Höcker nachfolgenden allgemeinen Informationsstand zur Kenntnis.

1. Allgemeine Information zur Kostenentwicklung

Projektteil Ost gesamt

Die Gesamtkosten konnten infolge des kontinuierlichen Kostencontrollings weitestgehend eingehalten werden. Zu einzelnen Positionen werden folgende Erläuterungen gegeben:

Städtebauliche Maßnahmen Ost von 2015 bis 2017

Grün

Die Angerfläche wird in Verbindung mit dem Bau des Hochschulgebäudes fertiggestellt werden. Im Juli 2016 werden die Bänke aufgestellt und in 2018 wird das Umfeld Kesselhaus angepasst.

Da die Angerfläche solange bis der Grunderwerb getätigt werden konnte dem Punkt „Grunderwerb DB Flächen Ost“ (Zeile 8) zugeordnet war, sind die Kosten abzüglich des Grunderwerb für die Angerfläche in Höhe von ca. 420.000 € den „Städtebaulichen Maßnahmen Ost“ (Zeile 1) zugeordnet worden. Diese können im Gegenzug zum Abzug beim „Grunderwerb DB Flächen OST“ (Zeile 8) gebracht werden.

Erschließung

Die Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich im Herbst 2016 abgeschlossen.

Der Kanal in der Fakultätsstraße, der durch die nbso eingebaut wurde, wird in das Vermögen der TBL übergehen. Die hierfür entstandenen Kosten von ca. 0,145 Mio. € werden bei den „Städtebaulichen Maßnahmen Ost“ abgezogen, da diese von den TBL erstattet werden.

P & R

Eine P & R Anlage wird entlang der Personengleise, in unmittelbare Nähe des Bahnhofs Opladen auf der Ostseite errichtet. Die Bauausführung ist für Januar 2017 bis Juni 2017 vorgesehen.

Der geplante P&R-Platz auf der Ostseite der Gleise kompensiert zum Großteil die vorhandenen und durch die Gütergleisverlegung entfallenden P&R-Plätze auf der Westseite.

Hier entstehen im unmittelbaren Anschlussbereich zur Bahnhofsbrücke 110 Stellplätze inkl. drei Behinderten-Stellplätze. Die Einplanungsmittel des Nahverkehrs Rheinland liegt vor. Der Förderantrag wurde im Februar 2015 eingereicht.

Grunderwerb DB Flächen Ost

Für die Herstellung der Platzfläche und des Angers wurde noch Grunderwerb der Stadt Leverkusen vom BLB und der DB AG erforderlich.

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2015 wurden für den Erwerb und die Herstellung eine Kostenposition aufgeführt. Die Aufteilung in Grunderwerb und Herstellung ist nunmehr nach Abschluss der Kaufverhandlungen möglich geworden.

Das ursprüngliche Kaufangebot des BLB für die zu erwerbende Angerfläche lag bei 151 € / m². Dieses wurde in der damaligen Budgetabschätzung berücksichtigt. Der akzeptierte Kaufpreis beim BLB liegt bei 110 € / m². Daraus ergibt sich eine Kosteneinsparung von 122.895 €.

Der gesamte Grunderwerb Ost beläuft sich aktuell auf ca. 7,15 Mio. €. Zusätzlich werden 150.000 € für den Ankauf West bewilligt (LEG-Garagen), so dass ca. 7,35 Mio. € inkl. Nebenkosten anzusetzen sind.

Brücken

Eine Teilinbetriebnahme der Bahnhofsbrücke erfolgte am 22.12.2015. Derzeit wird der noch erforderliche Berührungsschutz der Fahrtreppen geplant. Eine Gesamt- abnahme kann unter Berücksichtigung des unternehmensinternen Planprüflaufs im Haus der DB AG Ende des Jahres erfolgen.

In der letzten AR-Sitzung am 10.05.2016 wurden folgende Kostenerhöhungen vorgestellt. In der KOFI 2015 war die Bahnhofsbrücke mit 9,09 Mio. € berücksichtigt. Die Kostenhochrechnung (Stand 12.2015) wird in der KOFI 2016 mit 10,09 Mio. € berücksichtigt. Die Teilschlussrechnung (ohne den Berührschutz) wurde durch die Geschäftsführung inzwischen schriftlich angefordert. In diesem Zusammenhang werden gegenwärtig Nachträge eingereicht, die noch zu bewerten und zu verhandeln sind.

Maßnahmen West

Schallschutzwand

Die Lärmschutzwand wurde in der KOFI 2015 nicht berücksichtigt. Infolge der Erstellung des schallschutztechnischen Gutachtens sowie der Aufstellung des B-Plans ist die zusätzliche Lärmschutzwand entlang der Bahnallee erforderlich. Die Lärmschutzwand wird mit Baukosten von 2,02 Mio. € angenommen. Die Baunebenkosten bis Lph. 3 können hingegen nach gegenwärtiger Annahme voraussichtlich über die Planungsmaßnahmen West aufgefangen werden. Eine Finanzierungsannahme wurde in Zeile 46 in die KOFI 2016 eingetragen.

Entschädigung Gütergleisverlegung

Die DB Netz AG hat unter Berücksichtigung der bisher durch die ARGE vorgelegten Mehrkostenanmeldungen, die Ankündigung von Vertragsabweichungen, der nbso und dem Büro Höcker Project Managers angezeigt.

Das Büro Höcker Project Managers hat eine vorläufige Bewertung der Kosten vorgenommen. Die Betrachtung erfolgt auf Basis der durch die DB Netz AG angekündigten Vertragsabweichungen. Die Vertragsabweichungen basieren auf einer Gegenüberstellung zwischen genehmigter Entwurfsplanung und nachfolgender Ausführungsplanung bzw. Realisierung. Höcker Project Managers weist darauf hin, dass die vorgelegten Kosten der DB Netz AG vorläufig sind und mit prüffähigen Nachweisen nachfolgend zu belegen sind. Der gegenwärtige Zwischenstand ist dem AR in seiner Sitzung am 10.05.2016 zur Kenntnis gegeben worden.

Der Mittelabruf durch die DB Netz AG bei der Stadt Leverkusen wird entsprechend angepasst.

Die Gütergleisverlegung wurde im letzten Jahr mit 33,74 Mio. € berücksichtigt. Die DB AG hat inzwischen Vertragsabweichungen in Höhe von 3,14 Mio. € angekündigt. Vorbehaltlich einer dezidierten Prüfung wird das Risiko mit 2,05 Mio. € vorläufig angenommen. Nach Abstimmung mit dem FB 20 und aufbauend auf dem anzupassenden Abschlagszahlungsplan mit der DB AG wird der Betrag von 2,05 Mio. € nachfolgend in der KOFI 2016 berücksichtigt. Eine Finanzierungsannahme für Mehrkosten (Zuwendung 70%: 1,44 Mio.€; Eigenmittel 30%: 0,62 Mio.€) wurden ebenfalls in der KOFI eingestellt. Die aktuelle KOFI berücksichtigt für die Gütergleisverlegung 35,79 Mio. €.

Planung/Realisierung Bahnallee mit Anschluss Fixheider Straße

Der gesamte Neubau der Bahnallee gliedert sich in zwei Bereiche: Zum einen der Anschluss der Bahnallee an das örtliche und überörtliche Straßennetz im Süden und im Weiteren der "geradlinige" Verlauf nach Norden.

Für die gesamte Bahnallee liegt die Entwurfspläne vor, das Planungsheft im Sinne der HOAI Lph. 3 wird im Juli 2016 abgeschlossen. Der Förderantrag gem. Kommunalem Straßenbau wurde bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Um den Anschluss zu realisieren, muss Grunderwerb getätigt werden. Dazu wurden bereits Vorgespräche geführt und mit der Abwicklung begonnen. Durch die erforderliche Planänderung im Bereich des Anschluss der Bahnallee an die Fixheider Straße werden zusätzliche Stützwände erforderlich (Mehraufwand ca. 400.000 €), deren Mehraufwand ist nach derzeitigem Stand durch ein Ausgleich an anderer Stelle bei der Bahnallee möglich. Zu dieser Änderung ist ein Antrag beim Fördergeber des kommunalen Straßenbaus zu stellen.

Für den Längsverlauf der Bahnallee liegt die Entwurfsplanung vor. Die Förderung wird über den Städtebau geregelt und ist über das Gesamttestat Westseite bereits bewilligt.

Der Querschnitt der Bahnallee verläuft innerhalb der B-Plan-Grenzen des entsprechenden Bebauungsplanes 208 A/II, III und wird im weiteren Verfahren noch das städtebauliche Entwicklungsgebiet im Westen erschließen.

Tunneldurchstich

Das Projekt „Verlängerung Personenunterführung Bahnhof Opladen“ wird nur für die nachfolgenden Planungsleistungen und den Finanzierungsantrag fortgeführt:

- Herstellung der Planung bis Leistungsphase 3 nach HOAI (Entwurfsplanung durch die Beauftragung des Büros SWEKO), unter der Berücksichtigung des Ersatzneubaus der Gleisbrücken Gleis 5 & 6 und des Rückbaus der Bahnsteigkanten des nicht in Betrieb befindlichen Bahnsteigs 7/8
- Stellung eines Finanzierungsantrages auf dieser Grundlage beim Fördermittelgeber NVR

In der Kosten- und Finanzierungsübersicht sind nur die Planungskosten aufzunehmen.

Die Dachverlängerung wird in Bezug auf Planungs- und Baukosten ebenfalls zurückgestellt.

Für die Tunnelöffnung wird zurzeit die Entwurfsplanung erstellt. Der genehmigungsrelevante UiG-Antrag wurde ebenfalls gestellt und liegt der DB AG zur Prüfung vor.

Erneute Entscheidung des Aufsichtsrates über die Ergebnisse und abschließende Beschlussfassung über die Realisierung der Maßnahme nach Vorlage der Gesamtkostenübersicht, spätestens Ende 2016.

Bahnsteigdachverlängerung

Die Bahnsteigdachverlängerung ist darauf zurückzuführen, dass die neuen Bahnsteigdächer der Modernisierungsoffensive 2 NRW nur standardmäßig gebaut werden. Damit fehlt ein Teilstück als Wetterschutz.

Die Realisierung der Bahnsteigdachverlängerung hängt von der Genehmigung der Personenunterführung ab. Somit ist das Einzelprojekt bis auf weiteres zurückgestellt.

Ablösung/Zweckbindung P&R (Zeile 17) - Ablösung Unterhaltung (Zeile 18)

In den vorherigen Kosten- und Finanzierungsübersichten wurde eine Rückstellung für die Rückzahlung von Fördermitteln in Höhe von 2,25 Mio. € geführt. Nach der Entscheidung der Bezirksregierung Köln und des Nahverkehrs Rheinland im Benehmen mit dem zuständigen Ministerium ist eine Rückzahlung bei Verlegung des Zentralen Busbahnhofs/Freiherr-vom-Stein-Straße nicht erforderlich. Lediglich aufgrund des Wegfalls von P&P-Plätzen kann es zur Rückzahlung kommen, die auf 0,25 Mio. € geschätzt wird (Zeile 18).

Die Restsumme in Höhe von 2,0 Mio. € (Zeile 17) wurde bereits in der KOFI 2015 zurückgestellt für die Zahlung von Ablösesummen aus den noch zu schließenden vertraglichen Vereinbarungen mit der DB AG für Unterhaltung/Instandhaltung usw. von Aufzügen, Rolltreppen, den Dachverlängerungen und Tunnelöffnung am Bahnhof Opladen.

Planung Maßnahmen West inkl. P&R

Bei der Fortschreibung der Kosten für die städtebaulichen Maßnahmen West ist zu beachten, dass es sich um eine Kostenermittlung handelt, die noch auf Kostenannahmen aus dem Jahr 2005 basiert. Bereits mit der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2014 erfolgte eine Hochrechnung, die Bestandteil des Finanzierungsantrages West wurde. Mit dem Gesamttestat West wurden diese Kosten anerkannt und Fördermittel bewilligt.

Die Kostenermittlung ist somit Grundlage für das städtebauliche Konzept und den B-Plan. Nach bisherigem Stand liegen keine Erkenntnisse über mögliche Kostensteigerungen vor.

Vermarktung West

Die Verkaufserlöse wurden auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes angepasst und berücksichtigen, dass folgende Flächen zunächst nicht zur Vermarktung gelangen:

- Grünfläche an der Campusbrücke
- Fläche für den Zentralen Omnibusbahnhof
- Fläche, die für den Bau der südlichen Brücke benötigt würde
- Fläche für das Torhaus.

Dennoch konnte eine Steigerung der Verkaufserlösung durch Ermittlung der kommunalen Bewertungsstelle festgestellt werden. Die höheren Verkaufserlöse gehen im Wesentlichen auf die höhere Ausnutzung der zukünftigen Baufelder (Geschoßhöhe und Grundstücksausnutzung) zurück. Bei den Verkaufserlösen wurden die erhöhten Abschläge für erhöhten Lärm- und Erschütterungsschutz berücksichtigt. Ebenfalls wurden die Mehraufwendungen für die Deponierung von verunreinigten Böden ermittelt. Ein sonst üblicher Aufschlag von 10% für Wohnbaugrundstücke gem. Ratsbeschluss wurde bisher nicht berücksichtigt. Gem. Förderrichtlinie werden diese Verkaufserlöse von den ermittelten Ausgaben abgezogen.

Die tatsächlichen Verkaufserlöse werden sich ggf. ändern. Bei der Realisierung der Verkaufserlöse besteht ein Risiko in Höhe von 303.608 € infolge des offenen Grundstückerwerbs LEG (Garagenflächen Flurstücke 384 und 385; 1.400 m²).

Nachrichtlich: Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Das Projekt ZOB wird über den städtischen Haushalt finanziert. Mittel sind in den Jahren 2016 bis 2018 geplant.

Nach der Entscheidung, dass der ZOB Opladen (ohne Rückzahlung von Fördermitteln) verlegt werden kann, wird nun eine konkrete Planung erstellt, die die Bedürfnisse und Betriebsabläufe der Wupper Sieg AG berücksichtigt. Die Auftragsvergabe zur Planung wird zurzeit vorbereitet. Bei dem Fördermittelgeber Nahverkehr Rheinland, dem dieses Projekt bereits bekannt ist, wurde der Förderantrag gem. ÖPNV-Gesetz eingereicht.

2. Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2010-2016

Bei Umsetzung aller Maßnahmen - wie in der Rahmenplanung Ost und in dem städtebaulichen Konzept für die Westseite vorgesehen - einschließlich der neuen Bahnsteigdachverlängerung sowie des wiederaufgenommenen Tunneldurchstichs zur Ostseite, ergibt sich folgende Darstellung der Entwicklung der Jahre 2010 - 2016 (in Mio. €):

Vergleich der Kosten- und Finanzierungsübersichten der Jahre 2010 - 2016

	01/2010	11/2010	01/2012	02/2013	02/2014	02/2015	07/2016	Differenz 2016 zu 07/2016
Städtebauliche Maßnahmen Ost	24,83	24,83	28,43	26,88	22,89	22,89	23,17	+0,28
Widerlager Ost, Provisorium Rampe West, Wettbewerb					2,07	1,78	1,78	0,00
Vorplanungsmaßnahmen Westseite					1,49	1,49	1,49	0,00
Brücken	9,42	9,66	10,00	12,46	12,45	12,69	13,69	+1,00
Grunderwerb Ost	6,18	6,18	7,97	7,95	7,95	8,10	7,35	-0,75
Verkaufserlöse Ost	25,80	24,30	22,29	22,29	22,29	22,29	22,29	0,00
Städtebauliche Maßnahmen West	6,71	6,50	6,50	12,51	12,57	12,57	12,57	0,00
Gütergleisverlegung	48,58	33,53	33,53	33,53	33,74	33,74	35,79	+2,05
Bahnallee, einschl. Anschluss Fixheider Str.	10,88	9,90	9,90	9,69	9,19	9,19	9,19	0,00
Tunneldurchstich und Bahnsteigdachverlängerung					1,19	1,19	0,08	-1,11
Ablösung Zweckbindung	2,25	2,25	2,25	2,25	2,25	0,25 ²⁾	0,25	0,00
Ablösung Unterhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00 ²⁾	2,00	0,00
Grunderwerb West	1,70	2,20	1,22	1,30	1,30	1,30	1,30	0,00
Verkaufserlöse West	11,10	16,90	16,90	18,59	18,59	18,22	21,90	3,68
Schallschutzwand Bahnallee	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,02	+2,02
Planungs- und Organisationsaufwand	11,65	11,65	11,65	12,52	12,52	12,52	12,52	0,00
Kosten Zwischenfinanzierung f. Invest.Kredite	2,49	2,10	-	-	-			
Summe Kosten	124,69	108,80	111,45	119,10	119,60	119,70	123,19	+3,49
Summe Förderung	60,35	44,97	49,98	53,59	54,45	55,23	55,54	+0,31
Summe Einnahmen Ost und West	36,90	41,20	39,19	40,88	40,88	40,51	44,19	+3,68
Eigenanteil Stadt Leverkusen	27,43	22,65	22,12	24,63	24,27	23,96	23,46	-0,50
Nicht förderfähige Kosten (IVL, Stadt Leverkusen, TBL, EVL etc.)	- ¹⁾	- ¹⁾	0,72	1,93	1,93	1,95	1,95	0,00

¹⁾ wurden nicht erfasst

²⁾ wurde in Ablösung Zweckbindung und Ablösung Unterhaltung aufgeteilt

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Gesamtkosten über 123,19 Mio. € ermittelt wurden. Die Kostensteigerung (rund 2,92 %) von 3,49 Mio. € gegenüber der KOFI 2015 mit 119,70 Mio. € basiert im Wesentlichen auf den Mehrkosten der Gütergleisverlegung, der zusätzlich erforderlichen Lärmschutzwand und der Bahnhofsbücke.

Trotz der Erhöhung der Gesamtkosten, können die Eigenmittel der Stadt Leverkusen um 0,5 Mio. € reduziert werden. Dies ergibt sich vor allem aus der deutlichen Steigerung der zu erwartenden Erlöse auf der Westseite.

Anlage:

nbso-Gesamtfinanzierung - KoFi 05.07.2016