

Sitzungen: 16.05.2017 und 09.11.2017

TOP: 3

Datum	Zur Kenntnis/Beschlussfassung an
09.11.2017	☒ Aufsichtsrat ☐ Gesellschafterversammlung

Betrifft: **Zusammenfassung:**
neue bahnstadt opladen - Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2017 (Berichte/Beschlüsse vom 16.05.2017 und 09.11.2017)

Handlungsfeld: Finanzen

Beschlussentwurf:

1. Der Bericht zur allgemeinen Kostenentwicklung wird zur Kenntnis genommen
2. Der Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht, mit Stand **27.10.2017**, wird zugestimmt

Vera Rottes
Geschäftsführerin nbso

Begründung:

Das Büro Höcker Project Managers GmbH, beauftragt mit der Projektsteuerung, hat die Aktualisierung der KOFI 2017 vorgenommen. Dazu gibt das Büro Höcker den nachfolgenden allgemeinen Informationsstand zur Kenntnis. Die Vorlage wurde im Vorfeld mit der Stadt Leverkusen, Fachbereich Finanzen, und der nbso abgestimmt. Es wurde eine Aktualisierung der KOFI 2017 mit Stand Oktober 2017 vorgenommen.

1. Allgemeine Information zur Kostenentwicklung

Projektteil Ost gesamt

Die Gesamtkosten konnten infolge des kontinuierlichen Kostencontrollings weitestgehend eingehalten werden, lediglich bei der Bahnhofsbrücke, der Vermarktung Ost und bei der P&R Anlage Ost ist es zu Abweichungen gekommen.

Städtebauliche Maßnahmen Ost

Grün

Die Angerfläche wird in Verbindung mit dem Bau des Hochschulgebäudes fertiggestellt werden. Es folgt eine Anpassung des grünen Kreuzes im Vorfeld der nördlichen Halle. Die bauliche Umsetzung erfolgt voraussichtlich ab 2018.

Erschließung

Die restlichen Erschließungsmaßnahmen werden voraussichtlich im Jahr 2017 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 nur zu 2/3 von der TBL übernommen, da der Kanal Schäden aufweist. Die Ursache für die Schäden konnte bisher nicht abschließend geklärt werden.

Umwelt

Nach Abschluss des Gerichtsverfahrens mit der Firma Schlömer konnten im Bereich Umwelt 52.000 € eingespart werden, da die Einigung mit Schlömer günstiger als vermutet ausgefallen ist.

P & R Anlage Ost (Nr.8)

Eine P&R-Anlage wird entlang der Personengleise, in unmittelbarer Nähe des Bahnhofs Opladen auf der Ostseite errichtet. Die Bauausführung ist für Ende 2017 bis 2018 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 160 Stellplätze inkl. drei Behinderten-Stellplätze. Die Einplanungsmittelung des Nahverkehr Rheinland liegt vor. Der Förderantrag wurde im Februar 2015 eingereicht und zwischenzeitlich angepasst.

In der KOFI ist die P&R-Anlage Ost einzeln dargestellt. Nach der aktuellen Kostenschätzung belaufen sich die Kosten auf ca. 1 Mio. €. Diese Kosten wurden in der KOFI bisher nicht in voller Höhe berücksichtigt. Bisher war eine Summe von 483.000 € enthalten (bestehend aus 170.000 € für Bahnhofsvorplatz, 63.000 € Planung und 250.000 € Ablöse Zweckbindung).

Grunderwerb DB Flächen Ost (Nr.9)

Der gesamte Grunderwerb Ost beläuft sich aktuell auf ca. 7,15 Mio. €. Dabei ist zu beachten, dass 150.000 € aufgrund des Änderungsbescheids vom 20.01.2012 und 50.000 € für die LEG Garagen von Grunderwerb Ost (Nr.9) nach Grunderwerb West (Nr. 22) verschoben wurden.

Vermarktung Ost

Die möglichen Verkaufserlöse in Höhe von 652.050 € für das Grundstück für den Bau der Sporthalle NRW wurden abgezogen.

Brücken (Nr.2 und Nr.4)

Eine Teilinbetriebnahme der Bahnstegbrücke erfolgte am 22.12.2015. Die Übergabe der Bahnsteigzugänge erfolgt nach Fertigstellung des Übergreifschutzes.

Für die Bahnstegbrücke ergibt sich eine Einschätzung der Maximalkosten in Höhe von 10,3 Mio. €. Diese Summe wurde den Fördermittelgebern mit Schreiben vom 29.03.2017 mitgeteilt. Die abschließende Bewertung der Kostenentwicklung zur Bahnstegbrücke ist noch nicht erfolgt.

Für die Bahnstegbrücke ergibt sich nach aktueller Bewertung des Auftragsstandes inkl. bewerteter Nachträge eine Summe von 9.762.732,72 €.

Für die Realisierung der Campusbrücke bleibt die Summe bei 3,6 Mio. € unverändert.

Projektteil West gesamt

Die Gesamtkosten konnten infolge des kontinuierlichen Kostencontrollings weitestgehend eingehalten werden, lediglich bei der Gütergleisverlegung, den Planungen Maßnahmen West, dem Grunderwerb West und der Vermarktung West ist es zu Abweichungen gekommen. Zu einzelnen Positionen werden folgende Erläuterungen gegeben:

Schallschutzwand (Nr.12)

Die Lärmschutzwand wird seit der KOFI 2016 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 Nr. 31 in die KOFI 2017 eingetragen.

Entschädigung Gütergleisverlegung (Nr.13)

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 Gegenüberstel-

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

Die Gütergleisverlegung wurde im letzten Jahr mit 35,79 Mio. € berücksichtigt. Bei der Berücksichtigung der derzeitig gemeldeten Vertragsabweichungen und der Mittelabflussplanung, die als realistisch angesehen werden, belaufen sich die Gesamtkosten auf 37,74 Mio. € brutto. Da die Zahlungen an die DB Netz AG in netto erfolgen, berücksichtigt die aktuelle KOFI für die Gütergleisverlegung 31,71 Mio. €. Um die Rückstellungen für die Mehrwertsteuer klar abzugrenzen, wurde eine zusätzliche Zeile zur Darstellung der Mehrwertsteuer (Nr. 13a) der GGV eingefügt. Ein Teil der Mehrwertsteuer-rückstellung wurde in Nr. 11 „Vorplanungsmaßnahmen Westseite“ berücksichtigt. Hier sinken die Kosten um 0,257 Mio. €, da diese Rückstellungen nun in Nr. 13a berücksichtigt sind.

Kosten in Höhe von 49.335,04 € als Entschädigung im Rahmen des Grundstücks-tauschvertrags Bender für die Feuerwehrezufahrt ESTW wurden gezahlt und den Kosten der Gütergleisverlegung zugeordnet.

Es besteht die Möglichkeit, dass die DB Netz AG weitere Nachträge für die Gütergleis-verlegung meldet, da der kaufmännische Abschluss noch nicht erfolgt ist.

Planung/Realisierung Europa-Allee (Nr.14) mit Anschluss Fixheider Straße (Nr.15)

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

Für die gesamte Europa-Allee liegen die Entwurfspläne vor. Der Förderantrag gem. Kommunalem Straßenbau wurde bei der Bezirksregierung Köln eingereicht. Die Kosten für den Anschluss Fixheider Straße betragen 3,91 Mio. € (Nr. 15) und für die Europa-Allee 5,29 Mio. € (Nr. 14) nach aktueller Kostenschätzung. Die Gesamtkosten für die Europa-Allee und die Fixheider Straße bleiben bei 9,19 Mio. € unverändert.

Für den Längsverlauf der Europa-Allee steht die Ausführungsplanung kurz vor Abschluss. Die Förderung wird über den Städtebau geregelt und ist über das Gesamttat Westseite bereits bewilligt.

Der Querschnitt der Europa-Allee 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 (Nr. 16)

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 SWECO), 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 berücksichtigt.

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

Eine erneute Entscheidung des Aufsichtsrates über die Ergebnisse und abschließende Beschlussfassung über die Realisierung der Maßnahme nach Vorlage der Gesamtkostenübersicht ist erforderlich.

Bahnsteigdachverlängerung (Nr. 17)

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 (Nr. 18) - Ablösung Unterhaltung (Nr. 19)

Da die Notwendigkeit einer P&R-Anlage West durch die geplante P&R-Anlage Ost entfällt, wird die Ablöse der Zweckbindung P&R-Anlage West (Nr. 18) hier gestrichen.

Rest Maßnahmen Teil Städtebau West (Nr.20)

Durch den Änderungsbescheid für die 3. Bewilligung West werden 155.690 € von den Maßnahmen Städtebau West zur GGV und 50.000 € für die Grundstücksentschädigung für eine Feuerwehr-Zufahrt verschoben. Die aktuelle Gesamtsumme für Städtebau West konnte aufgrund dessen auf 8,66 Mio. € reduziert werden.

Planung Maßnahmen West (Nr. 21) inkl. P&R (Nr. 18)

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.

Es werden 100.000,00 € städtische Eigenmittel zur Betreuung des Vergabeverfahrens West im Rahmen des Investorenauswahlverfahrens in die Veränderungsliste zum Haushaltsjahr 2018 eingestellt.

Grunderwerb DB Flächen West inkl. Nebenkosten (Nr. 22)

Der gesamte Grunderwerb West beläuft sich aktuell auf ca. 1,94 Mio. €.

Der Restbuchwert in Höhe von 173.356,14 € für die EÜ Lützenkirchener Straße wurde zunächst zum Grunderwerb West zugeordnet.

Der Grunderwerb, der für das LEG Grundstück getätigt werden muss beträgt 380.000 €. In der KOFI waren bislang 150.000 € hierfür berücksichtigt. Die Differenz von 230.000 € wurden nun in der KOFI berücksichtigt.

Vermarktung West inkl. KAG-Beiträge (Nr. 23)

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

- Grünfläche an der Campusbrücke (Brückenpark)
- Reduzierung der Verkaufserlöse um die zusätzlich benötigte Fläche für den Zentralen Omnibusbahnhof
- Fläche, die für den Bau der südlichen Brücke benötigt würde
- Fläche für den Kindergarten.

Die Abteilung für Liegenschaften geht aufgrund der vorliegenden Angebote von einer Steigerung der Verkaufserlöse auf 25,26 Mio. € aus. Aufgrund der aktuellen Sachstandslage wird des Weiteren davon ausgegangen, dass in 2017 keine zahlungsrelevanten Verkaufsabschlüsse getätigt werden können. 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 Erschütterungsschutz berücksichtigt. Ebenfalls wurden die Mehraufwendungen für die Deponierung von verunreinigten Böden ermittelt. Ein üblicher Aufschlag von 10% für Baugrundstücke gem. Ratsbeschluss wurde in der aktuellen Einschätzung nun berücksichtigt. Gemäß Förderrichtlinie werden diese Verkaufserlöse von den ermittelten Ausgaben abgezogen. Des Weiteren wurde die Fläche für die geplante Überbauung der Bahnhofsbrücke als Verkaufserlös in der aktuellen KoFi mitberücksichtigt.

Dennoch ist zu berücksichtigen, dass durch den Bau der KITA auf einer Fläche von 2.900 m², ein Einnahmeverlust in Höhe von 739.500 € entsteht. Dieser wurde in der KOFI bereits abgezogen.

Die Rückerstattung von Teilen der Herstellungskosten der Lärmschutzwand in Form von KAG-Beiträgen (90% der Herstellungskosten) in Höhe von 1.820.700,00 € wurden berücksichtigt. Die Berechnung erfolgte auf Grundlage der geschätzten Herstellungskosten.

Durch den Erwerb der LEG Grundstücke können weitere Verkaufserlöse in Höhe von 97.605 € erzielt werden, da ein Teil der zu erwerbenden Fläche wieder veräußert werden können.

Das Dienstleistungsquartier wird infolge der notwendigen Vergrößerung des ZOB Opladen voraussichtlich verkleinert. Aus diesem Grund wird der Verkaufserlös hier um 238.560 € verringert.

Eine weitere Verringerung der Verkaufserlöse ergibt sich dadurch, dass das BASA Gebäude vorerst nicht abgerissen wird und somit die Fläche auch vorerst nicht veräußert werden kann.

Insgesamt ergibt sich damit eine Erhöhung der Verkaufserlöse auf 25,95 Mio. €.

Nachrichtlich: Zentraler Omnibusbahnhof (ZOB)

Das Projekt ZOB wird über den städtischen Haushalt finanziert. Mittel sind in den Jahren 2016 bis 2020 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 Planung wird zurzeit erstellt. Bei dem Fördermittelgeber Nahverkehr Rheinland, dem dieses Projekt bereits bekannt ist, wurde der Förderantrag gem. ÖPNV-Gesetz eingereicht, muss jedoch ergänzt werden.

2. Fortschreibung der Kosten- und Finanzierungsübersicht 2010-2017

Bei Umsetzung aller Maßnahmen - wie in der Rahmenplanung Ost und in dem städtebaulichen Konzept für die Westseite vorgesehen - einschließlich der P&R-Anlage Ost und der Schallschutzwand im Westen, ergibt sich folgende Darstellung der Entwicklung der Jahre 2010 - 2017 (in Mio. €):

Vergleich der Kosten- und Finanzierungsübersichten der Jahre 2010 - 2017

	11/2010	01/2012	02/2013	02/2014	02/2015	07/2016	10/2017	Differenz 07/2016 zu 10/2017
Städtebauliche Maßnahmen Ost	24,83	28,43	26,88	22,89	22,89	23,17	22,96	-0,21
Widerlager Ost, Provisorium Rampe West, Wettbewerb				2,07	1,78	1,78	1,78	0,00
Vorplanungsmaßnahmen Westseite				1,49	1,49	1,49	1,23	-0,26
Brücken	9,66	10,00	12,46	12,45	12,69	13,69	13,90	+0,21
Grunderwerb Ost	6,18	7,97	7,95	7,95	8,10	7,35	7,15	-0,20
Verkaufserlöse Ost	24,30	22,29	22,29	22,29	22,29	22,29	21,93	-0,36
P&R Anlage Ost							1,00	+1,00
Städtebauliche Maßnahmen West	6,50	6,50	12,51	12,57	12,57	12,57	12,51	-0,06
Gütergleisverlegung	33,53	33,53	33,53	33,74	33,74	35,79	37,79	+2,00
Bahnallee, einschl. An- schluss Fixheider Str.	9,90	9,90	9,69	9,19	9,19	9,19	9,19	0,00
Tunneldurchstich und Bahnsteigdachverlängerung				1,19	1,19	0,08	0,08	0,00
Ablösung Zweckbindung	2,25	2,25	2,25	2,25	0,25 ²⁾	0,25	0,0	-0,25
Ablösung Unterhaltung	0,00	0,00	0,00	0,00	2,00 ²⁾	2,00	2,00	0,00
Grunderwerb West	2,20	1,22	1,30	1,30	1,30	1,30	1,94	+0,64
Verkaufserlöse West	16,90	16,90	18,59	18,59	18,22	21,90	25,95	+4,05
Schallschutzwand Bahn- allee						2,02	2,02	0,00
Planungs- und Organisati- onsaufwand	11,65	11,65	12,52	12,52	12,52	12,52	12,52	0,00
Kosten Zwischenfinanzie- rung f. Invest.Kredite	2,10	-	-	-				
Summe Kosten	108,80	111,45	119,10	119,60	119,70	123,19	125,99	+2,8
Summe Förderung	44,97	49,98	53,59	54,45	55,23	55,54	56,60	+1,06
Summe Einnahmen Ost und West	41,20	39,19	40,88	40,88	40,51	44,19	47,88	+3,69
Eigenanteil Stadt Lever- kusen	22,65	22,12	24,63	24,27	23,96	23,46	21,51	-1,95
Nicht förderfähige Kosten (IVL, Stadt Leverkusen, TBL, EVL etc.)	- ¹⁾	0,72	1,93	1,93	1,95	1,95	1,67	-0,28

¹⁾ wurden nicht erfasst

²⁾ wurde in Ablösung Zweckbindung und Ablösung Unterhaltung aufgeteilt

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass Gesamtkosten in Höhe von 125,99 Mio. € ermittelt wurden. Die Kostensteigerung von 2,8 Mio. € gegenüber der KOFI Stand 2016 mit 123,19 Mio. € basieren im Wesentlichen auf den Mehrkosten der Gütergleisverlegung, den Kosten für die P+R Anlage auf der Ostseite, den Mehrkosten der Bahnhofbrücke. Trotz der Erhöhung der Gesamtkosten, können die Eigenmittel der Stadt Leverkusen um 1,95 Mio. € reduziert werden. Dies ergibt sich vor allem aus der deutlichen Steigerung der zu erwartenden Erlöse auf der Westseite und den KAG-Beiträgen zur Schallschutzwand.

Allerdings wird darauf hingewiesen, dass die Reduzierung des Eigenanteils die Bewilligungen aller Förderanträge insbesondere für die Mehrkosten der Bahnhofsbrücke und Gütergleisverlegung voraussetzt. Sollte die Bewilligung nicht, oder in einem geringeren Umfang erfolgen, erhöht sich der städtische Eigenanteil.

Anlage:

nbso-Gesamtfinanzierung - KoFi 27.10.2017